



VAGGERYDS
KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Hok 2:109 med flera, vid Hooks Herrgård
Hoks tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län.
Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret
Antagningshandling **månad** 2025

Utökat förfarande
Dnr: KS 2023/074



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
1.5 Kvartersmark	7
1.6 Befintligt.....	10
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.....	15
3.4 Ekonomiska frågor	15
3.5 Organisatoriska frågor	16
4 Planeringsunderlag	17
4.1 Kommunala	17
4.2 Utredningar.....	18
5 Planeringsförutsättningar	19
5.1 Kommunala	19
5.2 Riksintressen.....	21
5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	21
5.4 Miljökvalitetsnormer	22
5.6 Miljö	23
5.7 Hälsa och säkerhet.....	29
5.8 Geotekniska förhållanden.....	34
5.9 Hydrologiska förhållanden	35
5.10 Kulturmiljö	36
5.11 Fysisk miljö	36
5.12 Sociala förutsättningar.....	38
5.13 Teknik.....	38
5.14 Service	40
5.15 Trafik och mobilitet.....	40

5.16	Annat	42
6	Konsekvenser	42
6.1	Fastigheter och rättigheter	42
6.2	Natur	43
6.3	Miljö	44
6.4	Miljö kvalitetsnormer	45
6.5	Hälsa och säkerhet	46
6.6	Kulturmiljö	47
6.7	Sociala konsekvenser	47
6.8	Riksintressen	48
6.9	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	48
6.10	Trafik och mobilitet	48
7	MEDVERKANDE I PLANARBETET	48

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, Hoks tätort, Vaggeryds kommun" och har diarienummer KS 2023/074.

Detaljplanen påbörjades genom beslut den 28 september 2022 § 167 av kommunstyrelsens arbetsutskott. 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. Detaljplanen var senare ute på granskning under perioden 2024-12-27 till och med 2025-02-07.

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 planförslaget inte bedöms ha stöd i gällande översiktsplan då området inte är utpekad för bebyggelse i denna.

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
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsredogörelse

Övriga handlingar:

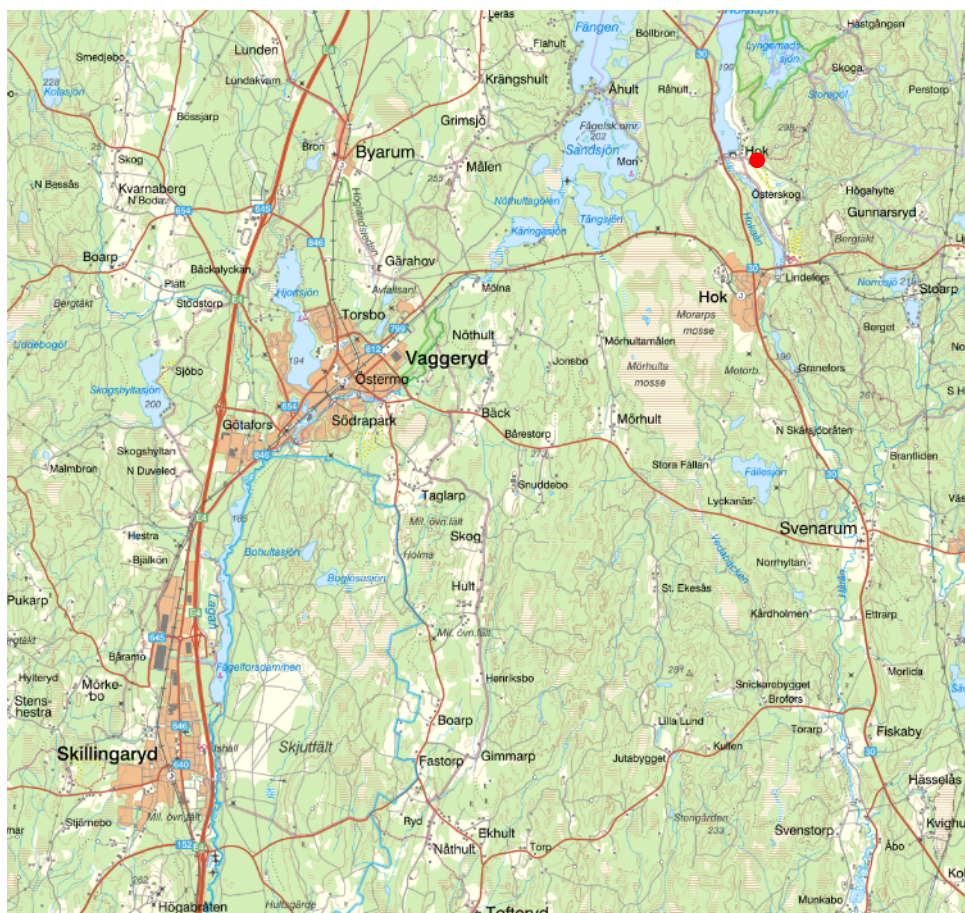
- Bilaga 1 – Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2 – Geoteknisk undersökning, PM
- Bilaga 3 – Geoteknisk undersökning, MUR
- Bilaga 4 – Miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 5 - Naturvärdesinventering?

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 1. Området ligger cirka tre kilometers bilväg från Hoks samhälle. Planområdet omfattar cirka 3,4 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. Planområdet avgränsas i norr och till större delen i öst av skogsmark. I söder och väster angränsar området främst till öppen mark i form av befintlig golfbana samt område med förrådsbyggnader. I norr har planområdesgränsen anpassats till fastighetsgränserna och i övrigt har det nordvästra delområdet främst anpassats till det område där befintlig övningsbana är förlagd samt utifrån geotekniska förhållanden. Det sydöstra 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 rymmer den södra delen 14 villatomter och den norra delen 21 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 ansluta till omgivningen och omgivande bostäders kontext i skala, form och kulör.

Planförslaget bedöms vara förenligt med Vaggeryds kommuns gällande översiktsplan som fick laga kraft 2024-04-26 eftersom förslaget är 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 i den omfattning planen fortsatt är gällande. Ändras planen efter genomförandetidens slut finns ingen möjlighet till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

1.5 Allmän plats

1.4.1 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, medan det i söder möjliggörs för en breddning av vägen om två meter. Bredden på den del av befintlig väg som ingår i planområdet varierar mellan drygt 3 till 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 tillgodoseas inom kvartersmark.

1.4.2 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 om avsedda bostadstomter planläggs marken som NATUR, inom detta område finns det också möjlighet att flytta befintlig gångstig och anlägga ytor för omhändertagande av dagvatten samtidigt som en buffertzon mellan golfbanan i söder och bostäderna erhålls. 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 buffertzon mot golfbanan. Med undantag av befintliga gångstigar som behöver flyttas och nya dagvattenanläggningar avses befintlig karaktär bevaras inom den naturmark som ingår inom planområdet.

1.4.3 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, alternativt att områdena sammanförs med befintlig gemensamhetsanläggning.

