

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



Planområdet, Detaljplan för Skänkelund 1 m.fl.
Samrådshandling 2020-09-23

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.....	10
Klimatanpassning	11
Teknisk försörjning	11
Dagvatten	11
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET	12
Radon.....	12
Buller från väg- och spårtrafik.....	12
Förorenad mark.....	12
Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön.....	12
FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION.....	13

Bebyggelse.....	13
Angöring och parkering	13
PLANBESTÄMMELSER.....	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	14
Genomförandetid.....	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap för allmän platsmark.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	15

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (finns på Kanslienheten i Skillingehus, Skillingaryd)
- Bilaga 1: Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2: Utdrag ur Översiktlig stabilitetskartering

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus upp till 5 våningar med möjlighet därutöver till inredd vind. Detaljplanen möjliggör även för centrumverksamhet såsom butik, kontor eller föreningslokal, samt att bevara torgmiljön och tillskapa området rekreativsmöjligheter och mötesplatser.

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 för 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. Antagandebeslutet får laga kraft om det inte överklagas.

Utökat förfarande



Figur 1: Schematisk bild över processen för utökat förfarande.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2019-02-20 § 32 att ge i uppdrag att framarbeta förslag till ny detaljplan för Skänkelund 1 m.fl. för att möjliggöra ny bebyggelse. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2020-09-23 § 160 att godkänna samrådshandlingarna och skicka ut planförslaget för samråd.

Tidplan

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

Kvartal 4, 2020	Samråd
Kvartal 4, 2020	Sammanställning av inkomna yttranden, eventuella revideringar
Kvartal 1, 2021	Granskning
Kvartal 2, 2021	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 inte påverkar några riksintressen.

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.

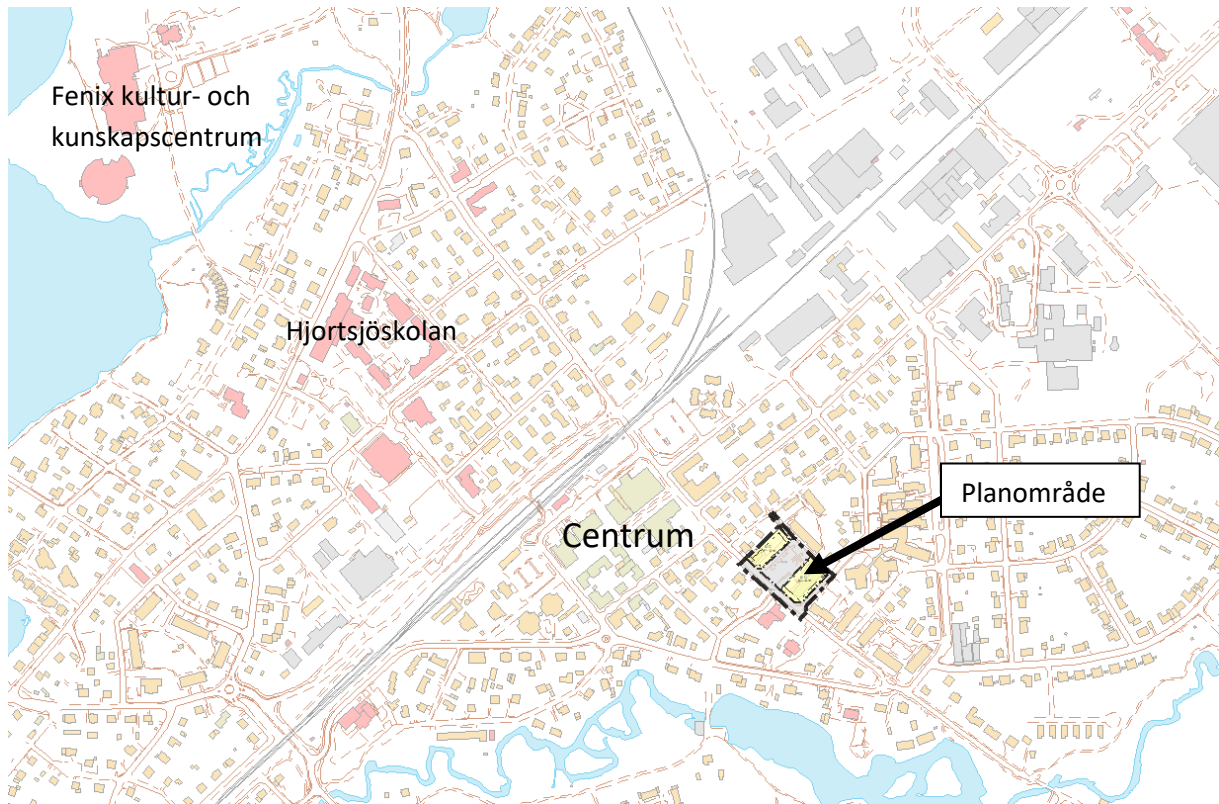
Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet 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 miljöpåverkan 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 7 800 m² och omgärdas huvudsakligen av bostäder. Kvarteretsmarken i detaljplanen uppgår till cirka 3 500 m². Bostadsmarken planläggs i kombination med centrumändamål för att skapa förutsättning för bland annat butiksverksamhet.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar tre fastigheter. Götastrand 1:1 och Dalhem 1 ägs av Vaggeryds kommun, Skänkelund 1 ägs av PHL Fastigheter AB.

