

Detaljplan för Södra Park 1:2 m.fl.
Nya bostäder i södra Vaggeryd
(Götarps hage)
Vaggeryds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

2016-05-30



Bakgrund och politiska beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2015-04-01 att ge miljö- och byggnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för området Södra Park 1:2 m.fl. Miljö- och byggnämnden beslutade 2015-05-27 att upprätta detaljplan för Södra Park 1:2 m.fl, Nya bostäder i södra Vaggeryd, Götarps hage. En grundlig inventering av natur, geologi och tekniska möjligheter genomfördes under sommaren 2015.

I gällande översiktsplan laga kraft vunen 2014-04-28 finns området med som ett förtätningsområde för bostäder.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

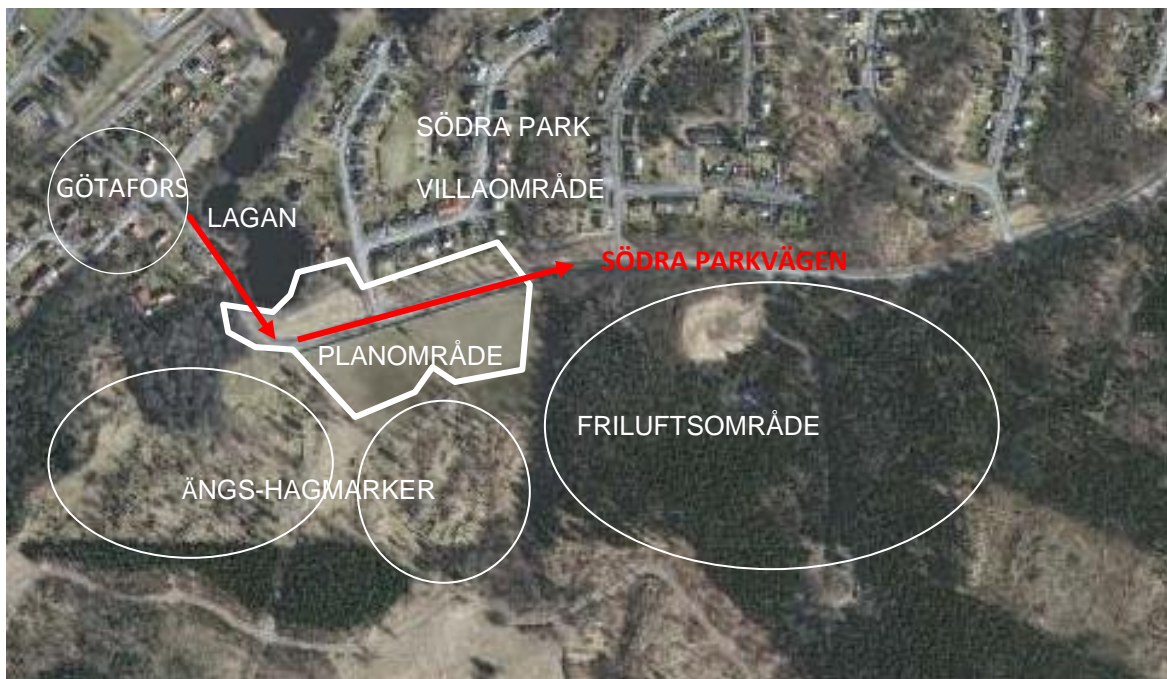
- plankarta med planbestämmelser (separat karta)
- denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- bilaga, naturvärdesinventering

Planens syfte och huvuddrag

Den här detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt attraktivt bostadsområde i Vaggeryds tätort. Detaljplanen upprättas genom **standard förfarande** och kan antas efter granskning, om inga erinringar inkommer.

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt miljöbalken (MB) skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program, såväl vid ny planläggning som vid ändring, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna detaljplan bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Läs vidare under rubriken motiverat ställningstagande, påverkan på miljön.



Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

I södra delen av Vaggeryds utkant mellan bostadsområdet Södra Park och Skillingaryds skjutfält finns ett kommunägt markområde som idag är en öppen betes/hag/åkermark. Väster och söder om detta område finns ett småskuret, mycket vackert ängs- och hagmarksområde med berg i dagen. Området bildar en övergång mot Skillingaryds skjutfält. På andra sidan av vattendraget Lagan finns, nordväst om aktuellt planområde Götafors, som pekats ut som en kulturmiljö i kommunens kulturhistoriska utredning samt kommunens översiktsplan. Götafors består av äldre bostadshus med traditionell utformning, fasadmaterial och färgsättning.

I både Vaggeryds och Skillingaryds tätorter finns bra förutsättningar för tillväxt. Levande centrum med bra butiksutbud, nära till vacker natur och skolor. E4-an och järnvägen har bidragit till ett levande näringsliv. Läget mellan Jönköping och Värnamo är en viktig faktor som ökar möjligheterna till att finna både arbetstillfällen och boende. Öster om utpekade markområde finns Vaggeryds friluftsgård med tillhörande motionsspår och skogsområde. Friluftsgården med förening har funnits på orten sedan 1940-talet och är aktiva inom bland annat längdskidor och orientering.



Direkt söder om planområdet finns detta vackra naturområde där marken består av ett tunt, osammanhängande jordtäckte direkt på berget. En bit längre söder om området ligger Skillingaryds skjutfält.

Planområdet ligger 1,5 -2 km från Vaggeryds centrum. Marken ägs av Vaggeryds kommun. Intill planområdet finns Södra Park villaområde, Lagan, rekreationsområden samt värdefulla naturområden i form av ängs- och hagmarker. Planområdets totala areal är ca 5 ha varav kvartersmark för bostäder ca 2,5 ha. Området har även mycket goda cykelförbindelser mot Skillingaryd. Till Skillingaryds centrum är det ca 7 - 8 km.

Historia

Utpekat planområde samt ängs- och hagmarkerna hörde förr till gården Götarp, markerna var då beten och slåttermarker. Markerna övergick så småningom till skogsmark men i mitten på 1980-talet infördes en skötselplan för att återinföra den forna karaktären och för att bevara värdefull terrängflora i norr och i väst. Detaljplanens namn Götarps hage, är en anknytning till denna platshistoria.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området gränsar till befintlig detaljplan i norr, fastställd 10 december 1973. Intill planområdet finns även detaljplaner fastställda 11 november 1961 samt 1 april 1981. En liten del av aktuellt planområde omfattas av detaljplan fastställd 24 oktober 1969. I övrigt finns markområde med vattenområde med bro samt allmän platsmark - gata, park eller plantering - enligt gällande plan.

En översiktlig geoteknisk utredning har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i Jönköping. Den geotekniska undersökningen finns tillgänglig på kommunen. I nordöstra delen av området består marken av isälvs sediment, i huvudsak sand. Den resterande delen av området utgörs av tunt eller osammanhängande ytlager av vittringsjord direkt på berget. Berg i dagen är vanligt.

Området ligger nära Lagan och omfattas därmed av det generella strandskyddet. Till centrum och service är det endast ett kort cykelavstånd. Omgivande grönområden och närheten till friluftsgården skapar mycket bra förutsättningar till rekreation och ett aktivt friluftsliv.

Mark och vegetation

Idag består föreslaget i planområde av åkermark och efterbete. Angränsande ängs- och hagmarker har stort naturvärde och är välbesökt som utflyktsmål då platsen är tätortsnära och har en rik ängsflora.

Det är viktigt att de västra ängs-och hagmarkerna och grusvägen som fungerar som strövtåg bevaras i framtiden och ej heller tas i anspråk när området bebyggs.



Ett avstånd med grönnska och träd mellan befintlig grusväg o kvartersmarken bör kvarstå.





Genom planområdet går Södra Parkvägen. Bilderna ovan visar vägens sträckning vid planområdet från väster och från öster.