1.5 Kvartersmark

1.5.1 Bostäder

Tillkommande kvartersmark inom planområdet regleras för bostadsändamål. Bostäderna inom planområdet delas upp i mindre kvarter och två olika delområden. Den norra delen utformas med fördel för något tätare bebyggelse, radhus och kedjehus medan det i den sydöstra delen föreslås villabebyggelse.

Bebyggelsens höjd regleras genom högsta nockhöjd, vilken medför att bebyggelsen i området går att bygga i upp till två våningar. 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. Den nya bebyggelsen föreslås ha ett varierat taklandskap med sluttande tak, platta tak eller sadeltak. Tegelröda 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 skrivmaterial 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.

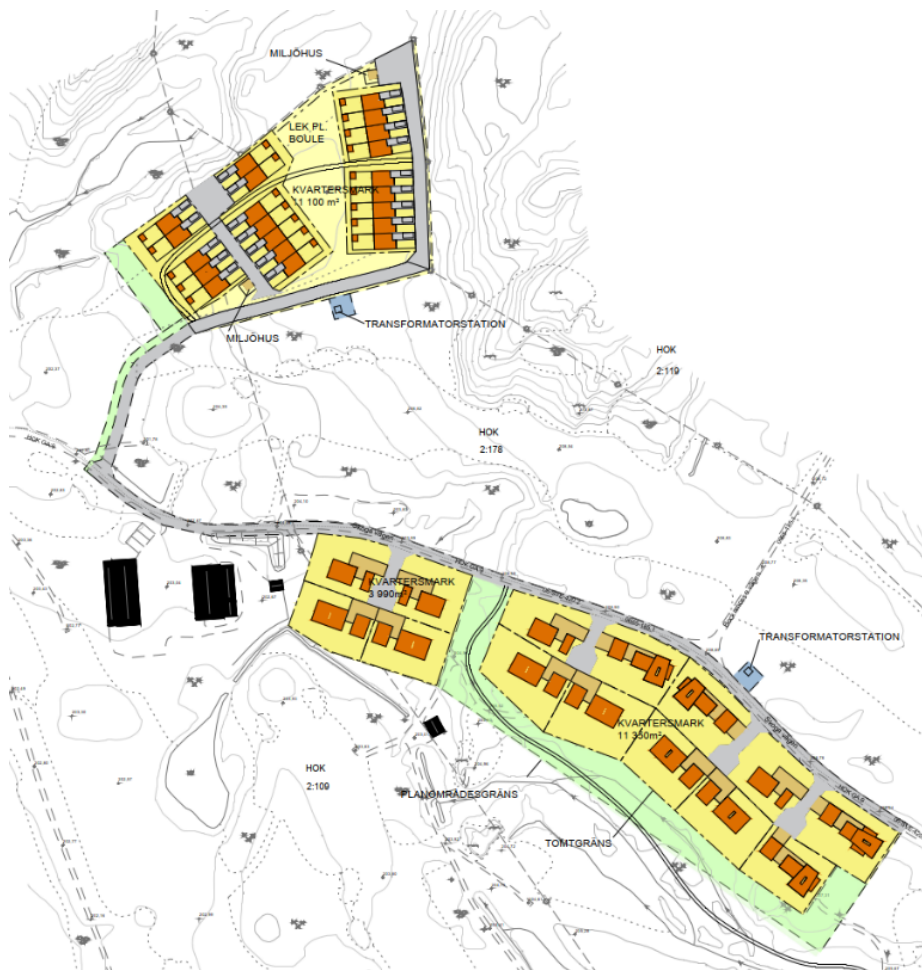


Illustration som visar ett exempel på hur bebyggelsen i planområdet kan utformas, framtaget av bsv arkitekter & ingenjörer ab (2023).

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 silverfärgat 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- 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. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras också för att möjliggöra ledningsdragning för befintligt dike som behöver kulverteras inom området och bildande av rättighet för denna.

1.5.2 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, samt ett område i den södra delen.

1.6 Befintligt

Marken inom planområdet är obebyggd och utgörs i det norra delområdet 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.

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 komplementbyggnadertillhörande 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. 5 §.

NATUR – Motiveras genom att en grönkil 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 skydd/buffertzon mellan bebyggelsen och golfbanan. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

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 §.

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. 5 § 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. 5 § 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. 5 §

2.1.2 Kvartersmark

Användning av kvartersmark

B – Bostäder. Motiveras av att detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

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

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad. Motiveras genom behovet av 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. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 § 1 PBL.

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 §

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

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 §.

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 behöver regleras så att den inte upplevs att den finns eller ianspråktar allmän platsmark. 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. Bebyggelsen behöver regleras så att den inte upplevs att den finns eller ianspråktar allmän platsmark. Genom att garage eller carport placeras minst 6 meter från gata finns det utrymme för att parkera en bil framför. 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.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motiveras genom behovet av att säkra mark som möjliggör att rättigheter bildas för erforderliga underjordiska ledningar. Lagstöd: PBL 4 kap. 6 §.

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. Av planförslaget berörs även gemensamhetsanläggning för Skoga vägen, Hok ga:8, Hok ga:9 och Hok ga:10.

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.

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 allmänplatsmark 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, vilket medför förändrad fastighetsindelning. 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. Exakt antal fastigheter avgörs i kommande lantmäteriförrättning. Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare och ska vara genomförd innan bygglov beviljas. Kvartersmarken som planläggs som transformatorstation möjliggör bildande av två nya fastigheter.

3.2.2 Rättigheter

3.2.2.1 Servitut

Inom planområdet finns två befintliga officialservitut för väg, till förmån för fastigheten Hok 2:119.

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

Ny dragning av VA-ledningar från kommunens anslutningspunkt nere vid Hokaån och fram till planområdet ska säkerställas med servitut. Fastigheter som belastas är Hok 2:109 och Hok 2:178 samt berörs även gemensamhetsanläggningen Hok ga:9. För rätten att lägga ner ledningar ska särskild överenskommelse tecknas mellan exploitören och berörda fastighetsägare. Detta i enighet med tecknat exploateringsavtal mellan kommun och exploitör.

Till följd av planens genomförande behöver ett dike inom kvartersmark flyttas och kulverteras/ersättas av en dagvattenledning. För att säkra den kommande dagvattenledningen har ett u-område avsatts i planen. U-området säkrar ett område för hantering av dikesvatten, när marken behöver tas i anspråk för byggnation. För att säkra tillgång till dagvattenledningen krävs ett servitut. Ansvar för att teckna avtal och ansöka om servitut vilar på exploitören. Exploitören tar alla kostnader i samband med förrättningen och omläggning av dike/ledningar.

För att säkra de två transformatorstationerna avses servitut eller ledningsrätt tecknas.

3.2.2.2 Ledningsrätt

Behov av eventuella ledningsrätter för vatten, spill- och dagvatten utredas och säkerställs vid fastighetsbildningen. I det fall kommunen ska ta över ansvaret för nya VA-ledningar utanför planområdet finns behov av ledningsrätt för dessa. 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. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet det vill säga en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess innehåll.