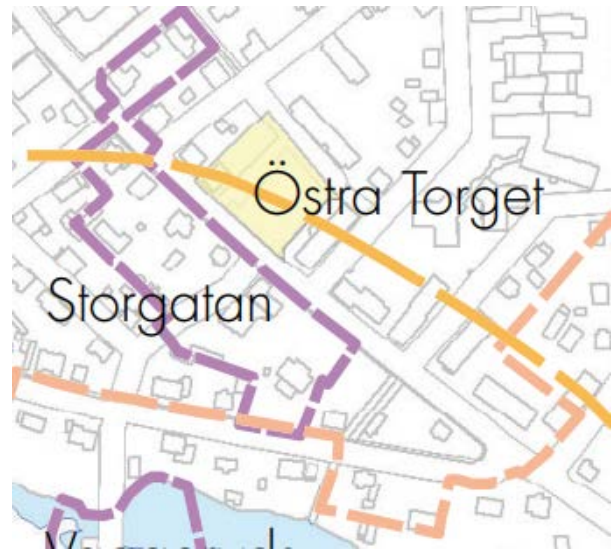
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Östra Torget

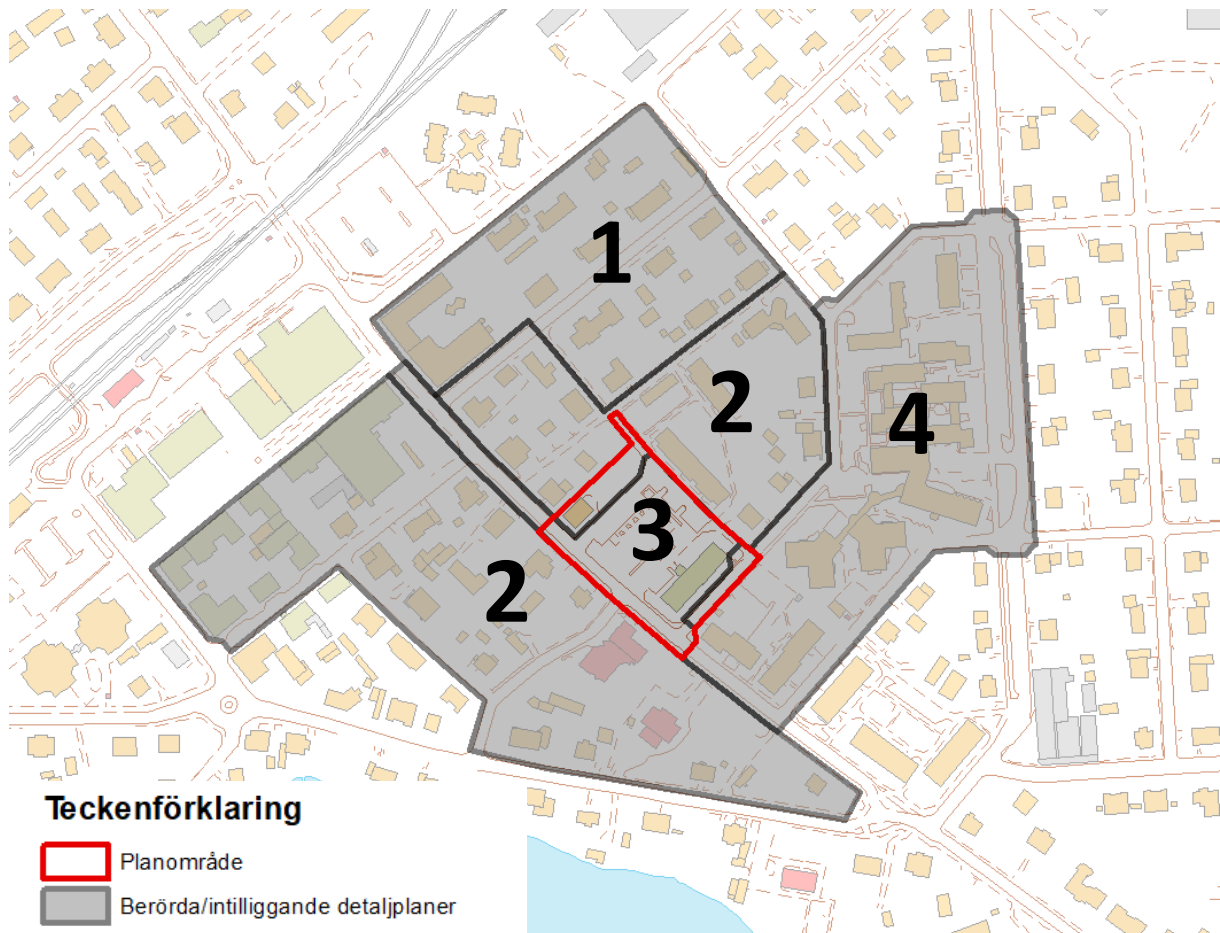
Torget vid Skänkelund används uteslutande till parkering och ger ett i övrigt ödsligt intryck. Marken ägs av kommunen som föreslår att torgytan görs mindre och att parkeringen flyttas närmre Skänkelund så att den nya torgytan blir fri från bilar. Gatumarken och fastigheten på torgets västra sida bebyggs 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 kvarteretsmark 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 ny föreslagen detaljplan redovisas genom röd linje i bilden nedan. Då denna detaljplan 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 intelligande detaljplaner.

