



Detaljplan för

SÖDRA PARK 1:2 M.FL GÖTARPS HAGE

Nya bostäder i södra Vaggeryd, Vaggeryds kommun,
Jönköpings län

Mars 2018



Planområdet, GÖTARPS HAGE, Vaggeryd

Antagen 2018-03-26

Laga Kraft 2018-07-05

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- denna planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser
- fastighetsförteckning (finns att läsa på Kanslienheten, Vaggeryds kommun)
- Bilaga 1: Behovsbedömning
- Bilaga 2: Naturvärdesinventering

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar och möjliggöra ett nytt attraktivt bostadsområde i Vaggeryds tätort. Planen handläggs med utgångspunkt från reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med så kallat **standardförfarande** vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet vinner laga kraft om det inte överklagas. 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. I gällande översiktsplan laga kraft vunnen 2014-04-28 finns området med som ett förtättningsområde för bostäder.

En inventering av natur, geologi och tekniska möjligheter genomfördes under sommaren 2015.

En arkeologiskutredning genomfördes vår och sommar 2017.

TIDPLAN

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

juni 2016	Samråd sammanställning av inkomna yttranden och ev. revideringar.
januari 2018	Granskning sammanställning av inkomna yttranden
mars 2018	Antagande och därefter Laga Kraft

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostadsändamål.

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. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall 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 (upprättad behovsbedömning).

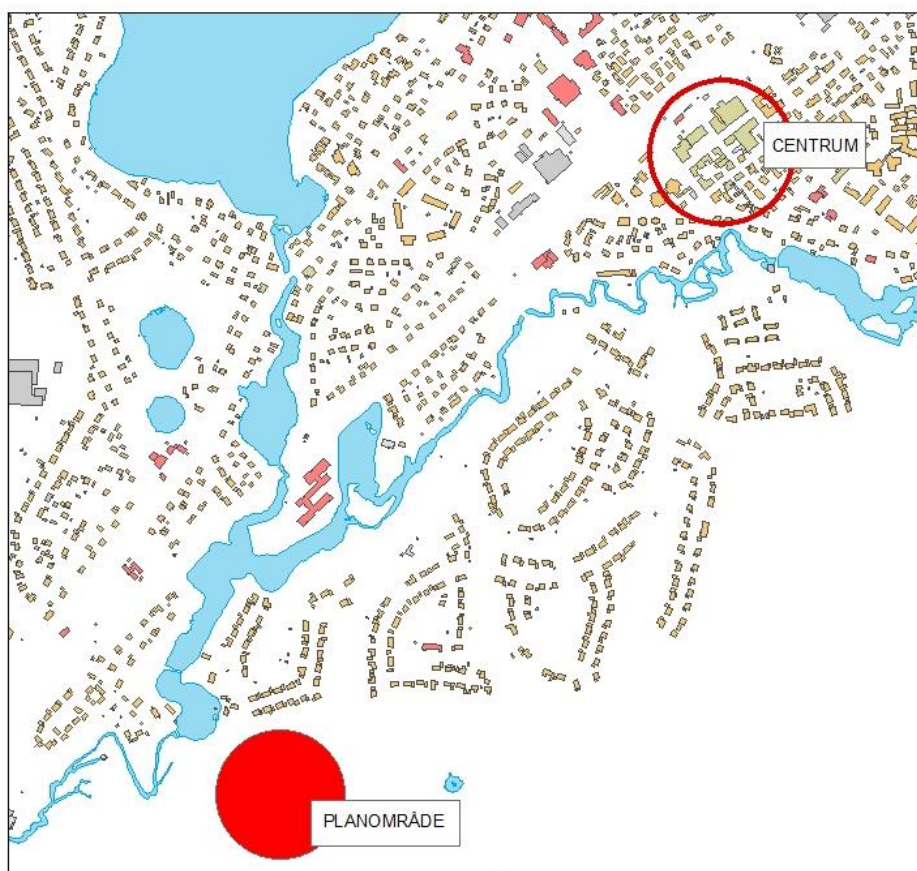
Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vilken miljö kvaliteten 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 miljö mål.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, vatten och luft. Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan enligt upprättad behovsbedömning. Bebyggelseförslaget är ett nytt bostadsområde intill ett befintligt bebyggelseområde. Bedömningen är att denna utbyggnad inte kommer att ge några negativa konsekvenser och inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