Planens genomförande medför att tillkommande fastigheter behöver anslutas till gemensamhetsanläggningen för att säkerställa anslutning till väg 817. För åtkomst till väg 817 behöver trafiken även gå utmed Hok ga:10 och Hok ga:8 som utgör en fortsättning på Hok ga:9 söderut. Tillkommande gator kan också anslutas till gemensamhetsanläggningen, alternativt bilda en ny gemensamhetsanläggning som ansvarar för framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken; GATA och NATUR omfattande även t ex lekplatser och dagvattenanläggningar inom naturmark.

Markreservat för gemensamhetsanläggning inom kvartersmark har reglerats för att trygga möjligheten för de gemensamma markområdena för gatumark. Även gatumarken som går från Skoga vägen upp till det norra kvarteret behöver utgöras av en gemensamhetsanläggning.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar och initierar inrättande av gemensamhetsanläggning som genomförs av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. För förvaltning av gator, naturmark och dagvattenanläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen kan en samfällighetsförening bildas.

3.3 Tekniska frågor

3.3.1 Tekniska åtgärder

För elledningar och elanläggningar ansvarar Eon. Eon ansvarar för utbyggnad och drift av transformatorstationen. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut med mera säkerställs.

Utbyggnad och drift av eventuell dagvattenanläggning sköts 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.

Exploatören/markägaren ansvarar för anordnande av posthantering i samråd med Post Nord.

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. Exploatören ansvarar för utbyggnad av den allmänna platsen. Framtida drift och skötsel av den allmänna platsen kommer utföras av en eller flera gemensamhetsanläggningar.

3.3.3 Utbyggnad vatten, 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.

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.

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 utbyggnation av 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 eventuella anslutningsavgifter. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av vatten- spill- och dagvattenledningar.

Exploatören bekostar åtgärder inom allmän platsmark. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa. Exploatören står för eventuell flytt av ledningar till följd av planens genomförande.

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. Berörd fastighetsägare är ansvarig för att ansöka om och bekosta förrättningen.

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

Innan detaljplanen kan antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Vaggeryds kommun och exploatören. Avsikten med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att detaljplanen kan genomföras 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, ledningsrätt med mera.

- Exploatören ansvarar för att träffa överenskommelse med befintlig vägsamfällighet samt att ansöka om att ompröva gemensamhetsanläggningar. Exploatören ansvarar för ägande och förvaltning säkerställs genom att de boende i området alternativt en gemensamhetsanläggning är ägare och förvaltare till området.
- Anslutning av planområdet till kommunal VA-anslutningspunkt vid Hoka-ån ska säkerställas genom tecknande av avtal. Exploatören ansvarar för att ett sådant tas fram och sedermera inskrivs i belastad fastighet.
- Exploatören ansvarar för att mark för transformatorstationers rätt regleras med markupplåtelseavtal eller ledningsrätt eller motsvarande.

Ansvar för utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark.

- Då det är enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark ansvarar och bekostar exploatören för utbyggnad och drift av gata och dagvattenanläggningar inom natur. Exploatören ansvarar för och bekostar anläggningar inom kvartersmark, exempelvis för att ansluta kvartersmarken till allmän platsmark. Inom kvartersmarken ansvarar Exploatören för utbyggnad samt ledningsförläggning från anslutningspunkter.

Ansvar för utbyggnation av kvartersmark och allmän platsmark

- Exploatören bekostar följande åtgärder:
 - o Byggnation och projektering inom kvartersmark samt allmän platsmark
 - o Utbyggnad av och drift av dagvattenanläggning
 - o Omprövning av gemensamhetsanläggningar
 - o Markupplåtelseavtal eller ledningsrätt för transformatorstationer
 - o Servitut för ny VA-ledningar och anslutning

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 2023-02-21 och *fastighetsförteckning till detaljplan för Hok 2:109 med flera, Vaggeryds kommun, Jönköpings län* daterad 2023-03-06. 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 2023-05-15. 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 x) Framtagen av C-J Natur, daterad 2024-05-20. 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 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 utpekade som Natur- och friluftsliv: Naturområde (Hoks Golfbana) samt Landsbygd: Ej specificerad. Det södra delområdet är utpekade som Landsbygd: Ej specificerad.

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 utpekad för ändrad markanvändning för bostadsändamål.

I mark- och vattenanvändningskartan är det norra området utpekad som *Natur- och friluftsliv: Naturområde (Hoks Golfbana)* samt *Landsbygd: Ej specificerad*. Det södra delområdet är utpekad 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 rekreativområden 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 förhållsbesked för all bebyggelse inom kommunen.*

Området vid Hooks Herrgård är utpekad 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 rekreativområde 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 lufttrum*. 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. 4 § 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.

Marken bedöms 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 försämras på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen.

Miljökvalitetsnormer enligt vattenförvaltningsförordningen delas in i ytvattenförekomster och grundvattenförekomster. För ytvattenförekomster fastställs miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. För grundvatten fastställs miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status.

Enligt VISS, Vatteninformationssystem Sverige avrinner ytvattnet från den norra delen av planområdet till recipienten Hokasjön, och den södra delen av planområdet till Hokaån: Härån – Hokasjön. Hokasjön 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 Hokasjön och Hokaån bedöms ha måttlig ekologisk status, miljökvalitetsnormen är fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet och löper i sexårscykler.

Hokasjön och Hokaån: Härån – Hokasjön bedöms ha måttlig ekologisk status på grund av att den är påverkad av konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar och flödesförändringar, vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organisms 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 överskrids 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 miljömål för Sverige. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Vaggeryds kommun har utifrån nationella miljömål 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 miljömål 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* 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 två 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.

Flödesutjämning

		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.

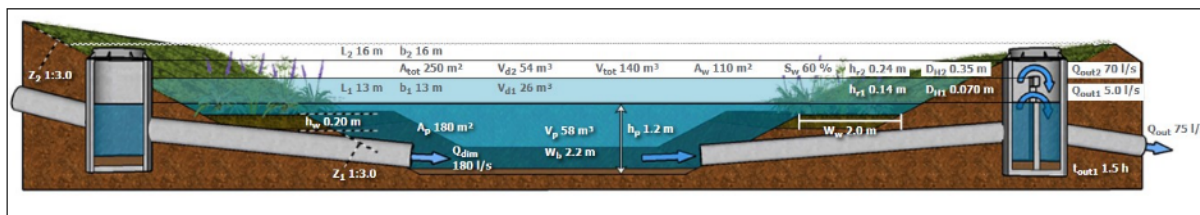
- Norra bostadsområdet: 62 m³
- Södra bostadsområdet: 58 m³
- Ny väg: 14 m³

