



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Hok 2:109 med flera, vid Hooks Herrgård
Utanför Hoks tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län.

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

Granskning september 2025

Utökat förfarande

Dnr: KS 2023/074



Granskning pågår under perioden 2025-10-01 till och med 2025-10-24

Innehållsförteckning

1. Beskrivning av detaljplanen.....	4
1.1 Detaljplanens syfte.....	4
1.2 Ärendeinformation.....	4
1.3 Hela detaljplanen	5
1.4 Genomförandetid	6
1.5 Allmän plats.....	6
1.6 Kvartersmark	7
1.7 Befintligt.....	9
2. Motiv till detaljplanens regleringar.....	11
2.1 Motiv till regleringar.....	11
3 Genomförandefrågor	13
3.1 Mark- och utrymmesförvärv	13
3.2 Fastighetsrättsliga frågor.....	13
3.3 Tekniska frågor.....	14
3.4 Ekonomiska frågor.....	15
3.5 Organisatoriska frågor	16
4 Planeringsunderlag	18
4.1 Kommunala.....	18
4.2 Utredningar	19
5 Planeringsförutsättningar	20
5.1 Kommunala.....	20
5.2 Riksentressen.....	22
5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	22
5.4 Miljö kvalitetsnormer	22
5.6 Miljö	23
5.7 Hälsa och säkerhet	30
5.8 Geotekniska förhållanden	37
5.9 Hydrologiska förhållanden	39
5.10 Kulturmiljö.....	39
5.11 Fysisk miljö.....	40
5.12 Sociala förutsättningar	41
5.13 Teknik	42
5.14 Service	43

5.15	Trafik och mobilitet	43
5.16	Annat.....	45
6	Konsekvenser.....	46
6.1	Fastigheter och rättigheter	46
6.2	Konsekvenser av genomförande med exploateringsavtal	47
6.3	Natur	48
6.4	Miljö	49
6.5	Miljö kvalitetsnormer	50
6.6	Hälsa och säkerhet	50
6.7	Kulturmiljö	53
6.8	Sociala konsekvenser.....	53
6.9	Riksintressen.....	53
6.10	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	54
6.11	Trafik och mobilitet	54
7	Medverkande i planarbetet	55

1. Beskrivning av detaljplanen

1.1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av ny bostadsbebyggelse i småskalig form i ett naturnära läge. Därmed skapas förutsättningar för bostäder som i skala, form och kulör anpassas till befintlig omgivning.

1.2 Ärendeinformation

Detaljplanens benämning är ”Detaljplan för del av fastigheten Hok 2:109 med flera, vid Hooks Herrgård, utanför Hoks tätort, Vaggeryds kommun” och har diarienummer KS 2023/074.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 september 2022 § 167 att ge positivt planbesked för detaljplanen. Kommunstyrelsen gav då kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan inom del av fastigheten Hok 2:109 med flera, enligt 5 kap PBL.

Detaljplanen var utställd på samråd under perioden 2023-10-09 till och med 2023-10-31. Inkomna synpunkter och svar till yttrandena finns presenterade i samrådsredogörelsen. Detaljplanen var senare ute på granskning under perioden 2024-12-27 till och med 2025-02-07. Inkomna synpunkter och svar till yttrandena finns presenterade i ett granskningsutlåtande.

Med anledning av inkomna synpunkter under granskningen har planen justerats med syfte att säkerställa skogsområdet mot golfbanan som skyddsområde (NATUR). Som grund för detta har även en riskbedömning tagits fram. Av denna anledning ställs nu planen ut för en andra granskningsomgång.

Detaljplanen för del av fastigheten Hok 2:109 med flera hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen. Utökat förfarande har valts eftersom området inte är utpekad för bebyggelse i översiktsplanen. Ett antagande av detaljplanen ska beslutas av kommunfullmäktige.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser, inklusive grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

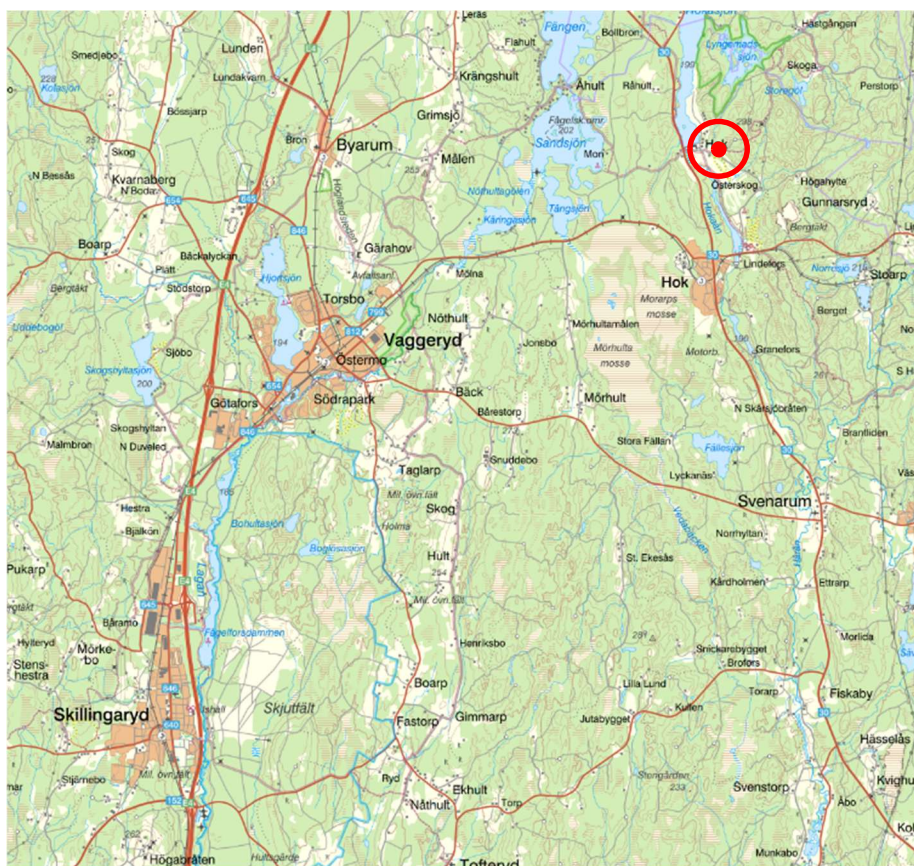
- Bilaga 1 – Undersökning av betydande miljöpåverkan, från samrådsskedet
- Bilaga 2 – Geoteknisk undersökning, PM, från samrådsskedet
- Bilaga 3 – Geoteknisk undersökning, MUR, från samrådsskedet
- Bilaga 4 – Miljöteknisk markundersökning, från samrådsskedet
- Bilaga 5 – Naturvärdesinventering, från samrådsskedet
- Bilaga 6 – Risker med golfbanan, ny bilaga framtagen inför nytt granskningsskede

1.3 Hela detaljplanen

1.3.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget norr om Hoks tätort, i anslutning till Hooks Herrgård, se figur nedan. Området ligger cirka tre kilometers bilväg från Hoks samhälle. Planområdet omfattar cirka 5,8 hektar och avser del av fastigheterna Hok 2:109 och Hok 2:178.

Planområdet angörs via Skoga vägen, vilken kopplas till väg 817 i söder och vidare ut mot väg 30. Området avgränsas av skogsmark i norr och i öster till skogsmark samt i viss omfattning till golfbanan. I söder och väster angränsar området främst till öppen mark i form av befintlig golfbana samt område med förrådsbyggnader. I norr och nordost har planområdesgränsen anpassats till fastighetsgränserna och i övrigt har det norra delområdet främst anpassats till det område där befintlig övningsbana är förlagd samt utifrån geotekniska förhållanden. Kvartersmarken för det södra delområdet har anpassats till Skoga vägen i norr samtidigt som visst avstånd till golfbanan beaktats i söder och öster.



Planens ungefärliga läge i kommunen markerat med röd cirkel.

1.3.2 Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen möjliggör bebyggelse av bostäder inom två olika delområden. Inom planområdet möjliggörs totalt cirka 35 bostäder. Antalet beror till viss del på vilka bostadstyper som byggs. Detaljplanen möjliggör bostäder i form av friliggande villor, radhus, parhus och kedjehus i upp till två våningar. Enligt framtaget exploateringsförslag som visar ett exempel på hur området kan utformas redovisar den södra delen 14 villatomter och den norra delen 19 parhus/radhus.

Visionen är att ansluta de båda exploateringsområdena till omgivande landskap. Nya bostadskvarter ligger i gränslandet mellan ”det öppna landskapet” och skogen. Det innebär att gestaltningen av bebyggelsen bör anpassas till omgivningen och omgivande bostäders kontext i skala, form och kulör.

Delar av skogen mellan nya bostadskvarter och golfbanans område har säkerställts som skyddsområde, NATUR.

Planförslaget är inte utpekad för aktuell användning enligt planförslaget i mark- och vattenanvändningskartan i Vaggeryd kommuns gällande översiktsplan, med antagandebeslut år 2024. Planförslaget är dock i linje med översiktsplanens viljeinriktning kring utveckling av landsbygd och näringsliv samt ett antal av de riktlinjer för bebyggelseutveckling som finns med i översiktsplanen, bland annat:

Ny bebyggelse ska anpassa sig till förutsättningar som platsen och landskapet ger exempelvis i form av topografi, vegetation och eventuell befintlig bebyggelses karaktär.

1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätter att gälla enligt detaljplanens omfattning. Ändras planen efter genomförandetidens slut finns ingen möjlighet till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

1.5 Allmän plats

1.5.1 Gata

Genom planområdet sträcker sig Skoga vägen mellan de två delområdena. Den del av vägen som är belägen mellan de två områdena har integrerats i planen och denna del av planområdet regleras med användningsbestämmelsen GATA. I norr har befintlig avgränsning för vägen bibehållits bortsett från en breddning utmed en kortare sträcka, för att skapa utrymme för omläggning av ett befintligt dike. I söder möjliggörs för en breddning av vägen om ca två meter. Bredden på den del av befintlig väg som ingår i planområdet varierar mellan drygt 3 och 4 meter. Den framtida karaktären förutsätts vara ungefär densamma som idag, men möjlighet finns att bredda gatan då trafiken kommer öka till följd av detaljplanens genomförande.

För att möjliggöra angöring till det norra delområdet läggs en sex meter bred gata ut i plankartan. Övriga angöringar ska tillgodoses inom kvartersmark.

1.5.2 Natur

I det södra delområdet anläggs två grönkilar/passager genom bostadsområdet, vilka regleras i plankartan genom användningsbestämmelsen NATUR. Grönkilen/passagen i väster möjliggör att befintlig gångstig kan flyttas hit samtidigt som ett grönstråk säkerställs genom bebyggelsen. Grönkilen i öster säkerställer bibehållandet av revlummer som har hittats på platsen. Även söder och öster om avsedda bostadstomter planläggs marken som NATUR. Söder om kvartersmarken finns möjlighet att flytta befintlig gångstig och anlägga ytor för omhändertagande av dagvatten samtidigt som en buffertzonen mellan golfbanan i söder och bostäderna säkerställs. Genom att marken planläggs som NATUR säkerställs också delar av den naturvärdesbiotop som identifierats i söder. Även sydväst om det norra området har ett område planlagts som NATUR, liksom ett område utmed ny gata upp till det norra området. Dessa områden med naturmark är avsedda att rymma omhändertagande av dagvatten, men blir även en buffertzonen mot golfbanan.

Ytor för naturmark har även planlagts norr om Skoga vägen. Stora delar av naturmarken, med undantag för ytor för dagvattenhantering, syftar till att säkerställa bevarandet av skogen som skyddsområde mellan bostäderna och golfbanan. Säkerställandet av naturmarken utgör en säkerhetshöjande åtgärd enligt förslag i framtagna riskbedömning.

1.5.3 Huvudmannaskap

Då det inte finns några kommunala gator i anslutning till planområdet eller i dess direkta närhet har den allmänna platsen inom planområdet föreskrivits med enskilt huvudmannaskap. Det gäller såväl GATA som NATUR.

För befintlig väg genom planområdet finns en anläggningssamfällighet bildad, vilken ansvarar för drift och underhåll av gemensamhetsanläggning Hok ga:9. För tillkommande natur- och gatumark bildas en ny samfällighet, vilken då ansvarar för drift och underhåll av områdena.

1.6 Kvartersmark

1.6.1 Bostäder

Tillkommande kvartersmark inom planområdet regleras för bostadsändamål. Bostäderna inom planområdet delas upp i mindre kvarter och två olika delområden. Exakt typ av bebyggelse som uppförs inom respektive kvarter regleras inte i planen. Enligt framtagna illustration utformas den norra delen med fördel med något tätare bebyggelse, parhus, radhus och kedjehus medan det i den sydöstra delen föreslås villabebyggelse.



Illustration som visar ett exempel på hur bebyggelsen i planområdet kan utformas, framtagna av bsv arkitekter & ingenjörer ab (2025).

Bebyggelsens höjd regleras genom högsta nockhöjd, vilken medför att bebyggelsen i det norra området går att bygga i upp till två våningar och i det södra området en våning med vindsinredning. Genom regleringen av nockhöjden tar bebyggelsen hänsyn och anpassar sig till omgivande landskap.

Omgivande skogsområden kommer till viss del att skärma av bebyggelsen, framför allt i den södra delen. Bebyggelsen i den norra delen som ligger närmare Hooks Herrgård ligger mer öppet i landskapet, med viss omgivande skogsmark. Genom reglering av höjd, placering, prickmark och exploateringsgrad av de olika bostadstyperna skapas goda ljusförhållanden men också en småskalig bebyggelse som tar hänsyn till omgivande landskap.

Typ av bebyggelse inom de två olika delområdena regleras till friliggande villor, radhus, parhus och kedjehus, vilket möjliggör för småskalig bebyggelse som underordnar sig omgivande natur och landskap.

Båda delområdena ligger i gränslandet mellan "det öppna landskapet" och skogen. Detta innebär att gestaltningen av bebyggelsen bör ansluta till denna kontext i skala, form och kulör. Tegelpannor och plåttak får inte kombineras inom samma delområde. Takmaterial och kulör ska vara enhetligt inom del av planområdet. Fasadmaterial och färgsättning bör vara enhetligt inom planområdet och åtminstone inom södra delen respektive norra delen av planområdet. Tegelryta pannor bör undvikas, takmaterialet bör inte heller vara glansigt, utan matt/halvmatt. Plåttak bör undvikas, framför allt reflekterande plåt.

Fasadmaterial för den nya bebyggelsen bör övervägande bestå av träpanel med inslag av skivmaterial eller natursten. En tegelvilla på platsen känns främmande och inkräktar på "hierarkin" där Herrgården fortsättningsvis bör framstå som områdets tyngsta punkt med sina murade gulputsade fasader.

Färgsättningen bör ha sin utgångspunkt i befintlig villabebyggelse i närområdet med dova, jordiga, silvriga och nötbruna fasader. Nedan följer exempel på byggnadsutformning och färgsättning.



Dova fasadfärger och sluttande grått tak.



Naturträ som med tiden blir silvrefärgat med sadeltak.



Nötbrun fasad med sluttande svart tak.



Svarta fasader med svart sadeltak.



Exempel på kedjehusbebyggelse, silvergrå fasader med bandtäckta zinkfärgade sadeltak.

Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder ska tillgodoses inom kvartersmark. För villatomterna hanteras parkering inom respektive tomt. För rad-, par- och kedjehus hanteras parkering på den egna tomten alternativt genom en gemensam parkering inom kvartersmark. Kvartersmarken angörs från Skoga vägen, resterande gatuanslutning till kommande bostäder kommer ske inom kvartersmark för respektive område.

Markreservat för gemensamhetsanläggning regleras i det norra bostadskvarteret för att visa på förutsättningarna för gemensam tillgång till kvartersmarken i form av gata. Det kan även bli aktuellt med gemensamhetsanläggning för parkering. Gemensamhetsanläggning blir aktuellt i det fall då kvartersmarken delas upp i flera fastigheter, då kvartersgemensamma behov löses inom kvarterets markområde i huvudsak.

1.6.2 Parkering

Inom planområdets kvartersmark möjliggörs för en yta för parkering. Ytan används idag för tillfällig parkering t.ex. av fordon för golfområdets skötsel. I det fall ytan ska nyttjas för t ex besökande till nya bostäder alternativt för sköselfordon av Naturmark etc., kan den med fördel ingå i en ny gemensamhetsanläggning.

1.6.3 Tekniska anläggningar

Inom planområdet möjliggörs för två transformatorstationer som kan försörja tillkommande bostäder med el. Uppförande av två transformatorstationer möjliggörs genom att två områden planläggs som E₁ – Transformatorstation. Ett område i den norra delen och ett område i den södra delen.

1.7 Befintligt

Marken inom planområdet är obebyggd och utgörs i det norra delområdet främst av öppen mark i form av en övningsbana tillhörande golfbanan. Det södra delområdet utgörs av skogsmark. Sydväst om planområdet finns tre mindre komplementbyggnader tillhörande golfanläggningen. Väster om planområdet är Hooks Herrgård belägen och i norrgående riktning finns ett antal villatomter. Genom de två olika delområdena som ingår i detaljplanen finns den befintliga Skoga vägen.

I det södra delområdet finns en anlagd gångstig, vilken bland annat används av golfbanan. I den sydvästra delen av det södra delområdet finns även ett dike som fortsätter vidare mot en damm som är belägen vid golfanläggningen. För de delar av planområdet som planläggs som natur består marken framför allt av skogsmark.

Platsens skogsklädda omgivning i kombination med golfbanans öppna stråk är viktiga kvalitéer i visionen för bebyggelseområdet.



Vy mot det norra delområdet.



Del av det södra delområdet, mot golfbanan söder därom.



Del av befintlig stig i anslutning till det södra delområdet med bakomliggande komplementbyggnader tillhörande golfverksamheten.