PLANOMRÅDE OCH PLANDATA

Planområdet ligger 1,5 -2 km från Vaggeryds centrum. Intill planområdet finns Södra Park villaområde, Lagan, rekreationsområden samt värdefulla naturområden i form av ängs- och hagmarker. Planområdets totala areal är ca 4 ha varav kvartersmark för bostäder ca 1,6 ha. Området har även mycket goda cykelförbindelser mot Skillingaryd. Till Skillingaryds centrum är det ca 7 - 8 km.



Läge och areal

I södra delen av Vaggeryds utkant mellan bostadsområdet Södra Park och Skillingaryds skjutfält finns ett kommunägt markområde som idag är en mindre yta 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, fasadmateriell 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. Sydost om utpekat 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.

Utpekat planområde samt ängs- och hagmarkerna hörde förr till gården Götarps, markerna var då beten och slättermarker. 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.

Markägoförhållanden

Marken består av två fastigheter på totalt 3,8 ha och ägs av Vaggeryd kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet finns omnämnt i gällande översiktsplan som framtida bostadsområde.

Vaggeryds kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2012 och vann laga kraft 2014.

Detaljplaner

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.

Riksintresse och fornlämningar

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde. En arkeologisk utredning på platsen genomfördes av Jönköpings länsmuseum i april 2017. Målet var att fastställa om det fanns under mark dolda fornlämningar eller kulturlämningar inom det avgränsade området. Inga fornlämningar påträffades inom den utredda ytan och Jönköpings läns museum anser därför inte att ytterligare åtgärder är nödvändiga. Länsmuseum har samrått med Länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

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. 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.



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

Naturvärdesinventering

Under vår/sommaren 2015 genomfördes en naturvärdesinventering på platsen av Kråkfot Natur AB. Planområdet samt ca 8 ha av dess omgivning inventerades. Syftet var att undersöka om det fanns höga naturvärden inom det område som är påtänkt för byggnation samt i dess influensområde i sydväst. Syftet var även att om möjligt peka ut ytor i området utanför planområdet där naturvärdena är lägre för att se om dessa tas i anspråk för eventuell dagvattenhantering eller bebyggelse. Större delen av planområdet utgörs av f.d. åkermark och annan gräsmark. Inga rödlistade arter har påträffats och ytorna bedöms ha låga-måttligt höga naturvärden. Strandzonen mot Lagan har höga naturvärden, detta område bör inte bebyggas. Detta område planläggs som natur och kommer inte bebyggas. Det finns områden i anslutning till planområdet i söder och väster som har höga naturvärden. Dessa områden ska bevaras och ligger utanför planområdet.

Diken och Biotoper

Vid förändring av diken och dess befintliga fauna ska eventuella biotoper, gamla och nya diken utredas. Ansökningar för biotopdispens samt en dikesdispens ska skickas till Länsstyrelsen. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet enligt 7 kap 11§ för igenläggning av dike på fastigheten Södra Park 1:2, Vaggeryds kommun den 30 juni 2017. Enligt ansökan behöver diket i den centrala delen av bostadsområdet tas bort för att säkerställa dagvattenhanteringen. Ett nytt bostadsområde är av allmänt intresse och alternativet söderut är mycket begränsade. Nya diken kommer grävas och liknande biotoper finns på ett flertal platser i områdets närhet. Länsstyrelsen beslutade 2017-10-13 att medge med stöd av 7 kap 11§ miljöbalken jämförd med

5§ förordningen (1998:1552 MB) om områdesskydd enligt MB mm dispens från biotopskyddet för igenläggning av dike i jordbruksmark på fastigheten Södra Park 1:2 i Vaggeryds kommun med villkoret att åtgärden ej får genomföras under perioden 1 april- 30 juni.