Förslag på lösning

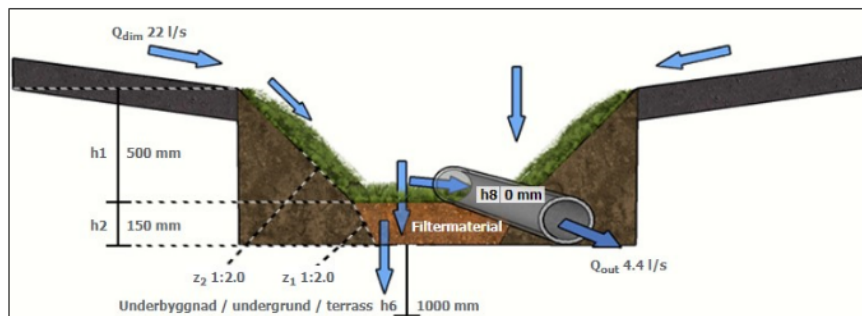
Allt dagvatten ska förslagsvis lösas genom öppna lösningar, det vill säga i diken eller dammar. För det norra området föreslås en damm direkt sydväst om bostadskvarteret och för det södra området föreslås en damm söder om det östra kvarteret. Utmed vägen upp till det norra området föreslås ett gräsdike 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 x nedan visar föroreningshalter före rening och i tabell x 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.

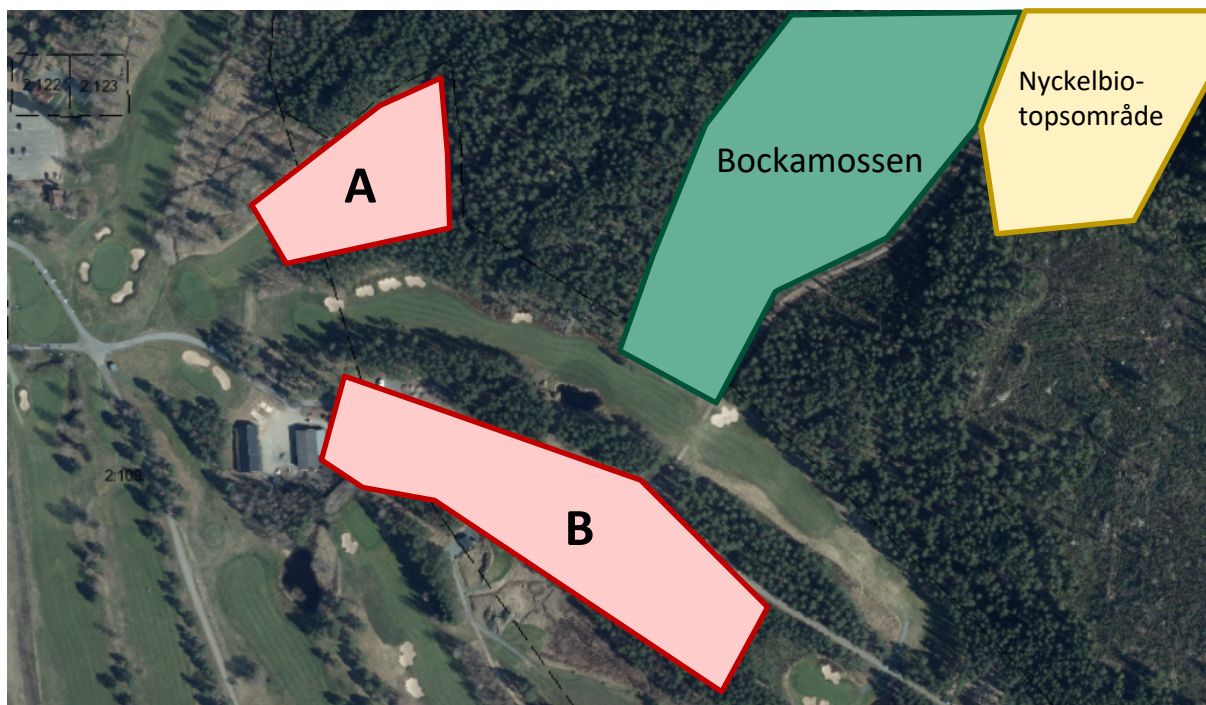
Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
Befintlig situation Norra	53	1000	2.4	5.9	20	0.11	1.5	1.7	0.0049	15000	82	0.0036
Befintlig situation Södra	16	300	2.3	5.4	15	0.083	2.0	2.5	0.0061	15000	76	0.0042
Befintlig situation väg	16	300	2.3	5.4	15	0.083	2.0	2.5	0.0061	15000	76	0.0042
Ny situation Norra	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 miljökvalitetsnormerna 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 sydöst, 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.

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. En rekommendation är att göra en naturvärdesinventering i ett senare skede för att säkerställa att det inte förekommer några fridlysta, rödlistade eller invasiva arter att ta hänsyn till. Naturvärdesinventeringen bör även ligga till grund för att säkerställa att området planeras på ett sådant sätt att ekosystemtjänsterna bevaras och kommer till nytta för området.

I kommunens Grönstrukturplan 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.

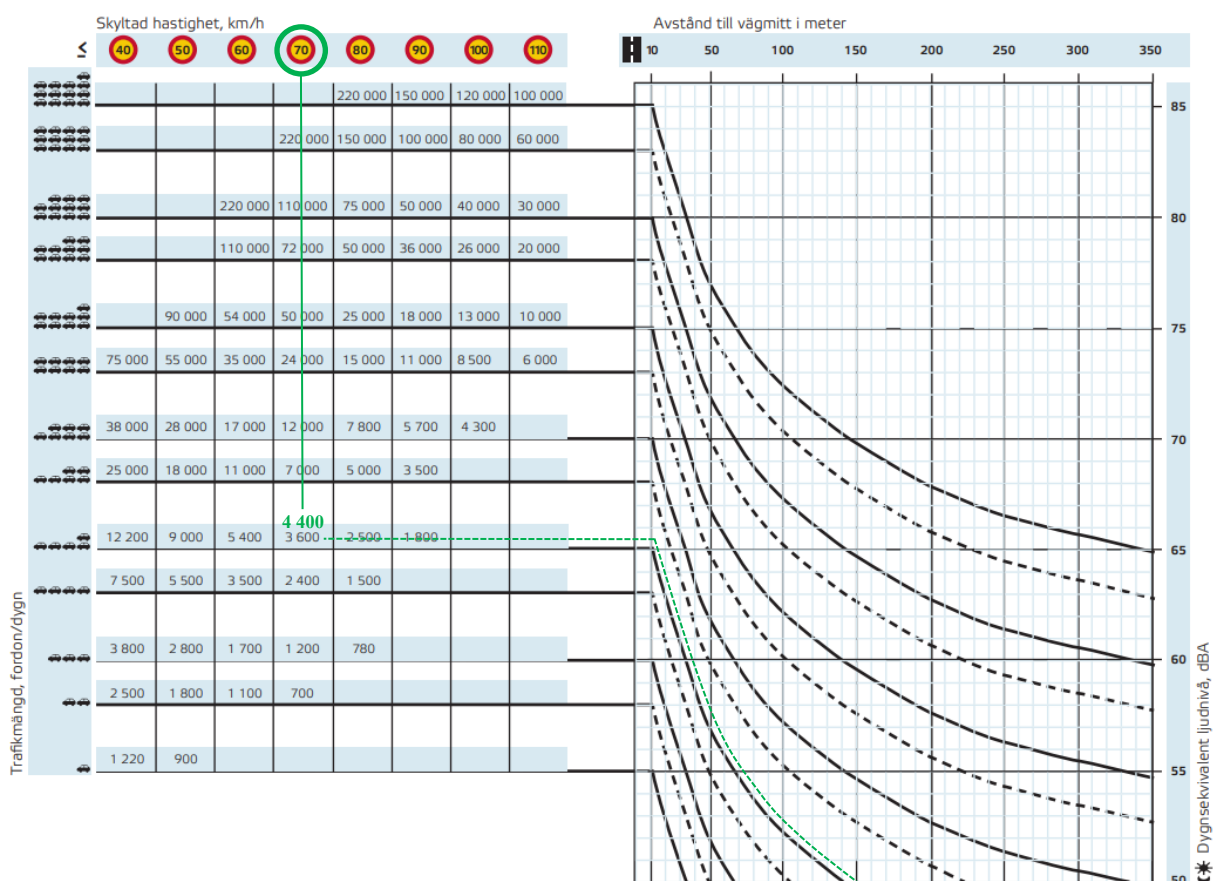
Om riktvärdet gällande maximal ljudnivå på uteplats 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

