

Förstudie

VILKA OMRÅDEN I SKILLINGARYD KAN VARA LÄMPLIGA ATT INLEDA PLANARBETE MED UR ETT BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPERSPEKTIV?

Behnam Sharo, Stadsarkitekt

Viktorija Ackar, Planarkitekt

December 2021

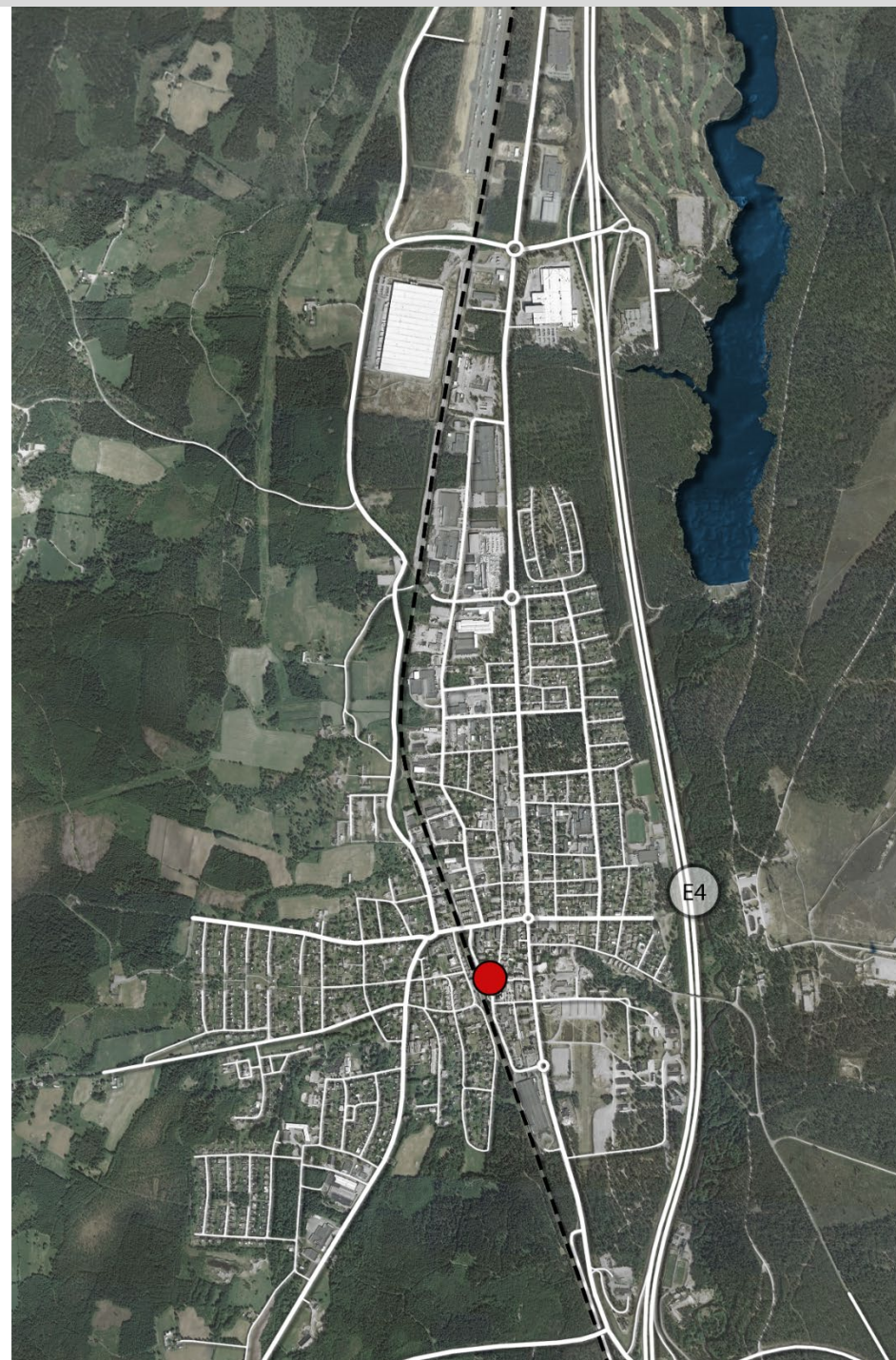
1. SYFTE

Förstudiens syfte är att synliggöra lämpliga områden för etablering av nya bostäder i Skillingaryds tätort inom de närmaste 15 åren.

Framtagande av nya detaljplaner krävs för att en ökad bostadsbebyggelse i Skillingaryd skall åstadkommas på ett hållbart och tilltalande vis. Lokaliseringen av bostäder kan innebära stor samhällsvinst vid genomtänkt strategiskt god lokalisering. Därmed är det av stor vikt att väga samman områdets lämplighet med enskilda och allmänna intressen och visa hur områdesalternativen vägts mot varandra.

2. BAKGRUND

Skillingaryd är en växande tätort i Vaggeryds kommun och efterfrågan på bostäder med olika upplåtelseformer är stort. Kommunledningskontoret har 2021-05-05 fått i uppdrag av Plankommittén att utreda vilka områden i Skillingaryd som kan vara lämpliga att inleda planarbete med ur ett bostadsförsörjningsperspektiv.



2.1. Prognosen

Sett till den regionala prognosen gjord för 2018 – 2030, förväntas Jönköpings läns befolkning öka med 10,6 procent och under åren 2020 – 2025 förväntas tillväxten vara som störst med en ökning om cirka 3 000 invånare per år. Förutsatt att Vaggeryds kommun fortsättningsvis kan erbjuda attraktiva och tilltalande bostäder för olika samhällsgrupper i Skillingaryd, förväntas även tätorten i enlighet med Bostadsförsörjningsprogrammet och Prognos 2020 att fortsatt växa och därigenom bidra till regionens tillväxt såväl som den Regionala utvecklingsstrategin 2035 med visionen: Jönköpings län – Sveriges mest hållbara, attraktiva och tillgängliga region.

I enlighet med Bostadsförsörjningsprogrammet för Vaggeryds kommun från 2021 förväntas Skillingaryds tätort, om man ser till kommunens fortsatta befolkningsutveckling, inneha en fortsatt stark tillväxtpotential. Med utgångspunkt i statistik från SCB hade Skillingaryds tätort vid årsskiftet 2019 – 2020 en befolkningssmängd på 4 251 personer och utgjorde 30 procent av Vaggeryds kommuns invånarantal. Förväntningarna är att det statistiskt sett förväntas ske en fortsatt ökning de kommande åren.

Med hänsyn till Skillingaryds landareal på cirka 394 hektar och befolkningstäthet på 10,835 inv./hektar, är en fortsatt hållbar bostadsbebyggelse en komplexitet men möjlig i enlighet med tätortens förutsättningar. Vid en nulägesprognos för Skillingaryds täthet är det nämnvärt att tätorten enligt SCB har en folkmängd på 4268 invånare och är tätare än Vaggeryds tätort som har en folkmängd på 5556 invånare utmed en landareal på cirka 515 hektar och befolkningstäthet på 10,788 inv./hektar. Den här befolkningstätheten kan förväntas genomgå stora såväl som små förändring beroende på vilken befolkningsutveckling som sker parallellt med att en ökad bostadsbebyggelse aktualiseras i Skillingaryds tätort.

2.2. Behovet

Vid årsskiftet 2019 – 2020 skedde en ökad bostadsbebyggelse, varav 74 procent bestod av flerbostadshus och 26 procent småhus. Boendeformer som dessa var, och än idag upplevs vara, mest tilltalande för Skillingaryd tätort i och med att ambitionen om flyttkedjor kvarstår. Samtidigt som upprättandet av detaljplaner för centrala flerbostadshus i Skillingaryd står som prioritet i Bostadsförsörjningsprogrammet.

Bostadsförsörjningsprogrammet lyfter även att det råder brist på bostäder i centralorterna, vilket inkluderar Skillingaryds tätort, och att ett fortsatt behov av olika bostadstyper består. Därigenom nämns att det befintliga bostadsbeståndet bör nyttjas i större grad genom flyttkedjor då behoven kring en bostads utformning och storlek generellt förändras med åldern.

Vid en övergripande geografisk jämförelse av olika bostadstyper i Vaggeryds kommun, framgår det att Skillingaryds tätort i dagsläget dels har störst andel boende i flerbostadshus, 32 procent. Dels även störst andel kommuninvånare som önskar bosättning i hyresrätter. Trots detta består tätorten i allra högsta grad av småhustyper, närmare 65 procent, och den vanligaste upplåtelseformen är generellt äganderätt. Hyresrätterna representerar 33 procent och bostadsrätterna 4 procent.

Sett till både Översiktsplanen och Bostadsförsörjningsprogrammet finns det ett bestående behov av blandad bebyggelse, vilket innebär att Skillingaryd tätort förväntas kunna erbjuda en god boendemiljö med blandade upplåtelseformer för alla livets skeden.

3. ANALYSENS UTFÖRANDE

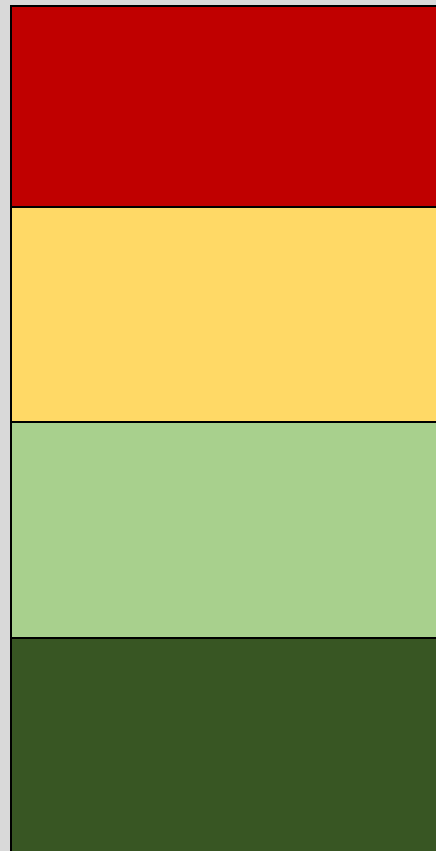
Samtliga områden bedöms i enlighet med uppdraget och utifrån valda kriterier som presenteras nedan. En kortare beskrivning ges för respektive kriterium.

3.1. Utredningskriterier för lokaliseringen av lämpliga områden för bostadsbebyggelse

Förstudien har huvudsakligen tagit hänsyn till områdenas potential vad gäller framtida bostadsbebyggelser utifrån sju kriterier, som bedöms vara relevanta för att kunna lokalisera lämpliga områden. Följande kriterier ligger till grund för lämplighetsbedömningen av nya områden för bostäder i Skillingaryds tätort:

1. Kommunikationer och infrastruktur
2. Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)
3. Markförhållanden
4. Natur- och kulturvärden
5. Allmänna och enskilda intressen
6. Strategiskt hållbar samhällsplanering
7. Tid, planprocess och genomförande

Kriterierna bedöms i en fyrstegsskala enligt nedan:



OLÄMPLIG

Bedömningen **olämplig** innebär att området inte bör planläggas för bostadsändamål.

RELATIVT OLÄMPLIG

Bedömningen **relativt olämplig** innebär att området kan planläggas förutsatt att större förbättringsåtgärder genomförs.

RELATIVT LÄMPLIG

Bedömningen **relativt lämplig** innebär att området kan planläggas förutsatt att vissa förbättringsåtgärder genomförs.

LÄMPLIG

Bedömningen **lämplig** innebär att området kan planläggas för bostadsändamål.

1. Kommunikationer och infrastruktur

Kriteriet beaktar befintlig infrastruktur såsom vägnät, vatten och avlopp, elanslutningar samt bredband. Även hur väl områdena är anslutna till kommunikationsleder, huvudvägar samt kollektivtrafik. Förekomsten av befintlig infrastruktur medför att det vid en exploatering eller förtätning blir snabbare byggnation av området och lägre ekonomiskt påkostande.

En god tillgänglighet värderas även utifrån närheten till gång- och cykelnät samt kollektivtrafik, såväl som närheten till samhällsservice, kommersiell service och arbetsplatser. Det förväntas finnas god tillgång till nära samhällsservice och möjlighet till hållbart resande.

2. Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Det här kriteriet är essentiellt i synliggörandet av lämpliga områden för bostadsändamål såväl som själva planeringen av bostadsområdena, då bostadsområden med livskvalitet eftersträvas. Önskan är inte bara att skapa fler hus, utan fler hem.

Kriteriet handlar om trygga utomhusmiljöer och trafiksituationer. Därtill hanterar kriteriet påverkan av potentiella trafik- och järnvägsbuller, vilket är en vanligt förekommande hälsopåverkan. Förutom det belyses den sociala sammanhållningen och möjligheten till god vardagsmiljö i enlighet med god livskvalitet.

Kriteriet berör god folkhälsa. Det kan handla om en rad tänkbara risker inom eller i anslutning till olika områden. Såsom vanligt förekommande markföroreningar, miljöfarliga verksamheter samt närheten till farliga godsleder. Därigenom är det essentiellt att beakta hur föreliggande risker kan minska alternativt undgås genom tekniska åtgärder eller att det föreligger en mångsidighet kring hur bostadsbebyggelsen lokaliseras i respektive område.

