



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Detaljplan för del av Pålen 1:1
Nytt bostadsområde på Kaffegatan
Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun

Nya Bostäder på Kaffegatan



PLANBESKRIVNING

Upprättad i augusti 2008

Om ni har några åsikter på detaljplanen skall dessa yttranden, skriftligen vara miljö- och byggnämnden tillhanda **senast 2008-10-17**, glöm inte att ange namn och kontaktuppgifter.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANOMRÅDE	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	4
NATUR	4
BEBYGGELSEOMRÅDEN	6
FRIYTOR	9
GATOR OCH TRAFIK	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
MILJÖMÅL	10
MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE, INVERKAN PÅ MILJÖN	11

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	12
EKONOMISKA FRÅGOR	12

BILAGA:

FASTIGHETSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

Upprättad i augusti 2008

Detaljplan för del av Pålen 1:1,

Nytt bostadsområde på Kaffegatan

Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning..

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nybyggnad av bostäder i centrala Skillingaryd. Kommunens mål är att invånarantalet skall öka. För att göra detta måste kommunen kunna erbjuda attraktiva bostäder till människor i olika familjesammansättningar. Bostäderna som föreslås är hyresrätter, alternativt bostadsrätter. Bostäder med bekvämligheterna som ett hus kan erbjuda men på en mindre yta. Den föreslagna bebyggelsen skall anpassas till den äldre i utformning vad det gäller skala, fasadfärg, fönstersättning och taklutningar. Anpassning skall även ske med tanke på närheten till byggnadsminnet västra lägret. Planen ökar också ytan på förskolan inom området.

PLANOMRÅDE



PLANDATA

Planområdet ligger centralt i Skillingaryd, mellan Kaffegatan och byggnadsminnet Skillingarydslägret. Området består idag av vägområde och naturområde. Storleken på planområdet är ca 2,7 hektar, se karta, plangräns. Marken inom planområdet ägs av Vaggeryds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet finns inte beskrivet i gällande översiktsplan för Vaggeryds kommun, antagen 2002-04-29. Planen har varit på programsamråd under tiden 2008-04-23 t.o.m. 2008-05-21. Synpunkterna från detta samråd finns sammanställda i en programsamrådsredogörelse. Området är inte utpekad i Skillingaryds Grönplan, men kan omfattas av generella förslag om mer grönska i centrala Skillingaryd. Gropabäcken har tidigare varit en mötesplats för ungdomar vilket den inte riktigt fungerar som idag eftersom området blivit allt för igenvuxet. Kaffegatan finns omnämnd i en kulturhistorisk utredning som Jönköpings länsmuseum gjort 1988.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och beslut

Större delen av planområdet är ej tidigare planlagt. Förskolan är detaljplanelagd, planen vann laga kraft 2007-09-26. Planen ersätts med denna plan. Gatuområdet är också detaljplanerat sedan tidigare. Marken ägs av kommunen och bäcken har inte något strandskydd. Vaggeryds kommun köpte området av försvarsmakten enligt beslut av Kommunstyrelsen 2008-01-09 § 7. Miljö och byggnämnden beslutade 2008-03-25 att skicka program upprättat i mars 2008 på programsamråd. Miljö- och byggnämnden beslutade 2008-05-27 att detaljplan ska upprättas och sändas ut på samråd.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande medför en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

En behovsbedömning är en bedömning av huruvida genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan på omgivningen och om man i så fall skall upprätta en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Detta görs för att integrera miljöfrågor i tidigt stadium i planeringsprocessen. Behovsbedömningen är utförd genom en checklista. Checklistan finns tillgänglig hos miljö- och byggförvaltningen, för den som önskar att ta del av den.

Genomförandet av aktuell detaljplan bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Slutsatsen av bedömningen är att planen inte kräver en MKB. De sammantagna effekterna bedöms inte vara betydande. Under rubriken motiverat ställningstagande, inverkan på miljön finns en sammanfattning av de miljöfrågor som lyfts fram i behovsbedömningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Gropabäcken är ett naturområde med tydliga nivåskillnader. Det är viktigt att ravinen inte fylls igen eller privatiseras och därför är det ca 5 meter mellan de föreslagna tomterna och själva ravinen, där även en gångstig skall anläggas.

Gångstigen skall göra området tillgängligt och inbjudande för allmänheten. Inga nyckelbiotoper, eller andra skyddsvärda biotoper finns i området. Vegetationen är vildvuxen och består av sly och blandskog. Enligt förslaget skall ravinen fortsatt vara vildvuxen för att skydda de fåglar och kryp som lever där. De stora granarna som finns huggs ner, innan de bryts av, för att göra platsen säker för människor att vistas på.



Gångväg från Kaffegatan över till Lägret.