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 2018 uppgick ÅDT på väg 30 till 3 400. 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 4 400 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 4 400 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.



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

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.

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.

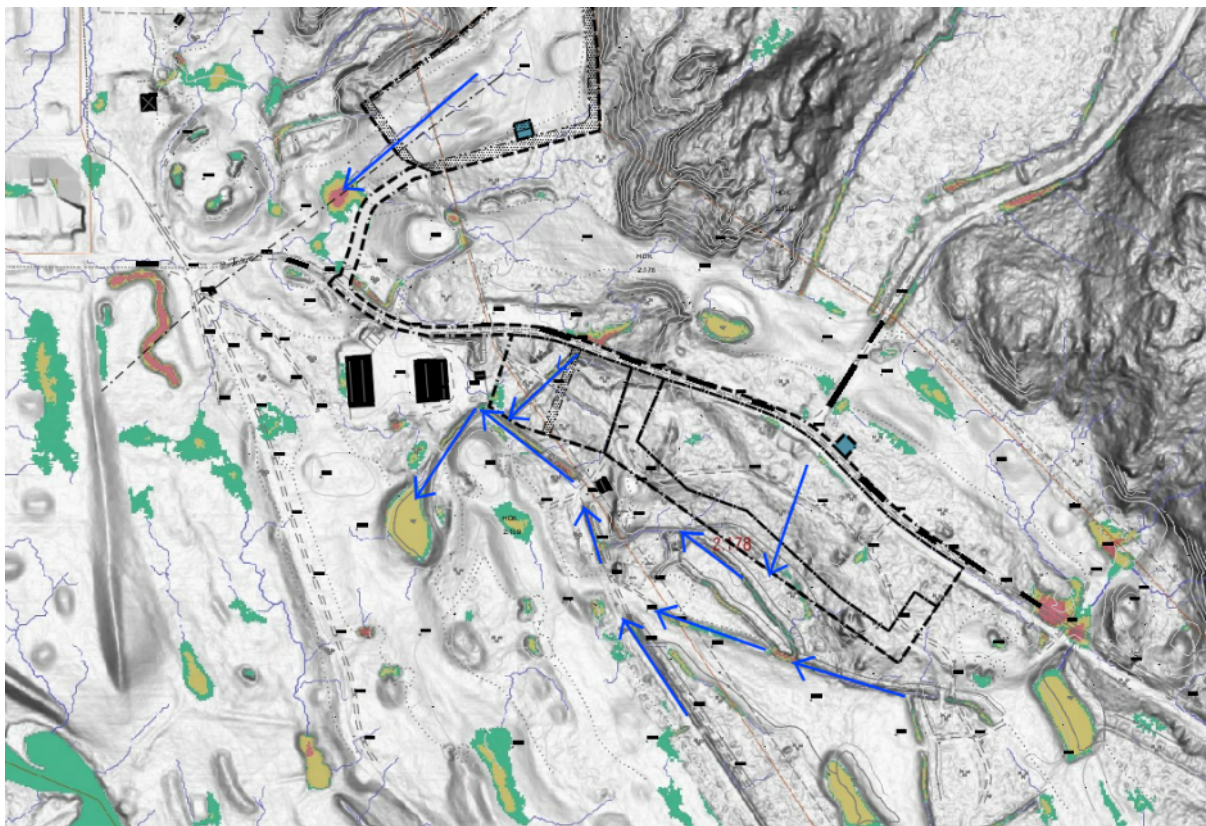
Framkomligheten för räddningsfordon inom planområdet bedöms vara god. Enligt framtagen situationsplan överstigs inget avstånd på 50 meter mellan gata och byggnad, vilket är riktvärde för avstånd mellan gata och byggnad avseende att bära räddningsmaterial. Därtill kommer det inom kvarteren behöva anordnas 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.

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.

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.

Från det norra området rinner vattnet mot sydväst och sedan vidare ut över ytor som nyttjas som golfbana.

5.7.4 5.7.4 Risk för erosion, skred och ras

BGK har 2023 utfört en geoteknisk undersökning i området. 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.

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. Det norra området bedöms, utifrån slagriktning och säkerhetsvinklar, inte påverkas av golfverksamheten. Det södra delområdet bedöms främst beröras av hål nummer 10 tillhörande Skogsbanan. Se kartbild nedan.



Karta över Skogsbanan, hämtad från golfklubbens hemsida. Södra och norra delområdenas ungefärliga placeringar beskrivs med rött. Hål nummer 10 som främst berörs av planförslaget markerat med blått.

Trafikverket har 2007 tagit fram *Rekommendationer vid anläggande av golf och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg*. Enligt rekommendationerna avseende säkerhetsavstånd i förhållande till slagriktning beskrivs bland annat säkerhetsvinklar som rekommenderas i förhållande till väg eller annat område där människor färdas eller vistas utefter sidan av golfbanan. Rekommendationerna beskriver att det utifrån amerikanska undersökningar, som länge varit normgivande, visar att 92 % av alla golfslag hamnar inom en sektor med 30 graders vinkel (d.v.s. +/- 15 grader från den tänkta spellinjen). Av detta följer naturligt att säkerhetszonens bredd är direkt relaterad till slagets längd, d.v.s. ju längre slag desto större spridningsbredd. Naturlig eller planterad busk- eller trädvegetation lyfts fram som en positiv aspekt för säkerheten utöver att uppfylla rekommendationen kring säkerhetsvinkeln. Genom att vegetation står kvar alternativt anläggs har det en uppfångande effekt mot eventuella golfbollar som slås snett. Utöver att säkerhetsvinkeln om minst 15 grader uppfylls finns även trädvegetation i varierande omfattning mellan samtliga golfhål och kvartersmarken.