Strandskydd

Området ligger nära Lagan och omfattas därmed av det generella strandskyddet. 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 ett angeläget allmänt intresse. Det skapas bostäder med gång-/cykelavstånd till service vilket är bra ur miljösynpunkt.

Det är angeläget att nya bostäder byggs för att befintlig allmän och kommersiell service ska kunna behållas. I arbetet med kommunens översiktsplan, pekades möjliga förtättningsområden ut. Attraktiviteten har varit en faktor. Behovet av nära grön- och rekreationsområden är väl tillgodosett. Det är bland annat de allmänna intressena (E4-an samt Skillingaryds skjutfält) som starkt bidrar till att begränsa tätortens andra möjligheter till utökning. Detta är bidragande orsak till behovet av förtätning i anslutning av befintlig bebyggelse. Enligt miljöbalken 7 kap § 18c pkt 5 finns möjligheten att upphäva strandskyddet om marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

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. Omgivande grönområden och närheten till friluftsgården skapar mycket bra förutsättningar till rekreation och ett aktivt friluftsliv.

Enligt kommunens uppfattning finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap § 18c pkt 5 att upphäva strandskyddet inom berörda delar av planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Till centrum och service är det endast ett kort cykelavstånd. Området ligger i Vaggeryd södra utkant cirka 1.5 km från de centrala delarna av Vaggeryd.

Gator och trafik

Fastigheten Södra Park 2:1 gränsar till Södra Parkvägen. Idag inbjuder gatans bredd och fria sikt till högre hastigheter än vad som är tillåtet. Karaktären bör fortsättningsvis vara bostadsgata och hastighetsgränsen bör lämpligen vara max 40 km/h.



Ny bostadsbebyggelse ska angöras från Södra Parkvägen genom två in/utfarter. Förslaget uppskattas, enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg, generera ca 99 bilresor/dygn vilket ger ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på ca 73 bilar (ÅDT) vilket också motsvarar ca 81 bilar under ett ÅVDT (Årsvardagsdygn). Uträkningen baseras på att området bebyggs med ca 30 bostäder (villor, radhus, lägenheter) och gäller endast personresor, nyttotrafik är inte inkluderat.

Cyklandet sker på befintliga gator och separeras inte på bostadsgatorna. Södra Parkvägen har angränsande cykelväg mot centrum. Längs med Södra Parkvägen samt Strömbergsvägen föreslås en komplettering av detta gång- och cykelvägnät enligt kommunens gång- och cykelplan. Utöver denna sträcka finns tre kompletterande sträckor föreslagna på Södra park, Åvikstigen, Vårbäckstigen, Strömbergsvägen samt detta förslag på Södra parkvägen. Dessa åtgärder har prioritering 1 enligt Vaggeryds kommuns gång- och cykelvägplan daterad 2016-01-19.



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.

Tillgänglighet, lek och rekreation

Det finns inga större höjdskillnader inom planområdet och därmed kan ny bebyggelse med tillhörande ytor utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga når målpunkter utan problem, såsom entréer etc. Planområdet ligger i utkanten av Vaggeryds tätort och har gång- och cykelavstånd till lekplatser och idrottshallar. Tekniska kontoret har uppfört ett förslag på åtgärder utmed Lagan i Vaggeryds tätort, Vattennära mötesplatser.