3. Markförhållanden

Dåliga markförhållanden kan innebära höga kostnader för genomförandet av ny bostadsbebyggelse. Förarbetet kan ha omfattande behov av bland annat sprängning och schaktning som kan leda till ekonomiska svårigheter och längre genomförandetid.

4. Natur- och kulturvärden

Exploatering av respektive område kan mer, eller mindre, begränsas av eventuellt höga natur- och kulturvärden. Kriteriet berör miljöerna med höga värden för människor, djur såväl som växter - såsom orörd natur i form av urskogar och kulturmiljöer såsom äldre odlingslandskap. Vanligt förekommande att exploatering av områden kan begränsas av eventuella fornlämningar samt övriga kulturhistoriska lämningar som återfunnits.

5. Allmänna och enskilda intressen

Kriteriet är betydelsefullt då kommunen är skyldig att ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen i beslutstagandet av lämpliga områden för bostadsändamål. Avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen, men också mellan olika allmänna intressen, skall beaktas och tillgodoses.

De allmänna intressena bedöms vara viktiga för många, det kan handla om att det är viktigt ur ett nationellt perspektiv (riksintresse). Det allmänna handlar om hänsynstagande till natur- och kulturmiljöer samt människors säkerhet vid planläggningen och i utformningen av bostadsbebyggelsen. De enskilda uppkommer först när någon enskild såsom markägare eller granne blir berörd. Hälsa och säkerhet, utöver att vara allmänna intressen, kan även vara enskilda intressen vid markanvändningsbeslut.

I planeringen av bostadsområden måste hänsyn tas till kommande generationer så att mark, vatten, resurser och energi används sparsamt och lämpligt.

6. Strategiskt hållbar samhällsplanering

Ett väsentligt kriterium är hur väl områdena förhåller sig till Vaggeryds kommuns strategiskt hållbara samhällsplanering som framgår i översiktsplanen. Dels uttrycks det i kommunens översiktsplan att hållbar bostadsbebyggelse framförallt bör hållas samman inom nuvarande tätortsutbredning och i närheten av kollektivtrafikstråk samt förtätningslägen.

I förslag till ny översiktsplan finns en översiktlig strukturbild (Figur 1) som redogör för två utvecklingsstråk som bostadsbebyggelseutvecklingen i Skillingaryd förväntas hålla sig till. Nya bostadsområden bör utvecklas sydväst och västerut.

7. Tid, planprocess och genomförande

Om ett föreslaget område innebär en långdragen process för planläggning och krav på stora utredningar, graderas den lägre i aktualisering. Genomförandet graderas därefter med hänsyn till projekteringen av respektive område och utbyggnaden av infrastruktur, fram till att det finns färdig mark för byggnation.

FIGUR 1: TVÅ UTVECKLINGSSTRÅK
(I RÖTT) FÖR BOSTÄDER OCH ETT
FÖR VERKSAMHETER (I SVART)



4. AKTUELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Skillingaryds tätort har övergripande förutsättningar som kan resultera i att vara både *begränsningar* såväl som *möjligheter* gällande nya bostadsbebyggelser i tätorten, allt beroende på sammanhang. Viktigt att erinra hur olika tätorter handskas med olika förutsättningar, och i den här förstudien återges endast Skillingaryds förutsättningar i enlighet med syftet om att synliggöra lämpliga områden för nya bostäder.

4.1. Begränsningar

- **Europaväg 4 (E4):** barriär, störningskälla
- **Försvarsmaktens påverkansområde:** barriär, i princip stopp med all ny byggnation inom området
- **Dåliga markförhållanden:** höga kostnader
- **Jordbruksmark:** höga kostnader, restriktioner (MB)
- **Höga natur- och kulturvärden:** höga kostnader, restriktioner (PBL)
- **Kulturlämningar:** höga kostnader, restriktioner (PBL)
- **Verksamhetsområden intill bostäder:** störning och riskkälla

4.2. Möjligheter

- **Europaväg 4 (E4):** arbetspendling och hög tillgänglighet
- **Förtätning:** inom befintlig bebyggelse, med befintlig infrastruktur
- **Närhet till kommunikationer och centrum:** litet samhälle, allt är nära oavsett föreslaget område
- **God och tillgänglig samhällsservice:** skolor, bibliotek, sporthall och handel med mera
- **Höga natur- och kulturvärden:** en kvalité för nyetablerade bostadsområden, som kan integreras i ny bebyggelse
- **Verksamhetsområden:** närheten till arbetsplatser

FÖRSVARSMAKTEN -
PÅVERKANSOMRÅDE
FÖR BULLER ELLER
ANNAN RISK

FÖRSVARSMAKTEN -
RIKSINTRESSE

FÖRSVARSMAKTEN -
STOPPOMRÅDE FÖR
HÖGA OBJEKT

E4

SKILLINGARYDS STATION ●

EUROPAVÄG 4 (E4) ○

FÖRSVARSMAKTEN □

VERKSAMHETSOMRÅDEN ■

– PLANLAGDA OCH BEFINTLIGA

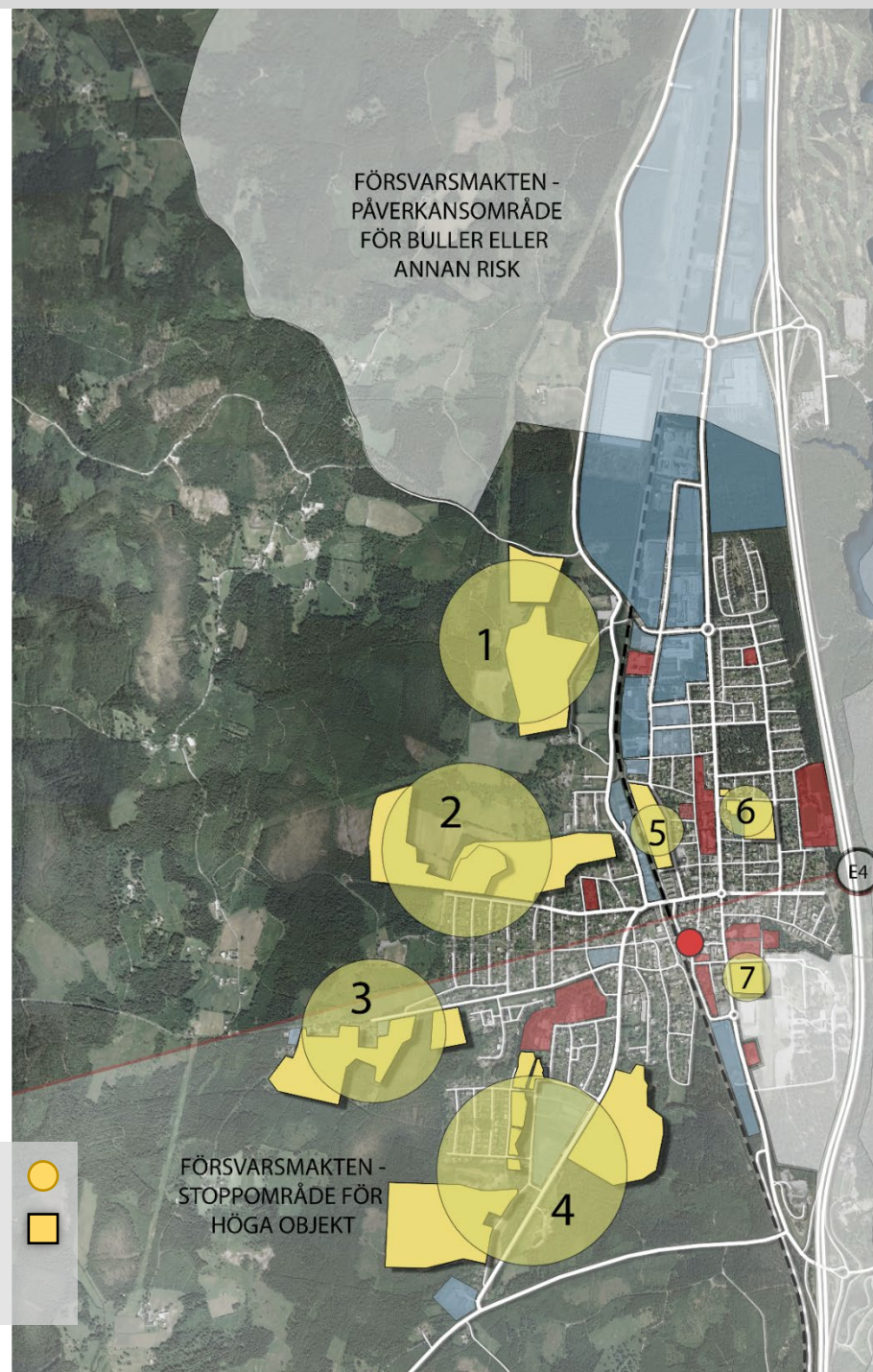
SKOLOR, BIBLIOTEK OCH ANDRA
SERVICEFUNKTIONER ■

5. FÖRSLAG TILL NYA BOSTADSOMRÅDEN

Här nedan presenteras nya föreslagna bostadsområden utifrån dess lämplighet för bostadsändamål. En kortare motivering ges för respektive område och utefter utvalda kriterier som synliggör markens lämplighet för ny bostadsbebyggelse i Skillingaryds tätort.

7 stycken huvudområden med olik geografisk belägenhet i tätorten pekas ut. De innehåller olika förutsättningar och kan erbjuda olika karaktärer för bostadsbebyggelse. Inom dessa huvudområden finns det tillhörande delområden som synliggör vilka områden som föreslås vara lämpliga att överväga för bostadsändamål i Skillingaryd.

FÖRESLAGNA OMRÅDEN
FÖR BOSTADSÄNDAMÅL
I ENLIGHET MED ÖP OCH
HÅLLBARHETSANALYSEN



5.1. Område 1: Nordvästra tätorten

Delområde 1A: Sydväst om Båramo

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i tätortens utkant i nordväst, med Verkstadsgatan som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i nordost till Båramo och dess befintligt planlagda verksamhetsområden som kännetecknas av verksamhetsbebyggelser. Söder om området finns ett sammanhängande jordbrukslandskap. I väst angränsar området till en föreningsverksamhet, mera specifikt en brukshundklubb.

Området omfattar cirka 6 hektar.

Vaggeryds kommun äger all mark inom området.

Området ligger cirka 2 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 2,4 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållsplats, via cykelväg, är 2 kilometer.

Kommunikationer och infrastruktur

Området saknar infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till



bland annat samhällsservice inte bedöms som god. Vid ny bostadsbebyggelse behöver kapaciteten av befintligt kommunalt vatten och avlopp utökas. Området är inte anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, begränsad. Vid en bostadsbebyggelse behöver områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar utvecklas om området skall vara tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då den omkringliggande omgivningen inte är bebyggd i nuläget, bortsett från verksamhetsområdet i Båramo, behöver större åtgärder göras för att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga. Bland annat föreligger tänkbara risker i anslutning till området, vilket är godstrafik av olika slag och bullerstörningar från angränsande verksamheter, föreningsverksamhet och eventuellt lantbruk.

Området kan generera upp till 35 villor eller 50 – 80 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga kan vara belägna intill natur- och grönstråk som medför god livsmiljö samt rekreationsmöjligheter. Anläggningar inom och i anslutning till området finns, vilket bör beaktas då det kan bli nödvändigt att

både säkra och tydliggöra skyddsavstånd till närmaste bostad. Föreningsverksamheten väster om området kan behöva omlokalisera.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå utredning. I nuläget är området obebyggt och utgör en övervägande del obruten skogsmark, marken utgörs av sand och vittringsjord. Det saknas kännedom om eventuella föroreningar eller uppgifter som tyder på att marken är olämplig för ett bostadsändamål vad gäller förmågan att bära konstruktioner.

Natur- och kulturvärden

Naturvärdena behöver inventeras och utredas. Sett till områdets kulturvärden kan fornminnen, som behöver genomgå arkeologisk undersökning, förekomma.

Allmänna och enskilda intressen

Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras.

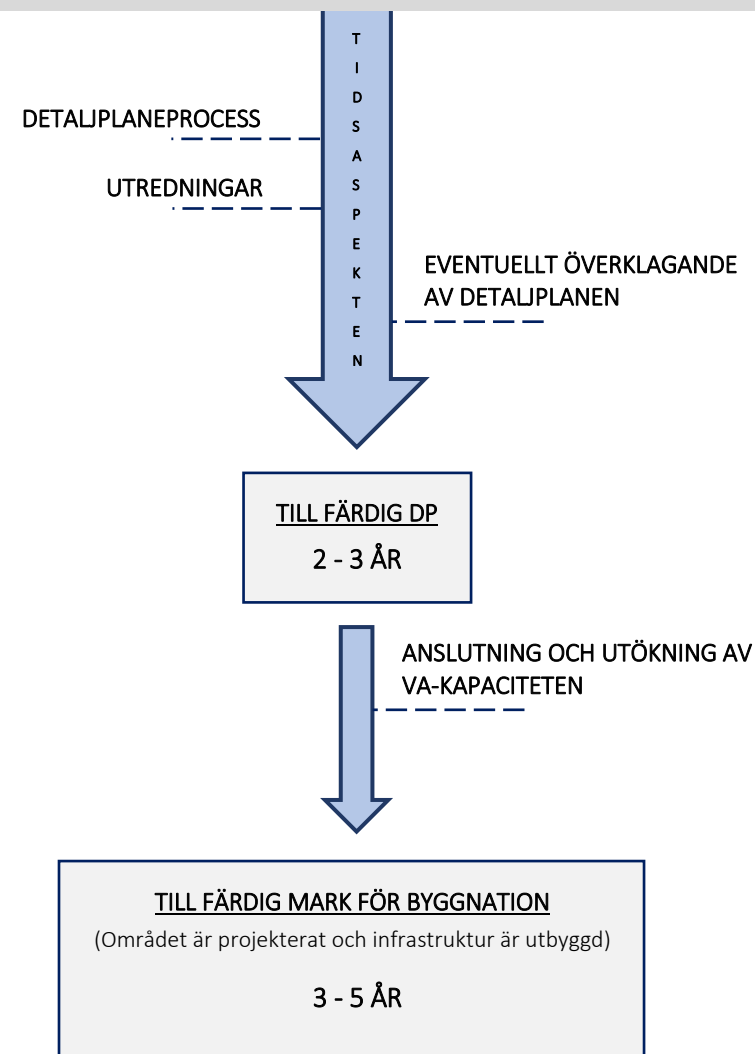
I huvudsak utifrån olika intressen som eventuellt berör områdets natur- och kulturvärden, men även om området är tilltalande och lämpligt för bostadsändamål trots dess geografiska läge.

Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan ingår området inte i något av de två bostadsutvecklingsstråk som föreslås, då det inte föreslås inom nuvarande tätortsutbredning och i direkt närhet av bland annat kollektivtrafik. Den här lämplighetsbedömningen kan däremot komma att förändras om nödvändiga åtgärder och investeringar görs.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till utökningen av vatten- och avloppsnätet såväl som aktuella utredningar som föreslås, innebära en något utdragen process vad gäller tidsaspekten. Däremot är området kommunägt och inga markinköp behöver göras, det här bedöms vara ekonomiskt gynnsamt och medför en tidsmässigt snabbare planprocess.



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad och ett första beräkningsutdrag.

Delområde 1B: Fåglabäck Norra

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i tätortens utkant i nordväst, med Smedjegatan som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i nordost till Båramo och dess befintligt planlagda verksamhetsområden. Söder om området angränsar det till bostadsområdet Fåglabäck.

Området omfattar cirka 13 hektar.

Vaggeryds kommun äger all mark inom området.

Området ligger cirka 1,5 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 2,7 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållsplats, via cykelväg, är 1,5 kilometer.

Kommunikationer och infrastruktur

Området saknar infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice inte bedöms som god. Vid ny bostadsbebyggelse behöver kapaciteten av befintligt kommunalt vatten och avlopp utökas.



Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, begränsad. Vid en bostadsbebyggelse behöver områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar utvecklas om området skall vara tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då den omkringliggande omgivningen inte är bebyggd i nuläget, behöver större åtgärder göras för att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga. Bland annat föreligger tänkbara risker i anslutning till området, vilket är bullerstörningar från angränsande verksamheter och eventuellt lantbruk.

Området kan generera upp till 90 villor eller 150 – 200 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga kan vara belägna intill natur- och grönstråk som medför god livsmiljö samt rekreationsmöjligheter. Finns möjlighet att tillgängliggöra och öka områdets rekreationskvalitet, och inte minska.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå utredning. I nuläget är området obebyggt och utgörs av ett sammanhängande

jordbrukslandskap, marken utgörs av vittringsjord. Det saknas kännedom om eventuella föroreningar eller uppgifter som tyder på att marken är olämplig för ett bostadsändamål vad gäller förmågan att bära konstruktioner.

Natur- och kulturvärden

Naturvärdena behöver inventeras och utredas, då området har ett visst värde för människor, djur samt växter. Sett till områdets kulturvärden, består området av ett äldre odlingslandskap som tas i anspråk.

Allmänna och enskilda intressen

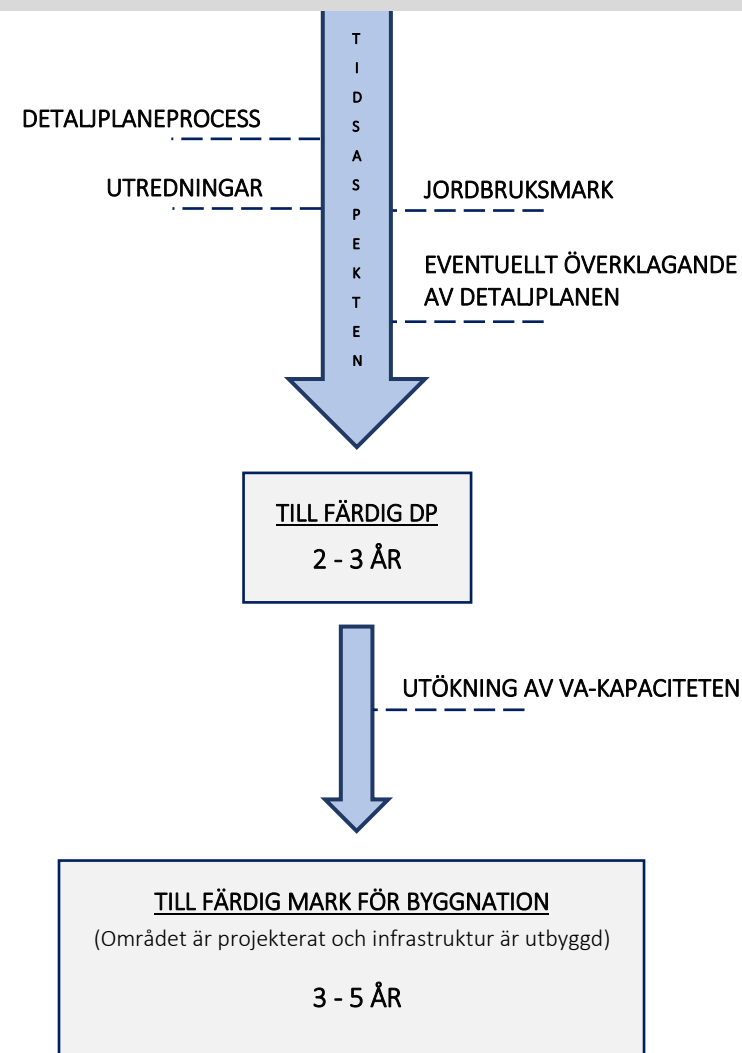
Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak utifrån olika intressen som eventuellt berör områdets natur- och kulturvärden, men även om området är tilltalande och lämpligt för bostadsändamål trots dess geografiska läge och att det består av ett jordbrukslandskap.

Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan ingår området inte i något av de två bostadsutvecklingsstråk som föreslås, då det inte föreslås inom nuvarande tätortsutbredning och i direkt närhet av bland annat kollektivtrafik. Den här lämplighetsbedömningen kan däremot komma att förändras om nödvändiga åtgärder och investeringar görs.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till aktuella utredningar som föreslås, innebära en något utdragen process vad gäller tidsaspekten. Däremot är området kommunägt och inga markinköp behöver göras, det här bedöms vara ekonomiskt gynnsamt och medför en tidsmässigt snabbare planprocess.



Lägg märke till att tidsaspekten är grovt uträknad
och ett första beräkningsutdrag.

5.2. Område 2: Västra tätorten

Delområde 2A: Fåglabäck Södra

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i tätortens västra utkant, med Sturegatan som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i öst till ett bostadsområde samt Hembygdsgården och i söder till Marielundsområdet som även det kännetecknas av bostadsbebyggelser. Norr om området förefinns ett sammanhängande och obrutet jordbrukslandskap. Vandringsleder tangerar området och i direkt anslutning förekommer rekreationsområde med bland annat motionsslingor.

Området omfattar cirka 15 hektar.

Vaggeryds kommun äger en mindre markandel inom området, vilket innebär att markinnehavet är begränsat och markinköp behöver göras om föreslaget område förväntas vara till för bostadsändamål.

Området ligger cirka 1,7 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 2,4 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållsplats, via cykelväg, är 1,7 kilometer.



Kommunikationer och infrastruktur

Området har god infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice bedöms som god. Vid ny bostadsbebyggelse finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, god. Vid en bostadsbebyggelse hade områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar varit tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då en andel av den omkringliggande omgivningen är bebyggd i nuläget, finns större möjligheter att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga.

Området kan generera upp till 90 villor eller 160 – 230 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga kan vara belägna intill natur- och grönstråk som medför god livsmiljö samt rekreationsmöjligheter. Finns möjlighet att tillgängliggöra och öka områdets rekreationskvalitet, och inte minska.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå utredning. I nuläget är området obebyggt och utgörs av ett sammanhängande jordbrukslandskap med hög andel dagvatten, marken utgörs av vittringsjord. Det saknas kännedom om eventuella föroreningar eller uppgifter som tyder på att marken är olämplig för ett bostadsändamål vad gäller förmågan att bära konstruktioner.

Natur- och kulturvärden

Natur- och kulturvärden behöver inventeras och utredas, då området har ett visst värde för människor, djur samt växter. Det förekommer inslag av ädellövträd och äldre skogsmark, kalhyggen samt ett sammanhängande jordbrukslandskap.

Allmänna och enskilda intressen

Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak utifrån olika intressen som eventuellt berör områdets natur- och kulturvärden, men även om området är

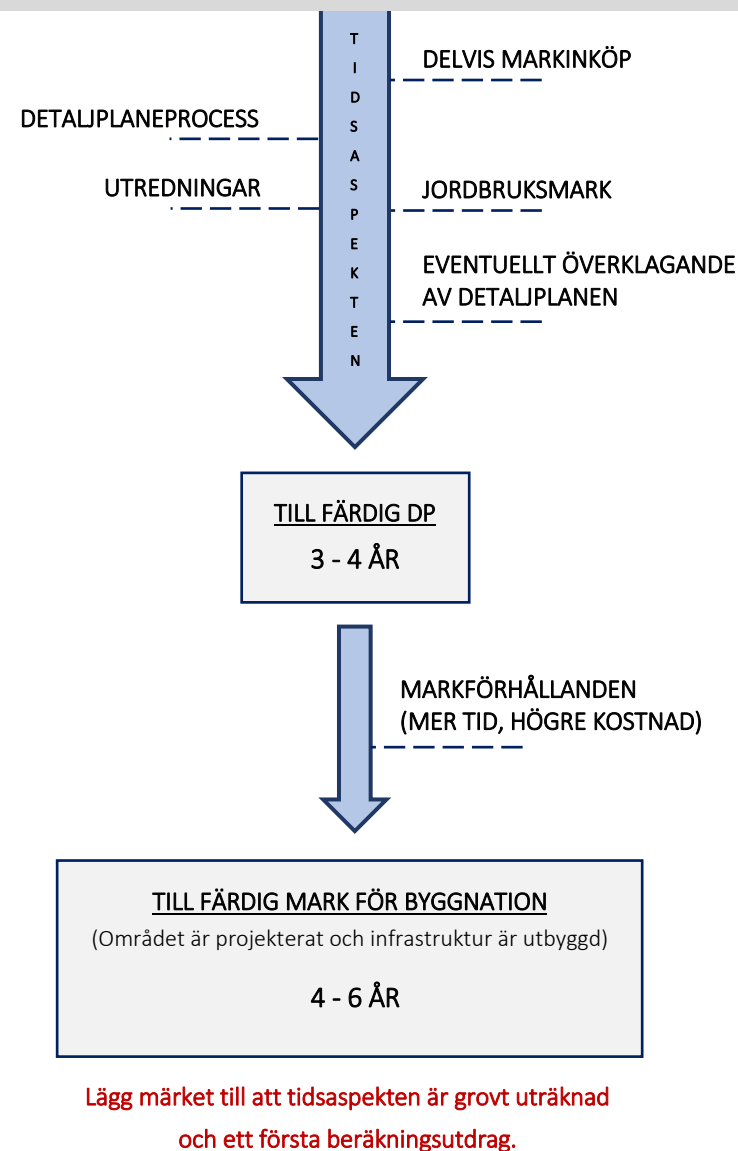
tilltalande och lämpligt för bostadsändamål trots att det består av ett sammanhängande jordbrukslandskap och är betydelsefullt för kommunens klimatanpassning såväl som livsmedelsförsörjning. Åtgärder inom det här området kan generera ökade översvämningsrisker i industriområden.

Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan ingår området i ett av de två bostadsutvecklingsstråk som föreslås, då det föreslås inom nuvarande tätortsutbredning och i närheten av bland annat kollektivtrafik. Den här bedömningen kan däremot komma att förändras om en exploatering inte medför några som helst fördelar inför framtiden, utan endast nackdelar.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till aktuella utredningar som föreslås såväl som behovet av klimatanpassad dagvattenhanteringen, innebära en utdragen process vad gäller tidsaspekten. Därtill krävs även markinköp, då kommunen äger en mindre markandel inom området. Det här bedöms medföra ett ekonomiskt påkostande och en något mer förlängd planprocess.