2. Motiv till detaljplanens regleringar

2.1 Motiv till regleringar

2.1.1 Allmänplats

Användning av allmän platsmark

GATA – Motiveras med att Skoga vägen går genom planområdet och att vägen är av vikt för att angöra det södra området samt att en väg krävs norrut för att angöra det norra delområdet. Lagstöd: PBL 4 kap. 8 § 2.

NATUR – Motiveras genom att grönkilar krävs genom bebyggelsen och att området fortsatt ska vara tillgängligt för allmänheten samt att ytor krävs för omhändertagande av dagvatten. En ny gångstig kan anläggas inom området, då befintlig stig behöver flyttas till följd av planens genomförande. Natur är även utlagt i det södra delområdet för att säkerställa naturvärden. Naturmarken säkerställer även ett viktigt skydd/buffertzon mellan bebyggelsen och golfbanan. Lagstöd: PBL 4 kap. 8 § 2.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Motiveras av att det inte finns någon allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap i anslutning till planområdet, samt för att säkerställa markägandet och förvaltandet av gatu- och naturmarken. Lagstöd: PBL 4 kap. 7 §.

a₁ – Marklov krävs för trädfällning. Motiveras av trädens funktion att upprätthålla en buffert, som en extra säkerhetsåtgärd, mot golfbanan. För att utöka skyddet av träden införs en bestämmelse om lovplikt. Lagstöd: 4 kap. 15 § 3.

fördröjning₁ – Utrymme för fördröjning av dagvatten med en volym om minst 62 m³ ska finnas. Motiveras genom behovet av omhändertagande av dagvatten från planområdet. Lagstöd: PBL 4 kap. 8 § 2.

fördröjning₂ – Utrymme för fördröjning av dagvatten med en volym om minst 58 m³ ska finnas. Motiveras genom behovet av omhändertagande av dagvatten från planområdet. Lagstöd: PBL 4 kap. 8 § 2.

fördröjning₃ – Utrymme för fördröjning av dagvatten med en volym om minst 14 m³ ska finnas. Motiveras genom behovet av omhändertagande av dagvatten från planområdet. Lagstöd: PBL 4 kap. 8 § 2.

träd₁ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Motiveras genom behovet av säkerställandet av befintliga träd, som en buffert och extra säkerhetsåtgärd mot golfbanan. Lagstöd: PBL 4 kap. 8 § 2.

träd₂ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, med undantag för ytor för skyddsåtgärd. Motiveras genom behovet av säkerställandet av befintliga träd, som en buffert och extra säkerhetsåtgärd mot golfbanan, med undantag för den yta där det även behöver finnas utrymme för skyddsåtgärd. Lagstöd: PBL 4 kap. 8 § 2.

träd₃ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, med undantag för ytor för dagvattenhantering. Motiveras genom behovet av säkerställandet av befintliga träd, som en buffert och extra säkerhetsåtgärd mot golfbanan, med undantag för den yta där det även behöver finnas utrymme för dagvattenhantering. Lagstöd: PBL 4 kap. 8 § 2.

skydd₁ – Skyddsåtgärd till en höjd av minst 1,5 meter ska anordnas. Motiveras med behovet av en skyddsåtgärd för att fänga upp eventuella bollar som hamnar i anslutning till green. Skyddsåtgärd kan vara exempelvis plank eller staket som är tillräckligt tätt för att fänga upp en golfboll. Lagstöd: PBL 4 kap. 8 § 2.

2.1.2 Kvartersmark

Användning av kvartersmark

B – Bostäder. Motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom planområdet.

Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

P – Parkering. Motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom planområdet och ett eventuellt framtida behov av kompletterande besöksparkering. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

E₁ – Transformatorstation. Motiveras av behovet av två nya transformatorstationer för att kunna försörja de tillkommande bostäderna i området med el. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad. Motiveras av behovet att reglera byggrätters omfattning och placering för att uppnå bebyggelsefria zoner mot yttersta planområdets fastighetsgräns i det norra området samt att skapa utrymme för gatumark/yta för gemensamhetsanläggning inom kvartersmark. I söder läggs prickmark ut för att möjliggöra utrymme för erforderliga underjordiska ledningar. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 § 1 PBL.

h₁ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Motiveras av att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till omgivande bebyggelses karaktär och underordna sig herrgårdens karaktär, samtidigt som varierande bostadstyper tillåts. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §.

e₁ – Största byggnadsarea för friliggande villor är 30 % av fastighetsarean. Motiveras av att mark i lämplig utsträckning bebyggs för att skapa önskad volym och skala för tillkommande bostadsbebyggelse. Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §.

e₂ – Största byggnadsarea för radhus, parhus och kedjehus är 45 % av fastighetsarean. Motiveras av att mark i lämplig utsträckning bebyggs för att skapa önskad volym och skala för tillkommande bostadsbebyggelse. Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §.

p₁ – Friliggande huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Garage/carport som sammanbyggs med huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Motiveras av att bebyggelsefritt avstånd ska finnas till gräns mot allmän platsmark och angränsande fastigheter. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 § 1.

p₂ – Komplementbyggnader tillhörande friliggande villor ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Motiveras av att bebyggelsefritt avstånd ska finnas till gräns mot allmän platsmark och angränsande fastigheter. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 § 1.

p₃ – Huvudbyggnad och komplementbyggnad för radhus, parhus och kedjehus får byggas samman i fastighetsgräns. Motiveras av att denna form av bostäder behöver kunna byggas samman för att uppnå sitt syfte. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 § 1.

p₄ – Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata. Motiveras av att det ska få plats med en uppställningsplats för bil mellan eventuellt garage/carport och användningen gata. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 § 1.

f₁ – Högsta antal våningar är en våning med vindsinredning. Motiveras av att ny bebyggelse ska ta hänsyn till omgivande bebyggelses karaktär och underordna sig herrgårdens karaktär. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §.

g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning. Motiveras genom behovet av att säkra gatumark inom kvartersmark. Lagstöd: PBL 4 kap. 18 §.

3 Genomförandefrågor

3.1 Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Hok 2:109 och Hok 2:178 som är privatägda. Inom planområdet finns även gemensamhetsanläggning för Skoga vägen, Hok ga:9.

3.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Den som ska vara huvudman för allmän plats kan vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14-15 §§ PBL. Skyldighet för inlösen regleras enligt gällande exploateringsavtal.

Inom planområdet finns allmän plats för Gata och Natur. Den mark som avsätts till allmän plats i detaljplanen har enskilt huvudmannaskap och är för allmänhetens nyttjande och ska skötas av gemensamhetsanläggningar.

Kan inte parterna komma överens om att fastighetsreglering ska ske från privat fastighet till den fastighet som den allmänna platsen ska tillhöra kan det ske genom tvång. Omvänt kan fastighetsägare som belastas med allmän platsmark kräva att huvudmannen för den allmänna platsen löser in aktuell del av fastigheten.

3.2 Fastighetsrättsliga frågor

3.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår att del av de privatägda fastigheterna Hok 2:109 och Hok 2:178 planläggs som allmän platsmark och kvartersmark. Delar av fastigheterna Hok 2:109 och Hok 2:178 övergår till allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmarken inom fastigheterna Hok 2:109 och Hok 2:178 kan enligt detaljplanen styckas av till flera mindre fastigheter, vilket medför en förändrad fastighetsindelning. Exakt antal fastigheter avgörs i kommande lantmäteriförrättning. Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare.

3.2.2 Rättigheter

3.2.2.1 Servitut

Inom planområdet finns två befintliga officialservitut för väg, till förmån för fastigheten Hok 2:119. Aktbeteckningarna för dessa är; 06-SVE-420.2 samt 0665-185.1. Båda omfattar del av Skoga vägen och påverkas inte av förslaget.

Eventuellt behov för servitut avseende ledningar eller tillgänglighet inom kvartersmark ska utredas vid fastighetsbildning.

För att säkra de två transformatorstationerna ska markens upplåtas och servitut eller ledningsrätt tecknas.

3.2.2.2 Ledningsrätt

Behov av eventuella ledningsrätter för vatten, spill- och dagvatten utreds och säkerställs vid fastighetsbildningen. Även eventuellt behov av ledningsrätt för övriga ledningar studeras och säkerställs i samband med fastighetsbildningen.

3.2.2.3 Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Hok ga:9, vilken sköts av Hässle-Hooks Herrgård-Skoga samfällighetsförening. I samband med breddning av vägen enligt planförslaget behöver Hok ga:9 omprövas genom en lantmäteriförrättning.

För att nå allmän väg behöver bostadsfastigheterna anslutas till tre gemensamhetsanläggningar som förvaltar Skoga vägen. Berörda gemensamhetsanläggningar är Hok ga:8, 9 och 10, vilka samtliga förvaltas av Hässle-Hooks Herrgård-Skoga Samfällighetsförening. Anslutning till Hok ga:8, 9 och 10 ska ske i samband med avstyckning av bostadsfastigheterna inom detaljplanen. För åtkomst till väg 817 behöver trafiken gå utmed Hok ga:10 som utgör en fortsättning på Hok ga:9 söderut.

För tillkommande allmän plats bildas nya gemensamhetsanläggningar med ansvar för; GATA och NATUR omfattande även t ex dagvattenanläggningar inom naturmark. Naturmarkens funktion och syfte är även att säkerställa skogsområdet som en buffertyta mot golfbanan och som yta för skyddsåtgärder. I söder kan även en gångstig anordnas. Med anledning av naturområdenas funktion och syfte bör utöver framtida nya bostadsfastigheter, även Hok 2:109 och Hok 2:178 anslutas till gemensamhetsanläggningen då fastigheterna/tillika golfbanan även har ett behov/en nytta av eventuella gångstigar och även är angelägna av att få till en buffertyta mellan bostäder och golfbana. Bedömning av nytta och behov/andelstal görs vid en framtida lantmäteriförrättning, men det kan anses rimligt att exploatörens fastigheter (på vilka golfbanan ligger) tar ett större ansvar.

Markreservat för gemensamhetsanläggning inom kvartersmark har reglerats i norr för att trygga möjligheten för en gemensam infartsgata. Även gatumarken som går från Skoga vägen upp till det norra kvarteret behöver utgöras av en gemensamhetsanläggning. Detsamma kan komma att gälla för eventuella stickgator, område för sophämtning och andra allmänna ytor inom kvartersmark.

Den kvartersmark som är utlagd som Parkering kan också komma att ingå i en framtida gemensamhetsanläggning.

Ny dragning av VA-ledningar från kommunens anslutningspunkt nere vid Hokaån och fram till planområdet kommer ingå i en kommande gemensamhetsanläggning. Fastigheter som belastas är Hok 2:109 och Hok 2:178 samt berörs även gemensamhetsanläggningarna Hok ga:8 och Hok ga:9. För rätten att lägga ner ledningar ska särskild överenskommelse tecknas mellan exploatören och berörda fastighetsägare. Även VA-ledningar inom planområdet kommer ingå i en framtida gemensamhetsanläggning.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar och initierar inrättande av och omprövning av gemensamhetsanläggningar som genomförs av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. För förvaltning av gator, naturmark och dagvattenanläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen kommer en eller flera samfällighetsföreningar att bildas.

3.3 Tekniska frågor

3.3.1 Tekniska åtgärder

Det är Eon som ansvarar för elledningarna och elanläggningarna i området. Lämplig anslutningspunkt sett till utbyggnad och drift av transformatorstationerna för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut med mera säkerställs.

Exploatören ska bygga ut och bekosta dagvattenanläggningar. Driften av anläggningen sköts sedan av en gemensamhetsanläggning som ansvarar för allmän platsmark natur.

Anordnande av hushållsnära avfallshantering ska ske inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med SÅM. Avfallshantering ska följa kommunalförbundet SÅM:s gällande föreskrifter.

Exploatören/markägaren ansvarar för anordnande av posthantering med berörda aktörer.

3.3.2 Utbyggnad allmän plats

I detaljplanen finns allmän plats för GATA och NATUR vilken behöver byggas ut när den behövs för planens genomförande. Planen utgör enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats och vid bildande av gemensamhetsanläggningar ska exploatören överlämna de utbyggda anläggningarna till anläggningssamfälligheten utan ersättning. Framtida drift och skötsel av den allmänna platsen kommer utföras av en eller flera gemensamhetsanläggningar.

3.3.3 Utbyggnad vatten samt spill- och dagvatten

Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp idag. Exploatören ansvarar själv för anläggande av nya VA-ledningar fram till av kommunen anvisad anslutningspunkt samt avtalsskrivande för rätten till servitut, med markägare utmed sträckan till kommunens anslutningspunkt. Från den kommunala anslutningspunkten sköts VA-ledningarna med fördel av en gemensamhetsanläggning.

Exploatören ansvarar och bekostar även utbyggnad av dagvattenanläggningar inom planområdet.

3.3.4 Brandvatten

Bedömningen är att det är möjligt att lösa tillräcklig kapacitet för brandvatten i ledningsnät, eller genom närliggande dammar och sjö. För att nyttja sjön bör någon form av pumpgrop anläggas för lättare åtkomst främst under vintertid. Om räddningstjänsten kräver andra anordningar är det exploatörens ansvar att säkerställa att dessa anläggs.

3.4 Ekonomiska frågor

3.4.1 Planekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Förrättningskostnader tas av exploatören. Exploatören bekostar utbyggnad av kvartersmark och gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Exploatören kommer få intäkter i samband med försäljning av tomter som byggs ut i enlighet med detaljplanen.

Exploatören bekostar utbyggnaden av vatten, spill- och dagvatten och anslutningsavgifter enligt vid anslutningstillfället gällande VA-taxa. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av vatten- spill- och dagvattenledningar.

Exploatören bekostar all utbyggnad av tillkommande allmän platsmark med tillhörande anläggningar. Vid bygglovsprövning erläggs bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

3.4.2 Planavgift

Plankostnadsavtal har tagits fram mellan Vaggeryds kommun och exploatören, varför kommunen i samband med bygglov, inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

3.4.3 Gemensamhetsanläggningar

Inrättande av erforderliga gemensamhetsanläggningar sker av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. Exploatören är ansvarig för att ansöka om och bekosta förrättningen. Enligt gällande exploateringsavtal så förbinder sig exploatören att bygga ut anläggningarna och bekosta förrättningen. För framtida drift och underhåll ansvarar den kommande anläggningssamfälligheten.

3.4.4 Drift och underhåll av allmän plats

Det är enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsen, där det är berörda gemensamhetsanläggningar och eventuella framtida samfällighetsföreningar som ansvarar för drift och underhåll av denna inom planområdet. I detaljplanen finns allmän plats för gata och natur.

3.4.5 Drift vatten, spill- och dagvatten

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all drift och underhåll. Ansvar för drift och underhåll av ledningsnätet ligger på de fastigheter som kommer ingå i en framtida gemensamhetsanläggning.

3.5 Organisatoriska frågor

3.5.1 Exploateringsavtal

Bakgrund

Före detaljplanens antagande ska ett exploateringsavtal ha tecknats mellan Vaggeryds kommun och exploatören. Exploateringsavtalets avsikt är att så långt som möjligt säkerställa att detaljplanen genomförs på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

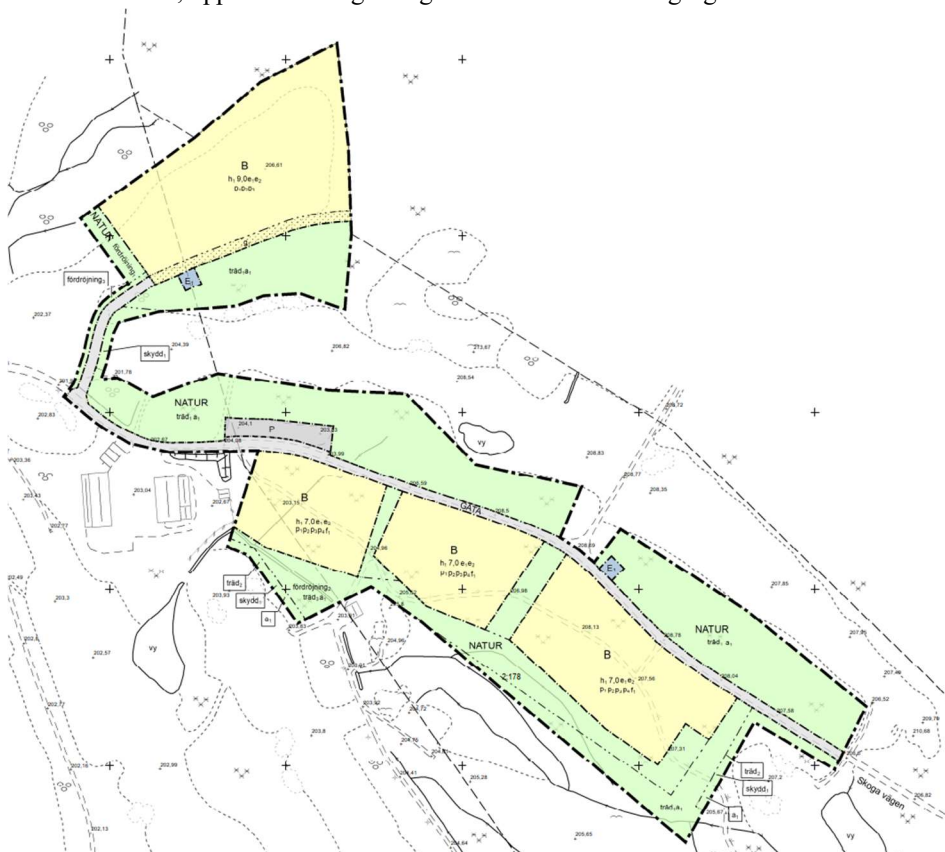
Genom exploateringsavtalet regleras parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet, kostnads- och ansvarsfördelning för planens genomförande och marköverlåtelse. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter:

Fastighetsbildning och rättigheter

- Exploatören ansvarar för att träffa överenskommelse med befintlig vägsamfällighet samt att ansöka om att ompröva befintliga gemensamhetsanläggningar.
- Exploatören ansöker om all erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark hos Lantmäteriet.
- Exploatören upplåter mark och ansvarar för att nödvändiga gemensamhetsanläggningar bildas för allmän plats och vatten- och avloppsledningar.
- Exploatören förbinder sig att upplåta utrymme för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark utan ersättning.
- När exploatören anlagt erforderliga gemensamma anläggningar ska dessa överlåtas utan kostnad till de gemensamhetsanläggningar som kommer bildas.
- Anslutning av planområdet till kommunal VA-anslutningspunkt vid Hoka-ån ska säkerställas genom tecknande av avtal. Kommunen tar fram avtal som avser anslutning av fastigheter utanför kommunens verksamhetsområde.
- Exploatören ska medverka till att rättigheter tillskapas för de ledningshavare som har behov av markupplåtelse för ändamålet.