Golfhål nummer 10 är det hål där vinkeln blir som minst i förhållande till utslagsplatsen (från gul tee). Bilden nedan visar dock att säkerhetsvinkeln som rekommenderas uppfylls. Säkerhetsvinkeln blir som minst 19,34 från hål 10.

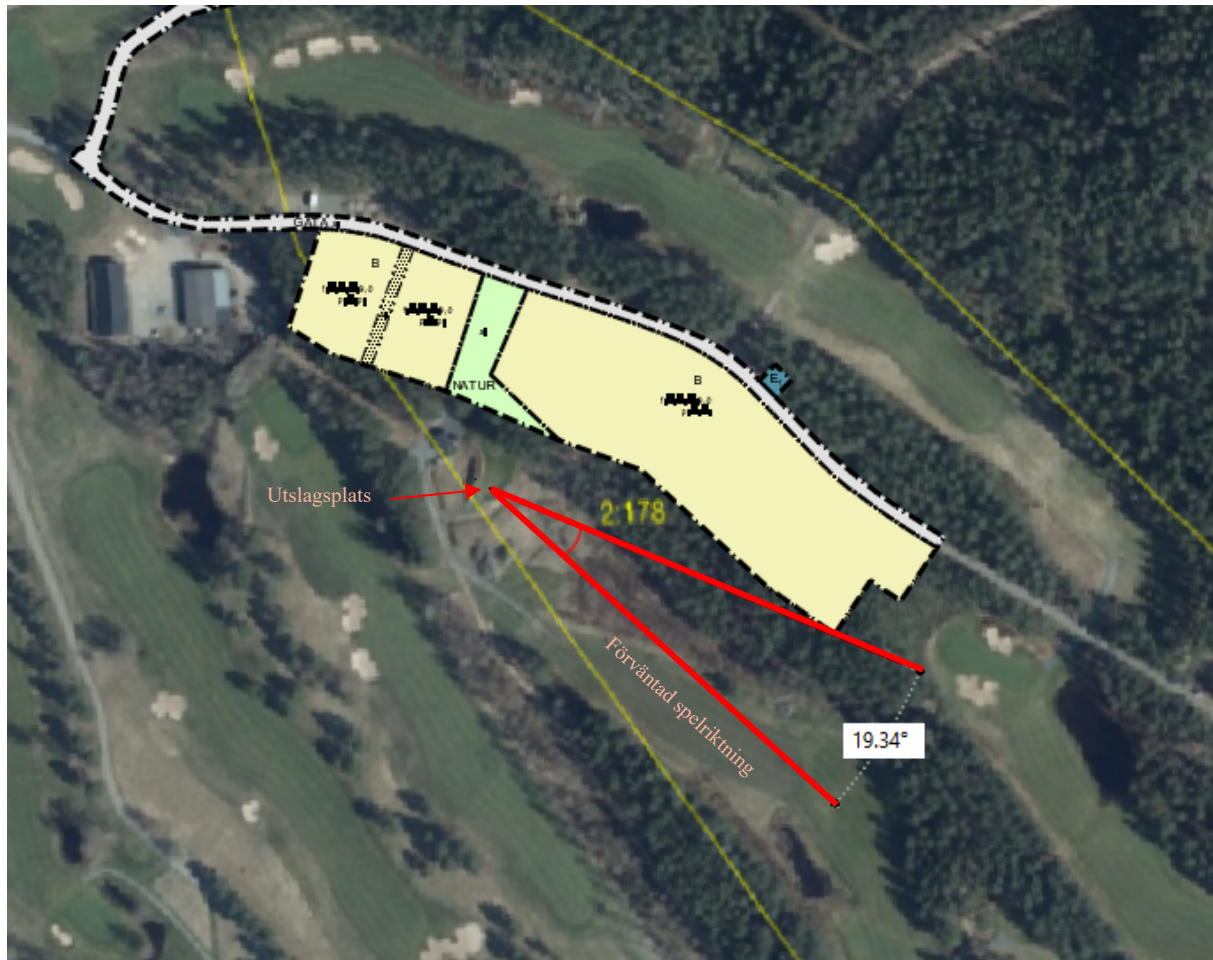


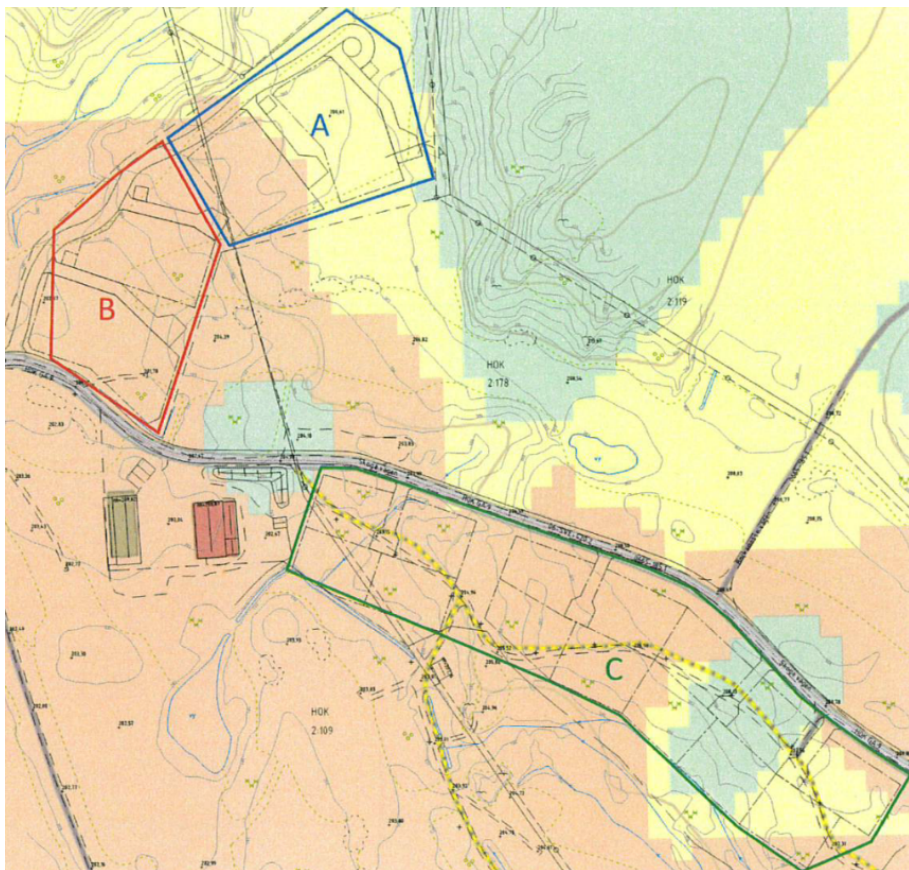
Illustration som visar att rekommendationen med en säkerhetsvinkel om minst 15 grader uppfylls.