Geotekniska förhållanden

Förhållandena för bebyggelse är goda med en grundvattennivå på samma nivå som vattnet i bäcken. Marken består av sand och grus och det är därmed ingen höjd risk för exempelvis ras eller sättningar.

Fornlämningar

Det finns en känd fornlämning inom planområdet. En minnessten som är på det område som är detaljplanerat som förskola. Bedömningen är att denna detaljplan ej kommer att ha en negativ påverkan på lämningen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig karaktär

Kaffegatan är en kulturmiljö och består av en- till tvåvåningshus i trä. Merparten av husen på Kaffegatan är uppförda i slutet av 1800-talet eller början av 1900-talet, med stora trädgårdar med fruktträd, lövträd, buskar och i vissa fall trädgårdsland till fastigheterna. Till fastigheterna hör uthus uppförda i regelverk och i några fall kombinerat med timmer. Fasaderna på uthusen är faluröda och locklistpanelade. Husen varierar i storlek, utformning och färg. Många av husen har sadeltak, vissa har brutna sadeltak eller sadeltak med brutna spetsar. På många av hustaken ligger tvåkupigt rött tegel, men även brunt tegel förekommer. Frontespis och balkonger förekommer och husens fasader består av träpanel ofta locklistpanel eller fasspontpanel. En del av husen är ombyggda och renoverade men mycket av husens ursprungliga karaktär är bevarad.

Invånarna längs Kaffegatan gjorde sig förr förtjänster på militären genom att vid regementets möten öppna sina hem för servering av kaffe och kakor. Denna verksamhet präglade gatan från sekelskiftet fram till 1940- och 1950-talen. I några uthus finns stora bakugnar bevarade, om andra berättas att de har stått ute vid gatan och fungerat som kiosker.



Kaffegatan 14



Kaffegatan 24



Kaffegatan 10



Kaffegatan 30

I anslutning till området finns den militära övningsplatsen som varit exercisfält och skjutskola för svenska militären. Fältet har haft stor betydelse för utvecklingen av Skillingaryds samhälle. Området är ett byggnadsminne och bland byggnaderna inom området finns flera exempel på det sena 1800-talets och sekelskiftets träarkitektur.

Den nya bebyggelsens karaktär och gestaltning

Bestämmelsen f på planen ”bebyggelsen skall utformas så att den överrensstämmer med gatans karaktär enligt planbeskrivningen” innebär att man i utformningen av tillkommande bebyggelse skall ta fasta på områdets kvalitéer och förstärka dem. Den nya bebyggelsen skall ta fasta på småskaligheten, charmen och detaljerna.

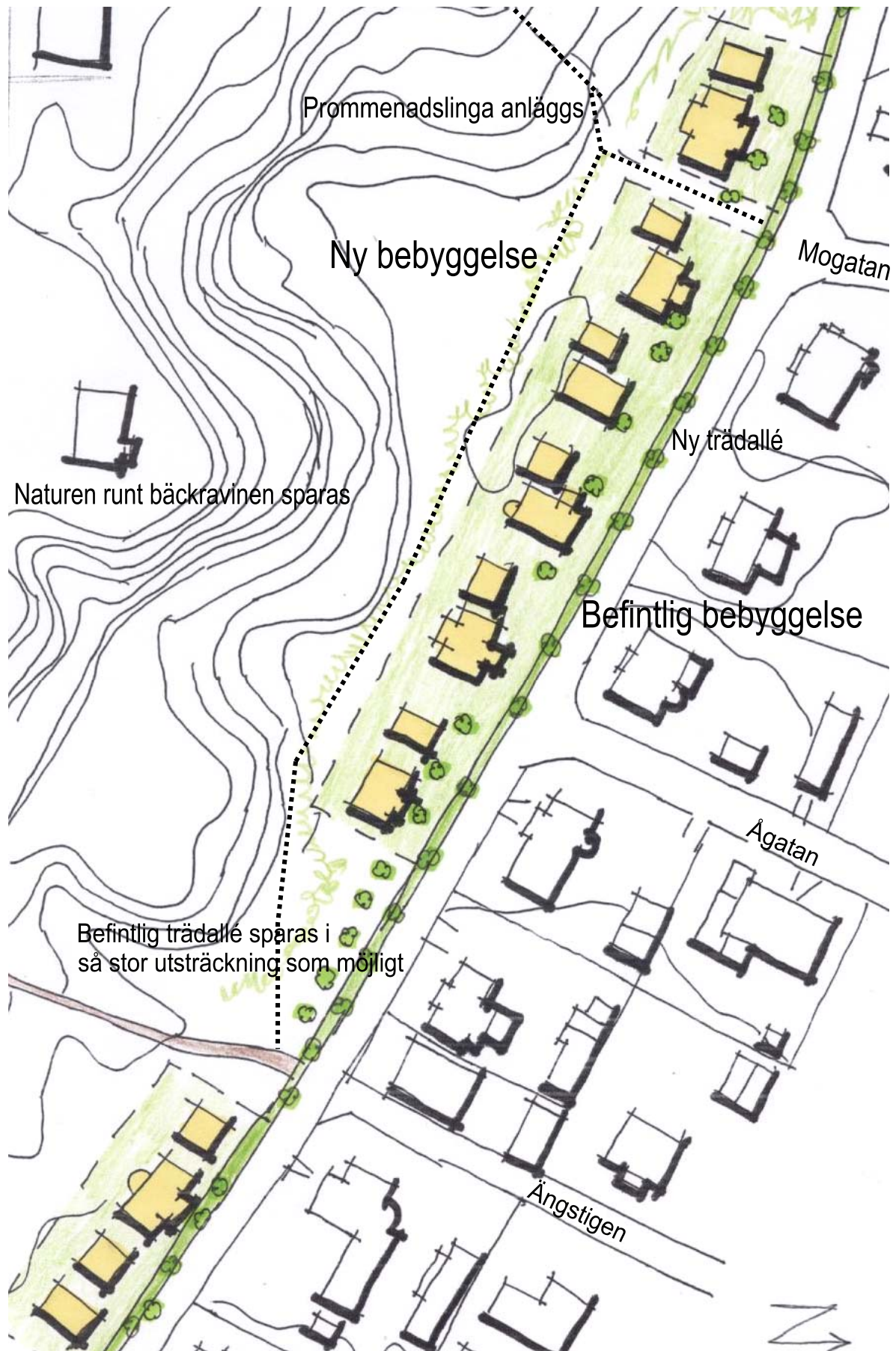
Husen byggs med de befintliga husen som förlagor med traditionell arkitektur och omsorg om detaljer och materialval. Husen anpassas med taklutningar, fönsterpartier och färgsättning som känns igen från de äldre husen. Alla bostäder får stora uteplatser eller egen trädgårdstäppa. Husen ramas in med en gräsmatta för att efterlikna trädgårdarna på andra sidan. Marken runt bäcken ska behålla sin vilda karaktär. Mellan husen görs ett släpp ut i naturen för att göra marken tillgänglig för allmänheten. Husen anpassas efter befintliga hus och gatans sträckning för att bilda ett vackert gaturum.