Karaktären skall vara bostadsgatan till skillnad från idag då gatans bredd och fria sikt inbjuder till högre hastigheter än vad som är tillåtet. Hastighetsgränsen bör lämpligen vara max 40 km/h.



Det finns ett väl utbyggt – bitvis separerat från bilar gång- och cykelvägnät inom södra parkområdet. Längs med Södra Parkvägen samt Strömbergsvägen sker en komplettering av detta gång- och cykelvägnät.

Teknisk försörjning

Området ska anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar. Vaggeryds Elverk kan leverera el och Vaggeryds energi bredband. Vaggeryds kommun ansvarar för omhändertagande av hushållsavfall.

Dagvatten

Idag har området flera avvattningsdiken som tar hand om dagvattnet i området. Se skiss på sidan 8. Det finns dels diken utmed Södra Parkvägen men även diken intill hag/åkermarken där planområdet föreslås.. Dessa diken skall i huvudsak bevaras inom detaljplanens NATUR och kunna utvecklas om så krävs. Inom delområde 3 ska befintligt dike kulverteras. I områdets utkant inom NATUR kommer ett nytt dike anläggas som ersätter och utvecklar de diken som idag finns. Inom tänkt kvartersmark försvinner befintligt dike. Detta för att säkerställa dagvatten avrinningen och de vattenflöden som kan tillkomma i området. En studie över dagvattenhanteringen i området har genomförts i startskedet av tekniska kontoret. Studien har granskat möjligheterna att sammanföra bostäder, natur och hantera dagvatten och eventuella skyfall. Marken kan därmed förberedas för stabil byggnation och förebygga översvämning, ras och skredrisker.



Befintliga diken i området som idag tar hand om dagvattenavrinningen.