Delområde 2B: Fåglabäck Södra (avgränsad)

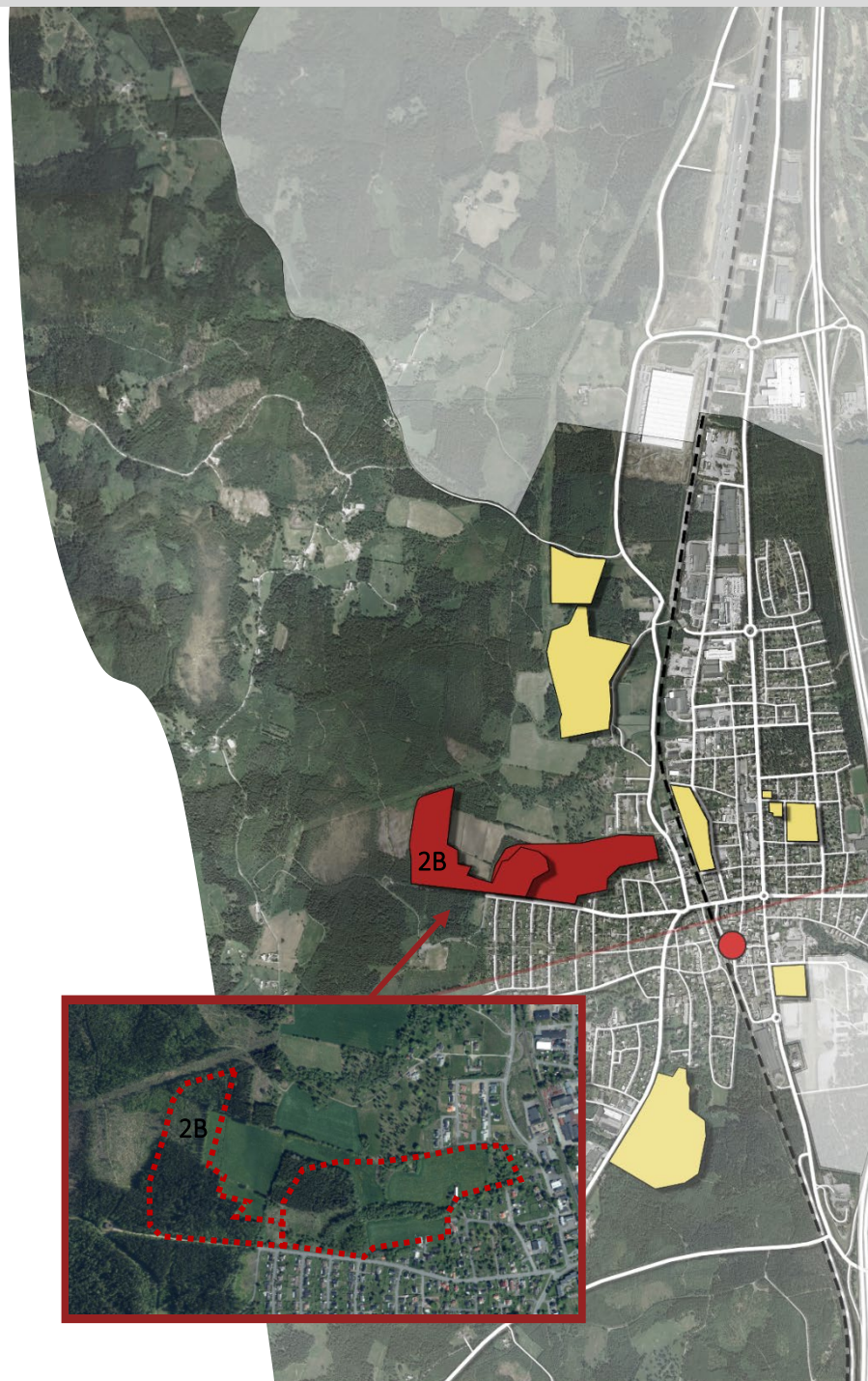
Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i tätortens västra utkant, med Sturegatan som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i öst till ett bostadsområde samt Hembygdsgården och i söder till Marielundsområdet som även det kännetecknas av bostadsbebyggelser. Norr om området förefinns ett sammanhängande och obrutet jordbrukslandskap. Vandringsleder tangerar området och i direkt anslutning förekommer rekreationsområde med bland annat motionsslingor.

Området omfattar cirka 11 hektar.

Vaggeryds kommun äger en mindre markandel inom området, vilket innebär att markinnehavet är begränsat och markinköp behöver göras om föreslaget område förväntas vara till för bostadsändamål.

Området ligger cirka 2,7 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 2,4 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållsplats, via cykelväg, är 2,7 kilometer.



Kommunikationer och infrastruktur

Området har god infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice bedöms som god. Vid ny bostadsbebyggelse finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, god. Vid en bostadsbebyggelse hade områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar varit tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då en andel av den omkringliggande omgivningen är bebyggd i nuläget, finns större möjligheter att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga.

Området kan generera upp till 90 villor eller 160 – 230 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga kan vara belägna intill natur- och grönstråk som medför god livsmiljö samt rekreationsmöjligheter. Finns möjlighet att tillgängliggöra och öka områdets rekreationskvalitet, och inte minska.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå utredning. I nuläget är området obebyggt och utgörs av skogsmark såväl som ett sammanhängande jordbrukslandskap, marken utgörs av vittringsjord. Det saknas kännedom om eventuella föroreningar eller uppgifter som tyder på att marken är olämplig för ett bostadsändamål vad gäller förmågan att bära konstruktioner.

Natur- och kulturvärden

Natur- och kulturvärden behöver inventeras och utredas, då området har ett visst värde för människor, djur samt växter. Det förekommer inslag av ädellövträd och äldre skogsmark, kalhyggen samt ett sammanhängande jordbrukslandskap.

Allmänna och enskilda intressen

Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak utifrån olika intressen som eventuellt berör områdets natur- och kulturvärden, men även om området är

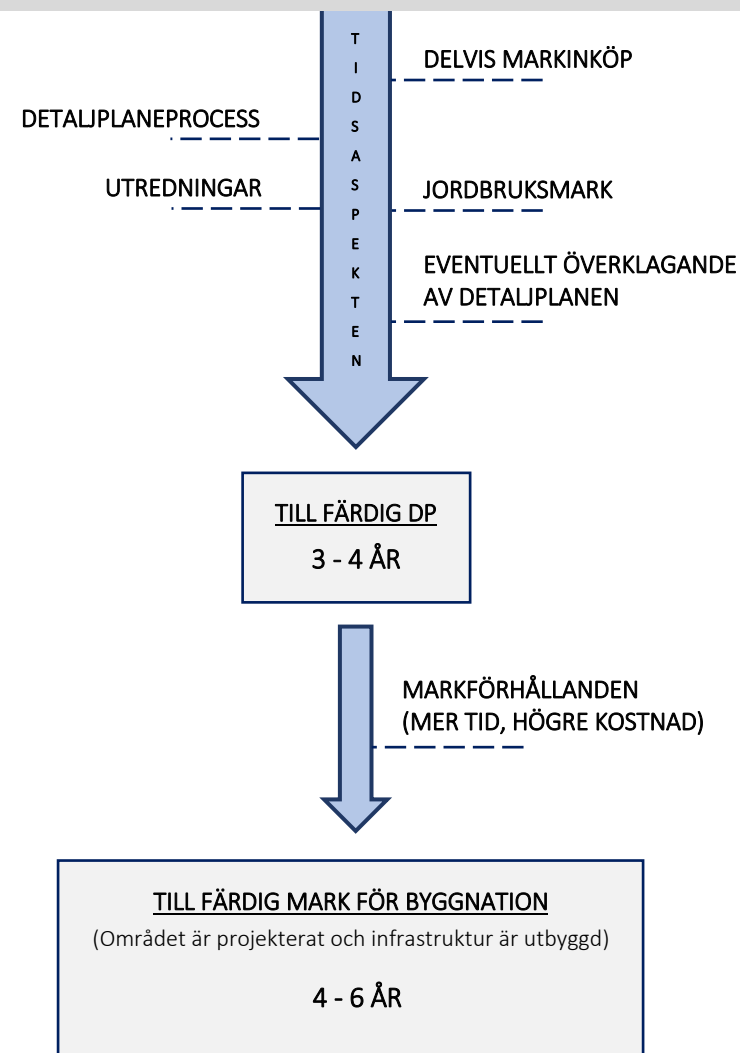
tilltalande och lämpligt för bostadsändamål trots att det består av ett sammanhängande jordbrukslandskap och är betydelsefullt för kommunens klimatanpassning.

Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan ingår området i ett av de två bostadsutvecklingsstråk som föreslås, då det föreslås inom nuvarande tätortsutbredning och i närheten av bland annat kollektivtrafik. Den här bedömningen kan däremot komma att förändras om en exploatering inte medför några som helst fördelar inför framtiden, utan endast nackdelar.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till aktuella utredningar som föreslås, innebära en utdragen process vad gäller tidsaspekten. Därtill krävs även markinköp, då kommunen äger en mindre markandel inom området. Det här bedöms medföra ett ekonomiskt påkostande och en något mer förlängd planprocess.



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad och ett första beräkningsutdrag.

5.3. Område 3: Västra tätorten

Delområde 3A: Väster om Norra Sörgårdsområdet

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i tätortens västra utkant, med Sturegatan som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i öst till Norra Sörgårdsområdet och i söder till ett mossmarksområde som är till för klimatanpassning och reglerande ekosystemtjänster för stora delar av västra Skillingaryd. Norr om området förefinns Marielundsområdet som består av bostadsbebyggelser.

Området omfattar cirka 1,3 hektar.

Vaggeryds kommun äger en markandel inom området, vilket innebär att markinnehavet är begränsat och markinköp behöver göras om föreslaget område förväntas vara till för bostadsändamål.

Området ligger cirka 1,2 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 2,4 – 3 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållsplats, via cykelväg, är 1,2 kilometer.



Kommunikationer och infrastruktur

Området har god infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice bedöms som god. Vid ny bostadsbebyggelse finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp, anslutning sker i det Norra Sörgårdsområdet. Kapaciteten av dagvattenledningar behöver utökas.

Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, god. Vid en bostadsbebyggelse hade områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar varit tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då den omkringliggande omgivningen är bebyggd i nuläget, finns större möjligheter att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga.

Området kan generera upp till 10 villor.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå fortsatt utredning. I nuläget är området obebyggt och utgörs av mindre goda markförhållanden, sett till att det inom området förekommer hög andel våt- och torvmark som är svårt samt dyrt att exploatera.

Natur- och kulturvärden

Natur- och kulturvärden behöver inventeras och utredas. Det är avsevärt att belysa klimataspekten och vilket naturvärde som området faktiskt genererar. Torvmark kan bestå av skog som gör bäst klimatnytta, samtidigt som en sådan skog kan ha ett upptag och utsläpp som skapar flöden av växthusgaser som koldioxid.

Allmänna och enskilda intressen

Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak utifrån olika intressen som eventuellt berör områdets naturvärden, men även om området är tilltalande

och lämpligt för bostadsändamål trots att det består av våt- och torvmark med anknytning till ett mossmarksområde som är till för klimatanpassning och reglerande ekosystemtjänster.

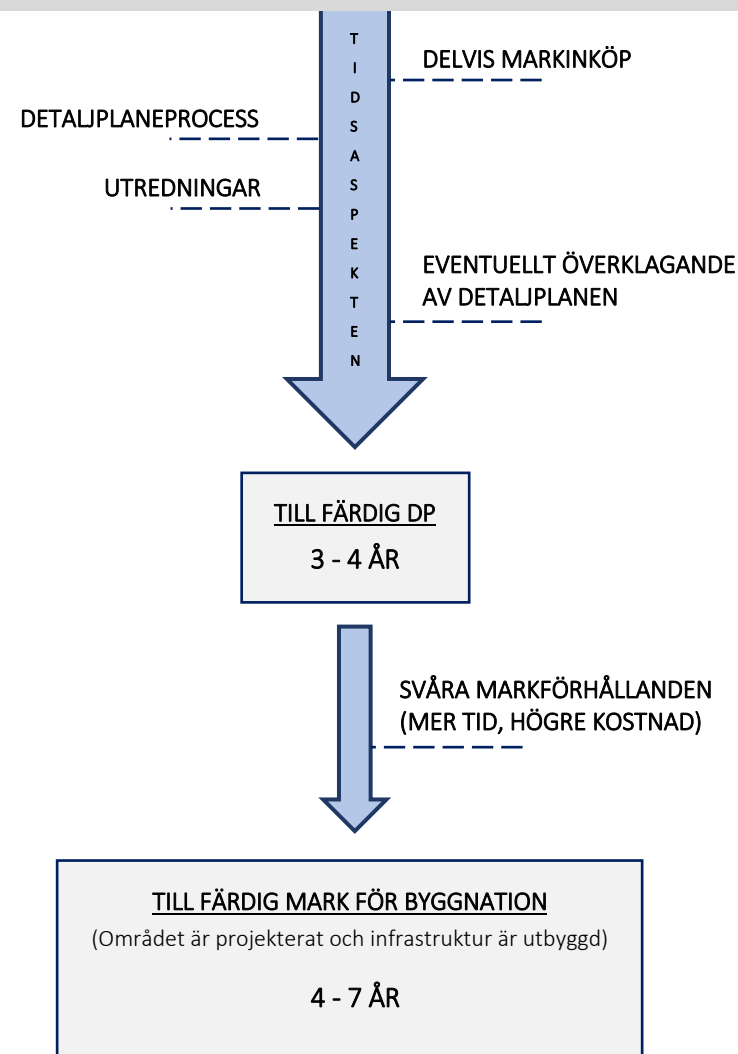
Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan ingår området i ett av de två bostadsutvecklingsstråk som föreslås, då det föreslås inom nuvarande tätortsutbredning. Den här bedömningen kan däremot komma att förändras om en exploatering inte medför några som helst fördelar inför framtiden, utan endast nackdelar.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till rådande markförhållanden och aktuella utredningar som föreslås, innebära en omständlig process vad gäller tidsaspekten. Därtill krävs även markinköp, då kommunen äger en mindre markandel inom området. Det här bedöms medföra ett ekonomiskt påkostande och en något mer förlängd planprocess. Det är sannolikt att förarbetet, innan genomförandet, hade krävt omfattande behov och åtgärder.