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 buskageplanteringar. 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 isälvssediment 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.

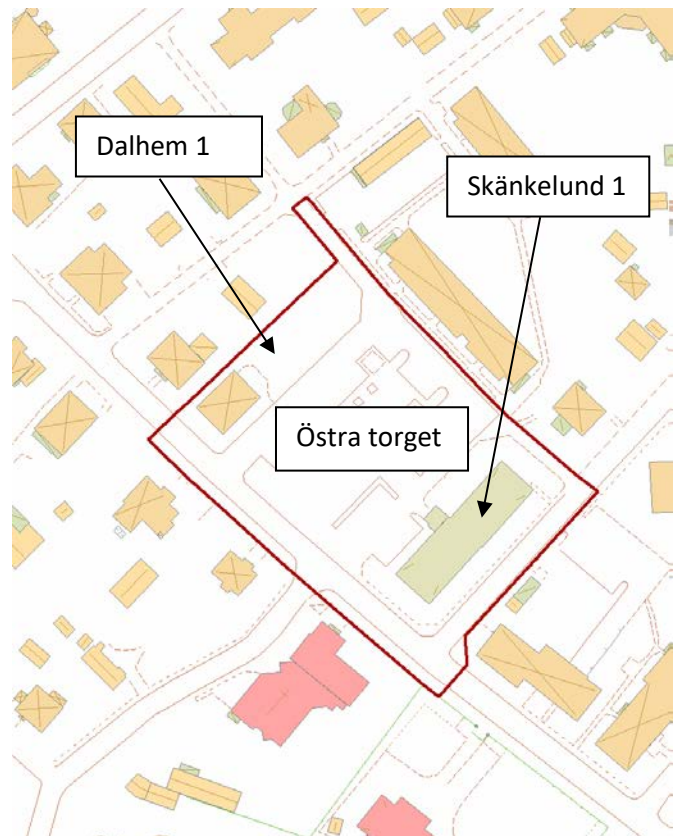
Bebyggelseområden

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 fem våningar med möjlighet därutöver till vindsvåning, 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 2020-09-11). 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



Figur 5: Bebyggelseområden - befintlig bebyggelse

höjd. Inga kända fornlämningar finns registrerade i Riksantikvarieämbetets fornsök (2020-09-11).