Områden som avses för upplåtelse

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. Gemensamhetsanläggningar ska inrättas på den mark som i detaljplanen utgör GATA och NATUR, se plankarta nedan, samt för VA-ledningar för området. Hok:ga:9 behöver omprövas i samband med att Skoga vägen breddas enligt planförslaget. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för samtliga åtgärder. Marken inom områden benämnt E₁ – transformatorstation, upplåts av fastighetsägaren till aktuell ledningsägare.



Plankartan utvisande föreslagna användningsområden.

Ansvar för utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark.

Då det är enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark ansvarar exploatören för utbyggnad av gata samt dagvattenanläggningar, ev. gångvägar samt skyddsåtgärder inom naturmark. Exploatören ansvarar för och bekostar även utbyggnad av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Inom kvartersmarken ansvarar exploatören även för utbyggnad samt ledningsförläggning från anslutningspunkter för vatten och avlopp.

Anläggningar som exploatören ska utföra och bekosta

- Gata inom allmän plats
- VA-ledningar
- Dagvattenanläggningar
- Flytt av dike
- Skyddsåtgärder inom naturmark
- Gemensamma anläggningar inom kvartersmark

Kostnader som exploatören åtar sig att betala

- Byggnation och projektering inom kvartersmark samt allmän platsmark
- Utbyggnad av dagvattenanläggningar
- Utbyggnad av parkeringsplats
- Projektering och utbyggnad av nya VA-ledningar från anslutning vid Hokaån fram till planområdet samt inom planområdet.
- Breddning av vägområde inom Hok Ga:9

4 Planeringsunderlag

4.1 Kommunal

4.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon befintlig detaljplan. Det finns inte heller några detaljplaner i områdets direkta närhet. Kommunens samtliga detaljplaner är lagrade i kommunens arkiv.

4.1.2 Planprogram

Planområdet omfattas inte av något planprogram.

4.1.3 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta till detaljplan för Hok 2:109 m fl, Vaggeryds kommun, Jönköpings län daterad 2025-04-15 och *fastighetsförteckning till detaljplan för Hok 2:109 med flera, Vaggeryds kommun, Jönköpings län* daterad 2025-04-11. Dessa två dokument är lagrade i kommunstyrelsens diariesystem.

4.1.4 Översiktsplan

Översiktsplan för Vaggeryds kommun. Laga kraft 2024-04-26. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens hemsida.

4.1.5 Andra kommunala planeringsunderlag

Följande andra kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag och hänvisas till i planbeskrivningen.

- *Vaggeryds kommun Dagvattenstrategi del 1*. Antogs av kommunfullmäktige 2019-05-27 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Vaggeryds kommun Dagvattenstrategi del 2*. Antogs av kommunstyrelsen 2020-01-08 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun*. Antogs av kommunfullmäktige 2020-06-22 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor 2022-2026*. Antogs av kommunfullmäktige 2022-09-05 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Kulturmiljöplan för Vaggeryds kommun*. Antogs av kommunfullmäktige 2023-05-29 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Miljöprogram för Vaggeryds kommun 2022-2025*. Antogs av kommunfullmäktige 2021-11-29 och är lagrad i kommunens arkiv.

- *Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.* Antogs av kommunfullmäktige 2020-03-30 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Bostadsförsörjningsprogram.* Antogs av kommunfullmäktige 2021-08-30 och är lagrad i kommunens arkiv.

4.1.6 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts.

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, del av fastigheten Hok 2:109 med flera, vid Hooks Herrgård, 2023-06-30 (Bilaga 1), är lagrad i kommunens arkiv.

4.1.7 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) har tagits inför att planen ställdes ut för granskning.

4.2 Utredningar

4.2.1 Geoteknisk utredning

PM Geoteknik. (Bilaga 2) Framtagen av BGK, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, daterad 2024-07-01. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

Markteknisk undersökningsrapport, MUR, (Bilaga 3) Framtagen av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, daterad 2023-05-12. Lagrat i kommunens diariesystem.

4.2.2 Miljöteknisk utredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning. (Bilaga 4) Framtagen av bsv arkitekter & ingenjörer ab, daterad 2023-05-12. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

4.2.3 Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering (NVI) Hok, Vaggeryds kommun. (Bilaga 5) Framtagen av C-J Natur, daterad 2024-05-20. Lagrat i kommunens diariesystem.

4.2.4 Risker med golfbanan

Risker med golfbanan. (Bilaga 6) Framtagen av bsv arkitekter & ingenjörer ab, daterad 2025-08-14. Lagrat i kommunens diariesystem.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Kommunal

5.1.1 Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Det finns inte heller några detaljplaner i områdets direkta närhet.

5.1.2 Planbesked

I juni 2022 ansökte fastighetsägaren om planbesked avseende etablering av ny bostadsbebyggelse i småskalig form inom del av fastigheten Hok 2:109 med flera. Den 28 september 2022 § 167 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att lämna positivt planbesked för att ta fram ny detaljplan inom del av fastigheten Hok 2:109 med flera.

5.1.3 Översiktsplan

För Vaggeryds kommun gäller Översiktsplan för Vaggeryds kommun, antagen 2024. I mark- och vattenanvändningskartan är planområdet i det norra området utpekat som Natur- och friluftsliv: Naturområde (Hoks Golfbana) samt Landsbygd: Ej specificerad. Det södra delområdet är utpekat som Landsbygd: Ej specificerad.

Under natur- och friluftsliv ingår områden med stora natur- eller landskapsvärden där natur- och landskapsvård bör vara överordnad annan mark- och vattenanvändning samt friluftsvärden med tätortsnära rekreationsområden och anlagda områden för fritidsaktiviteter som främst äger rum utomhus.

Av planförslaget framgår bland annat följande riktlinjer avseende grön- och blåstruktur;

- Kommunen undviker att exploatera naturområden med hög kontinuitet, alltså sådana områden som varit orörda under lång tid.
- Vid exploatering och förtätning ska kommunen ta hänsyn till den befintliga grönstrukturen och platsens förutsättningar i större utsträckning och se detta som en värdefull resurs. Grönytefaktor används som verktyg i detaljplaneringen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med ett antal av de riktlinjer för bebyggelseutveckling som finns med i översiktsplanen, bland annat;

- Ny bebyggelse ska anpassa sig till förutsättningar som platsen och landskapet ger exempelvis i form av topografi, vegetation och eventuell befintlig bebyggelses karaktär.
- Nya bostadsområden ska ge möjlighet till varierat bostadsutbud och eftersträva blandade boendeformer, det vill säga småhus, flerfamiljshus av olika slag och ägandeformer.
- Klimatanpassningsåtgärder ska vara en central del i utformningen av nya detaljplaner och vägledande för förhandsbesked för all bebyggelse inom kommunen.

Vaggeryds kommun är en landsbygdskommun med ambitionen att hela kommunen ska växa. Landsbygden är en eftertraktad plats att bosätta sig på och Vaggeryds kommun vill öka möjligheten till utveckling i form av nybyggnation på platser där det är lämpligt och möjligt. Hoks Herrgård (spa, golf, hotell och konferensanläggning) lyfts fram som en viktig funktion för natur och friluftslivet. Därmed bedöms planförslaget i stort vara förenligt med intentionerna i gällande översiktsplan för att stärka landsbygd, näringsliv och turism trots att planområdet inte är utpekat för ändrad markanvändning för bostadsändamål.

Området vid Hooks Herrgård är utpekat som pågående mångfunktionell bebyggelseyta och herrgården är utpekad som kommunal kulturmiljö och större besöksmål. *Ett större besöksmål för hotell- och spaändamål lokaliserat i utkanten av Hok. Herrgården arrangerar även sommararrangemang och konserter. Det äldre herrgårdslandskapet har sedan tidigare fått tillskott av modern bebyggelse. Kommunen ställer sig positiva till den utveckling som Hooks Herrgård har genererat fram tills nu och önskar se en fortsatt landsbygdsutveckling mellan herrgården och samhället. Den bebyggelse som skett i närheten av herrgården visar att ny bebyggelse i attraktiva och strategiska lägen kan bidra till en hållbar och långsiktig utveckling av landsbygden.*

I översiktsplanen finns en gång- och cykelväg utpekad som *Förbindelse för cykeltrafik* från Hok till Hooks Herrgård. I anslutning till Hok finns det även två framtida planskilda gång- och cykelvägar markerade med en tidshorisont med medellång sikt. Den ena gång- och cykeltunneln som är utpekad är under Riksväg 30 och den andra är under järnväg och väg 817, vilken skulle stärka gång- och cykeltrafikanternas väg till rekreationsområde och vidare mot idrottsplats och golfbanan.

5.1.4 Miljöprogram för Vaggeryds kommun 2022-2025

Mål och strategier från miljöprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 2021-11-29, som berör föreslaget planområde är:

Hållbara transporter och resor

- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter. Särskilt fokus ska läggas på cykelvägarna till och från skola och fritidsaktiviteter.
- Kommunen ska verka för en attraktiv kollektivtrafik i Vaggeryds kommun.
- Alla nya bostadsområden har tillgång till minst ett av följande alternativ: god kollektivtrafik (400 meter till busshållplats), tillgång till bilpool/elcykelpool, tillgång till laddning av elbil och/eller anslutning med trygga och säkra cykelvägar.

Hållbar samhällsplanering och bebyggelse

- Det ska finnas skugga vid alla förskolegårdar, skolgårdar, kommunala äldreboenden, kommunala bostadsområden, kommunala idrottsplatser och offentliga platser senast år 2025.
- I Vaggeryds kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.

Hållbara gröna och blå miljöer

- Den biologiska mångfalden och blå infrastrukturen ska stärkas och etableringen av vattenlevande invasiva arter ska motverkas.
- Återplantering av träd ska utföras i våra samhällen. Vid exploatering i våra samhällen ska nedtagna träd alltid ersättas.
- Vi ska stärka och gynna miljöer för vilda pollinatörer.
- Den biologiska mångfalden, gröna infrastrukturen och ekosystemtjänsterna ska stärkas och etableringen av landlevande invasiva arter ska motverkas.

5.2 Riksintressen

5.2.1 Trafikkommunikation

Planområdet omfattas av riksintresse för kommunikation, *MSA-yta för Jönköpings flygplats*, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. En så kallad MSA-yta (Minimum Sector Altitude) utgörs av en cirkel med radien 55 kilometer räknat från flygplatsen landningshjälpmedel. Inom dessa ytor kan nya hinder ha inverkan på flygtrafiken.

5.2.2 Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – *FM Påverkansområde, MSA-område luftrum*. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. Ett militärt *MSA-områdes* utbredning utgörs av en radie om 46 km från berörda flygbanors mittpunkt. Inom *MSA-område* ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt definieras som högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3. kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet berör delvis befintlig skogsmark. Även omgivande mark består till stor del av skogsmark. I övrigt bedöms marken inte beröras av mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken.

5.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormer är juridiskt bindande och ska följas vid detaljplaneringen.

5.1.1 Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av ”växthuseffekt”, vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt *Undersökning av miljöpåverkan* bedöms planområdet inte påverkas av någon miljöfarlig verksamhet eller verksamhet med andra utsläpp i luft. Planområdet bedöms inte ligga inom område som påverkas negativt av utsläpp från trafik. Genomförandet av detaljplanen medför en ökning av trafiken i området. Ökningen bedöms dock inte vara av den omfattningen att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

5.1.2 Vatten

Tillsyns- eller prövningsmyndigheten måste se till att verksamhetsutövaren vidtar de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förhindra att vattenmiljön försämrats på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen.

Miljö kvalitetsnormer enligt vattenförvaltningsförordningen delas in i ytvattenförekomster och grundvattenförekomster. För ytvattenförekomster fastställs miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. För grundvatten fastställs miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status.

Enligt VISS, Vatteninformationssystem Sverige avrinner ytvattnet från den norra delen av planområdet till recipienten Hokaån, och den södra delen av planområdet till Hokaån: Härån – Hokaån. Hokaån och Hokaån är vattenförekomster som är fastställda av Vattenmyndigheten. Vattenmyndigheten ansvarar för att sammanställa och rapportera hur alla vattenförekomster i landet mår, bland annat dess ekologiska status. Vattenförekomsterna Hokaån och Hokaån bedöms ha måttlig ekologisk status, miljö kvalitetsnormen är fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet och löper i sexårscykler.

Hokaån och Hokaån: Härån – Hokaån bedöms ha måttlig ekologisk status på grund av att den är påverkad av konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar och flödesförändringar, vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organismers status. Vattenförekomsterna bedöms ej uppnå god kemisk status. Bedömningen bygger på en nationell extrapolering av mätdata för kvicksilver och PBDE. Halterna av kvicksilver och PBDE överskrider i alla Sveriges ytvattenförekomster. Statusklassning får inte påverkas negativt av exploatering.

En mindre del av planområdet ligger även delvis inom grundvattenförekomsten *Väster om Österskog (MC_CD:WA42898309)* som tilldelats god kemisk och kvantitativ status av Vattenmyndigheten.

5.6 Miljö

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljö mål för Sverige. Miljö målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Vaggeryds kommun har utifrån nationella miljö mål och globala mål för hållbar utveckling tagit fram ett miljöprogram för Vaggeryds kommun. Miljöprogrammet gäller för 2022-2025 och är beslutat av kommunfullmäktige.

Nedan redogörs för några av de miljö mål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommuns miljöarbete:

Begränsad klimatpåverkan

Vaggeryds kommun har mål om att ha en attraktiv kollektivtrafik, säkra och trygga cykelvägar och att utsläppen av växthusgaser från våra transporter ska minska.

God bebyggd miljö

Vaggeryds kommun har mål om att bidra till att Jönköpings län blir ett plusenergilän. Detta görs genom att producera och använda mer förnyelsebar energi samt att energieffektivisera. En cirkulär ekonomi som stödjer en hållbar avfallshantering är nödvändig. Kommunen strävar efter att ha en god luftkvalité och att minska farliga ämnen som påverkar människan och miljön. Vaggeryds kommun ska också planera och bygga för ett samhälle som tål torka, översvämning och skyfall.

Ett rikt växt- och djurliv

I samhällsplaneringen ska utpekade gröna stråk för lövskogen, gräsmarkerna, våtmarkerna samt vatten prioriteras för att öka landskapets förmåga att leverera ekosystemtjänster. I utformningen av utemiljöer ska stor hänsyn tas till grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Kommunen är restriktiv till exploatering av jordbruksmark.

5.6.1 Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

5.6.2 Dagvatten

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord genom exempelvis tillkommande vägar innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Enligt Vaggeryds kommuns *Dagvattenstrategi del 1* (2019) och *Dagvattenstrategi del 2* (2020) är det därför viktigt att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Vid lokalt omhändertagande av dagvatten kan flödet utjämnas vilket ger minskade risker för skadliga översvämningar och recipientens påverkan från dagvattnet minimeras.

Ny bebyggelse kommer att tillföra en större andel hårdgjord yta inom planområdet (tak och vägar). Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp idag och har ingen anslutning mot kommunala dagvattenledningar. Inom golfbaneområdet, som planområdet är en del av, finns idag ett system av diken och dammar, vilka mynnar ut i Hokaån i sydväst.

En beräkning av dagvattenflöden och föroreningshalter har utförts med StormTac Web. För skyfallskartering har SCALGO Live använts. Resultatet av beräkningarna och förslag på lämpliga tekniska lösningar presenteras nedan.

För beräkningarna har följande parametrar använts; Ett regn med återkomsttiden 20 år och klimatfaktor 1.4. Utgångspunkten har varit att det ökade flöde som ett genomförande av planförslaget innebär, ska omhändertas och fördröjas innan det släpps vidare till befintligt system av diken och/eller dammar inom golfbaneområdet.

Planen har för beräkningen delats upp i tre olika områden;

- Norra bostadsområdet bestående av område för parhus/radhus
- Södra bostadsområdet bestående av kvarter med område för villabebyggelse och ett område med naturmark.
- Ny väg upp till det norra området

Markanvändning	φ_v	φ	Befintlig situation Norra	Befintlig situation Södra	Befintlig situation väg	Ny situation Norra	Ny situation Södra	Ny situation Väg
Skogsmark	0.15	0.10	0.34	2.0	0.066	0	0	0
Ängsmark	0.10	0.10	0.78	0	0	0	0	0
Radhusområde	0.32	0.40	0	0	0	1.1	0	0
Villaområde	0.25	0.35	0	0	0	0	1.5	0
Parkmark	0.10	0.10	0	0	0	0	0.45	0
Väg 1	0.80	0.85	0	0	0	0	0	0.066
Totalt	0.21	0.23	1.1	2.0	0.066	1.1	2.0	0.066
Reducerad avrinningsyta (ha_{red})			0.13	0.30	0.0098	0.36	0.43	0.052
Reducerad dim. area (ha_{red})			0.11	0.20	0.0066	0.45	0.58	0.056

Tabell 1: Volymavrinningskoefficienter och area per markanvändning (ha).