Området omfattas av *Försvarmakten - Stoppområde för höga objekt.*



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad och ett första beräkningsutdrag.

Delområde 3B: Sörgården

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget västerut, med Sturegatan som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i öst till Norra Sörgårdsområdet som kännetecknas av bostadsbebyggelser.

Området omfattar cirka 13 hektar.

Vaggeryds kommun äger ingen markandel inom området, utan all mark är privatägd.

Området ligger cirka 1,2 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 2,4 - 3 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållsplats, via cykelväg, är 1,2 kilometer.

Kommunikationer och infrastruktur

Området saknar infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice inte bedöms som god. Vid ny bostadsbebyggelse behöver kapaciteten av kommunalt vatten och avlopp utökas, då området inte är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Statlig väg kan vid ny bostadsbebyggelse behöva tas över.



Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, begränsad. Vid en bostadsbebyggelse behöver områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar utvecklas om området skall vara tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då den omkringliggande omgivningen inte är bebyggd i nuläget behöver större åtgärder göras för att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga. Bland annat föreligger tänkbara risker i anslutning till området, vilket är bullerstörningar från eventuellt lantbruk.

Området kan generera upp till 90 villor eller 150 – 200 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga kan vara belägna intill natur- och grönstråk som medför god livsmiljö samt rekreationsmöjligheter.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå utredning. I nuläget är området obebyggt och utgörs av övervägande del jordbruksmark, förekommer även torvmark inom området. Det saknas

kännedom om eventuella föroreningar eller uppgifter som tyder på att marken är olämplig för ett bostadsändamål vad gäller förmågan att bära konstruktioner. Med stor sannolikhet är markförutsättningarna inte förmånliga, då berg och blötmark kan försvåra ny bostadsbebyggelse och vara mindre gynnsamt för markinfiltrationen.

Natur- och kulturvärden

Natur- och kulturvärdena behöver inventeras och utredas. Området är ett rikt och äldre odlingslandskap som har ett visst värde för människor, djur samt växter.

Allmänna och enskilda intressen

Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak utifrån olika intressen som eventuellt berör områdets natur- och kulturvärden, men även om området är tilltalande och lämpligt för bostadsändamål trots dess geografiska läge och att det består av ett jordbrukslandskap.

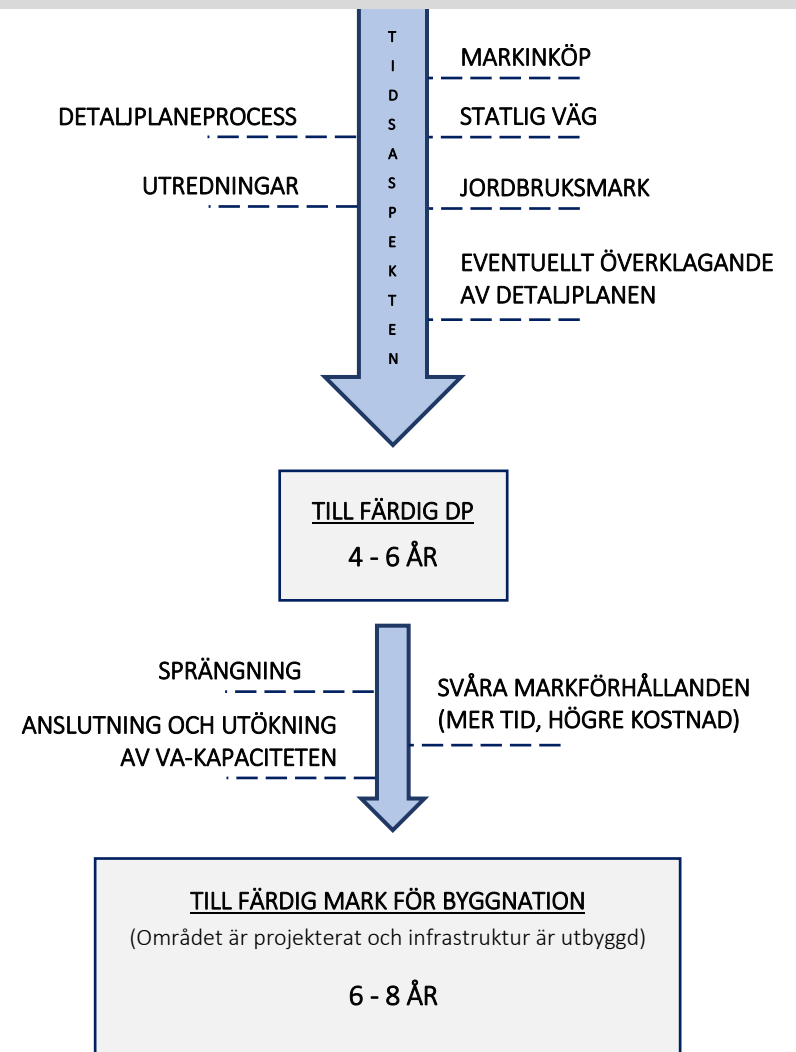
Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan ingår området i ett av de två bostadsutvecklingsstråk som föreslås, då det föreslås inom nuvarande tätortsutbredning. Den här bedömningen kan däremot komma att förändras om en exploatering inte medför några som helst fördelar inför framtiden, utan endast nackdelar.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till markförhållandena och aktuella utredningar som föreslås, innebära en omständlig process vad gäller tidsaspekten. Därtill förekommer även en statlig väg och det krävs markinköp, då all mark inom området är privatägd. Det här bedöms medföra ett ekonomiskt påkostande och en förlängd planprocess. Det är sannolikt att förarbetet, innan genomförandet, hade krävt omfattande behov och åtgärder.

Området omfattas av *Försvarsmakten - Stoppområde för höga objekt*.



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad
och ett första beräkningsutdrag.

5.4. Område 4: Sydvästra tätorten

Delområde 4A: Backsvalan

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i sydväst, med Smålandsgatan som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i öst till Eksområdet och i söder till Sörgårdsområdet, som båda kännetecknas av bostadsbebyggelser. Norr om området förefinns Bullerbyn och Sörgårdsskolan. Verksamheter i sydost.

Området omfattar cirka 1,2 hektar.

Vaggeryds kommun äger ingen markandel inom området, utan all mark är privatägd. Det här innebär att markinköp behöver göras om föreslaget område förväntas vara till för bostadsändamål.

Området ligger cirka 1,2 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 3 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållplats, via cykelväg, är 1,2 kilometer.

Kommunikationer och infrastruktur

Området har god infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten



till bland annat samhällsservice bedöms som god. Vid ny bostadsbebyggelse finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, god. Vid en bostadsbebyggelse hade områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar varit tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då den omkringliggande omgivningen är bebyggd i nuläget, finns större möjligheter att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga. Bland annat föreligger tänkbara risker inom och i anslutning till området, vilket är markföroreningar och eventuellt bullerstörningar från angränsande verksamheter.

Området kan generera upp till 10 villor eller 15 – 25 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga kan vara belägna intill bland annat skolverksamheter och ha goda närmiljöer. Bostadsområdet kan stärka fritids- och kulturvärden med innergårdar, samtidigt som skolverksamheternas närmiljö kan göras hälsosammare och mer tillgängliga. I nuläget finns det lättillgänglig gång- och cykelväg i området.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå utredning. I nuläget är området ett befintligt verksamhetsområde och vid en bostadsbebyggelse hade gamla miljöskulder renats. Det här hade i sedan tur skapat ett hälsosammare område med förbättrad livsmiljö och folkhälsa.

Natur- och kulturvärden

lanspråktaget för verksamhetsändamål. Eventuella natur- och kulturvärden behöver inventeras och utredas.

Allmänna och enskilda intressen

Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak förekommer det verksamheter som hyr in sig i området, vilka kommer behöva omlokalisera, och det kan bli aktuellt att diskutera om bostäder är mer förmånligt i det här området än vad verksamheterna varit.

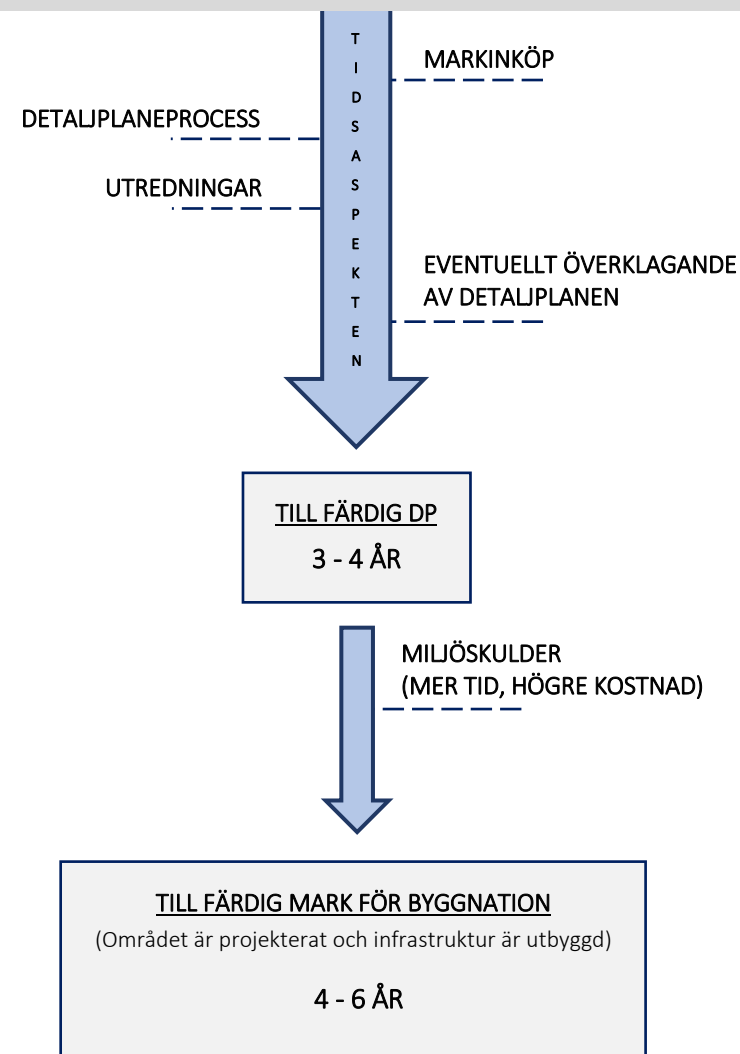
Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan ingår området i ett av de två bostadsutvecklingsstråk som föreslås, då det föreslås inom nuvarande tätortsutbredning och i närheten av bland annat kollektivtrafik. En bostadsbebyggelse i det här området medför att utveckling sker genom effektiv markanvändning då ny bebyggelse sker i anslutning till befintligt bostadsområde.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till aktuella utredningar som föreslås och gamla miljöskulder, innebära en långdragen process vad gäller tidsaspekten. Därtill krävs även markinköp, då all mark inom området är privatägd. Det här bedöms medföra ett ekonomiskt påkostande och en något mer förlängd planprocess.

Området omfattas av *Försvarmakten - Stoppområde för höga objekt*.



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad och ett första beräkningsutdrag.

Delområde 4B: Sörgården m.fl.

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i sydväst, med Rytterns väg och Femkampsvägen som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i öst till ett verksamhetsområde och i väst till Sörgårdsområdet som kännetecknas av bostadsbebyggelser. Längre söderut gränsar området till Stenvadet. Norr om området förefinns Backsvalan, och ytterligare norrut Bullerbyn och Sörgårdsskolan.

Området omfattar cirka 1,5 hektar.

Vaggeryds kommun äger all mark inom området.

Området ligger cirka 1,4 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 3 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållplats, via cykelväg, är 1,4 kilometer.

Kommunikationer och infrastruktur

Området har god infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice bedöms som god. Vid ny bostadsbebyggelse finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.



Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, god. Vid en bostadsbebyggelse hade områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar varit tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då den omkringliggande omgivningen är bebyggd i nuläget, finns större möjligheter att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga. Bland annat föreligger tänkbara risker i anslutning till området, vilket är eventuella bullerstörningar från angränsande verksamheter.

Området kan generera upp till 15 villor eller 20 – 30 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga kan vara belägna intill bland annat skolverksamheter och ha goda närmiljöer. Finns möjlighet att tillgängliggöra och öka områdets rekreativskvalitet, och inte minska.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå utredning. I nuläget är området ett obebyggt skogsområde med en bäck och

ett dike. Inslag av berg kan förekomma och markens genomsläpplighet kan vara mindre god.