Kulturmiljö

Storgatans sträckning fanns redan innan Vaggeryds tätort började växa fram. Den första bebyggelsen uppfördes längs med Storgatan i samband med järnvägens framdragning. Bebyggelsen söder om planområdet är ett utpekad kulturmiljöområde i den kulturhistoriska utredningen från 1988 och är även utpekad i översiktsplanen. Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte påverka kulturmiljön negativt då planområdet redan är bebyggt.

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

Anslutning till Skänkelund 1 ska ske via Ekgatan. Anslutning till Dalhem 1 och torgytan ska ske via Smedjegatan och Torggatan.

Den planerade bebyggelsen som detaljplanen möjliggör är totalt cirka 50 lägenheter. Enligt Trafikverkets Trafikalstringsverktyg uppskattas bebyggelsen i området alstra 56 bilresor/dygn och ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på cirka 41 bilresor (ÅDT), vilket motsvarar 45 bilresor under ett ÅDVT (årsvardagsdygn). Uträkningen baseras på byggnation om cirka 50 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 56 bilresor/dygn. Tillkommer centrumverksamhet genererar det 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 kollektivtrafiken anses därmed vara god.

Utmed Storgatan finns gång- och cykelväg som vidare ansluter mot centrumkärnan och stationsområdet med anknytning 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.

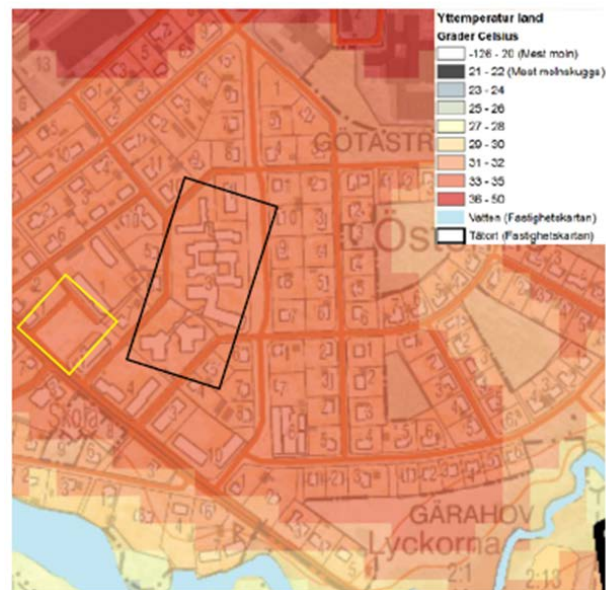
Torgytan nås genom befintlig gång- och cykelväg utmed Storgatan, vilken ansluter till centrum. I gång- och cykelvägsplanen 2019-09-17 är sträckan från Stationsgatan och Jönköpingsvägen utpekad som prio 1 att förbättra, vilket skapar en säkrare gång- och cykelväg mellan planområdet, centrum och skolområdena vid Hjortsjöskolan samt Fenix.

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 utpekade 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 temperaturreglering.

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



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

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 anslutas vid behov. Vaggeryds elverk har nätconcession i området och anslutning till elnätet är möjligt. Likaså finns möjlighet för anslutning till fiber. Elnätet och fibernätet kan behöva förstärkas vid nybyggnad i planområdet.

En del befintliga ledningar ligger inom planerad kvartersmark i detaljplanen, varmed ett u-område införts i planområdets nordöstra del. Därutöver ligger en befintlig dagvattenledning inom planerad kvartersmark avseende fastigheten Dalhem 1. Ledningen kan tas bort vid byggnation alternativt proppas, vilket medför att inget u-område krävs för denna ledning.

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 skyfallskarteringen. Kvarter Marken såväl som allmän platsmark bör utformas så att genomsläppliga ytor skapas. Det finns vid behov möjlighet för anslutning till dagvattennätet.

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 56 bilresor/dygn, enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Den totala trafikmängden utmed Storgatan uppskattas då uppgå till cirka 1000 resor per 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 då till 55 dBA vid närmaste fasad. Uppskattningen bygger på antagande om 1000 resor per ÅDT med en hastighet på 50 km/timme. Under vardagar mellan 7-18 är hastigheten därtill begränsad till 30 km/timme, vilket bidrar till en minskad genomsnittlig bullernivå. För att uppnå bullernivåer vid uteplatser enligt riktlinjer finns möjlighet att utforma byggnadskroppar så att de avskärmar från storgatan, alternativt kan bullerdämpande skärmväggar uppföras vid balkonger och uteplatser. 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.