		Befintlig situation Norra	Befintlig situation Södra	Befintlig situation väg	Ny situation Norra	Ny situation Södra	Ny situation Väg
Återkomsttid	år	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
Klimatfaktor	f_c	1.00	1.00	1.00	1.40	1.40	1.40
Rinnsträcka	m	165	300	0	165	300	0
Rinnhastighet	m/s	0.10	0.10	0	0.50	0.50	0
Dim. regnvaraktighet	min	28	50	10	10	10	10

Tabell 2: Övriga dimensionerande indata.

Flödesutjämnning

		A1 Befintlig situation Norra	A2 Befintlig situation Södra	A3 Befintlig situation väg	A4 Ny situation Norra	A5 Ny situation Södra	A6 Ny situation Väg
Tot. avrinning. årsmedel (basflöde + avrinning)	m ³ /år	4100	7700	260	5600	8600	540
Tot. avrinning. årsmedel (basflöde + avrinning)	l/s	0.13	0.25	0.0081	0.18	0.27	0.017
Medelavrinning	l/s	0.39	0.90	0.030	1.1	1.3	0.16
Dim. flöde	l/s	75	130	4.4	110	190	6.1

Tabell 3: Beräknat dimensionerande flöde för respektive delområde.

		Ny situation Norra	Ny situation Södra	Ny situation Väg
Dimensionerande (maximalt) utflöde	l/s	75	130	4.4
Klimatfaktor	f_c	1.40	1.40	1.40
Utflöde efter exploatering med klimatfaktor 1.4	l/s	110	190	6.1
Flöde som behöver fördröjas	l/s	35	60	1.7

Tabell 4: Beräknat flöde som behöver fördröjas.

Erforderlig fördröjningsvolym

Beräkningarna visar att det krävs en fördröjning inom de tre delområdena enligt nedan. Volymerna utgår från den regnvaraktighet som ger störst fördröjningsvolym enligt StormTac.

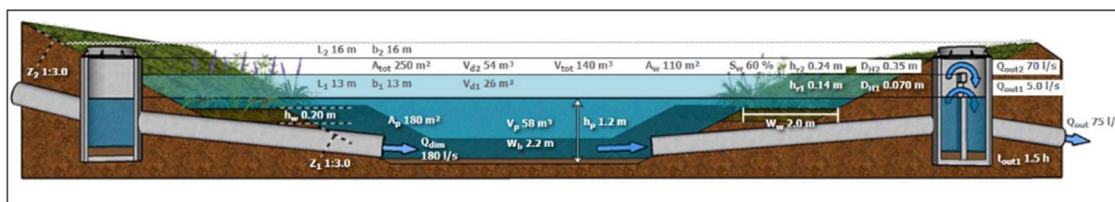
- Norra bostadsområdet: 62 m³
- Södra bostadsområdet: 58 m³
- Ny väg: 14 m³

Förslag på lösning

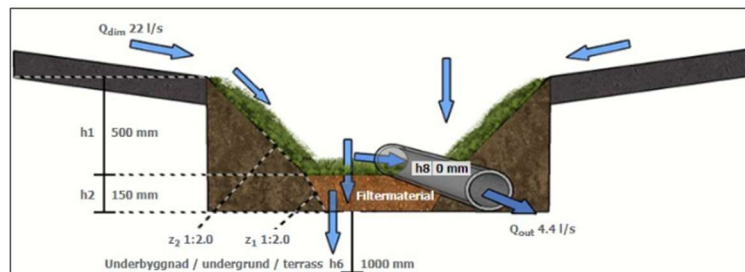
Allt dagvatten ska förslagsvis lösas genom öppna lösningar, det vill säga i diken eller dammar. För det norra området föreslås en damm direkt sydväst om bostadskvarteret och för det södra området föreslås en damm inom naturmarken i söder. Utmed vägen upp till det norra området föreslås ett gräsdike anläggas.

Föreslagna anläggningar har även en renande effekt, vilket enligt beräkningarna i StormTac visat sig krävas. Särskilt viktigt är att förbättra situationen vad gäller kväve eftersom gödsling av golfbanan påverkar kväveutsläppet från området.

På plankartan utlagda NATUR-områden bedöms med marginal tillräckliga för att möjliggöra en dagvattenhantering som tar omhand de volymer som krävs.



Exempel på en damm. StormTac.



Exempel på ett gräsdike. StormTac.

Föroreningshalter

Programmet StormTac har använts för att beräkna föroreningshalter för planerad markanvändning. Resultatet ska tolkas som en uppskattning då beräkningarna i StormTac bygger på schablonvärden för olika former av markanvändning. Värdena i tabell 5 nedan visar föroreningshalter före rening och i tabell 6 efter rening. Den reningsform som är simulerad i programmet är dammar och gräsdike enligt förslag under rubriken dagvatten.

Föroreningshalter (µg/l) (dagvatten+basflöde) utan rening

Jämförelse mot gränsvärde där gråmarkerade/fetstilta cellerna visar överskridande av gränsvärde.

Totala fraktioner avses där inget annat anges.

Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
Befintlig situation Norra	53	1000	2.4	5.9	20	0.11	1.5	1.7	0.0049	15000	82	0.0036
Befintlig situation Södra	16	300	2.3	5.4	15	0.083	2.0	2.5	0.0061	15000	76	0.0042
Befintlig situation väg	16	300	2.3	5.4	15	0.083	2.0	2.5	0.0061	15000	76	0.0042
Ny situation Norra	180	1700	8.2	17	58	0.37	3.9	5.7	0.015	39000	390	0.033
Ny situation Södra	130	1400	5.9	11	46	0.24	2.9	4.0	0.011	25000	250	0.024
Ny situation Väg	110	1600	5.9	16	29	0.39	14	7.7	0.075	60000	940	0.054
Riktvärde	160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400	0.030

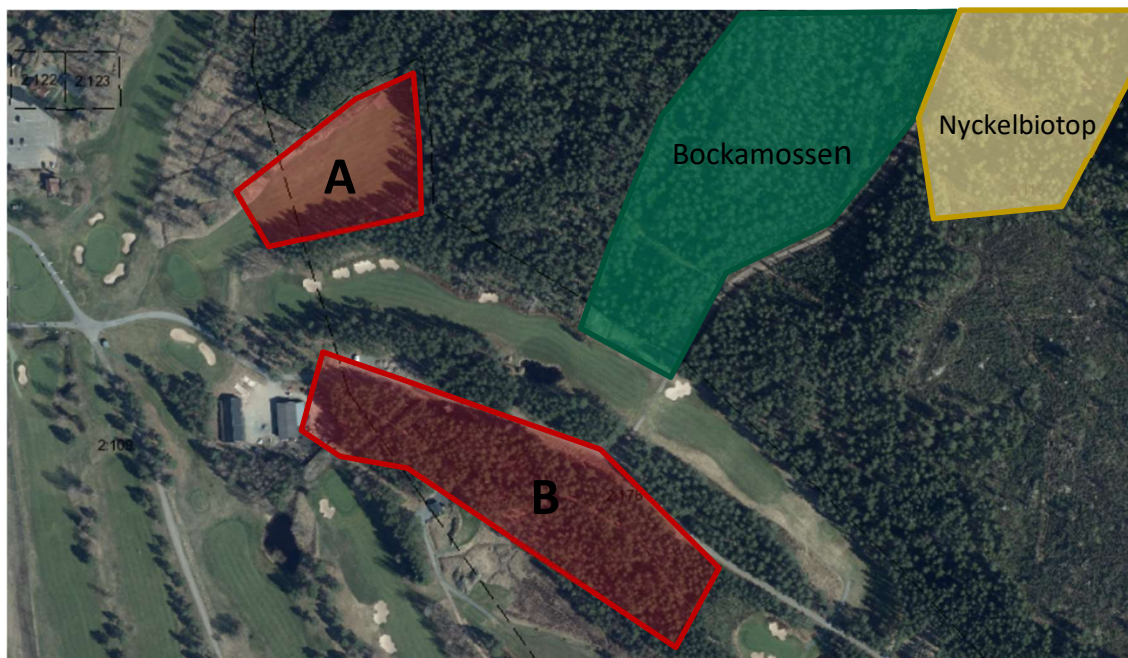
Tabell 5: Summa föroreningshalt i ug/l efter utbyggnad utan rening.

Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
Befintlig situation Norra	53	1000	2.4	5.9	20	0.11	1.5	1.7	0.0049	15000	82	0.0036
Befintlig situation Södra	16	300	2.3	5.4	15	0.083	2.0	2.5	0.0061	15000	76	0.0042
Befintlig situation väg	16	300	2.3	5.4	15	0.083	2.0	2.5	0.0061	15000	76	0.0042
Ny situation Norra	72	1200	2.7	7.1	19	0.17	1.2	2.3	0.0080	11000	59	0.0075
Ny situation Södra	59	1000	2.2	5.4	17	0.12	1.1	1.8	0.0059	9400	38	0.0060
Ny situation Väg	82	970	3.0	9.6	8.2	0.23	6.2	3.1	0.056	13000	52	0.037
Riktvärde	160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400	0.030

Tabell 6: Summa föroreningshalt i ug/l efter utbyggnad och med rening enligt föreslagna dagvattenlösningar.

Beräkningarna visar på en god reningseffekt och samtliga ämnen hamnar under riktvärdena. Det kan konstateras att exempelvis kväve får en bättre situation än befintlig vilket är mycket positivt eftersom gödsling av golfbanorna runt planområdet påverkar just kväveutsläppen. Sammantaget kan konstateras att en exploatering enligt planförslaget kräver rening av dagvattnet för att en utbyggnad inte ska påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten nedströms.

5.6.3 Naturmiljö



De två delområdena inom planområdet markerade med rött.

I det norra delområdet (område A) sluttar marken svagt mot sydväst och höjdskillnaden är ca 5 meter. Även i det södra delområdet (område B) sluttar marken svagt mot sydväst, med en höjdskillnad om ca 6 meter. Skoga vägen sträcker sig genom de två delområdena. Område A har en relativt öppen landskapsbild med ringa växtlighet, området utgörs även i mindre omfattning av kantzonerna av angränsande skogsmark. Området används idag som ett övningsområde till golfbanan. Område B utgörs idag av skogsmark, främst bestående av tall. I områdets västra del går ett dike som är sammankopplat med diket söder om planområdet. Även inom naturmarken i områdets södra del går ett dike.

I övrigt inom planområdet, ingår ett antal områden som planläggs som natur och ett mindre område för parkering. Dessa områden utgörs mestadels av skogsmark som kommer bevaras. Inom området för parkering finns inga träd och lite eller ingen vegetation. Detta område bör även fortsättningsvis ha en markyta som medger infiltration, det vill säga att området inte ska hårdgöras.

Bockamossen, som är ett våtmarksområde, finns i anslutning till planområdet och består av en sumpskog som har en reglerande funktion vid eventuella översvämningar. Därtill är nyckelbiotopsområdet öster om Bockamossen ett skyddat naturområde avseende stödjande ekosystemtjänster. I enlighet med underlag från Skogsstyrelsen och Länsstyrelsen, föreligger inga kända naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom planområdet.

Inför granskning, under våren 2024, togs en naturvärdesinventering fram av C-J Natur. I arbetet ingick förstudie, fältinventering och rapportering. Inga rödlistade arter har noterats inom planområdet. En fjolårsstängel av en orkidé påträffades i norr och visar därmed att området håller goda förutsättningar för en fin flora. I söder påträffades bland annat revlumner. Revlumner och orkidé är fridlysta arter. I söder finns vattenmiljöer att ta hänsyn till. Arterna som hittades följer tydligt och på ett bra sätt biotoperna de fanns i. Flertalet typiska arter noterades med kärrviol, blåbär/lingon, skvatram, pyrolor för att nämna några bra arter som finns i något äldre kontinuitetsskogar.



Funna naturvårdsarter och viktiga strukturer/element vid inventeringen, C-J natur, 2024.

Värdeelement som det behöver planeras utifrån och som kan ingå som biotopskydd är dike och småvatten i söder. Få invasiva arter noterades, blomsterlupin växte längs vägavsnitt. Då inventeringen inte gjordes under högsommaren kan invasiva växter missas.

Enligt utredningens resultat har två områden bedömts till naturvärdesbiotoper, vilka redovisas nedan. Cirka 0,6 hektar uppgick de mer skyddsvärda biotoperna till. Detaljplanen bör ta hänsyn till dessa områden, antingen som helt eller delvis undantagna exploatering. Om hänsyn och skyddsmått tas till de värdefulla naturområdena så bedöms detaljplanen kunna genomföras utan att biologisk mångfald förloras.

Naturvärdesbiotop/Område 1

Området består mestadels av tall och sur mark med skvattram. Flertalet arter som brukar noteras i denna miljö fanns representerade vilket tyder på naturlighet, kontinuitet och god hydrologi. Berg i dagen på ett par platser och längst ner i områdets södra del finns dike och småvatten. Naturvårdsarter som har hittats är revlumner (fridlyst), vitsippa (typisk art), kärrviol (typisk art) och ekorrbär (typisk art). Utöver naturvårdsarterna har även övriga arter påträffats, vilka beskrivs närmare i rapporten. Naturvärdesbiotopen har klassats med påtagligt naturvärde.

Naturvärdesbiotop/Område 2

Området utgörs av Luckig tallskog med röjda delar. Gräsmark närmast golfbanan. Naturvårdsarter som hittats är kammosa (visst signalvärde), orkidé (fridlyst), vitsippa (typisk art). Naturvärdesbiotopen har klassats med påtagligt naturvärde.



De två bedömda naturvärdesbiotoperna.
Karta hämtad från naturvärdesinventering,
C-J Natur, 2024.

I kommunens Grönstrukturplan (2020) är planområdet utmärkt som friluftsområde utan anläggningar, vilket innebär att där finns rekreativa värden för Hoks invånare såväl som besökare. I kartan *Utveckling av kulturella ekosystemtjänster*, Hok är Höglandsleden utpekad – Stärk promenadstråket norrut från idrottsplatsen mot Hoks Herrgård. Leden passerar sydväst om planområdet.

Planläggningen kan med fördel främja:

- Gräsmarksstråk utmed framförallt vägar och att annan infrastruktur utformas så att området utgörs av sammanhängande remsor med varierad växtlighet.
- Vegetationsklädda tak och fasader kan också ha en klimatreglerande funktion och kompensera vad gäller den eventuella förlusten av gröna livsmiljöer.
- Bevarandet av befintliga, och skapandet av nya, öppna dagvattenlösningar och dikessystem.
- Bevarande av träd och återplantering av nya träd ska ske för att skapa möjlighet till skugga i bostadsområdet men också för att stärka den biologiska mångfalden.

5.7 Hälsa och säkerhet

5.7.1 Omgivningsbuller

Riktvärden för buller utomhus för spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader regleras i bullerförordningen. För trafikbuller gäller att följande riktvärden inte bör överstigas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ekvivalenta ljudnivån utomhus (60 dBA) ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om riktvärdet gällande maximal ljudnivå på uteplats 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

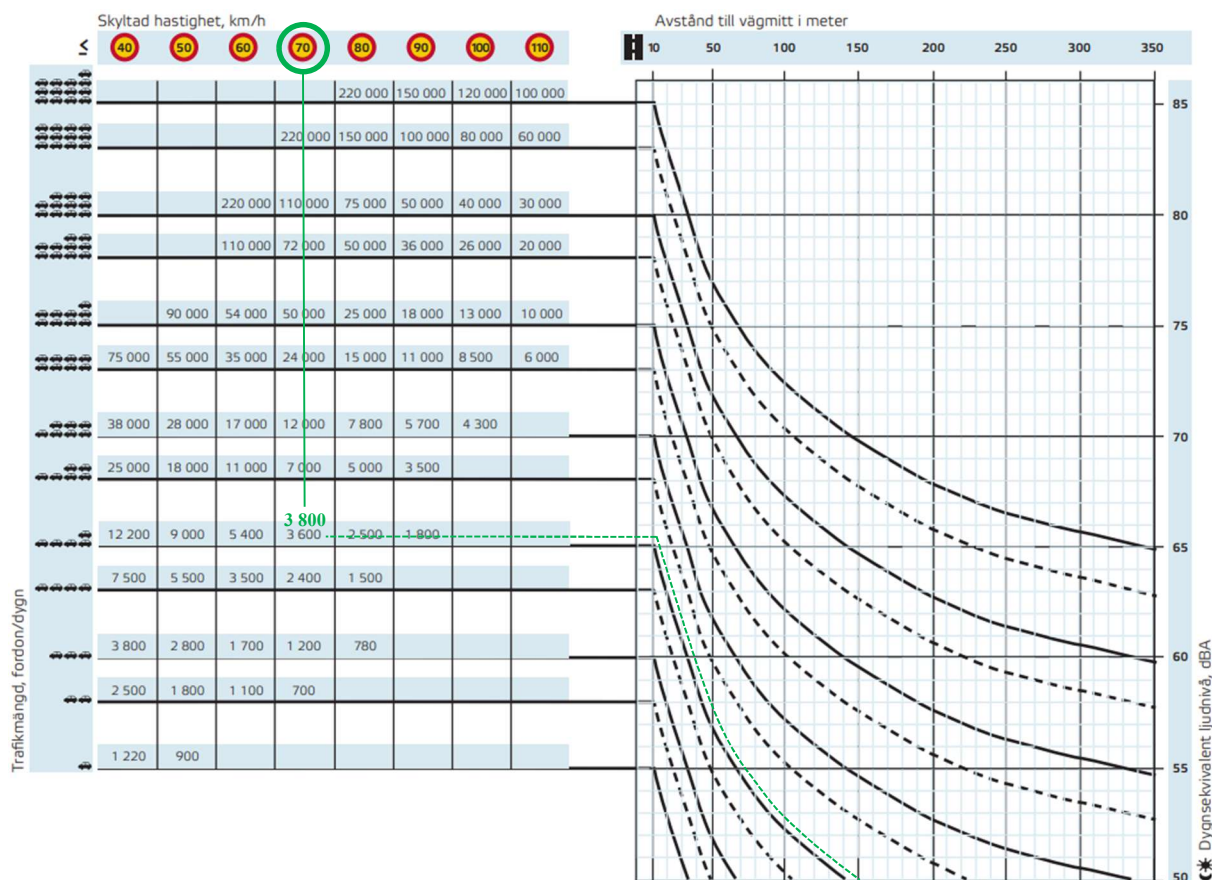
Planförslaget innebär ny bebyggelse i anslutning till Hooks Herrgård och Hooks golfklubb. Planens genomförande medför en trafikökning, både utmed väg 30 och den mindre Skoga vägen. För att uppskatta den tillkommande trafiken i området har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Enligt trafikstringsverktyget bedöms den nya bebyggelsen i områden generera en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) om cirka 175 bilar (endast personresor).