Natur- och kulturvärden

Natur- och kulturvärden behöver inventeras och utredas, då området har ett visst värde för människor, djur samt växter. Inom området förekommer det inslag av ädellövträd och triviallövskog samt ett rikt fågelliv.

Allmänna och enskilda intressen

Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak utifrån olika intressen som eventuellt berör områdets natur- och kulturvärden, men även om området är tilltalande och lämpligt för bostadsändamål trots att det består av ett natur- och bäckområde som kan vara till fördel ur klimat- och habitatsynpunkt.

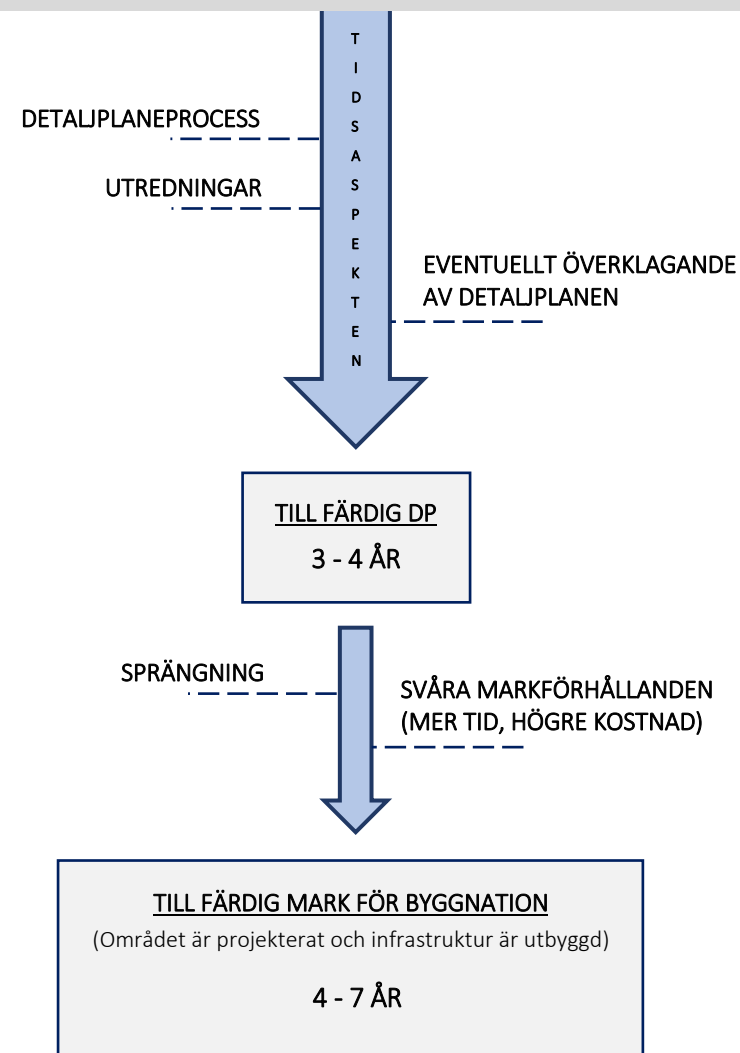
Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan ingår området i ett av de två bostadsutvecklingsstråk som föreslås, då det föreslås inom nuvarande tätortsutbredning och i närheten av bland annat kollektivtrafik. En bostadsbebyggelse i det här området medför att utveckling sker genom effektiv markanvändning då ny bebyggelse sker i anslutning till befintligt bostadsområde.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till markförhållandena och aktuella utredningar som föreslås, innebära en något utdragen process vad gäller tidsaspekten. Däremot är området kommunägt och inga markinköp behöver göras, det här bedöms vara ekonomiskt gynnsamt och medför en tidsmässigt snabbare planprocess.

Området omfattas av *Försvarmakten - Stoppområde för höga objekt*.



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad och ett första beräkningsutdrag.

Delområde 4C: Stenvadet

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i tätortens sydvästra utkant, med Åkersvägen och Långgatan som närmsta möjliga väganslutning. En bit norrut förefinns Sörgårdsområdet som kännetecknas av bostadsbebyggelser.

Området omfattar cirka 19 hektar.

Vaggeryds kommun äger en markandel inom området, vilket innebär att markinnehavet är begränsat och markinköp behöver göras om föreslaget område förväntas vara till för bostadsändamål.

Området ligger cirka 1,7 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 2 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållplats, via cykelväg, är 1,7 kilometer.

Kommunikationer och infrastruktur

Området saknar infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice inte bedöms som god. Vid ny bostadsbebyggelse finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.



Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, begränsad. Vid en bostadsbebyggelse behöver områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar utvecklas om området skall vara tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då den omkringliggande omgivningen inte är bebyggd i nuläget, behöver större åtgärder göras för att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga.

Området kan generera upp till 120 villor eller 210 – 300 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga kan vara belägna intill natur- och gröonstråk som medför god livsmiljö samt rekreationsmöjligheter. Finns möjlighet att tillgängliggöra och öka områdets rekreationskvalitet, och inte minska.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå utredning. I nuläget är området obebyggt och utgörs antingen av jordbrukslandskap eller skog med naturvårdsvärden, kan förekomma berg och dålig genomsläpplighet. I områdets norra del förekommer en dagvattendam som är betydelsefull för kommunens dagvattenhantering. Det saknas

kännedom om eventuella föroreningar eller uppgifter som tyder på att marken är olämplig för ett bostadsändamål vad gäller förmågan att bära konstruktioner.

Natur- och kulturvärden

Natur- och kulturvärdena behöver inventeras och utredas, då området har ett visst värde för människor, djur samt växter. Området består av ett äldre odlingslandskap men även en hög andel biologisk mångfald och rödlistade arter söder om dagvattendammen.

Allmänna och enskilda intressen

Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak utifrån olika intressen som eventuellt berör områdets natur- och kulturvärden, men även om området är tilltalande och lämpligt för bostadsändamål trots att det består av jordbrukslandskap och beaktas vara ett viktigt område för klimatreglering och livsmedelsförsörjning.

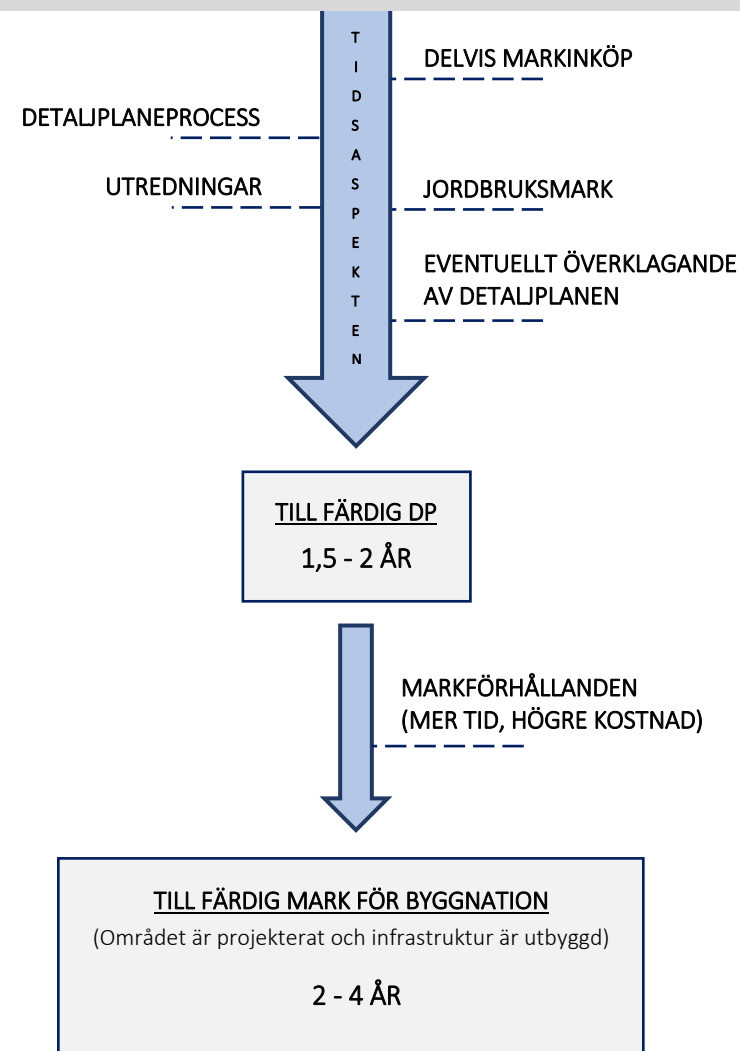
Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan ingår området i ett av de två bostadsutvecklingsstråk som föreslås, då det föreslås inom nuvarande tätortsutbredning. Den här bedömningen kan däremot komma att förändras om en exploatering inte medför några som helst fördelar inför framtiden, utan endast nackdelar.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till aktuella utredningar som föreslås, innebära en mindre utdragen process vad gäller tidsaspekten. Därtill krävs även markinköp, då kommunen äger en mindre markandel inom området. Det här bedöms medföra ett ekonomiskt påkostande och en något mer förlängd planprocess.

Området omfattas av *Försvarmakten - Stoppområde för höga objekt*.



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad
och ett första beräkningsutdrag.

Delområde 4D: Trollberget

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i sydväst, med Åkersvägen som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i väst till ett verksamhetsområde och ytterligare västerut till Sörgårdsområdet som kännetecknas av bostadsbebyggelser. Norr om området förefinns ett bostadsområde och en bit österut sträcker sig järnvägen. Söderut finns även en gård med djurhållning.

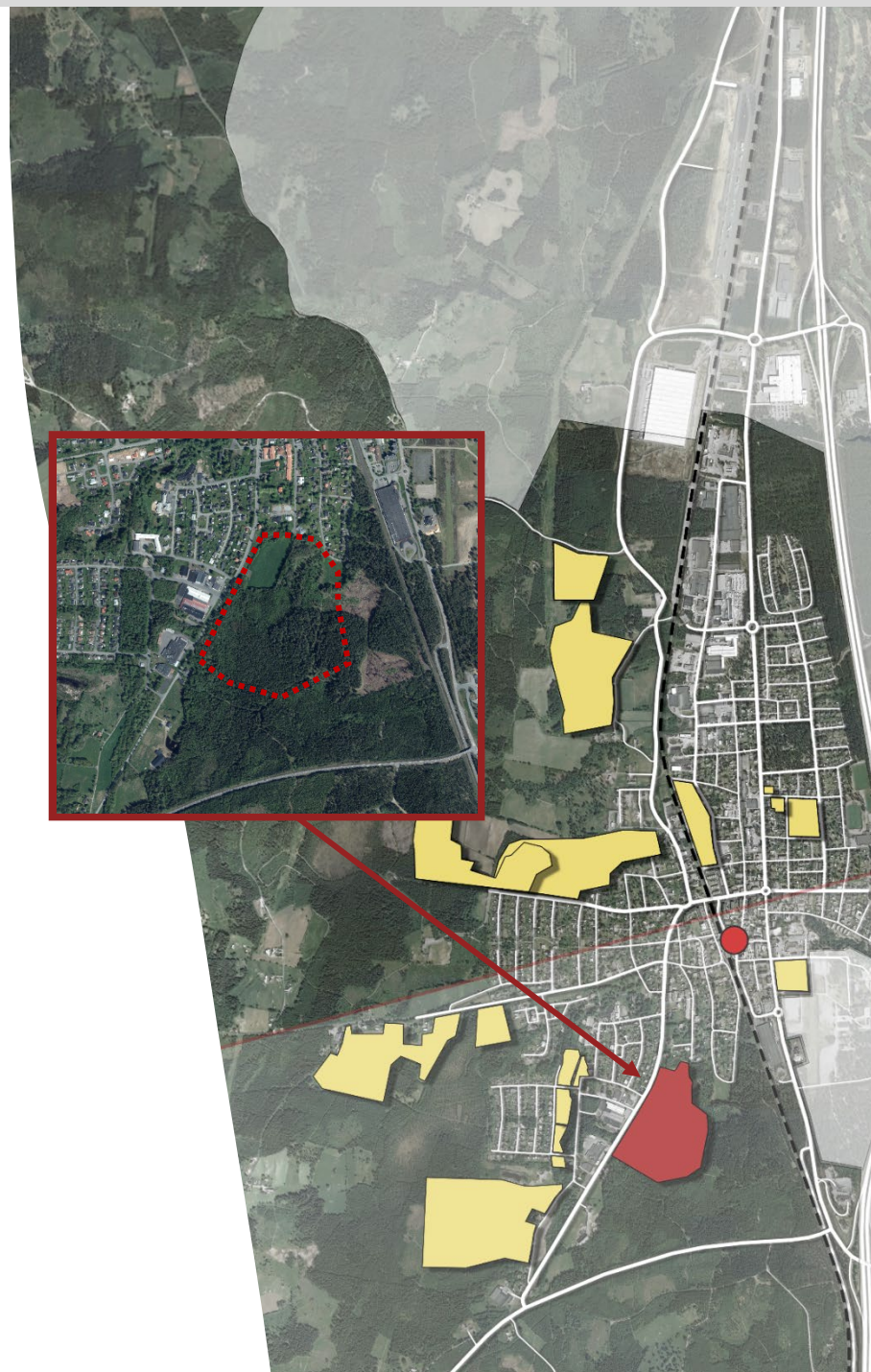
Området omfattar cirka 10 hektar.

Vaggeryds kommun äger all mark inom området.