Åtgärder för önskad karaktär

Kommunen räknar med att planen kan rymma ca 16 lägenheter. Bestämmelsen f verkar för att karaktären på gatan bibehålls. Kommunen planterar en ny trädallé på trottoarzonon (i gatuområdet, se illustration sida 8) mellan gata och hus och iordningställer promenadslinga. På bilden med ”Kaffegatan 16” syns ett relativt nybyggt hyreshus i bakgrunden, dessa hus kan användas som positiva exempel på anpassad bebyggelse om än med ett mer småskaligt och varierat uttryck.

Förslagsskiss hur gatan kan se ut



Offentlig- och kommersiell service

Inom planområdet finns offentlig service i form av förskolan Gullbäcken. Området har mycket nära till den service som finns i samhällets centrum med bibliotek, vårdcentral och handel m.m.

Tillgänglighet

Lägenheterna skall anpassas för personer som har handikapp, då närheten till centrum och kommunikationer gör området attraktivt ur tillgänglighetssynpunkt.

Planbestämmelse

Kvartersmark i detaljplanen markerad med planbestämmelsen B, reglerar att marken endast ska användas för bostäder. Bestämmelsen Natur innebär att marken kommer att förbli naturmark. Lokalgata innebär att den är del av kommunens gatuförvaltning. Förskolan har bestämmelsen S. Vad bestämmelsen f innebär står att läsa under rubriken ”den nya bebyggelsens karaktär och gestaltning“. Mark illustrerad med prickmark får ej bebyggas. De romerska siffrorna visar hur många våningar som är tillåtet. Bestämmelsen u reglerar att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

FRIYTOR

Lek och rekreation

I området finns möjligheter för lek och rekreation. Närmsta iordningställda lekplats ligger ca 300 meter bort. Gropabäcken kommer att iordningställas med en vattenspegel och gångstigar.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planförslagets huvudidé är att plocka bort en av gatorna. Detta minskar framkomligheten och också hastigheten på gatan. Längs gatan kommer en kombinerad trottoar och trädallé att anläggas. Östra delen av Kaffegatan trafikeras idag av transporter till och från skjutfältet. Dessa militära transporter kommer att kunna fortsätta precis som innan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i nära anslutning till det nya området, närmsta tåg- och busshållplats ligger inom 700 meter och är Skillingaryds station.

Parkering, varumottag och utfarter

Parkering skall ske på kvartersmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Trafik och buller

Tillgängligheten till planområdet är bra. Bebyggelsen bör utformas så att miljön blir säker för barnen och Kaffegatan bör i framtiden ha en låg hastighetsnivå. I området finns befintliga gång- och cykelvägar. Det är därmed bra förbindelser mellan området och centrum där även järnvägs- och busstationen finns.