Trafiken på Skoga Vägen förbi planområdet bedöms vara begränsad idag. Närmaste större väg är väg 30 som är belägen cirka 500 meter väster om de tillkommande bostäderna. År 2022 uppgick ÅDT på väg 30 till 3 030 i höjd med planområdet. Om trafikmängden på väg 30 räknas upp med 1 % per år för en framtidsprognos för år 2040 och tillkommande trafik från det nya området adderas beräknas ÅDT uppgå till ca 3 800 år 2040. Enligt beräkningen har all tillkommande trafik som de nya bostäderna bedöms generera beräknats köra på väg 30 i höjd med planområdet. Då bostäderna är avsedda att angöras söderifrån bedöms det vara väl tilltaget att all tillkommande trafik har adderats på väg 30 i höjd med planområdet.

I enlighet med Boverkets mall *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* har en trafikmängd på 3 800 fordon/dygn utmed en väg med en hastighet av 70 km/h bedömts. Det längsta avståndet som finns med enligt diagrammet är 350 meter. Avståndet mellan väg 30 och närmaste tillkommande bostäder är cirka 500 meter. I bedömningen har ett avstånd på 350 meter tillämpats. Genom en avläsning av tabellen och diagrammet medför trafikmängden, hastigheten och avståndet för aktuellt område att bullernivåerna understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Därmed bedöms riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader innehållas både för uteplatser och vid fasad för de bullerstörningar som uppstår från väg 30.

Avståndet mellan närmaste parkering vid Hooks Herrgård och tillkommande bostäder är som närmast ca 150 meter. Med hänsyn till avståndet och den låga hastigheten som antas på en parkering bedöms det inte medföra att riktvärdena för buller överskrids.

Trafiken på Skoga vägen bedöms inte vara så omfattande att riktvärdena vid fasad överskrids. Det bedöms även finnas goda förutsättningar att tillskapa utemiljöer inom respektive fastighet som uppfyller riktvärdena.



Tabell och diagram för den översiktliga bedömningen av vägtrafikbuller som visar den ekvivalenta ljudnivån. Modellen är framtagen av Boverket och SKL 2016.

5.7.2 Risk för olyckor

Planområdet ligger inte inom skyddszon för transportled med farligt gods. Någon specifik riskanalys med anledning av transporter av farligt gods bedöms därmed inte behöva göras. Det finns ingen annan känd verksamhet som medför förhöjda risker för olyckor i planområdets närhet.

Brandstationen i Vaggeryds tätort är lokaliserad i centrala Vaggeryd cirka 12 kilometer från planområdet. Enligt *Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor 2022-2026* är bedömningen att området ligger i utkanten/precis utanför det område med normal responstid (10 minuter) för förstainsatsperson Vaggeryd.

För att livräddning och utrymning ska vara möjligt ställs vissa krav på bebyggelsen. Vid utvändig livräddning med utskjutsstege får största avstånd från anslutande marknivå till fönsters karmunderstycke eller balkongräckes överkant inte överstiga 11 meter. Marken behöver vara plan fyra meter ut från fasad. Livräddning och utrymning med utskjutande stegar bedöms vara möjligt då byggnation möjliggör högst två våningar och avstånd mellan mark och understycke för fönster på andra våning därmed ryms inom nio meters höjd.

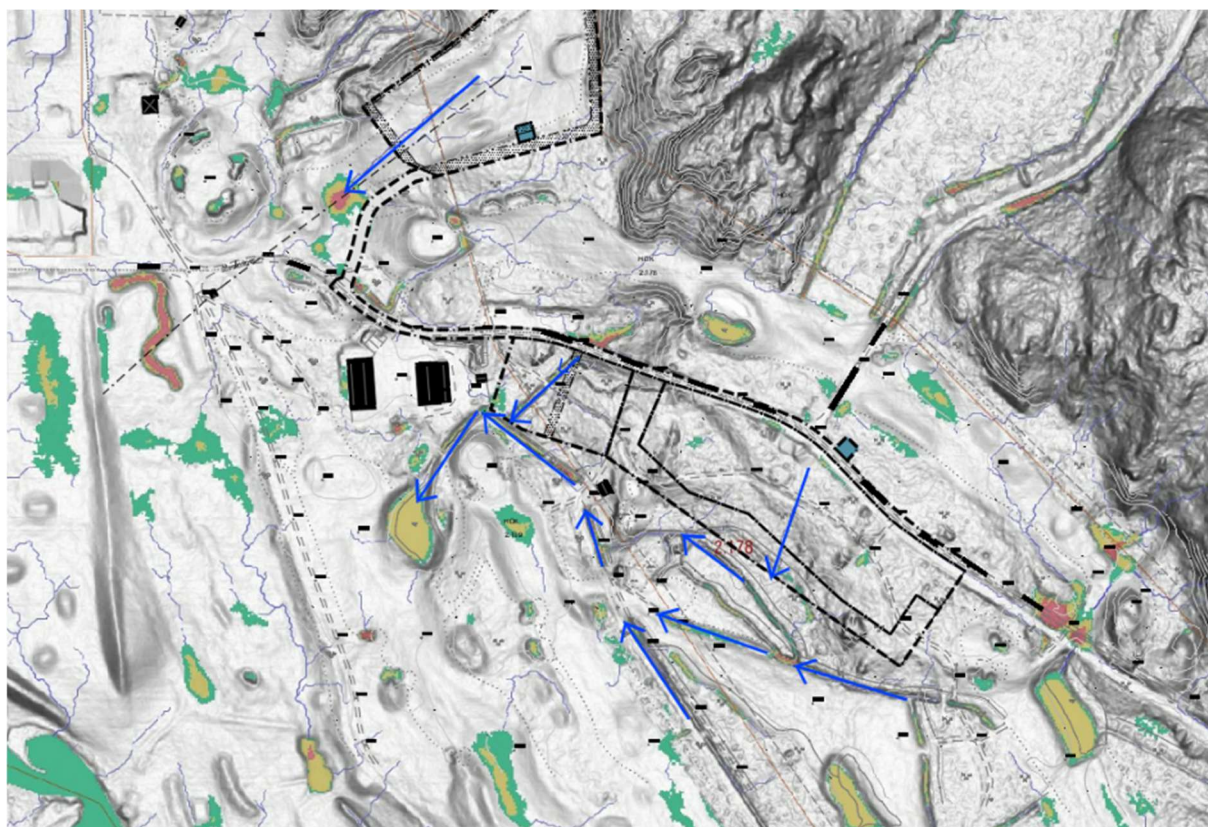
Framkomligheten för räddningsfordon inom planområdet bedöms vara god. Enligt framtagen situationsplan överstigs inget avstånd på 50 meter mellan intern gata och byggnad, vilket är riktvärde för avstånd mellan gata och byggnad avseende att bära räddningsmaterial. Därtill kommer det inom kvarteren behöva anordnas körbar väg fram till entréer för att möjliggöra lastning och lossning. Dessa delar bör utformas med minst 3 meter körbar bredd då att även räddningsfordon kan köra in i kvarteren på kvartersmark. Frågor avseende räddningstjänstens tillgänglighet hanteras vidare i samband med bygglov.

Tillgången till brandvatten behöver beaktas i samband med projektering och utbyggnad av nya VA-ledningar. Utbyggnaden av ledningsnätet behöver ta i beaktan det som anges i *Handlingsprogram lag om skydd mot olyckor 2022-2023*. Programmet anger bland annat att vattenledningarna ska dimensioneras så att de kan ge uttag på 10 liter per sekund. Brandposternas antal och placering bestäms efter samråd med räddningschefen. Vid behov finns god tillgänglighet till sjön ca 500 meter väster om området som kan användas för brandvatten.

5.7.3 Risk för översvämning

Planområdet berörs inte av område för 100-årsflöde, 200-årsflöde eller beräknat högsta flöde. Vid exploatering av planområdet är det viktigt att se till så att ytlig avrinning kan ske så att vatten inte riskerar att bli stående där det kan skada infrastruktur eller bebyggelse. I det södra området skapas en grön remsa mellan delar av bebyggelsen och golfbanan, inom området kan dagvatten till viss del bromsas upp och fördröjas. Från det norra området rinner vattnet mot sydväst och sedan vidare ut över ytor som nyttjas som golfbana.

Utdraget ur SCALGO Live nedan visar hur vattnet idag rör sig inom och från områdena och vilka områden nedströms planområdet, som skulle påverkas vid ett ev. skyfall, då planerade dagvattenanläggningar inte räcker till.



Utdrag ur Scalgo; strömningsriktning för ytvatten inom och från de två områdena.

5.7.4 Risk för erosion, skred och ras

BGK har år 2023 utfört en geoteknisk undersökning i området med tillhörande PM, kompletterat 2024. Enligt *PM Geoteknik* har terrängen inom område A och B en genomsnittlig lutning på ca 1:25. Inom område C är lutning ca 1:15 som störst. Jorden inom områdena består av sand. Normalt finns inga problem med stabiliteten med dessa förutsättningar. En kontroll av stabiliteten har dock utförts i västra delen av område A som gränsar till fyllning, torv och gytta i område B.

Inom områdena finns inga bergväggar och terrängen är inte heller blockig vid markytan vilket innebär att det inte finns någon risk för blockutfall eller blockras. Utanför området mot nordost förekommer berg i dagen och tunt jordlager på berg. Berget har en sluttande yta ner mot planområdet utan några branta bergsvägg. Sten och block förekommer i liten eller måttlig omfattning inom detta område. Mot bakgrund av ovanstående ses risken för blockras eller blockutfall in mot planområdet som liten eller ingen, varken vid nuvarande eller nya planerade förhållanden.

5.7.5 Förorenad mark och bebyggelse

Det finns inga registrerade markföroreningar inom planområdet. Däremot har bekämpningsmedel använts på golfbanorna. En miljöteknisk markundersökning har 2023 utförts av bsv arkitekter & ingenjörer. Utredningen består av geoteknisk borrhning i ett tiotal provpunkter, jordprovtagning vid olika djupnivåer samt installation av grundvattenrör för provtagning.

Utredningen noterar godkända miljövärden inom tillämpliga bedömningskriterier för jord och grundvatten. Kartlagda föroreningshalter är mycket låga till låga – måttliga och ligger med marginal under Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning KM, för bostadsändamål. Analysdata har inte påvisat något som föranleder råd om vidare skyddsåtgärder, utöver vad som i allmänhet gäller vid etablering av bostäder.

Förhöjd nivå för bly i grundvatten H 19 centralt i området bedöms inte påverka bedömningen avseende hälsa eller miljö.

5.7.6 Risker med golfbanan

I anslutning till planområdet finns två 18-hålsbanor. Det norra bostadskvarteret är beläget mellan Parkbanan och Skogsbanan, medan det södra bostadsområdet ligger intill Skogsbanan. Ett PM (bilaga 6) avseende riskerna med golfbanan har under juni tagits fram av bsv arkitekter & ingenjörer ab. PM:et togs fram inför ett nytt granskningsskede för detaljplanen. Det innebär att vissa kartunderlag har utformats efter det tidigare planförslaget. Se mer i bilaga 6.

För aktuellt planområde bedöms det endast vara Skogsbanan som utgör en risk vid eventuella felriktade slag, varvid Parkbanan inte har berörts vidare i framtaget PM. De hål på Skogsbanan som har bedömts vara aktuella att beakta ur ett riskperspektiv är hål 9, 10, 17 och 18.



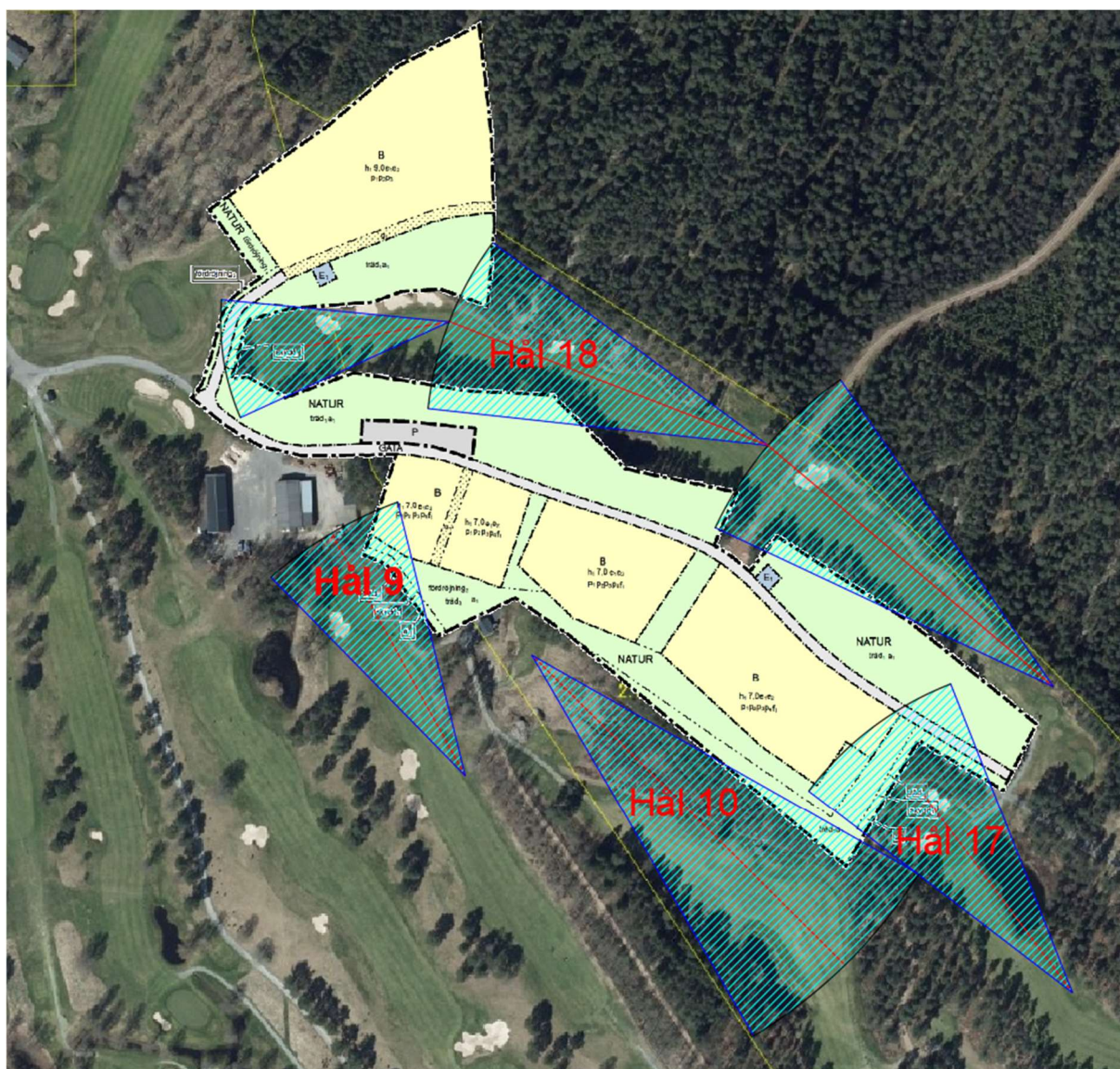
Karta över Skogsbanan med ungefärlig placering av planområdets två delområden. Kartbild hämtad från PM – Risker med golfbanan, bsv arkitekter & ingenjörer ab. Kartbild från golfklubbens hemsida.

Det finns inget regelverk som reglerar placering av bebyggelse eller tillfartsväg för gång och cykel i anslutning till en golfbana. En bedömning av riskerna för att bostadsfastigheter och de som färdas på tillfartsvägarna ska träffas och orsaka person-, fordons- eller egendomsskador behöver därmed ske i samband med byggnation av

bostäder i närheten av en golfbana. Trafikverket tog år 2007 fram publikationen *Rekommendationer vid anläggande av golf och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg*. Av publikationen framgår bland annat vissa avstånd, säkerhetszoner, åtgärder som minskar riskerna mm. Framtaget PM har i vissa avseenden tagit sin utgångspunkt från denna publikation.

Vid golfspel finns det risk för att någon träffas av en golfboll eller en golfklubba. För aktuellt planområdet bedöms risken främst vara ett eventuellt felslag, och att golfbollar då skulle hamna utanför banan. Riskerna med att träffas av en golfklubba bedöms främst vara kopplad till de som spelar på banan. Ett slag där en golfboll hamnar utanför banan kan i aktuellt fall innebära risk för att bostadsfastigheter och de som vistas på tomter/färdas på tillfartsvägarna ska träffas med person-, fordons- eller egendomsskador som följd. Ett scenario där en person träffas av en golfboll, i värsta fall i huvudet, skulle kunna leda till allvarliga konsekvenser.

I framtaget PM har de håll som bedömts vara berörda från golfspelet på Skogsbanan studerats utifrån en säkerhetsvinkel (+/- 15 grader från tänkt/optimal spelriktning).



Karta som redovisar säkerhetsvinkeln (+/- 15 grader från tänkt spelriktning) för berörda hål 9, 10, 17 och 18 på Skogsbanan. Röd linje illustrerar optimal spellinje och skrafferad yta visar säkerhetsvinkeln (+/- 15 grader). bsv arkitekter & ingenjörer ab.