Området ligger cirka 0,7 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 2,4 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållsplats, via cykelväg, är 0,7 kilometer.

Kommunikationer och infrastruktur

Området har god infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice bedöms som god. Vid ny bostadsbebyggelse finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.



Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, god. Vid en bostadsbebyggelse hade områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar varit tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då en andel av den omkringliggande omgivningen är bebyggd i nuläget, finns större möjligheter att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga. Bland annat föreligger tänkbara risker i anslutning till området, vilket är eventuella bullerstörningar från angränsande verksamheter och allergena ämnen från gården söderut.

Området kan generera upp till 65 villor eller 110 – 160 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga kan vara belägna intill natur- och grönska som medför god livsmiljö samt rekreationsmöjligheter. Finns möjlighet att tillgängliggöra och öka områdets rekreationskvalitet, och inte minska.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå utredning. I nuläget är området obebyggt och utgörs av jordbruks- och

skogsmark, kan förekomma berg och dålig genomsläpplighet.

Det saknas kännedom om eventuella föroreningar eller uppgifter som tyder på att marken är olämplig för ett bostadsändamål vad gäller förmågan att bära konstruktioner.

Natur- och kulturvärden

Natur- och kulturvärden behöver inventeras och utredas med avsikt att synliggöra områdets faktiska värdeandelar, då området har ett visst värde för människor, djur samt växter.

Allmänna och enskilda intressen

Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak utifrån olika intressen som eventuellt berör områdets natur- och kulturvärden, men även om området är tilltalande och lämpligt för bostadsändamål trots att det beaktas vara ett viktigt område för rekreationsändamål.

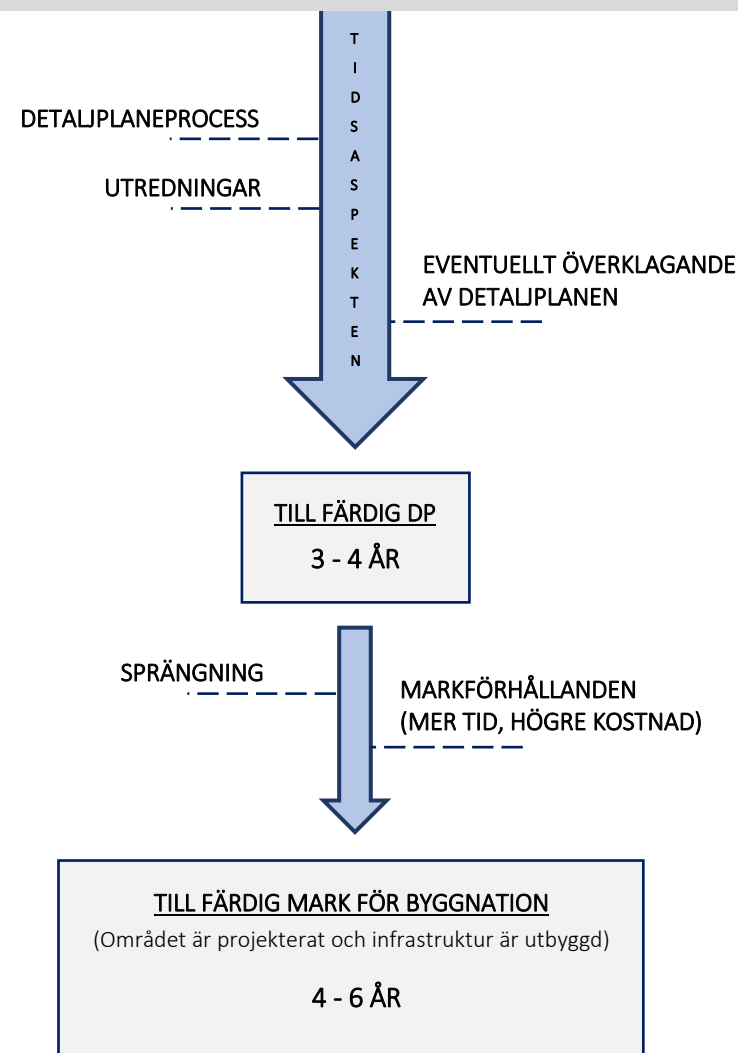
Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan ingår området i ett av de två bostadsutvecklingsstråk som föreslås, då det föreslås inom nuvarande tätortsutbredning och i närheten av bland annat kollektivtrafik. Den här bedömningen kan däremot komma att förändras om en exploatering inte medför några som helst fördelar inför framtiden, utan endast nackdelar.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till aktuella utredningar som föreslås, innebära en något utdragen process vad gäller tidsaspekten. Däremot är området kommunägt och inga markinköp behöver göras, det här bedöms vara ekonomiskt gynnsamt och medför en tidsmässigt snabbare planprocess.

Området omfattas av *Försvarmakten - Stoppområde för höga objekt*.



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad och ett första beräkningsutdrag.

5.5. Område 5: Centrumnära

Delområde 5A: Räven, Råbocken, Rådjuret

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i centrala tätorten, med Fabriksgatan som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i öst till ett bostadsområde och ytterligare österut till bland annat Fågelforsskolan och Skillingaryds arena. Norr om området förefinns enstaka villabebyggelser såväl som verksamhetsområde och i väst sträcker sig järnvägen.

Området omfattar cirka 4 hektar.

Vaggeryds kommun äger en markandel inom området, vilket innebär att markinnehavet är begränsat och markinköp behöver göras om föreslaget område förväntas vara till för bostadsändamål.

Området ligger cirka 0,5 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 2,1 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållsplats, via cykelväg, är 0,5 kilometer.



Kommunikationer och infrastruktur

Området har väldigt god infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice bedöms som väldigt god. Vid ny bostadsbebyggelse är området anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, väldigt god. Vid en bostadsbebyggelse hade områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar varit tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då den omkringliggande omgivningen är bebyggd i nuläget, finns större möjligheter att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga. Bland annat föreligger tänkbara risker inom och i anslutning till området, vilket är markföroreningar och bullerhalter från gods- och biltrafik samt intilliggande järnväg.

Området kan generera upp till 56 - 100 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga i centrumnära läge med goda pendlingsmöjligheter och

förutsättningar för hållbar mobilitet samt klimatsmart boende. Området kan göras mer öppet för allmänheten och skolverksamheterna i närheten. Goda förutsättningar för att ha öppna, levande och sammanhängande gaturum. Inom området finns anläggningar för verksamhet, vilka behöver omlokalisera.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå fortsatt utredning. I nuläget är området ett befintligt verksamhetsområde och vid en bostadsbebyggelse hade gamla miljöskulder renats. Det här hade i sedan tur skapat ett hälsosammare område med förbättrade markförhållanden, livsmiljö och folkhälsa.

Natur- och kulturvärden

lanspråktaget för verksamhetsändamål. Eventuella natur- och kulturvärden behöver inventeras och utredas.

Allmänna och enskilda intressen

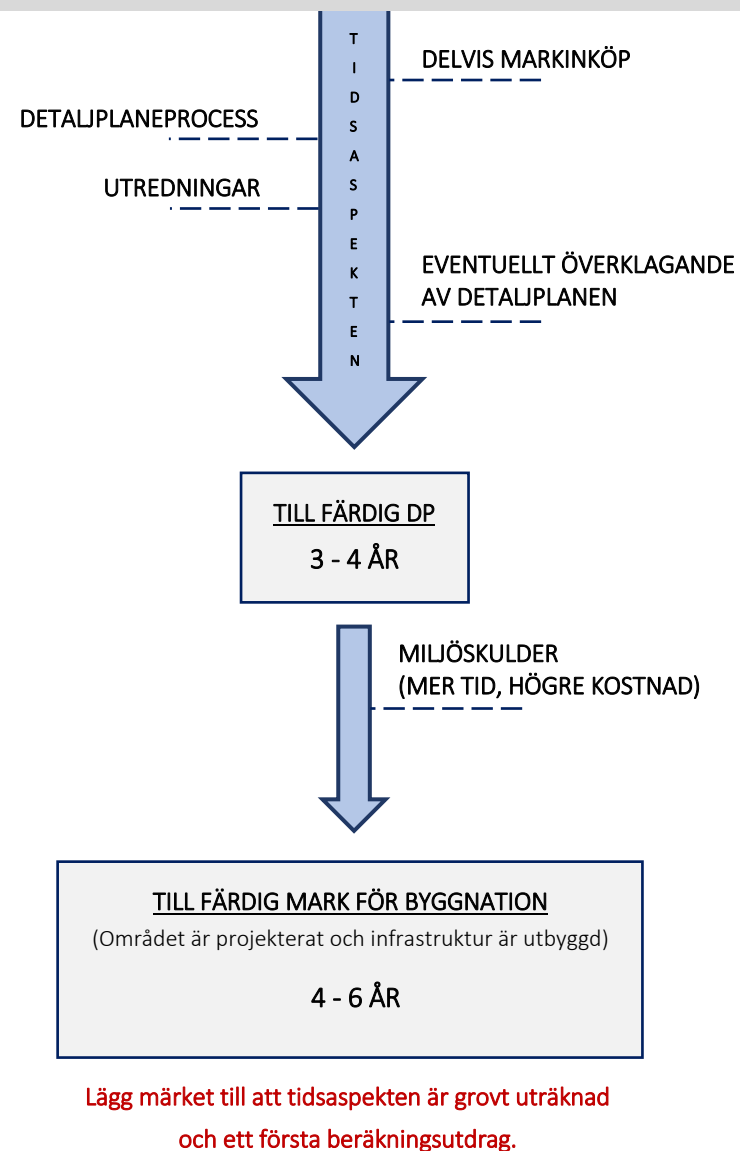
Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak förekommer det verksamheter som hyr in sig i området, vilka kommer behöva omlokalisera, och det kan bli aktuellt att diskutera om bostäder är mer förmånligt i det här området än vad verksamheterna varit. Fortsatt viktigt att bullerhalter beaktas och förbättras i enlighet med god folkhälsa.

Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan medför det här området förtätning och utveckling, med hänsyn till god vardagsmiljö och närliggande kollektivtrafik.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till aktuella utredningar som föreslås och gamla miljöskulder, innebära en långdragen process vad gäller tidsaspekten. Därtill krävs även markinköp, då kommunen äger en mindre markandel inom området. Det här bedöms medföra ett ekonomiskt påkostande och en något mer förlängd planprocess.



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad
och ett första beräkningsutdrag.

5.6. Område 6: Centrumnära

Delområde 6A: Nålen, Hyveln, Skruven

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i centrala tätorten, med Östra Allégatan som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i öst till bostadsområdet Spaden och ytterligare österut till Movalla idrottsplats samt ishall. Norr och söder om området förefinns bostadsområden och i väst finns bland annat Fågelforsskolan och Skillingaryds arena. Söderut angränsar området till Vasaparken.

Området omfattar cirka 3,7 hektar.

Vaggeryds kommun äger markandelar av Nålen, vilket innebär att markinnehavet är begränsat och markinköp behöver göras om föreslaget område förväntas vara till för bostadsändamål.

Området ligger cirka 0,7 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 2,4 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållsplats, via cykelväg, är 0,7 kilometer.



Kommunikationer och infrastruktur

Området har väldigt god infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice bedöms som väldigt god. Vid ny bostadsbebyggelse är området anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, väldigt god. Vid en bostadsbebyggelse hade områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar varit tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då den omkringliggande omgivningen är bebyggd i nuläget, finns större möjligheter att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga. Bland annat föreligger tänkbara risker inom och i anslutning till området, vilket är markföroreningar och bullerhalter från biltrafik.

Området kan generera upp till 80 - 160 blandade bostäder i olika hustyper, varav samtliga i centrumnära läge med goda pendlingsmöjligheter och

förutsättningar för hållbar mobilitet samt klimatsmart boende. Området kan göras mer öppet för allmänheten och skolverksamheterna i närheten. Goda förutsättningar för att ha öppna, levande och sammanhängande gaturum. Inom området finns anläggningar för verksamhet, vilka behöver omlokalisera.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå fortsatt utredning. I nuläget är området ett befintligt verksamhetsområde och vid en bostadsbebyggelse hade gamla miljöskulder renats. Det här hade i sedan tur skapat ett hälsosammare område med förbättrade markförhållanden, livsmiljö och folkhälsa.

Natur- och kulturvärden

lanspråktaget för verksamhetsändamål. Eventuella natur- och kulturvärden behöver inventeras och utredas.