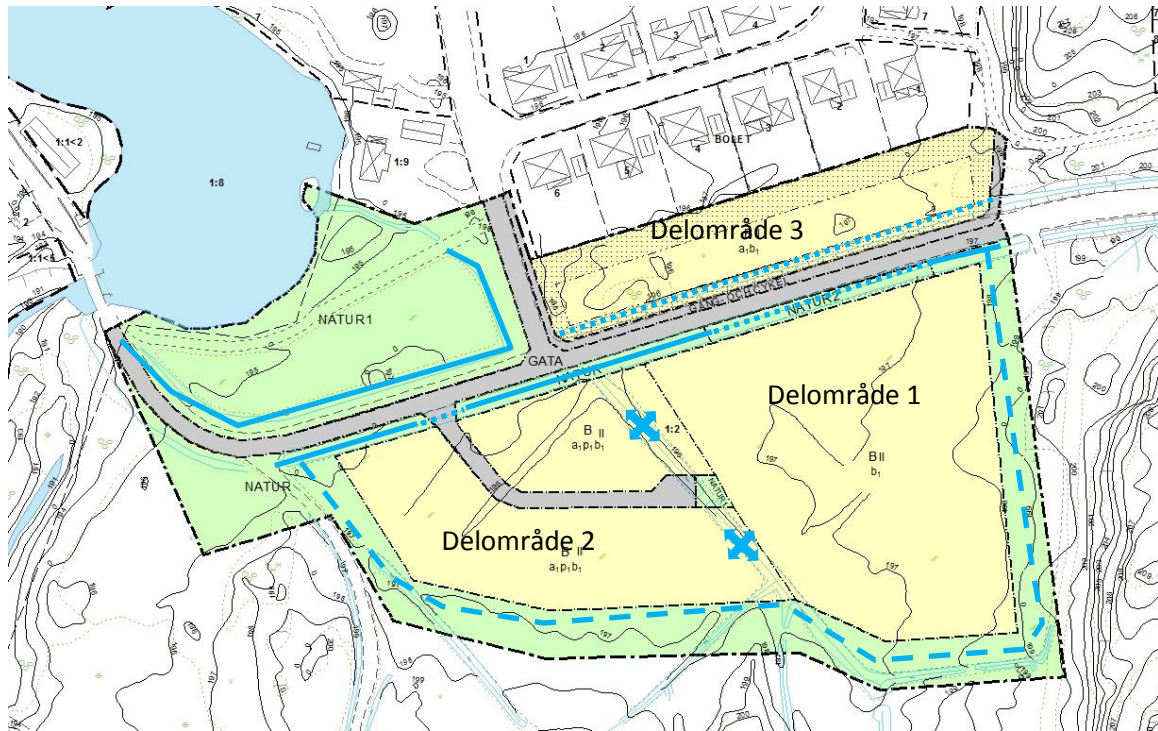
Planförslaget





Planområdet lokaliseras på den öppna hag/åkermarken, söder om befintligt bostadsområde Södra Park. Detaljplanen innebär bostadsbebyggelse och kan ske i villa/rad/eller parhusform. Det nya bostadsområdet skall planeras utifrån de marknivåer som är lämpligt utifrån dagvattenhantering, geoteknik samt hydrologi (skyfallskartering). Den tillkommande tomtmarken bör höjas till en lämplig nivå som anpassas efter att den lägsta godtagbara sockelhöjd.

I delområde 1 (östra delen) ska bostadsangöring ske på kvartersmark och angöringsgator regleras inte i detaljplan. Områdets slutliga utformning bestäms i bygglovskedet. Kommunen äger markområdet och det har ännu inte utsetts någon byggherre dock är det kommunens ambition att detta delområde skall exploateras av extern byggherre.

I delområde 2 och 3 sker anslutning från befintlig respektive ny gata.

Inom bestämmelsen Natur ska de befintliga dikena bevaras och utvecklas för att avvattna området och undvika framtida översvämningar i området.



- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|
|  | Befintliga diken som ska vara kvar |  | Kulvertering av dike |
|  | Utveckling av befintliga diken till nytt avvattningsdike |  | Befintliga diken som ska tas bort |

Planbestämmelser

NATUR reglerar allmän platsmark. Inom NATUR ska diken för dagvattenhantering kvarstå och utvecklas. Inom NATUR1 får gång och cykelbana förekomma. Inom NATUR 2 får en infart till bostadsområdet finnas. GATA reglerar gator inom planområdet. Bestämmelsen Gång- och cykel markerar att marken skall vara allmän gång- och cykelväg. Kvarteretsmarken i detaljplanen är markerad med bestämmelsen B som reglerar att marken endast ska användas för bostadsändamål. Högsta antal våningar i områdena är 2 våningar. Mark markerad med prickar får ej bebyggas. Planbestämmelsen a1 upphäver gällande strandskydd. P1 anger minsta avstånd från fastighetsgräns. Källare får ej förekomma.

Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnorm är ett gränsvärde som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att normerna inte uppfylls. Därför är det nödvändigt att bedöma hur miljö kvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande. En av miljö kvalitetsnormerna är förordningen om omgivningsbuller och EU:s buller direktiv. Riksdagens antagna riktvärde för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid planläggning är 30 dB ekvivalentnivå inomhus, 45 dB inomhus nattetid, 55 dB ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 55 dB vid uteplats i anslutning till bostad. Maximal ljudnivå vid fasad i anslutning till uteplats är 70dB. Kommunen bedömer att riktvärdena för trafikbuller inomhus samt utomhus vid fasad uppfylls vid nybyggnad av bostadshus.

Planens genomförande

Planen handläggs med **standard förfarande** vilket innebär att planen efter samråd kommer att granskas under minst tre veckor och efter granskningen kan planen antas. Granskningstiden kommer kungöras. Antagandebeslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

juni 2016	Samråd sammanställning av inkomna yttranden och ev. revideringar.
augusti/september	Granskning sammanställning av inkomna yttranden
september	Antagande och därefter Laga Kraft

Genomförandefrågor, fastighetsrättsliga frågor, huvudmannaskap och ekonomiska frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år räknat från den dag denna vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmänplats inom planområdet.