Utifrån den statistik som redovisas i framtaget PM bedöms ca 16 slag per hål och speldag hamna utanför säkerhetsvinkeln som är +/- 15 grader, varav 8 förväntas gå fel i vardera riktningen. Siffrorna som presenteras bedöms vara högt räknade eftersom:

- Endast ca 75 % av alla spelare samtliga 18 hål (vilket innebär att det istället sker ca 152 utslag från hål 18, vilket i sin tur innebär att endast 6 slag antas gå fel i vardera riktningen)
- Ca 31 % av alla utslag sker från röd tee, vilket innebär ett bättre scenario för vissa hål, främst för hål 10.
- Flera av slagen har utgått från en längre slaglängd än vad många har kapacitet att nå upp till, vilket innebär en bredare säkerhetszon.
- Hänsyn har inte tagits till lokala förhållanden. Enligt representant från golfklubben är det högt räknat med att 8 % av alla slag hamnar utanför säkerhetsvinkeln på Skogsbanan. Denna siffra bedöms i verkligheten vara betydligt lägre.

Övningsområden

Väster och söder om planområdet finns olika typer av övningsområden.



Driving range och putting green i anslutning till Skoga vägen, väster om planområdet, bsv arkitekter & ingenjörer ab.

Söder om Skoga vägen finns en driving range, en plats där spelare kan öva slag/värma upp inför spel. Spelet är av säkerhetsskäl, tydligt riktat från vägen, men främst för att det vid utslagsplatserna finns utrustning som krävs i form av bland annat bollmaskin, närhet till golfutrustning med mera. Utslagsplatserna/slagriktningen är även vald utifrån praktiska skäl då den ligger intill golfcenter, restaurang och första hålen vid start av spel.

En ändring av utslagsplatsen/slagriktningen bedöms inte vara trolig. Skulle det ändå ske rekommenderas att nät uppförs i syfte att hindra bollar att nå Skoga vägen. Norr om Skoga vägen finns en putting green. Ytan används endast för att öva på putting och bedöms därmed inte medföra några risker.

Det finns även två närspelsområden i anslutning till planområdet. Det ena området är beläget söder om Skoga vägen. Ett närspelsområde är ett område som används för träning av kortare inspel och putting. Det norra delområdet används idag som övningsområde. I samband med att nya bostäder kommer byggas här behöver området minskas ner och endast den södra delen av området kommer användas som en övningsbana med närspel. Spelet kommer tydligt att styras söderut, vilket medför att inga slag kommer ske i riktning mot bostäderna. Mellan bostäderna och närspelsområdet kommer det finnas en naturremsa, vilken har säkerställts i planen och som därmed skapar en buffertyta. Med hänsyn till områdets topografi och omgivning bedöms det vara uteslutet att spelet på övningsbanan skulle ske i motsatt riktning. Då övningsområdena endast används för korta inspel och putting bedöms det inte medföra några risker för omgivningen, varken för kommande bostäder eller tillfartsvägar.

5.7.7 Bergtäkt

Cirka 1,5 km sydost om planområdet finns en befintlig bergtäkt. Det pågår en ansökan för fortsatt och utökad bergtäkt. Ansökan innehåller bland annat en bullerutredning framtagen av Forcit Consulting AB, år 2022. Enligt bullerbilagorna ligger planområdet utanför redovisat område. Det område som ligger närmast aktuellt planområde ligger enligt bullerutredningen på bullernivåer mellan 40 och 45 dBA ekvivalent ljudnivå för framtida situation under dagtid och 35-40 dBA dagtid för framtida situation med åtgärder under dagtid. För kvällstid ligger de ekvivalenta ljudnivåerna under 25 dBA för området som är beläget närmast planområdet.

I samband med ansökan har även en vibrationsutredning tagits fram av Forcit Consulting AB, år 2022. Enligt utredningens slutsatser visar beräkningarna av förväntade värden att gängse beräkningsvärden för luftstöt vågor (150 Pa frifält) (4mm/s) kommer att innehållas vid närliggande bostäder. Utifrån beräknade vibrationsvärden bedöms risken för överskridande skadevärden för omkringliggande byggnader som mycket liten.

5.8 Geotekniska förhållanden

I samband med framtagandet av planförslaget har BGK, år 2023, genomfört en geoteknisk undersökning för aktuellt område. Enligt SGU:s jordartskarta består jorden inom området av sand (isälvssediment). I sydöstra delen förekommer berg i dagen.

I samband med fältarbetena har även radonmätningar utförts i fem olika punkter med resultat mellan 4 och 21 kBq/m³ jordluft. Med dessa halter i sand klassas marken som låg- till normalradonmark. I dagsläget är rekommendationen att byggnader ska utföras minst radonskyddat även om markradonmätningar visar lågradonmark. Radonhalter i mark varierar med tid.

I framtaget PM har området delats upp i tre olika delområden (se figur nedan). Planområdets avgränsning har anpassats utifrån resultatet från utredningen. Utifrån framtaget PM framgår bland annat följande gällande de geotekniska förhållandena för respektive område;

Område A

Detta område utgörs av en golfbana. Under gräsytan består jorden av mulljord eller fyllning på sand. Mulljordens och fyllningens mäktighet är mellan 0,05 och 0,45 meter i provtagningspunkterna. Fyllningen som påträffats består av sand, mull och växtdelar.

Den naturligt lagrade sanden förekommer huvudsakligen i fraktionerna mellan- och finsand. I ställvisa skikt finns inslag av silt och/eller grus i sanden. Mindre skikt med silt eller finsandig silt förekommer också. I den naturligt lagrade sanden är jordens relativa fasthet huvudsakligen medelhög där mindre skikt med låg relativ fasthet förekommer.

Område B

Inom område B består jorden från markyta räknat av fyllningar på torv och gytta som underlagras av sand.

Fyllningarna som består av sand, mull, växtdelar, vedbitar mm har en mäktighet mellan 0,7 och 3,0 meter i provtagningspunkterna. Större och mindre mäktigheter kan förekomma inom andra delar av område B. Jordens relativa fasthet i fyllningen är varierande från mycket låg till medelhög.

Torven som påträffats i några av punkterna är mellan- till högförmultnad. Mäktigheten på torven är mellan 0,8 och 2,3 meter i provtagningspunkterna. Torven har blivit komprimerad av fyllningen och den odränerade skjuvhållsfastheten bedöms vara runt 10 kPa. Under torven finns ett skikt med gytta mellan 5 å 6 meter under markytan vid provtagningspunkten H_12. Den odränerade skjuvhållsfastheten som utvärderats med program Conrad ligger mellan ca 10 å 15 kPa. Den naturligt lagrade sanden under fyllningar, torv och gytta förekommer huvudsakligen i fraktionerna fin- till mellansand. Jordens relativa fasthet i sanden är låg till medelhög ner till ca 7 meters djup under markytan och därunder medelhög till hög.

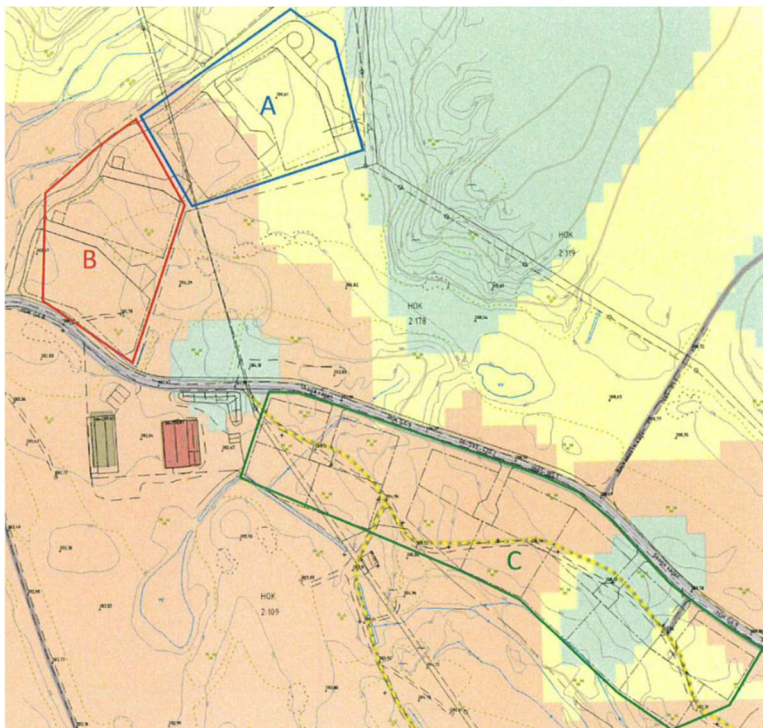
Majoriteten av aktuellt område har uteslutits från planområdet och planavgränsningen har i stora drag anpassats utifrån denna avgränsning, bortsett från avsedd gata som ska nå upp till område A och en mindre del av det norra området av område B, som framförallt avser naturmark och en mindre del bostad.

Område C

Område C utgörs av skogsmark. Jorden inom området består från markytan av humusskikt på sand som vilar på berg. Ytligt finns ett humusskikt med vegetation och mulljord som har en mäktighet på 0,15 å 0,5 meter i provtagningspunkterna. Vid punkterna H_19 och H_22 finns ett ytligt torvskikt ner till 0,25 resp. 0,5 meter under markytan. Området gränsar till kärrtorv i sydväst.

Den naturligt lagrade sanden förekommer främst i fraktionerna fin- och mellansand. I ställvisa skikt förekommer även inblandning av silt och/eller grus. Mindre skikt av silt eller finsandig silt förekommer också. Jordens relativa fasthet i sanden är låg till medelhög ner till ca 8,5 meters djup och därunder hög.

Berg i dagen förekommer på fleras ställen inom område C. Vid punkterna H_18 och H_22 har CPT- resp. trycksondering drivits till 9 meters djup under markytan där de stoppat i mycket hårda jordskikt. Detta visar på ett varierande jorddjup på minst 9 meter inom området.



SGU:s jorrdjupskarta. Figur hämtad från PM Geoteknik, BGK, 2023.

5.9 Hydrologiska förhållanden

I samband med fältarbete vid den geotekniska undersökningen har pejling av grundvattennivån utförts i 8 öppna grundvattenrör 2023-04-11, cirka tre veckor efter installationen av grundvattenrören. Vid område A, låg vattennivån i de två rören 3,37 resp. 2,68 meter under markytan. Vid område B, i rör H_12 låg vattennivån 0,73 meter under markytan. Vid område C låg vattennivån 0,64, 1,38, 0,26 resp. 2,35 meter under markytan. I den miljötekniska markundersökningen, utförd av bsv arkitekter & ingenjörer 2023 framgår följande gällande grundvattenriktning och gradient;

Inmätningar av grundvattennivåer i grundvattenrör/observationsrör påvisar en delvis varierande grundvattenriktning inom det relativt stora undersökningsområdet. I området norra del förekommer en strömningsriktning åt sydsydväst samt en mer renodlad strömning västerut. I den västra delen vrids grundvattenströmningen söderut mot vägen och mot ytvattendammar väster om undersökningsområdet. Mer österut, centralt i området konstateras grundvattnets riktning vara mot västsydväst, på båda sidor om vägen. Längst i sydost vrids strömningsriktningen mot sydsydväst.

5.10 Kulturmiljö

Hooks Herrgård som ligger i anslutning till planområdet är utpekad som kommunal kulturmiljö i Vaggeryd kommun enligt aktuell översiktsplan, antagen år 2024. I kulturmiljöplanen för Vaggeryds kommun omnämns Hooks Herrgård som kulturarvsturism. *I kommunens finns en mångfald av spännande intressanta kulturmiljöer, kulturhistoriska platser och byggnader. Flera kända som populära besöksmål, ex. Hooks Herrgård.*

År 2022 tilldelade kommunen Hooks Herrgård Arkitektur och byggnadsvårdspriset med följande motivering:

Hooks Herrgård är en plats som andas en historia på många hundra år med många viktiga händelser som skett på platsen. Genom större renoverings- och restaureringsarbete har en restaurang- och hotellverksamhet skapats, som också innebär ett attraktivt besöksmål. Bevarande av byggnadens viktiga kulturella värden och tilltalande arkitektoniska detaljer har förstärkt känslan och närvaron av den gamla historiska byggnaden.

Detta syns genom en medvetenhet i att hantera olika arkitektoniska och konstnärliga detaljer både invändigt och utvändigt. Den nyare tillbyggnaden, spadelen, är väl genomförd med färgsättning, materialval och skala så att tillbyggnaden smälter in med den befintliga historiska huvudbyggnaden och med omgivningen.

5.10.1 Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

5.11 Fysisk miljö

5.11.1 Friytor, lek- och rekreationsområden

Planområdet angränsar till Hooks golfbana. Del av planområdet ligger idag även inom ett övningsområde tillhörande golfbanan. Hooks Herrgård ligger väster om planområdet med möjlighet till olika former av aktiviteter, exempelvis spa, paddel och bad. Inom planområdet går delvis en grusad gångväg/stig. De delar av stigen som omfattas av planområdet kommer därmed behöva läggas om.

Höglandsleden passerar i nära anslutning till planområdet. Höglandsleden är en vandringsled som går genom det sydsvenska höglandet, från Nässjö kommun i öst, genom Vaggeryds kommun och västerut vidare i Gnosjö kommun.

5.11.2 Bebyggelse och landskapsbild

Planområdet är obebyggt. Området utgörs av en golfbana med tillhörande anläggning och skogsområde. Väster om planområdet finns Hooks Herrgård med tillhörande byggnader. Herrgården ingår i den kommunala kulturmiljön. Hooks Herrgård är en anrik gård med omgivning som består av skog, ängar och en golfbaneanläggning. Hooks Herrgård ligger vid strandkanten av sjön Hokusjön. Landskapet kring herrgården är ett välskött kulturlandskap med golfbanor som sträcker sig in i den omgivande skogsmiljön. Hoks tätort och Hooks Herrgård är omgivet av ett varierat åker- och skogslandskap med en tydlig landskapskaraktär.

Golfbanans öppna stråk i kombination med den täta skogsmiljön skapar kontrast i landskapet. Arkitekturen på Hooks Herrgård är byggd i gustaviansk stil omgiven av sidobyggnader och ekonomibyggnader. Huvudbyggnaden är tillbyggd med spabad och restaurangtor mot sjön. Övrig bebyggelse vid Hooks Herrgård är från olika tidsperioder. Konferensanläggningar, garage- och verkstadsbyggnader har utformats som ”ekonomibyggnader”, generellt med sadeltak och falurödfärgade fasader.



Hooks Herrgård med sidobyggnader.

Söder om planområdet finns en kiosk som tillhör golfbanan. Väster om det södra delområdet finns även tre mindre byggnader, även dem tillhörande golfbanans verksamhet. Samtliga byggnader är i mindre format och uppförda i en våning. I norrgående riktning finns mindre grupper av villabebyggelse. Befintlig villabebyggelse har varierande formspråk. Husen har formgivits och färgsatts efter platsens förutsättningar och relaterar till sin omgivning. Övervägande delen av bostäderna i området är uppförda i ett plan.



Befintlig villa, nedtonade dova fasadfärger och sedumtak.



Befintlig villabebyggelse, dova fasadfärger och sluttande tak.



Äldre villa med sadeltak.

5.11.3 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området innehåller inga större höjdvariationer vilket gör det lätt att tillgänglighetsanpassa. Det är viktigt att säkerställa tillgänglighetsanpassning av vägar mellan hem och bostad. Även tillgängligheten för räddningstjänstens fordon är en viktig aspekt. Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov/anmälan.

5.12 Sociala förutsättningar

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Planområdet är obebyggt. Vaggeryds kommun har en stor andel villabebyggelse. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram utgjordes cirka 68 % av bostäderna vid årsskiftet 2019/2020 av småhus. Denna bostadstyp är vanligast både i tätorterna och på landsbygden. Blandad bebyggelse som möjliggörs enligt detaljplanen bidrar till ett mer differentierat bostadsutbud.

Olika upplåtelseformer är avgörande för att skapa mångfald och ökar även jämlikheten i möjlighet till exempelvis hyres- eller bostadsrätter som möjliggör en hållbar såväl som klimat- och miljövänlig levnadsstandard. Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform. Detaljplanen möjliggör bostäder i form av kedjehus, radhus, parhus och villor.

Anslutande naturområde och golfbanan blir utblick för de kommande bostäderna. Kopplingen till omgivande natur behöver beaktas. Planens genomförande medför även att en ny koppling till gångvägen tillskapas. Planområdet bedöms ha höga värden kopplade till omkringliggande golfbana och för omkringliggande friluftsliv och social samvaro kopplat till densamma.

5.13 Teknik

5.13.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kommande exploateringsområde ska anslutas till VA-nätet med en servisanslutning nere vid ån söder om planområdet. Ansvar för drift och skötsel av nya vatten- och avloppsledningar läggs på en ny gemensamhetsanläggning där samtliga nya fastigheter kommer ingå. Ledningarna säkerställs genom servitut. I det fall ett kommunalt övertagande av ledningarna skulle ske ska de säkerställas genom ledningsrätt. Fastigheter som berörs av ett servitut eller en ledningsrätt är; Hok 2:109, Hok 2:178 samt Hok ga: 8 och Hok ga:9. Hooks Herrgård är ansluten i samma punkt med befintliga ledningar för vatten och spillvatten upp till herrgården.



Anslutning till kommunalt VA sker i ett ungefärligt läge enligt röd markering.

5.13.2 Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Eon. Kabelskåp finns i anslutning till herrgården och elledningar finns i Skoga vägen, i höjd med herrgården samt inom delar av golfbanan. Elnätet kommer att byggas ut inom planområdet. För att försörja planområdet med el finns det behov av två nya transformatorstationer i området. I planen reserveras utrymme för två transformatorstationer, en i det norra delområdet och en i det södra delområdet.

5.13.3 Fiber

Östra Fiberföreningen ansvarar för fiber i området. Fiberledningar finns inom och i anslutning till Skoga vägen.

5.13.4 Uppvärmning

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Däremot ser Vaggeryds kommun gärna uppvärmning baserad på förnyelsebara energislag.