Åtgärderna ska skapa attraktiva stråk och mötesplatser

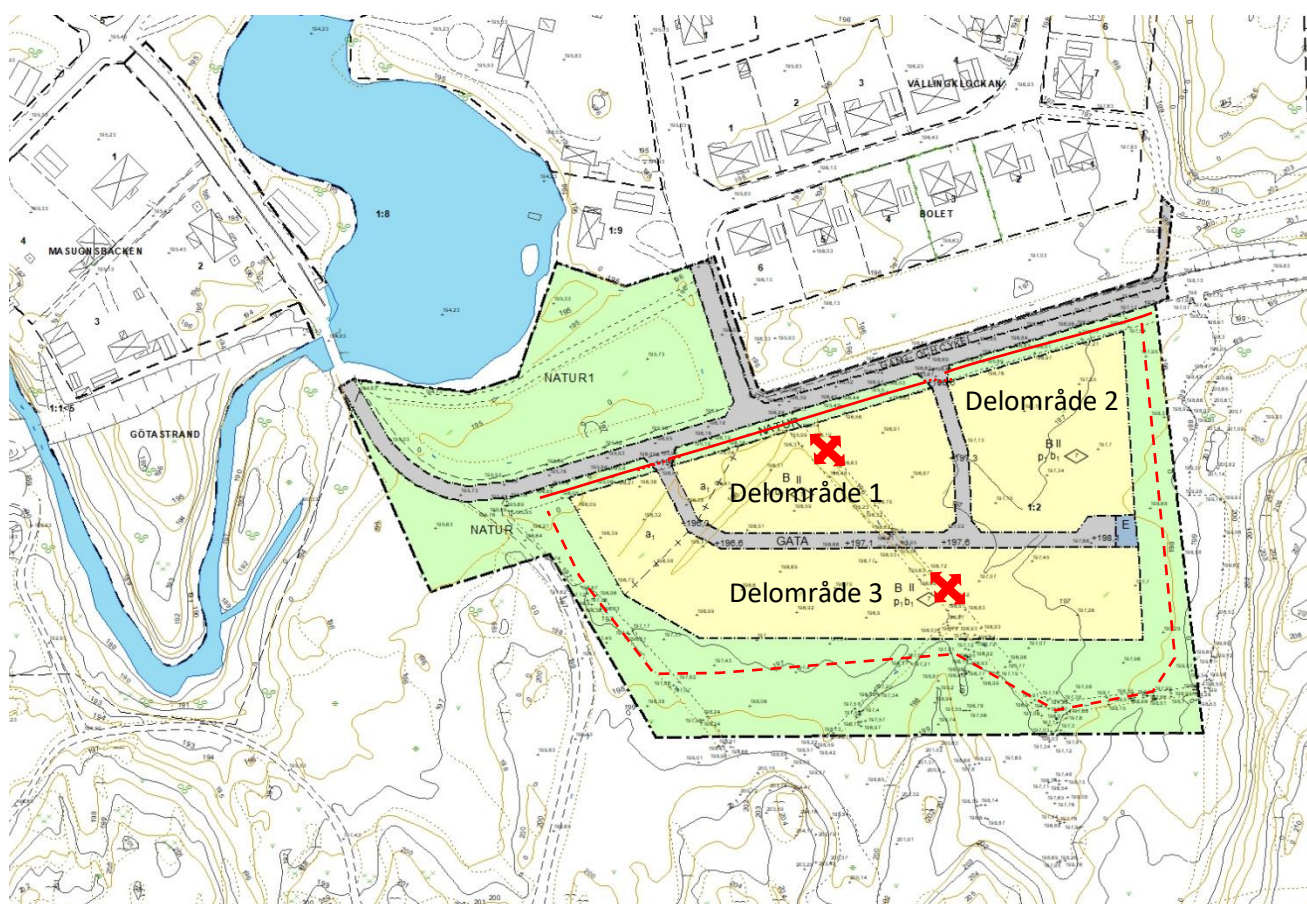
Pendlingsmöjligheterna är goda. Regionbussar avgår bl.a. från Jönköpingsvägen och Vaggeryds station och härifrån går även tågtrafiken, med avgångar till Jönköping, Nässjö och Värnamo. Till stationen är det ca 1,5 km. Tillgängligheten till kollektiva färdmedel bedöms därför vara god.

Teknisk försörjning

Området ska anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar. Vaggeryds Elverk kan leverera el och Vaggeryds energi bredband. I andra delar av Vaggeryds tätort finns det fjärrvärme och opto. Goda möjligheter finns därför att ansluta den nya bebyggelsen till samtliga av dessa ledningar. Vaggeryds kommun ansvarar för omhändertagande av hushållsavfall. Byggherren ska ordna tillräckliga utrymmen för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske enligt gällande kommunala föreskrifter. Placering av avfallshantering inom fastigheten ska ske i samråd med kommunen.