En grov uppskattning av E4:ns bullerpåverkan är att utomhusmiljön på Kaffegatan i dagsläget har en bullernivå på mellan 49-54 dBA, vilket motsvarar ljudnivån av att köra bil på landsväg.

För att klara riktvärdena för buller vid uteplatser finns planbestämmelsen m, att uteplats skall placeras på den södra sidan av fastigheten d.v.s. bullerläsidan, denna planbestämmelse samt minskad framkomlighet kommer att reducera störningarna.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar. Dagvattnet kommer att omhändertas lokalt. För vattenspegeln kan det krävas en anmälan enligt MB då det innebär att man gräver i vatten alternativt att man dämmer bäcken för att skapa en vidgning. Detta blir aktuellt när planen antagits. Kommunen har för avsikt att göra slänten närmast vattnet flack för att på detta sätt undvika att hägna in vattnet.

Geotekniska förhållanden

Marken består av grus och sand vilket är bra ur grundläggningssynpunkt.

Värme

Området bör anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Vaggeryds kommun ansvarar för omhändertagande av hushållsavfallet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år räknat från den dag planen vinner Laga kraft.

MILJÖMÅL

Sverige har 16 nationella miljömål, utav dem kan nämnas begränsad klimatpåverkan, där ett av delmålen är att begränsa utsläppen av växthusgaser. Andra exempel på miljömål, är frisk luft, bara naturlig försurning, giftfri miljö, ett rikt växt- och djurliv, god bebyggd miljö m.fl. I miljömålet god bebyggd miljö behandlas bland annat delmål för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, buller, energianvändning i byggnader mm. Genom att förtäta samhället kommer vi ett steg närmare att begränsa vår klimatpåverkan. När ett samhälle förtätas skapas förutsättningar att nå många målpunkter antingen till fots eller på cykel. Dessutom bidrar en förtätning till att underlaget för service i området ökar, exempelvis kollektivtrafik och handel mm.

Miljömålen påverkas dels genom att den föreslagna bebyggelsen kommer att vara del i en kulturmiljö och dels för att den kommer att skapa en trevlig miljö att vistas i. För att undvika att den nya bebyggelsen kommer i konflikt med den kulturhistoriska bebyggelse så finns särskilda bestämmelser för bebyggelsens utseende.

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. För Jönköpings läns del räknas biltrafiken vara den verksamhet som bör uppmärksammas mest i samband med fysisk planering. Enligt mätningar gjorda i Jönköpings län, avseende luftens kvalitet, ligger alla kommuner och tätorter klart under de uppsatta gränsvärdena. Bedömningen utifrån dessa uppgifter är att en ytterligare byggnation inom fastigheten Pålen 1:1 och den mindre ökning av biltrafik detta genererar, inte kommer att påverka luftens kvalitet till att hamna över gränsvärdena.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE, INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljöfrågor som är viktiga att belysa är bostädernas påverkan på grönområdet och därför har naturmark sparats mellan bostäderna och ravinen. Bäckravinen betydelse för växter och djur skall säkerställas genom att naturen fortsätter att vara vildvuxen. Mellan husen och branten skall en gångstig anläggas för att bevara bäckravinen och hindra att den fylls ut eller privatiseras med kompostering m.m. i naturområdet.

Kristina Axelsson, Planarkitekt

Jan-Olof Olson, Stadsarkitekt

Medverkande tjänstemän

Ivar Pettersson, Miljö- och byggchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad i augusti 2008
Detaljplan för del av Pålen 1:1,
Nytt bostadsområde på Kaffegatan
Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med normalt planförfarande. Detaljplanen antas av miljö- och byggnämnden.

Tidplan

Planprogram; 2008-04-23 t.o.m. 2008-05-21
Samråd; 2008-09-19 t.o.m. 2008-10-17
Utställning; oktober 2008
Antagen; november 2008
Laga kraft; december 2009

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet kommer att beröras av fastighetsrättsliga åtgärder. Fastigheten Pålen 1:1 ägs av Vaggeryds kommun som skall sälja marken. Avstyckningar kommer att ske med lantmäteriförrättningar enligt fastighetsbildningslagen regler.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader består av gatubyggnad och utbyggnad av VA-nätet. Kommunens intäkter består av fastighetsförsäljningar samt anslutningsavgifter.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatör för att säkerställa att bebyggelsen utformas i så att den överensstämmer med gatans karaktär enligt planbeskrivningen.

Kristina Axelsson, Planarkitekt

Jan-Olof Olson, Stadsarkitekt

Medverkande tjänstemän

Ivar Pettersson, Miljö- och byggchef