5.13.5 Avfall

Insamling av avfall ska ske bostadsnära för att underlätta för människor att slänga och återvinna sitt avfall. Fastighetsnära insamling tillämpas genom att tillämpa fraktioner för alla förpackningsmaterial. Avfallshanteringen kan samordnas kvartersvis genom att mark anordnas av exploatören för detta.

Kommunalförbundet SÅM ansvarar för avfallshantering i Vaggeryds kommun. Fastighetsägaren ansvarar för att vid tiden följa gällande lagstiftning, policys, riktlinjer eller program för avfallshanteringen. Enligt BBR 3:422 så bör avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall inte överstiga 50 meter för flerbostadshus. Körväg och vändplats ska uppfylla SÅM:s gällande renhållningsföreskrifter samt krav på framkomlighet för avfallsfordon. Innan bygglov beviljas önskar SÅM att en remiss skickas för yttrande.

Komplement till avfallshanteringen finns närmast i Hok, vid Alstervägen, cirka 3,7 kilometer bort med cykel och cirka 3,5 kilometer bort med bil. På återvinningsstationen ansvarar SÅM för insamling av förpackningar såsom kartong, plast, med mera.

5.14 Service

Utöver den form av service som finns på Hooks Herrgård och golfbanan finns ingen service i områdets direkta närhet. I anslutning till golfbanan i sydöst finns även Hoks naturcamping. I Hoks samhälle, några kilometer från planområdet, finns bland annat F-5 skola, förskola, pizzeria och Folkets hus. I Vaggeryd som i sin tur ligger ca 9 km från Hoks centrum finns det tillgång till kommersiell och offentlig service i form av bland annat affärer, äldreboende, högskola och gymnasium.

I Vaggeryds kommuns översiktsplan, antagen 2024, föreslås ett större förtätnings- och utvecklingsområde vid stationen i Hok genom exempelvis bostäder, handel, service, skola och eventuellt verksamheter. Effektiv markanvändning och tät bebyggelse förespråkas. Strategisk plats för utveckling av Hok för att skapa en centrummiljö som stärker orten i sin framtida utveckling som kommunens tredje största tätort.

5.15 Trafik och mobilitet

I Vaggeryds kommuns miljöprogram är ett av målområdena hållbara transporter och resor. Hållbara transporter och resor innebär bland annat att kommunen ska verka för en attraktiv kollektivtrafik och att kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter. Hållbara transporter innebär även att minska de fossila transporterna och för att minska utsläpp av koldioxid och farliga partiklar.

5.15.1 Viktiga kopplingar

Viktiga kopplingar blir till Hok samhälle med bland annat skola och förskola. Vidare är även koppling till övriga delar av kommunen, som bland annat Vaggeryd och Skillingaryd av vikt. Även kopplingen mot Jönköping i norr och Värnamo i söder är av betydelse. I närmare anslutning till planområdet är målpunkterna med omgivande grönområden, busshållplats vid väg 30, Hooks Herrgård, samt även kopplingen till Höglandsleden betydelsefulla för oskyddade trafikanter.

I kommunens gång- och cykelvägsplan, antagen 2024, finns en gång- och cykelväg mellan Hok och Hooks herrgård via Lindevallen. Vägen har idag blandtrafik. Det finns även med en gång- och cykelväg mellan Hok och Stigamo (längs med väg 30). Kommunen har i sitt remissvar gällande den regionala cykelplanen för Jönköpings län beslutat att framhäva sträckorna mellan Hok och Stigamo. Båda gång- och cykelvägarna är markerade som prioriterade gc-vägar som ligger utanför innevarande och kommande mandatperiod, från 2031 och framåt.

5.15.2 Utformning av gator

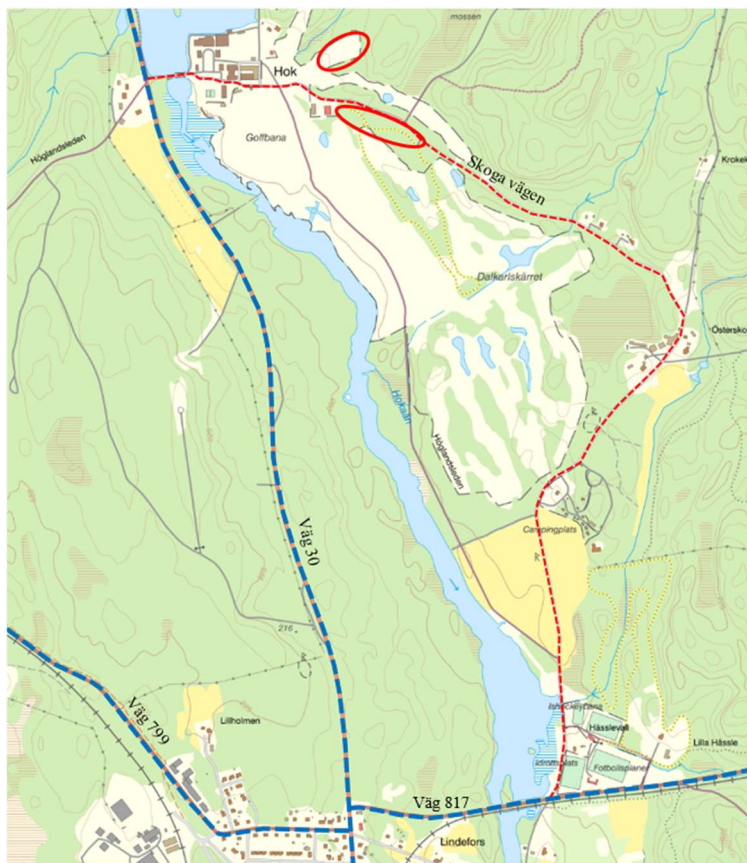
Skoga vägen som löper genom planområdet är en väg som är drygt 3-4 meter bred. Det finns ingen separerad gc-väg längs med vägen. Vid Hooks Herrgård passerar vägen delar av verksamhetens parkering innan den ansluter till en bro och vidare ut på väg 30. Från Skoga vägen och söderut innan vägen ansluter till väg 817 följer ungefär samma standard hela vägen.

Det finns ingen gång- och cykelväg i direkt anslutning till planområdet. Dock ligger Höglandsvägen, som är en vandringsled i närheten av planområdet. Leden har grusat underlag.

I planen möjliggörs en breddning av Skoga vägen genom att ca två meter gata läggs till söder om befintlig avgränsning.

5.15.3 Trafikflöden

Genom de två olika delområdena löper den mindre vägen Skoga vägen som är en enskild väg. I väster passerar vägen Hooks Herrgård och går över en bro innan den ansluter till väg 30. I söder ansluter Skoga vägen till länsväg 817 som i sin tur ansluter till väg 30 i väster. Väg 30 ansluter till E4:an i norr och i söder fortsätter vägen till Växjö.



Karta med befintliga vägar. De två delområdenas ungefärliga lokalisering markerade med röda ovala figurer.

Enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta uppgick ÅDT för väg 30 (i höjd med planområdet) år 2022 till 3 030 fordon. Vid angöring söderifrån ansluter väg 817 till väg 30. Söderut, från korsningen mellan Stationsgatan och väg 30 uppgick ÅDT för väg 30 år 2022 till 2 785 fordon.

Till höger visas Trafikverkets vägtrafikflödeskarta i anslutning till planområdet. Röd streckad linje visar utmed vilken sträcka som ÅDT uppgick till 3 030 år 2022. Söder därom, genom Hoks samhälle uppgick ÅDT till 2 785.



Utdrag från Trafikverkets vägtrafikflödeskarta på väg 30 i höjd med planområdet.

5.15.4 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats *Hooks Herrgård* är belägen vid väg 30, i anslutning till Hooks Herrgård, drygt 500 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av regionsbuss linje 141 med sträckan Jönköping-Vrigstad-Sävsjö, med ca 10 turer på vardagar och 3-5 under helger. I Hok finns fler busshållplatser samt en tågstation på järnvägssträckan Nässjö-Halmstad. Trafikeringen vid järnvägen är begränsad till några stopp per dag.

5.15.5 Angöring och parkering

Avsikten är att angöring för tillkommande bostäder ska ske söderifrån (från väg 817), då det inte finns någon tydlig och avgränsad struktur västerut, mot Hooks Herrgård. De två delområdena angörs från Skoga vägen. För det norra delområdet kommer en intern gata att tillskapas som leder till de olika bostadsenheterna. Även i söder skapas gemsansamma infarter från Skoga vägen.

Vaggeryds kommun har ingen gällande parkeringsnorm. All parkering ska ske inom kvartersmark och den egna fastigheten, både för de friliggande villorna och för rad-/par-/kedjehusenheterna. Enligt Boverkets byggregler (BBR) 3:122 så ska det kunna ordnas angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Detta uppfylls om parkeringsplatser anordnas i anslutning till respektive bostad. Ett område av kvartersmarken har reglerats med användningsbestämmelsen P; Parkering. Syftet med denna yta är att möjliggöra för ett eventuellt framtida behov av exempelvis besöksparkering.

Väderskyddad cykelplats kan anordnas inom kvartersmark.

5.16 Annat

5.16.1 Tillgång till solljus

Viss ledning angående krav gällande solljus finns i skriften *Solklart* som är utgiven av Boverket år 2014. Här anges att bostäder bör vara utan skugga minst 5 timmar mellan kl 9 och kl 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 22 september). Då planförslaget möjliggör bebyggelse om högst två våningar bedöms tillgången till solljus vara tillfredställande för de boende i de tillkommande bostäderna i området.

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen reglerar del av fastigheterna Hok 2:109 och Hok 2:178 som allmän platsmark GATA. Den del som omfattar befintlig gatumark (Skoga vägen) omfattas av gemensamhetsanläggning Hok ga:9. På plankartan utlagd ny gata – GATA med enskilt huvudmannaskap kan antingen genom ett ändrat anläggningsbeslut komma att ingå i Hok ga:9 alternativt bilda en ny gemensamhetsanläggning. Skulle vid en utbyggnad fler gator inom kvartersmark skapas, kan det även vara aktuellt att lägga till dessa till gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen för Hok ga:9 kommer behöva omprövas i samband med att fastighetsindelningen förändras och nya bostadsfastigheter skapas.

Detaljplanen reglerar även del av fastigheterna Hok 2:109 och Hok 2:178 som allmän platsmark NATUR. För naturmarken inom planområdet bildas med fördel en ny gemensamhetsanläggning, inom vilken även tillkommande gata och infartsgator inom kvartersmark kan ingå. Inom delar av naturmarken föreslås omhändertagande av dagvatten lösas. Naturområdena utgör även en buffertyta mot golfbanan och den södra delen avser även innehålla gångstig i viss omfattning. Även dessa områden ska ingå i en ny gemensamhetsanläggning. Med anledning av naturområdenas funktion kan det vara lämpligt att Hok 2:109 och Hok 2:178 ansluts till gemensamhetsanläggningen då golfbanan även har nytta av gångstigar och utlagda buffertytor.

En ny gemensamhetsanläggning för bland annat infartsgator kommer behöva prövas i samband med att fastighetsindelningen förändras för att skapa bostadsfastigheter.

Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna gemensamt, genom omprövning av befintlig alternativt bildande av en ny gemensamhetsanläggning, ansvarar för drift och underhåll av allmänna platser.

Inom planområdet tillkommer byggrätt för bostäder på privat mark. Kvartersmarken som är reglerad för bostadsändamål kommer styckas av till bostadsfastigheter.

Fastigheter utanför planområdet berörs av att servitut/ledningsrätt för tillkommande VA-ledningar bildas. I det fall kommunen inte tar över VA-ledningarna fram till planområdet ska en gemensamhetsanläggning bildas även för underhåll och skötsel av dessa.

För de två transformatorstationerna avses servitutsavtal alternativt ledningsrätt bildas.

Fastighet	Avstår mark	Erhåller mark	Förändrad markanvändning
Hok 2:109	Ca 2 525 kvm		Bostäder
Ny/a fastighet/er		Ca 2 525 kvm	Bostäder
Hok 2:178	Ca 22 920 kvm		Bostäder
Ny/a fastighet/er		Ca 22 920 kvm	Bostäder
Hok 2:109	Ca 5 075 kvm		Natur, enskilt huvudmannaskap
Ev. ny marksamfällighet		Ca 5 075 kvm	Natur, enskilt huvudmannaskap

Hok 2:178	Ca 22 800 kvm		Natur, enskilt huvudmannaskap
Ev. ny marksamfällighet		Ca 22 800 kvm	Natur, enskilt huvudmannaskap
Hok 2:109	Ca 1 075 kvm		Gata, enskilt huvudmannaskap
Ev. ny marksamfällighet		Ca 1 075 kvm	Gata, enskilt huvudmannaskap
Hok 2:178	Ca 2 220 kvm		Gata, enskilt huvudmannaskap
Ev. ny marksamfällighet		Ca 2 220 kvm	Gata, enskilt huvudmannaskap
Hok 2:109	Ca 62 kvm		Parkering
Ev. ny marksamfällighet		Ca 62 kvm	Parkering
Hok 2:178	Ca 726 kvm		Parkering
Ev. ny marksamfällighet		Ca 726 kvm	Parkering
Hok 2:109	Ca 45 kvm		Transformatorstation
Ledningsrätt alt. servitut för transformatorstation		Ca 45 kvm	Transformatorstation
Hok 2:178	Ca 155 kvm		Transformatorstation
Ledningsrätt alt. servitut för transformatorstation		Ca 155 kvm	Transformatorstation
Hok 2:109 (utanför planomr.)	Markupplåtelse för nya VA-ledningar		Gemensamhetsanläggning VA- ledningar
Hok 2:178	Markupplåtelse för nya VA-ledningar		Gemensamhetsanläggning VA- ledningar

6.2 Konsekvenser av genomförande med exploateringsavtal

Projektering, utförande och kostnad för anläggningar inom kvartersmark och allmän platsmark står exploatören för. Fastighetsägare inom, Hok ga:8, Hok ga:9 och Hok ga:10 ska inte vänta sig bekosta omprövning av gemensamhetsanläggningar. För vidare beskrivning av konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal, se avsnitt 3.5.1 om exploateringsavtal.

6.3 Natur

6.3.1 Grönområde och artskydd

De två olika delområdena för kvartersmark utgörs idag av ett övningsområde tillhörande golfbanan samt ett skogsområde. Planförslaget medför att övningsbanan kommer minskas ner i omfattning då det norra/nordöstra området av denna kommer förses med bostadsbebyggelse. Den södra/sydvästra delen av övningsbanan som är belägen direkt utanför planområdet avses bevaras.

I det södra delområdet som utgörs av skogsmark idag kommer marken att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Ny bebyggelse i det södra område medför att ett dike som kommer norrifrån behöver ledas om utmed Skoga vägen och sedan söderut, utanför planområdet, för att fortsatt ha sin funktion med att leda vatten genom området. Enligt Naturvårdsverkets handbok om *Markavvattning och rensning*, 2009, framgår att ändringar av ett dike som inte syftar till att förbättra dikets avvattnande funktion inte är markavvattning. Exempelvis kan det i samband med exploatering av ett markområde för bostadsändamål vara nödvändigt att ändra sträckningen för de vattendrag som rinner genom området.

En alternativ lösning kan vara att kulvertera diket. Det är inte heller att anse som markavvattning. Däremot kan en sådan kulvertering utgöra annan vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § genom t ex grävning i ett vattenområde. Det betyder att det krävs tillstånd eller anmälan om inte undantaget i 11 kap. 12 § MB är tillämpligt, dvs om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas. I aktuellt fall bedöms varken allmänna eller enskilda intressen skadas, och därmed inget tillstånd eller anmälan erfordras.

Ytterligare en konsekvens till följd av planens genomförande är att en gångväg som går genom området där bostäder planeras behöver flyttas något. Utrymme för detta finns inom detaljplanens markområde som är planlagt för NATUR i söder, alternativt att den anläggs utanför planområdet. En ny anslutning av gångstigen mot Skoga vägen möjliggörs genom det grönsläpp som tillskapas mellan bostadsmarken i det södra delområdet. Detta medför att skogsområdet fortsatt kommer vara tillgängligt för såväl allmänheten som besökare till golfbanan.

Viss buffertzon mellan tillkommande bostäder och golfbanan kommer bevaras i detaljplanen, vilket säkerställs genom naturområden. Delar av naturmarken kommer även behöva användas för dagvattenanläggning. För att bevara områdets karaktär och att verka som en extra skyddsåtgärd mot golfbanan ska befintliga träd bevaras om de inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, med undantag för ytor för skyddsåtgärder och dagvattenhantering.

Vid utformning av detaljplanen har hänsyn tagits till de värden som identifierats i naturvärdesinventeringen. I norr har planområdets avgränsning anpassats utifrån identifierad naturvärdesbiotop. I söder bevaras stora delar av den naturvärdesbiotop som identifierats. Viss kvartersmark ingår i det område som har identifierats, övrig del av naturvärdesbiotopen ligger inom naturmark alternativt utanför planområdet. Inom den del av biotopen där revlummer har identifierats har ett grönsläpp utformats genom kvartersmarken. Visst intrång i naturvärdesbiotopen har bedömts vara okej då hänsyn tagits genom grönsläppen samt att stora delar i övrigt ligger utanför kvartersmark.

Området omgärdas av stora naturtytor och viss naturmark säkerställs genom planförslaget. Grönkorridorerna genom området samt omgivande naturmark bedöms vara betydande för djur- och växtlivet. Vid utformning av gångstigen och dagvattenanläggningar ska, i möjligaste mån, hänsyn tas till konstaterade naturvärden.