Dagvatten

Idag har området flera avvattningsdiken som tar hand om dagvattnet i området. Se skiss på sidan nedan s. 11. 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. I områdets östra utkant inom NATUR kommer ett nytt dike anläggas och inom föreslagen ny kvartersmark försvinner befintligt dike. Detta för att säkerställa dagvatten avrinningen och de vattenflöden som kan tillkomma i området. En studie över dagvattensituationen i området har genomförts i startskedet av tekniska kontoret. Studien har granskat möjligheterna att sammanföra bostäder, natur och hantera flöden av dagvatten och eventuella skyfall. Marken bedöms därmed kunna förberedas för en stabil byggnation och förebygga översvämning, ras och skredrisker.



— — Utveckling av befintliga diken till nytt avvattningsdike

— Befintliga diken som ska vara kvar

..... Kulvertering av dike under gata



Befintliga diken som ska tas bort

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

Radon

Inga markradonprover har tagits inom området. Nya byggnader ska uppföras med radonsäker metod, om inte mätning görs som visar att risk inte föreligger. Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m^3). Byggnader skall utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m^3 och gammastrålningsnivån inte överskrider $0,3 \mu\text{Sv/h}$ i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Buller från väg- och spårtrafik

Bebyggelsen bedöms innebära en marginell ökning av fordonstrafik på intilliggande gator som passerar utkanten av det befintliga bostadsområdet väster om planområdet.

Uppskattningsvis genererar den tillkommande bebyggelsen ca 100 bilresor per dygn.

Trafikökningen bedöms därför inte ge någon avsevärd ökning av vare sig buller eller utsläpp.

Frågan kan följas upp vid bygglovsprövningen för inomhusmiljön, t.ex. när det gäller val av fönster, placering av byggnader osv.

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordning SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359. Vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högs 35 kvm, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Då avståndet till befintliga spår är mer än 300 meter bedöms samtliga ekvivalenta ljudnivåer från väg- och järnvägstrafik ligga under uppsatta riktvärden för planområdet. Vilket innebär att inga åtgärder behöver vidtas för de nya bostäderna.

Förorenad mark

Fastigheten Södra Park 2:1 är inte klassat som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2017-05-17).

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

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 innebär en förtätning av Vaggeryds samhälle och skapar goda förutsättningar till att möjliggöra användandet av kollektivtrafik vilket berörs av miljömålet God bebyggd miljö.

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.

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

Illustrationerna visar två möjliga förslag på bebyggelseformer. Illustration 1 visar området anpassat till villatomter samt rad-par eller flerfamiljshus med maximalt två våningar. I det fall denna typ av bebyggelse ej kommer till stånd ska det vara möjligt att avstycka dessa delområden även för villabebyggelse, se illustration 2. För delområde 2 kan då infart till fastigheten lösas genom en skafttomt liknande illustrerat förslag.