Hela planområdet ligger inom Fastigheten Södra Park 1:2. Planområdet kommer att beröras av fastighetsrättsliga åtgärder enligt fastighetsbildningslagen.

Planens genomförandetid slutar femton år efter det att planen vunnit laga kraft. Planen får anses vara långsiktig och bör därför gälla under en så lång tid som PBL föreskriver. För delområde 1 i det fall en extern byggherre uppför gata ska en diskussion gällande ansvar föras.

Plankostnader

Kommunens kostnader består av att upprätta ny detaljplan, infrastruktur, vatten och avlopps anslutningar samt dagvatten hantering inom Naturmark.

Kommunens intäkter består av försäljning av tomtmark, anslutningsavgifter samt plan- och bygglovavgift.

Miljöbedömning

Del av området är planlagt som allmän platsmark sedan tidigare. Området är utpekad i gällande översiktsplan. Läget är mycket attraktivt och omfattas till viss del av strandskydd genom dess närhet till Lagan. Planen berörs av miljömålet God bebyggd miljö då förslaget innebär en förtätning av Vaggeryds samhälle vilket är i linje med miljömålet.

Miljö kvalitetsnorm är ett gränsvärde som inte får överskridas. Det finns miljö kvalitetsnormer för buller, vatten och för luft. En detaljplan får inte antas om det får till följd att normerna inte uppfylls. Riksdagens riktvärde för buller i bostäder inomhus och för utomhusmiljön kommer inte att överskridas.

Planområdet berörs av det generella strandskyddet enligt miljöbalken. Särskilda skäl för upphävande inom del av planområdet redovisas. I övrigt finns inga enligt lag skyddade naturområden inom planområdet. Den angränsande kulturmiljön påverkas inte, området saknar riksintressen.

I Regeringens proposition 2008/09:119 - Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden - ges exempel på särskilda skäl som kan gälla för upphävande av strandskyddet. Sådana åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling räknas som särskilt skäl om det tillgodoser ett angeläget allmänt intresse. I det här fallet är tätortsutvecklingen angelägen. Det skapas bostäder med gång-/cykelavstånd till service vilket är bra ur miljösynpunkt.

Det obrutna och fullt tillgängliga strandområdet utmed Lagan ska bevaras och kan utvecklas genom att det görs mer attraktivt och tillgängligt. Befintliga vägar genom i och i utkanten av området ska bevaras. Vägarna fungerar som befintlig och tydlig avgränsning mellan naturområde, strandområde och det planerade bostadsområdet. Kommunen bedömer att vägarna tydliggör gränsen mellan privata fastigheter och den allemansrättsliga tillgängligheten och säkerställer livsvillkoren för de djur och växter som finns där idag och kan därmed anses vara ett särskilt skäl enligt 7 kapitlet 18 c § p 1 - 6 miljöbalken punkt 2.

Enligt kommunens uppfattning finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap § 18c att upphäva strandskyddet inom berörda delar av planområdet.

Det är angeläget att nya bostäder byggs för att befintlig allmän och kommersiell service ska kunna behållas. I arbetet med kommunens översiktsplan, har möjliga förtättningsområden pekats ut. Attraktiviteten har varit en faktor. Behovet av nära grönska och rekreationsområden är väl tillgodosett.

Planområdet finns redovisat i översiktsplanen som nytt bostadsområde.

Aktuellt planområde och exploaterings konsekvenser finns även redovisat i översiktsplanen.

Sammanvägd bedömning

Enligt PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av aktuell plan innebär - enligt kommunens uppfattning - inte någon betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i miljöbalken.

Medverkan

Ivar Pettersson Miljö- och byggchef, Magnus Ljunggren Teknisk Chef, Frida Nilsson, VA-ingenjör, Hans Göransson Gatu- och parkchef samt Jan-Olof Olson Stadsarkitekt har medverkat vid planens upprättande och handläggning.

Planförfattare

Hanna Grönlund
Planarkitekt

Skillingaryd 2016-05-27