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om potentiellt förorenad mark inom planområdet, enligt Länsstyrelsens WebbGis (2020-05-25). Potentiellt förorenade områden i planområdets omgivning bedöms inte ha påverkan på föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Inom planområdet finns befintliga byggnader på fastigheterna Skänkelund 1 och Dalhem 1. Detaljplanen möjliggör för nytt flerbostadshus alternativt påbyggnad av befintlig byggnad på Skänkelund 1, samt nybyggnad på Dalhem 1. Denna detaljplan innebär att delar av sedan tidigare

planlagd allmän platsmark överförs 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 delvis gällande stads- och landskapsbild.

Bedömningen avseende buller från vägtrafik är att bostadsbyggnader tillåts inom områden där buller bedöms ligga inom riktvärden.

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 5 våningar, med möjlighet att därutöver uppföra vindsvåning. Antalet lägenheter uppskattas i detta skede till cirka 50 stycken i varierande storlek. Detaljplanen möjliggör även för exempelvis butiksverksamhet och föreningslokaler genom att kvartersmark för bostäder planläggs i kombination med C-centrum. Klätterväxter och gröna väggar kan med fördel uppföras i anslutning till fasader, som exempel på svalkande gröonstrukturer.

Torgytan bör utformas så att det uppmuntras att ta sig dit till fots eller med cykel. 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. Därtill kan mobila gröna installationer såsom gröna väggar och planteringar placeras. Mobila arrangemang skapar större flexibilitet kring utformning och användning av torgytan. Genom flyttbara installationer kan exempelvis torgytans utformning och användning anpassa efter olika aktiviteter och allmänna parkeringsplatser temporärt minskas eller utökas vid behov.

Detaljplanen möjliggör att torget fortsättningsvis kan användas som torgyta, där bland annat torghandel kan äga rum och olika evenemang kan genomföras.

Angöring och parkering

Anslutning till fastigheten Skänkelund 1 ska ske via Ekgatan och anslutning till fastigheten Dalhem 1 ska ske från Torggatan. In- och utfart till bostadsfastigheterna ska inte ske via torgytan. Behovet av parkeringsplatser som bebyggelsen 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 ge utrymme för utemiljöer.

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

GATA och TORG reglerar allmän platsmark. Inom allmänna platser finns möjlighet att anlägga gång- och cykelvägar. Kvartersmarken i detaljplanen är betecknad med BC som reglerar att marken tillåts användas för bostadsändamål samt för funktioner som bör placeras centralt och ryms inom beteckningen *Centrum*, såsom kontor, apotek, föreningslokal etc.

Huvudbyggnad inom kvartersmark regleras till en högsta byggnadshöjd på 16 meter, vilket motsvarar 5 våningar med möjlighet till vindsvåning därutöver. Komplementbyggnader inom kvartersmark regleras till en högsta nockhöjd på 3 meter. Byggnader inom kvartersmarken tillåts ha en största takvinkel på 30 grader. Största byggnadsarean för huvudbyggnad regleras till 40 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Mark som omfattas av prickmark får inte förses med byggnad. Däremot tillåts balkonger kraga ut högst 2 meter på prickmark och korsmark från fasad, med minst 3 meters fri höjd över markytan. Detaljplanen medger parkering på vissa delar av prickmarken genom egenskapsbestämmelse n_1 – parkering får anordnas. Komplementbyggnader såsom garage, carport, miljöhus får placeras på korsmark.

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.

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 samt del av Götastrand 1:1. Skänkelund 1 ägs av PHL fastigheter AB. Dalhem 1 och Götastrand 1:1 ägs av Vaggeryds kommun. Detaljplanen möjliggör utökning av fastighetsarealerna för Skänkelund 1 samt Dalhem 1. Utökning av fastighetsareal sker genom lämplig fastighetsbildningsåtgärd. Fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras då denna detaljplan fått laga kraft.

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

När detaljplanen fått laga kraft kan markanvisning genomföras för fastigheten Dalhem 1, enligt Vaggeryds kommuns antagna riktlinjer för markanvisning- och exploateringsavtal, Kommunfullmäktige 2020-03-30 § 42.

Avtal för att säkra ledningarna ska upprättas för ledningar som ligger samt placeras inom U₁ – området.

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 eventuell försäljning av Dalhem 1, planavgift, bygglovsavgifter samt anslutningsavgifter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

Kanslienheten, Vaggeryds kommun

2020-09-23

Andreas Lindberg

Planarkitekt

Torbjörn Åkerblad

Kanslichef