I förhållande till hål nummer 9, 17 och 18 (Skogsbanan) bedöms bostäderna främst beröras av spelet i anslutning till greenerna. Enligt representant från golfklubben är det sällan slag slås längre än till greenen. Det finns även bunkrar i anslutning till dessa greener. Enligt rekommendationerna kring åtgärder som kan öka säkerheten vid sidan om golfhål beskrivs sandbunkrar som en vanlig åtgärd som används. D.v.s. att man placerar ett antal sandbunkrar strategiskt för att, precis som med en damm, styra bort spelet.

Det norra delområdet används idag som ett övningsområde av golfklubben. I samband med att nya bostäder kommer byggas här kommer området för detta att minskas ner och endast den södra delen av detta område kommer att användas som en övningsbana. Spelet här kommer tydligt att styras söderut, vilket medför att inga slag kommer ske i riktning mot bostäderna. Riskerna bedöms därmed minska betydligt då spelet går i motsatt riktning från bostäderna.

5.8 Geotekniska förhållanden

I samband med framtagandet av planförslaget har BGK, 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.



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

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 ovan). 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 gyttja mellan 5 å 6 meter i provtagningspunkterna. Torven har blivit komprimerad av fyllningen och den odränerade skjuvhållsfastheten bedöms vara runt 10 kPa. Under torven finns ett skikt med gyttja 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 gyttja förekommer huvudsakligen i fraktionerna fin- till mellan-sand. Jordens relativa fasthet i sanden är låg till medelhög ner till ca 7 meters djup under markytan och därunder medelhög till hög.

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.

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.

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 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 kommuns översiktsplan, antagen 2012, samt i utställningsversionen för den nya kommunomfattande översiktsplanen. 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 genomfört 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 ett elljusspår. De delar av elljusspåret 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. I anslutning till området finns Hooks Herrgård med tillhörande byggnader. Hoks tätort och Hooks Herrgård är omgivet av ett varierat åker- och skogslandskap med en tydlig landskapskaraktär. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Området utgörs av en golfbana med tillhörande anläggning och ett skogsområde. Väster om planområdet finns Hooks Herrgård, vilken ingår i den kommunala kulturmiljön. Hooks Herrgård är en anrik gård med en omgivning som består av skog, ängar och en golfbaneanläggning. Hooks Herrgård ligger vid strandkanten av sjön Hokasjön. Landskapet kring herrgården är ett välskött kulturlandskap med golfbanor som sträcker sig in i den omgivande skogsmiljön.



Hooks Herrgård med sidobyggnader.

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.

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 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 för 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 elljusspåret 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 ingår. 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 ga:9. Inför granskning av detaljplanen kommer en grovprojektering av vatten och avlopp att göras. Då får även behovet av en pumpstation utredas. 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. 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 i/i anslutning till Skoga vägen.

5.13.4 Uppvärmning

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

5.13.5 Avfall

Insamling av avfall bör 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, policy, riktlinjer eller program för avfallshanteringen. Enligt BBR 3:422 så ska avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall inte överstiga 50 meter för flerbostadshus.

Komplement till avfallshanteringen finns närmast i Hok, vid Alstervägen, cirka 3,7 kilometer bort med cykel (del av vägen via Högländsvägen, resten av eventuell cykling är längs med landsväg) och cirka 3,5 kilometer

bort med bil. På återvinningsstationen ansvarar Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) 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, högstadium och gymnasium.

I Vaggeryds kommuns förslag till ny översiktsplan, utställningshandling 2023, föreslås ett större område intill stationen med möjlighet till mångfunktionell bebyggelse. Vaggeryds kommun ser positivt på en utvecklad service i Hok i egenskapen som kommunens tredje största och stadigt växande ort.

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, reviderad 2022, finns en gång- och cykelväg mellan Hok och Hooks Herrgård via Lindevallen med prioritet 3.

5.15.2 Utformning av gator

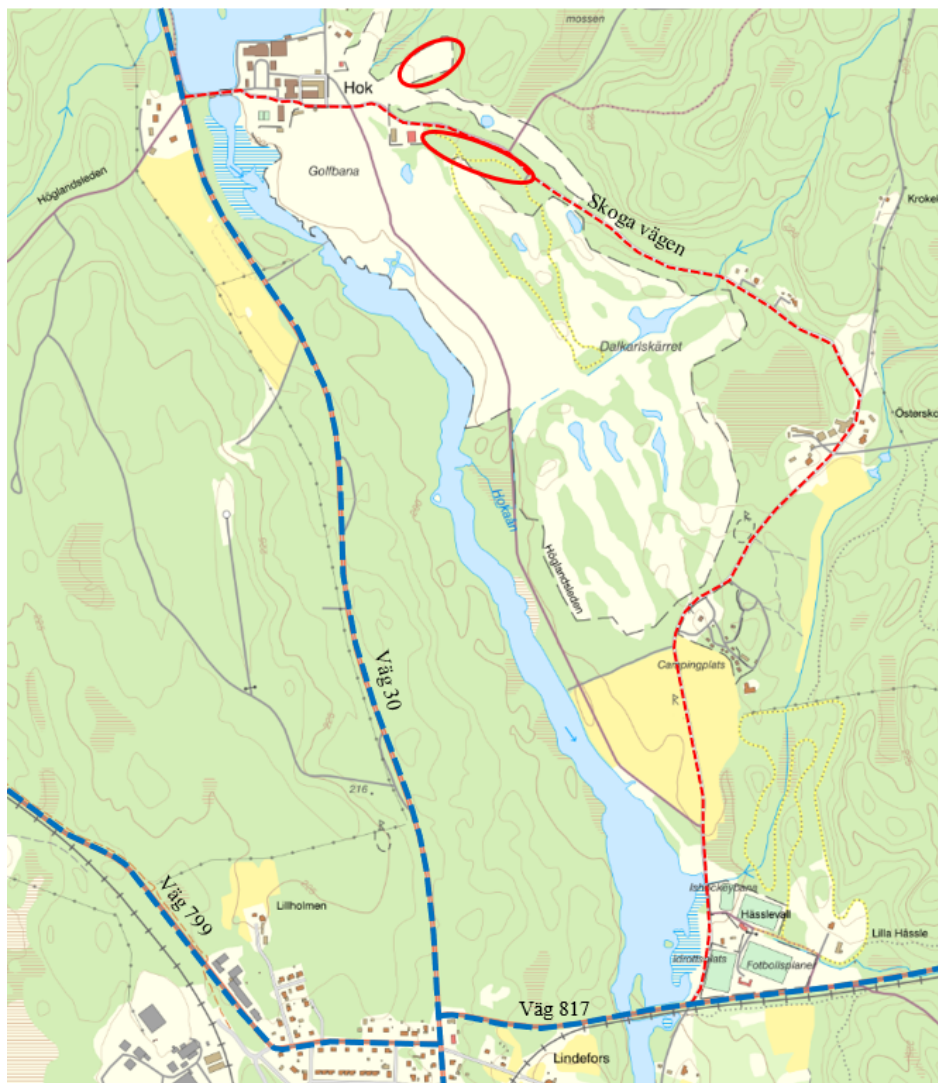
Skoga vägen som löper genom planområdet är en väg som är drygt 3-4 meter bred. Det finns ingen separerad gång- och cykelväg längs med vägen. Vid Hooks Herrgård passerar vägen delar av verksamhetens parkering innan den ansluter till en bro och vidare ut på väg 30. Från Skoga vägen och söderut innan vägen 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 nära anslutning till planområdet. Leden har grusat underlag.