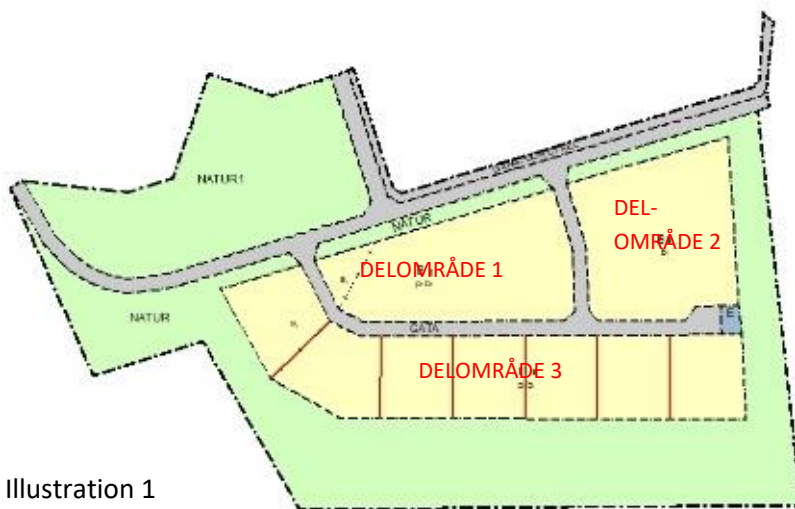


Illustration 1

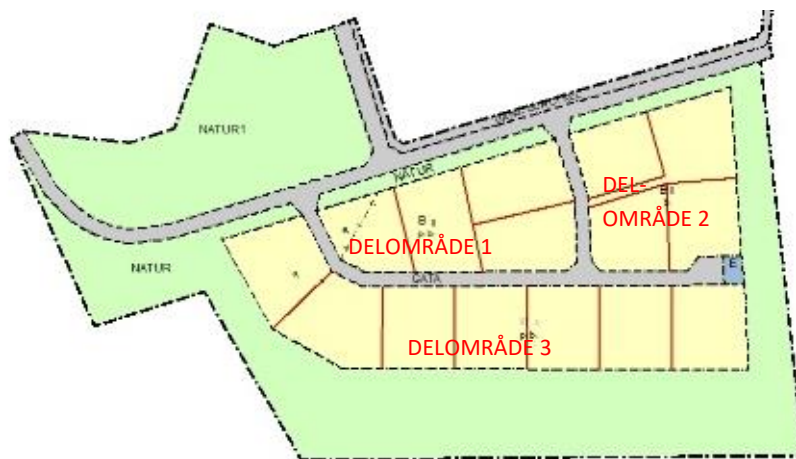


Illustration 2

Bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås inom planområdet är villatomter samt två större tomtområden lämpliga för rad/par eller flerfamiljshus, högst i 2 våningsplan. Detaljplanen ska därför möjliggöra bostadsbebyggelse med en höjd av 2 våningar. Antal bostäder uppskattas i detta skede till ca 30 stycken.

Planbestämmelser

NATUR reglerar allmän platsmark. Inom NATUR ska diken för dagvattenhantering kvarstå och utvecklas. Inom NATUR1 får gång och cykelbana förekomma. GATA reglerar gator inom planområdet på gatorna finns plushöjd på gata utritad som reglerar gatans kommande höjd i förhållande till markens befintliga plushöjd. Bestämmelsen Gång- och cykel markerar att marken skall vara allmän gång- och cykelväg. Kvartersmarken i detaljplanen är markerad med bestämmelsen B som reglerar att marken endast ska användas för bostadsändamål. Högsta antal våningar i områdena är 2 våningar. Byggnadshöjd 7 meter. Planbestämmelsen a1 upphäver gällande strandskydd. P1 anger minsta avstånd från fastighetsgräns. Källare får ej förekomma.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorad.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet finns allmän plats i form av gata, gång- och cykelväg samt natur. Vaggeryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom hela planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar Södra Park 2:1 samt Södra Park 1:8 som ägs av Vaggeryds kommun. Planområdet kommer att beröras av fastighetsrättsliga åtgärder i form av avstyckning av tomter enligt fastighetsbildningslagen.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av att upprätta ny detaljplan, infrastruktur, vatten och avlopps anslutningar samt ny dagvatten hantering i form av nya och utveckling av befintliga diken inom Naturmark. Kommunens intäkter består av försäljning av tomtmark, anslutningsavgifter samt plan- och bygglovavgift. Tilldelning av mark för par/rad/kedje samt flerbostadshus på delområde ett och tre kommer att ske enligt kommunens riktlinjer för markanvisning.

Medverkande tjänstemän

Tjänstemän på Tekniska kontoret, kommunens miljöstrateg samt ytterligare tjänstemän inom Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialiskunskaper. Granskningsförslag har upprättats av planarkitekt Hanna Grönlund.

Vaggeryds kommun, kommunledningskontoret

Hanna Grönlund

Planarkitekt