6.3.2 Landskapsbild

Planens genomförande medför att landskapsbilden förändras då den öppna gräsytan samt skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse med tillhörande miljöer. Delar av den öppna ytan av övningsbanan, i direkt anslutning till planområdet kommer i detta skede att bevaras, vilket medför att området närmast Skoga vägen mot det norra delområdet fortsatt kommer upplevas öppet. För det södra området bevaras en grönyta mot golfbanan, vilket möjliggör att delar av träden kan bevaras, bortsett från anläggande av dagvattenhantering och ytor för skyddsåtgärd. Det innebär att bostäderna mot golfbanan i söder inte blir lika framträdande. Mot Skoga vägen blir bostäderna mer framträdande och förändringen på landskapsbilden mer påtaglig. Nockhöjd regleras för att hålla nere höjden till två våningar och på så vis bevara utblickarna i möjligaste mån samtidigt som bostäder möjliggörs.

För att skapa en luftig struktur, framförallt vid byggnation av villor regleras minsta avstånd till fastighetsgräns. Genom att tillvarata befintliga landskapshöjder i det norra delområdet medför det att även bostäderna som placeras längst norrut delvis får utblickar mot sydväst.

6.4 Miljö

De miljömål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommuns miljö- och hållbarhetsarbete är *begränsad klimatpåverkan, god bebyggd miljö* samt *ett rikt djur- och växtliv*. Nedan redovisas detaljplanens påverkan på dessa miljömål:

Begränsad miljöpåverkan

- Det är cykelavstånd till Hok som ligger några kilometer söder om planområdet, där bland annat skola och enklare form av service finns.
- Planområdet ligger i nära anslutning till Höglandsleden, vilken går att nyttja för gång- och cykeltrafik. Höglandsleden saknar dock belysning vilket gör att det enbart är tryggt att cykla under de ljusa månaderna.
- Busshållplats finns på väg 30, i höjd med herrgården.

God bebyggd miljö

- Höglandsleden i anslutning till herrgården kan användas för gång- och cykeltrafik in till bland annat Hok samhälle. Höglandsleden saknar dock belysning vilket gör att det enbart är tryggt att cykla under de ljusa månaderna.
- Gångavstånd till busshållplats som trafikerar sträckan Jönköping-Vrigstad-Sävsjö.
- Allmän platsmark avsätts för att möjliggöra omhändertagande av dagvatten och flöden vid skyfall, samt skapar skuggiga miljöer.
- Fastighetsnära insamling av samtliga förpackningsfraktioner är möjliga i respektive kvarter.
- Tillgång till grönområden och gröna stråk.

Ett rikt djur- och växtliv

- Grönsläpp skapas genom bebyggelsen i söder.
- God tillgång till grönområden i planområdets omgivning.
- Inom allmän platsmark finns möjlighet att anordna miljöer som gynnar den biologiska mångfalden, exempelvis öppen dagvattenhantering och plantering av växter som gynnar pollinerande insekter.

6.4.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken har genomförts. Kommunen gör utifrån genomförd undersökning bedömning att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå enligt beslut KSAU 2024-11-20 § 192. Enligt samrådsyttrande från Länsstyrelsen 2023-10-30 delar Länsstyrelsens kommunens bedömning. En strategisk miljöbedömning anses inte nödvändig och en strategisk miljöbedömning behöver inte upprättas.

6.4.2 Dagvatten

Genom att möjliggöra för ny bebyggelse kommer de hårdgjorda ytorna att öka jämfört med nuläget. En fördröjning av dagvattnet från området behöver skapas. Åtgärderna behöver ha både fördröjande och renade effekt för att inte påverka nedströms områden på ett negativt sätt. Dagvattenberäkningar bedömer att det inom det aktuella planområdet kommer finnas plats och möjlighet att skapa dagvattenlösningar som renar och fördröjer så att recipienten och nedströms områden inte påverkas på ett negativt sätt. Vid anläggande av de nya dagvattenanläggningarna ska hänsyn i möjligaste mån tas till identifierade naturvärden enligt naturvärdesinventeringen.

Vid utbyggnad av kvartersmark ska inga instängda områden skapas, för att inte riskera att några byggrätter översvämmas. Eftersom hantering av dagvatten kommer ske med ett lokalt omhändertagande och förutsättningar ges för vidare avledning av dagvatten till befintliga dammar i närområdet, bedöms dagvatten och skyfall kunna hanteras.

6.5 Miljökvalitetsnormer

6.5.1 Luft

Ny bebyggelse ger upphov till ökad trafik vilket ger ökade utsläpp till luft. Påverkan bedöms som ringa och bedömningen är att tillkommande utsläpp inte riskerar att miljökvalitetsnormer överskrids.

6.5.2 Vatten

Ytvattenrecipienter för planområdet är Hokasjön och Hokaån: Härån – Hokasjön. Föroreningsnivån från exploateringen bedöms enligt dagvattenutredningen/beräkning av föroreningsspridning och dagvattenstrategin som låg. Enligt dagvattenstrategin ska i relation till föroreningsnivån reningsåtgärder av dagvatten med recipienter som är klassade med medel känslighet, bestå av diken och/eller översilningsytor. Dagvatten ska inom planområdet hanteras så lokalt som möjligt genom infiltration. För flöden som inte kan infiltreras inom kvartersmark leds dessa mot naturmark i söder. Där finns förutsättningar för flacka diken/dammar och översilningsytor. Bedömningen är att föreslagna åtgärder för dagvattenhantering gällande fördröjning och rening bidrar till att dagvatten inom planområdet inte riskerar att försämra statusen för recipienterna negativt och att miljökvalitetsnormer inte bedöms överskridas. Särskilt positivt är att halten kväve minskar från området efter exploatering och föreslagna åtgärder. Detta är positivt eftersom gödsling av golfbanorna runt planområdet påverkar just kväveutsläppen.

6.6 Hälsa och säkerhet

6.6.1 Omgivningsbuller

Enligt den bedömning avseende buller som har utförts tidigare i planbeskrivningen bedöms det finnas goda möjligheter att tillskapa både uteplatser samt nivåer vid fasad som uppfyller bullerriktvärdena.

6.6.2 Förorenad mark och bebyggelse

Den miljötekniska markundersökningen visar på godkända miljövärden inom tillämpliga bedömningskriterier för jord och grundvatten. Kartlagda föroreningshalter är mycket låga till låga och ligger med marginal under Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning, KM, exempelvis för bostadsändamål. Analysdata har inte påvisat något som föranleder råd om vidare skyddsåtgärder, utöver vad som i allmänhet gäller vid etablering vid bostäder. Vid grävning för grundläggning bör iaktas behov av miljökontroll med provtagning vid tecken på fyllnadsmassor, ev. inblandning av avfall, färgförändring och/eller avvikande lukt etc.

6.6.3 Översvämning

Rekommendationen är att entréplan anläggs 0,5 meter ovanför anslutande gatuhöjd. Detta medger att flöden vid skyfall rinner bort från byggrätter, mot gata eller naturmarken för vidare infiltration, fördröjning och avledning till recipient.

6.6.4 Olyckor

Inga sträckningar med rekommenderad väg för farligt gods finns inom 150 meter från planområdet. Vid händelse av olycka bedöms framkomlighet för räddningstjänst vara god.

6.6.5 Erosion, skred och ras

Enligt upprättad geoteknisk undersökning bedöms stabiliteten i området vara tillfredställande. Stabilitetsberäkningar har utförts både med befintliga och nya förhållanden. Utifrån utförd stabilitetsberäkning med parametrarna som anges i PM Geoteknik visar resultaten höga säkerhetsfaktorer och totalsäkerhetsanalys har bedömts tillräckligt i aktuellt fall. Enligt kompletterat PM Geoteknik bedöms även risken för blockras eller blockfall in mot planområdet som liten eller ingen.

För område A och C, samt område B som i begränsad omfattning, avses bebyggas framgår följande avseende grundläggning enligt PM Geoteknik;

Område A

Jorden inom detta område består av sand som har låg till medelhög relativ fasthet. Grundläggning av enfamiljshus på mark kan utföras med till exempel kantförstyvad grundplatta på mark eller krypgrund.

Område C

Jorden inom området består huvudsakligen av sand som har låg till medelhög fasthet. Berg i dagen förekommer ställvis inom området. Grundläggning av enfamiljshus kan utföras på mark eller packad sprängbotten.

För område B där en gata kommer anläggas samt en mindre del kvartersmark för bostäder och naturmark tas i anspråk framgår följande gällande gator enligt PM Geoteknik;

Område B

Gator och andra hårdgjorda ytor behöver förbeslastas genom att extra jord tillförs som får ligga en tid tills torven har komprimerats. Denna metod är tidskrävande och kan ta upp mot 6 månader. För grundläggning av hus krävs förstärkningsåtgärder. Den vanligaste förstärkningsåtgärden är utskiftning av otjänligt jordmaterial som ersätts med packad friktionsjord. Ett annat sätt är att grundlägga hus på pålar. Mark runt omkring byggnader kan få sättningar med tiden, framförallt om marknivån höjs och ny last i form av jord påläggs marken.

Då område B har sämre markförhållanden och därmed bedöms vara mindre ekonomiskt och miljömässigt hållbart att exploatera har området, bortsett från kommande gata och en mindre del kvartersmark samt naturmark, lämnats utanför planområdet. Den del som utgörs av kvartersmark/område för dagvattenhantering är del av norra område B som har mindre mäktighet av sämre markförhållande och bedömts vara lämpligt att exploatera.

Generellt inom alla områden

Dimensionering av grundkonstruktioner utförs efter att mer detaljerade geotekniska undersökningar har utförts i samband med projekteringar.

Markberedning med mera ska utföras enligt anvisningar i gällande byggnormer och motsvarande. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 20 samt rekommendationer nedan. Tjälskyddad grundläggning krävs.

Ytvatten ska alltid avledas genom att markytan närmast byggnaderna lutar från huset, ett vanligt krav är minst 0,15 meter fall på tre meters längd. Dränering runt byggnader utförs med dräneringsrör. Tillräckliga åtgärder för att förhindra skadlig fuktvandring från underliggande jord utförs. Detta innebär ett dränerande och kapillärbrytande skikt, normalt minst 200 millimeter ren makadam och minst en mäktighet av dubbla kapillära stighöjden i materialet utläggs vid golv på mark. Erforderlig värmeisolering, beroende på användningen av byggnaden, utläggs.

6.6.6 Golfbanan

I framtaget PM avseende riskerna med golfbanan, bsv arkitekter & ingenjörer ab, presenteras förslag till åtgärder för att minimera riskerna ytterligare. Då kommunen inte har rådighet över golfbanan och att golfbanan ligger utanför planområdet innebär det att valet av åtgärder är begränsade. För att möjliggöra säkerställande av åtgärder har planområdet utökats inför granskning.

Där ett avstånd om 30 meter från greenens bakkant/säkerhetsvinkeln i anslutning till green inte har kunnat säkerställas till kvartersmark för bostäder eller allmän plats – gatumark, har det bedömts som rimligt att säkerhetsåtgärder bör vidtas och säkerställas i planen. Bedömningen kring höjd på skyddsåtgärder i anslutning till green/bakkant har utförts i samråd med representanter från golfbanan som är väl insatta i golfspelet. I övrigt uppfylls avstånden/säkerhetsvinkeln, men som en ytterligare säkerhetsåtgärd har det även bedömts rimligt att säkerställa befintlig vegetation för att fånga upp eventuella bollar som hamnar utanför säkerhetsvinkeln.

De åtgärder som föreslås och som har införts på plankartan är följande:

- Säkerställande av skyddsåtgärd till en höjd av 1,5 meter där ett avstånd säkerhetsvinkeln i anslutning till green inte upprätthålls. Skyddsåtgärd kan exempelvis vara plank eller staket.
- Säkerställande av natur och befintliga träd (med undantag för där det krävs ytor för skyddsåtgärd och dagvattenhantering). Bestämmelserna kompletteras även med villkorsreglering för trädfällning.

Sannolikheten för att ett värsta scenario ska inträffa och en person träffas av en golfboll bedöms vara låg till mycket låg. Med föreslagna skyddsåtgärder bedöms riskerna för allvarliga konsekvenser (inom kvartersmark eller allmän platsmark/gata), vara acceptabla.

Föreslagna skyddsåtgärder bedöms därmed vara tillräckliga för att säkerställa markens lämplighet utifrån människors behov och hälsa och säkerhet, och för att säkerställa en lämplig boendemiljö med säkra vägar till och från området. Kommunens bedömning är därmed att markanvändningen enligt planförslaget är lämplig.

6.6.7 Bergtäkt

Enligt framtagen bullerutredning i samband med ansökningshandlingarna ryms aktuellt planområde inte inom utredningsområdet. Det område som ligger närmast planområdet visar dock på att riktvärdena för buller innehålls för både dag- och kvällstid. Därutöver ligger planområdet längre bort, bullernivåerna kan därmed vara ännu lägre för aktuellt område.

Även enligt till ansökan hörande vibrationsutredning bedöms beräkningsvärdena för luftstötsvågor (150 Pa frifält) och markvibrationer (4 mm/s) innehållas vid närliggande bostäder. Aktuellt planområde är beläget på ett längre avstånd från bergtälten än vad de från bergtälten närliggande bostäderna är. Utifrån ovanstående bedöms byggnationen enligt planförslaget vara lämplig.

6.7 Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till Hooks Herrgård som är utpekad som kommunal kulturmiljö. Hooks Herrgård bör fortsatt framstå som områdets tyngsta punkt med sina murade gulputsade fasader. Tillkommande bebyggelse bör därmed underordna sig herrgårdsbyggnaden. För att anpassa sig till omgivande landskap bör tillkommande bebyggelse till övervägande del uppföras med träpanel, med inslag av skivmaterial eller natursten. Den nya bebyggelsen har med fördel ett varierat taklandskap med sluttande tak. De två delområdena avgränsas till viss del av naturmark, vilket medför att bebyggelsen inte blir lika framträdande i kulturmiljölandskapet.

6.8 Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör olika former av bostadsbebyggelse vilket bidrar till ett varierat bostadsbestånd inom kommunen som helhet, men även i aktuellt område. Varierande boendeformer medför ett utökat bostadsutbud och ger fler möjligheter att hitta passande boendeformer i området. Detaljplanen kan inte styra upplåtelseformer men blandade upplåtelseformer kan vara att föredra för att motverka bostadssegregationen inom området och i kommunen som helhet. Det finns goda förutsättningar att på lång sikt uppnå nya sociala normer och skapa en social sammanhållning där gemenskapen blir en nyckelfaktor mellan lik- och olikheter.

Genom detaljplanens utformning finns möjlighet till social samvaro inom kvarteret. Viktigt är att tillgängligheten till allmänna platser liksom utemiljöer inom kvartersmark utformas inkluderande oavsett åldersperspektiv eller funktionsnedsättningar.

6.8.1 Barn

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

En ny gångstig kommer förläggas till naturområdet och ansluter mot Skoga vägen och därmed bostadsområdena. Utformningen av såväl allmän platsmark som kvartersmark ska beakta tillgänglighet och användbarhet för barn, liksom möjlighet att nyttja området oavsett funktionshinder.

Föreslaget planområde är lokaliserat i den norra delen av serviceorten Hok, öster om Hooks Herrgård, och det finns vissa begränsningar i möjlighet att nå området för målgruppen barn. Det förekommer i dagsläget ingen tydlig sammankoppling mellan Hooks Herrgård och serviceorten Hok avseende gång- och cykelmöjligheter. Detta är däremot någonting som kan tillkomma, i samband med Hoks utveckling som ort. Något sorts gång- och cykelstråk bör eventuellt skapas in till Hoks samhälle, då barn tryggt och enkelt ska kunna röra sig och utforska sin närmiljö i enlighet med Barnkonventionen. Att obehindrat kunna ta sig runt och upptäcka närmiljöerna, ökar barns självständighet, fysiska aktivitet och välmående långsiktigt.

Skol- och förskoleplatser i Hok behöver beaktas, då fler lokaler eventuellt kan behövas.

6.9 Riksintressen

6.9.1 Trafikkommunikation

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för trafikkommunikation då högsta nockhöjd regleras i detaljplanen. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med riksintresset.

6.9.2 Totalförsvar

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvar då högsta nockhöjd regleras i detaljplanen. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med riksintresset.

6.10 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken. Planområdet bedöms vara lämpligt för bostadsändamål.

6.11 Trafik och mobilitet

6.11.1 Motortrafik

Enligt framtagna skisser som visar ett förslag på hur bebyggelsen i området kan utformas uppskattas antalet bostäder till cirka 35 styck. I samband med bullerbedömningen har även antalet trafikrörelser uppskattats enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg bedöms den nya bebyggelsen enligt detaljplanen alstra cirka 175 bilar ÅDT (årsmedelsdygnstrafik) och då är det endast personresor. Planens genomförande medför därmed en ökning av trafik på Skoga vägen och väg 30. För att undvika trafik i anslutning till Hooks Herrgård med golfbanan och dess parkeringsyta avses tillkommande trafik köra söderut på Skoga vägen som sedan ansluter till väg 817, och i förlängningen väg 30. Bedömningen är att berörda vägar kan hantera den ökade trafik som planförslaget medför. Ett eventuellt behov av att i framtiden se över trafiksituationen förbi Hooks Herrgård får hanteras av berörd vägsamfällighet.

6.11.2 Gång- och cykeltrafik

Planens genomförande kan medföra att gång- och cykeltrafiken ökar längs med Skoga vägen. På Skoga vägen samsas biltrafiken tillsammans med gång- och cykeltrafiken. Ett resultat av planens genomförande kan även vara en ökad gång- och cykeltrafik på Höglandsleden.

7 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvarig handläggare för detaljplanen är Vilma Sandberg på kommunledningskontoret. I planarbetet har en projektgrupp bestående av representanter från Tekniska kontoret samt Miljö- och byggförvaltningen deltagit.

På uppdrag av beställaren till detaljplanen har bsv arkitekter & ingenjörer ab tagit fram planhandlingar i samarbete med Vaggeryds kommun. Undersökning av betydande miljöpåverkan samt samrådsredogörelse är framarbetade av kommunens handläggare.

Genomförde utredningar är framtagna av flera konsulter på uppdrag av Vaggeryds kommun.

Kommunledningskontoret

September 2025