I planen möjliggörs en breddning av vägen genom att 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 ansluter fortsätter vägen till Växjö.



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

Avsikten är att angöring för tillkommande bostäder ska ske söderifrån (från väg 817), då det inte finns någon tydlig och avgränsad gatustruktur västerut, mot Hooks Herrgård (via parkeringen).

Enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta uppgick ÅDT för väg 30 (vid den norra kopplingen vid Hooks Herrgård) år 2018 till 3 400 fordon. Vid angöring söderifrån ansluter väg 817 till väg 30. Söderut, från korsningen mellan väg 817 och väg 30 uppgick ÅDT för väg 30 (vid den södra kopplingen) år 2018 till 3 150 fordon.

Till höger visas Trafikverkets vägtrafikflödeskarta i anslutning till planområdet. Röd streckad linje visar utmed vilken sträcka som ÅDT uppgick till 3 400 år 2018. Söder därom, genom Hoks samhälle uppgick ÅDT till 3 150.



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

Vaggeryds kommun har ingen gällande parkeringsnorm. 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 gemensamma infarter från Skoga vägen. 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.

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 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 gatemark (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 naturmarken föreslås omhändertagande av dagvatten lösas. Även dessa områden ska ingå i en ny gemensamhetsanläggning.

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. Detaljplanen möjliggör även att de två ytor som är reglerade för transformatorstation styckas av till två egna fastigheter.

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.

Fastighet	Avstår mark	Erhåller mark	Förändrad markanvändning
Hok 2:109	2 557 kvm		Bostäder
Ny/a fastighet/er		2 557 kvm	Bostäder
Hok 2:178	23 921 kvm		Bostäder
Ny/a fastighet/er		23 921 kvm	Bostäder
Hok 2:178	200 kvm		Transformatorstationer
Nya fastigheter		200 kvm	Transformatorstationer
Hok 2:178	5 067 kvm		Natur, enskilt huvudmannaskap
Ny marksamfällighet		5 067 kvm	Natur, enskilt huvudmannaskap
Hok 2:109	459 kvm		Gata, enskilt huvudmannaskap
Ny marksamfällighet		459 kvm	Gata, enskilt huvudmannaskap
Hok 2:109 (utanför planomr.)	Ledningsrätt alt. servitut för nya VA- ledningar		
Hok 2:178	Ledningsrätt alt. servitut för nya VA- ledningar		

6.2 Natur

6.2.1 Grönområde och artskydd

De två olika delområdena 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. Viss buffertzon mellan bostäderna och golfbanan kommer bevaras i detaljplanen. Ny bebyggelse i detta område medför att ett dike som kommer norrifrån behöver kulverteras genom bostadsmarken för att fortsatt ha sin funktion med att leda dagvatten 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 varken 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 stig 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 stigen 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.

Området omgärdas av stora naturtytor och viss naturmark säkerställs genom planförslaget. Grönkorridoren genom området samt omgivande naturmark bedöms vara betydande för djur- och växtlivet.

6.2.2 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 en ny gångstig. Det skulle innebära 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.

6.3 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 Högländsleden, vilken går att nyttja för gång- och cykeltrafik. Högländsleden saknar dock belysning vilket gör att det enbart är säkert/tryggt att cykla under de ljusa månaderna.

- Busshållplats finns på väg 30, i höjd med herrgården.

God bebyggd miljö

- Högländsleden i anslutning till herrgården kan användas för gång- och cykeltrafik in till bland annat Hok samhälle. Högländsleden saknar dock belysning vilket gör att det enbart är säkert/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

- Ett 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.

6.3.1 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 med hänvisning till genomförd undersökning (bilaga 1) bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömningen inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning behöver inte upprättas.

6.3.2 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.

Instängda områden ska inte skapas vid utbyggnad av kvartersmark för att inte riskera att byggrätter översvämmas. Anläggs kvartersmarken med ett lokalt omhändertagande och förutsättningar ges för vidare avledning av dagvatten till befintliga dammar i närområdet bedöms dagvatten och skyfall kunna hanteras.

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 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.

6.4.2 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 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.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 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.

6.5.2 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.

6.5.3 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.

6.5.4 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.

6.5.5 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.

För område A och C som avses byggas 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 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.

Då område B har sämre markförhållanden och därmed bedöms vara mindre ekonomiskt och miljömässigt hållbart att exploatera har området, bortsett från kommande gata, lämnats utanför planområdet.

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 lutas 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.

6.5.6 Golfbanan

Rekommenderad säkerhetsvinkel i förhållande till spelriktningen bedöms uppfyllas för tillkommande kvartersmark. Åtgärder som sandbunkrar och trädvegetation beskrivs också som positiva aspekter för att styra spelet och för att minska riskerna ytterligare, utöver att angiven säkerhetsvinkel uppnås. Dessa åtgärder som finns utanför planområdet bedöms därmed som en positiv aspekt. Inga åtgärder bedöms erfordras inom planområdet.

6.6 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.

6.7 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 skapa 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.

6.7.1 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.

Detaljplanen skapar förutsättningar för goda utemiljöer i barnets närområde för barn genom reglering av allmän platsmark NATUR. En ny gångstig kommer förläggas till naturområdet och ansluter mot Skoga vägen och därmed bostadsområdena. Detta gör att barn kan orientera sig och utforska sitt närområde. 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.

6.8 Riksintressen

6.8.1 Trafikommunikation

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

6.8.2 Totalförsvar

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

6.9 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.

6.10 Trafik och mobilitet

6.10.1 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 och dess parkeringsyta ska tillkommande trafik köra söderut på Skoga vägen som sedan ansluter till väg 30.

6.10.2 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 projektledare för detaljplanen är planarkitekt på kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun. Planhandlingarna är framtagna av bsv arkitekter & ingenjörer ab tillsammans med ansvarig detaljplanchandläggare.

I planarbetet har övriga kompetenser från följande förvaltningar deltagit:

- Kommunledningskontoret
- Tekniska förvaltningen
- Miljö- och byggförvaltningen

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun, **månad** 2025