Allmänna och enskilda intressen

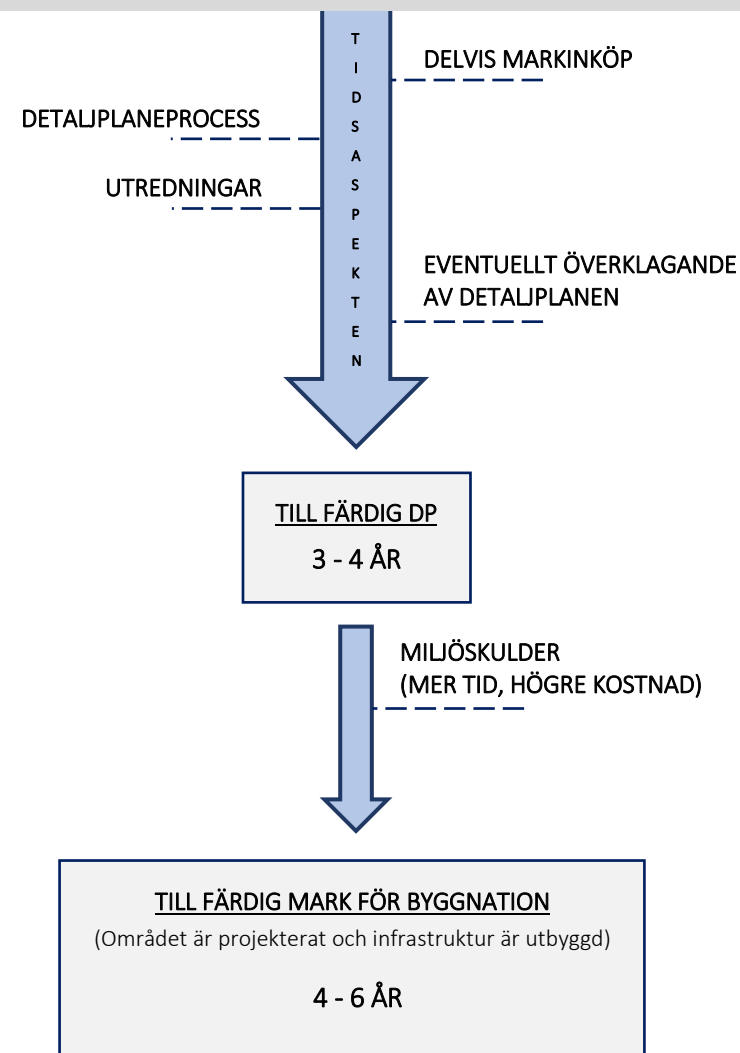
Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak förekommer det verksamheter som hyr in sig i området, vilka kommer behöva omlokalisera, och det kan bli aktuellt att diskutera om bostäder är mer förmånligt i det här området än vad verksamheterna varit. Fortsatt viktigt att bullerhalter beaktas och förbättras i enlighet med god folkhälsa.

Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan medför det här området förtätning och utveckling, med hänsyn till god vardagsmiljö och närliggande kollektivtrafik.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till aktuella utredningar som föreslås och gamla miljöskulder, innebära en långdragen process vad gäller tidsaspekten. Därtill krävs även markinköp, då kommunen äger en mindre markandel inom området. Det här bedöms medföra ett ekonomiskt påkostande och en något mer förlängd planprocess.



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad och ett första beräkningsutdrag.

5.7. Område 7: Centrumnära

Delområde 7A: Slätten

Läge, areal och ägandeförhållanden

Området är beläget i centrala tätorten, med Södra Vägen och Artillerigatan som närmsta möjliga väganslutning. Det gränsar i norr till Hemköp och ytterligare norrut till Mejeriet. Väster om området förefinns ett bostadsområde samt Skillingehus och i öst sträcker sig Försvarsmakten. Längre nordost förefinns Movalla idrottsplats samt ishall.

Området omfattar cirka 2 hektar.

Vaggeryds kommun äger all mark inom området.

Området ligger cirka 0,3 kilometer från centrala Skillingaryd och järnvägsstationen samt cirka 1,5 kilometer bilväg till E4. Det faktiska avståndet till närmsta busshållsplats, via cykelväg, är 0,3 kilometer



Kommunikationer och infrastruktur

Området har väldigt god infrastruktur, närliggande bostadsbebyggelse och närhet till kommunikationsleder. Det här medför att tillgängligheten och närheten till bland annat samhällsservice bedöms som väldigt god. Vid ny bostadsbebyggelse är området anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Attraktiv boendemiljö (God bebyggd miljö)

Utifrån ett socialt sammanhållet bostadsområde är tillgänglig infrastruktur, och närheten till resterande tätort samt mötesplatser, väldigt god. Vid en bostadsbebyggelse hade områdets tillgänglighet till kommunikationsleder, kollektivtrafik och huvudvägar varit tilltalande för olika samhällsgrupper med olika behov.

Då den omkringliggande omgivningen är bebyggd i nuläget, finns större möjligheter att motverka eventuellt offentliga utomhusmiljöer eller trafiksituationer som kan upplevas som otrygga. Bland annat bör infart- och utfartsleder i området beaktas, med hänsyn till Hemköp och andelen trafik som genereras.

Området kan generera upp till 80 - 160 blandade bostäder i olika hustyper samt centrumverksamhet, varav samtliga i centrumnära läge med goda

pendlingsmöjligheter och förutsättningar för hållbar mobilitet samt klimatsmart boende. Området kan göras mer öppet för allmänheten och stärka centrumhandeln såväl som centrumlivet. Parkmiljö och sammanhängande grönstruktur kan med fördel implementeras i bostadsbebyggelsen. Turistbyrå förekommer inom området, kan bestå.

Markförhållanden

Markförhållandena, såväl som dagvattenhanteringen, bör genomgå fortsatt utredning. I nuläget är området obebyggt, om man bortser från Turistbyrån, och förhållandena bedöms vara goda för exploatering.

Natur- och kulturvärden

Natur- och kulturvärden behöver inventeras och utredas. Det förekommer inslag av naturmiljö (Ljungheden) och området har ett visst värde för människor, djur samt växter. Sedan bedöms området kulturellt vara en del av Skillingaryds slätt.

Allmänna och enskilda intressen

Med anknytning till det förutnämnda, behöver avvägningar mellan allmänna intressen, såväl som enskilda, göras. I huvudsak när det kommer till lämplig markanvändning. Det här eftersom att bostäder, handel och kontorsmöjlighet kan infalla som enskilda intressen, undertiden en offentlig byggnad såväl som ett parkområde kan vara ett allmänt intresse. Det finns goda förutsättningar att kombinera markanvändningen, det vill säga exempelvis biblioteksyta på nederplan och bostäder på överplan.

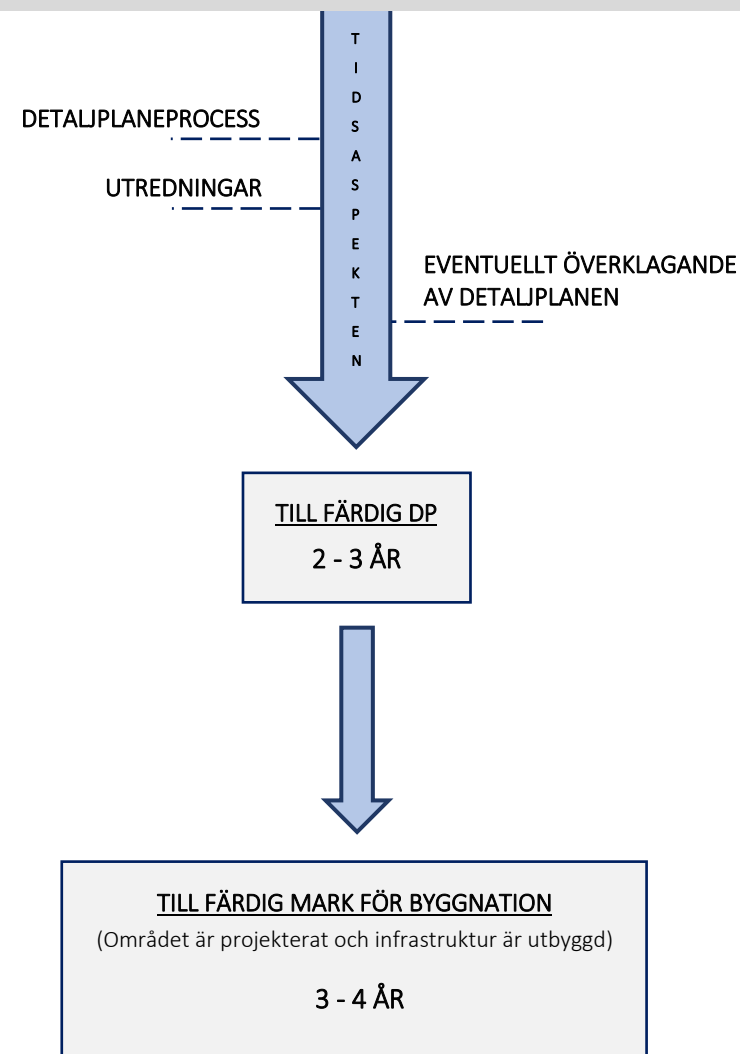
Strategiskt hållbar samhällsplanering

Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan medför det här området förtätning och utveckling, med hänsyn till god vardagsmiljö och närliggande kollektivtrafik.

Tid, planprocess och genomförande

Området kan, sett till aktuella utredningar som, innebära en mindre utdragen process vad gäller tidsaspekten. Dessutom är området kommunägt och inga markinköp behöver göras, det här bedöms vara ekonomiskt gynnsamt och medför en tidsmässigt snabbare planprocess.

Området omfattas av *Försvarsmakten - Stoppområde för höga objekt.*



Lägg märket till att tidsaspekten är grovt uträknad och ett första beräkningsutdrag.

6. SAMMANFATTANDE LÄMPLIGHETSBEDÖMNING

[illegible]

7. SAMMANFATTANDE TIDTABELL

	SYDVÄST OM BÅRAMO	FÅGLABÄCK NORRA	FÅGLABÄCK SÖDRA	FÅGLABÄCK SÖDRA (AVGRÄNSAT)	VÄSTER OM NORRA SÖRGÅRDSOMRÅDET	SÖRGÅRDEN	BACKSVALAN	SÖRGÅRDEN M.FL.	STENVADET	TROLLBERGET	RÄVEN, RÅBOCKEN, RÅDJURET	NÅLEN, HYVELN, SKRUVEN	SLÄTTEN
TILL FÄRDIG DP	↓ 2 – 3	↓ 2 – 3	↓ 3 – 4	↓ 3 – 4	↓ 3 – 4	↓ 4 – 6	↓ 3 – 4	↓ 3 – 4	↓ 1,5 – 2	↓ 3 – 4	↓ 3 – 4	↓ 3 – 4	↓ 2 – 3
TILL FÄRDIG MARK FÖR BYGGNATION <small>(Området är projekterat och infrastruktur är utbyggd)</small>	↓ 3 – 5	↓ 3 – 5	↓ 4 – 6	↓ 4 – 6	↓ 4 – 7	↓ 6 – 8	↓ 4 – 6	↓ 4 – 7	↓ 2 – 4	↓ 4 – 6	↓ 4 – 6	↓ 4 – 6	↓ 3 – 4

I enlighet med kriteriet *Tid, Planprocess och Genomförande*, redovisar den sammanfattande tidtabellen områdenas översiktliga tidsaspekt, i årtal. Samtliga tidsaspekter är grovt uträknade och ett första beräkningsutdrag. Tidsaspekterna är medvetet uppdelad i två delmoment, där den första delen (*Till färdig DP*) har för avsikt att synliggöra planprocessen och den andra (*Till färdig mark för byggnation*) en del av genomförandeprocessen.

8. KONSEKVENSER

Viktiga aspekter som bör beaktas i fortsatt planering av ny bostadsbebyggelse:

- Lämplig exploatering eller förtätning med ny bostadsbebyggelse kan innebära en övergripande effekt på miljön. Enligt pågående arbete med framtagandet av ny översiktsplan föreslås att bostadsutvecklingen sker i två utvecklingsstråk i större sammanhängande delar, det här innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för dessa ändamål.
- Ökad exploatering leder till större påverkan på vattendragen i kommunen, vilket bör beaktas.
- En stor andel tillgänglig mark i Skillingaryds tätort är jordbruksmark, vilket innebär att etablering av nya bostadsbebyggelser kan begränsas.
- Många områden som kan vara lämpliga för bostadsändamål innehåller höga naturvärden, och i somliga fall även höga kulturvärden.
- Somliga områden kan vara klimatreglerande och med höga andelar dagvatten. Ny bostadsbebyggelse inom dessa områden kan medföra långsiktiga konsekvenser för Skillingaryds tätort i stort.

9. SLUTSATS

I enlighet med den sammanfattande lämplighetsbedömningen är uppskattad lämplighet för respektive område enligt nedan:

Lämpliga att planlägga för bostadsändamål:

4d – Trolleberget

7a – Slätten

Lämpliga med vissa åtgärder:

4a – Backsvalan

4c – Stenvadet

5a – Räven, Råbocken, Rådjuret

6a – Nålen, Hyveln, Skruven

Relativt lämpliga att planlägga för bostadsändamål, så länge förbättringsåtgärder genomförs:

1a – Sydväst om Båramo

1b – Fåglabäck Norra

2b – Fåglabäck Södra (avgränsat)

Olämpliga att planlägga för bostadsändamål:

2a – Fåglabäck Södra

3a – Väster om Norra Sörgårdsområdet

3b – Sörgården

4b – Sörgården m.fl.

Vid en fortsatt ny bostadsbebyggelse i Skillingaryds tätort fås en ökad andel bostäder med olika upplåtelseformer som är tilltalande för olika samhällsgrupper. Därigenom skapas mer öppna och tillgängliga gaturum som ökar den sociala sammanhållningen inom tätortens olika delar, både centralt och i utkanterna. Beroende på område och hur ny bostadsbebyggelse planeras samt lokaliseras, kan andelar av natur- och kulturvärden gå förlorade. Samtidigt som det även finns möjlighet att tillgängliggöra och öka ett områdes rekreationskvalitet, och inte minska.



