VAGGERYDS KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100 med flera i Klevshults tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Ansvarig förvaltning:	Kommunledningskontoret
Antagandehandling:	oktober 2026
Standardförfarande	Dnr: KS 2024/158

Innehåll

1. Detaljplanen 4
1.1 Handlingar 4
1.2 Detaljplanens syfte 4
1.3 Ärendeinformation 4
1.4 Detaljplaneprocessen 5
2. Beskrivning av planförslag 6
2.1 Befintligt 6
2.2 Läge och avgränsning 8
2.3 Allmän plats 8
2.4 Kvartersmark 10
3. Motiv till detaljplanens regleringar 12
3.1 Allmän plats 12
3.2 Kvartersmark 12
3.3 Genomförandetid 14
4 Planeringsunderlag 15
4.1 Kommunala 15
4.2 Utredningar 16
4.3 Undersökning av betydande miljöpåverkan 16
5 Planeringsförutsättningar och konsekvenser 17
5.1 Riksintressen 17
5.2 Miljö 18
5.3 Naturmiljö 21
5.4 Kulturmiljö 22
5.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 22
5.6 Hälsa och säkerhet 22
5.7 Geotekniska förhållanden 29
5.8 Hydrologiska förhållanden 30
5.9 Fysisk miljö 30
5.10 Teknik 32
5.11 Service 34
5.12 Trafik och mobilitet 34
5.13 Social hållbarhet 36
1. Genomförandebeskrivning 38
6.1 Organisatoriska frågor 38
6.2 Avtal 39
6.3 Fastighetsrättsliga frågor 40
6.4 Tekniska frågor 41

6.5 Ekonomiska frågor 43
7. Medverkande i planarbetet 45

1. Detaljplanen

I detta kapitel presenteras handlingarna som tillhör detaljplanen. Även detaljplanens syfte, ärendeinformation och information om detaljplaneprocessen behandlas i detta kapitel.

1.1 Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser inklusive grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande

Bilagor

- **Bilaga 1**. ESTER - Analys.
- **Bilaga 2**. Undersökning av betydande miljöpåverkan.
- **Bilaga 3**. Klevshult 1:100 - undersökning av nedlagd bensinstation.
- **Bilaga 4**. Miljöteknisk markundersökning av nedlagd bensinstation (fastigheten Klevshult 1:65).
- **Bilaga 5**. Riskklassning efter utförd miljöteknisk markundersökning för fastigheten Klevshult 1:65, Vaggeryds kommun.
- **Bilaga 6**. Bullerutredning.
- **Bilaga 7**. Resultatrapport förorenad markundersökning.
- **Bilaga 8**. Riskbedömning avseende miljöteknisk provtagning på fastigheten Klevshult 1:100.

Övriga planhandlingar

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

1.2 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nya bostäder inom Klevshults tätort i Vaggeryds kommun. Planen möjliggör för förtätning av bostäder i varierande former, där bebyggelsen utformas med hänsyn till den befintliga byggda miljön.

1.3 Ärendeinformation

I februari 2024 inkom exploatören med en ansökan om planbesked för att utveckla egenägd fastighet Klevshult 1:100 med bostadsbebyggelse. Arbetet med detaljplanen påbörjades efter att Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 juni 2024 (§ 114, KS 2024/061) beslutade att lämna ett positivt planbesked och ge kommunledningskontoret i uppdrag att pröva möjligheterna för bostadsbebyggelse inom fastigheten Klevshult 1:100 genom en detaljplaneprocess.

Detaljplanen har benämningen *Detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100 med flera i Klevshults tätort* och har tilldelats diarienummer KS 2024/158.

1.4 Detaljplaneprocessen

Planarbetet handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen (2010:900), (pbl). Standardförfarande tillämpas eftersom planförslaget är av begränsad betydelse, saknar ett intresse för allmänheten och inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget är i linje med Vaggeryds kommuns översiktsplan från 2024, där Klevshults tätort pekas ut som en ort med potential för bostadsutveckling och som en viktig kommunikationsknutpunkt.

Vid prövningen av planläggningens lämplighet har hänsyn tagits till både allmänna och enskilda intressen enligt pbl 2 kap. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) har tillämpats i planarbetet.

Delegation av antagande
Kommunfullmäktige har genom beslut den 26 november 2018 (§ 156) delegerat till kommunstyrelsen att anta detaljplaner som handläggs med standardförfarande. Detaljplanen kommer därför att läggas fram till kommunstyrelsen för antagande.

Samråd
Detaljplanen har varit ute på samråd under perioden 10 mars till och med 16 april 2025. Under samrådstiden har myndigheter, sakägare och andra berörda getts möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Inkomna yttranden har sammanställts och bemötts i en separat samrådsredogörelse.

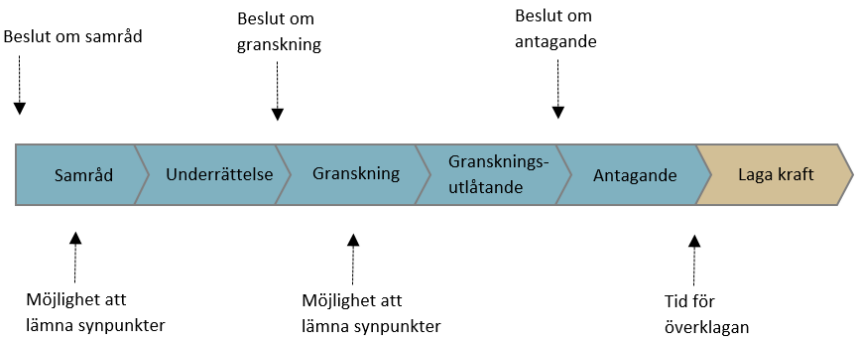
I samrådsyttrandena framkom bland annat behov av att utreda bullernivåer för den planerade bebyggelsen samt undersöka eventuella markföroreningar. Dessa utredningar har därefter färdigställts och sammanställts till planhandlingarna. Inför granskningen reviderades planförslaget utifrån de synpunkter som kommit in.

Granskning
Det reviderade planförslaget har varit utställt för granskning enligt pbl 5 kap. 18 § mellan 1 – 30 april 2026. Efter granskningen har kommunen upprättat ett granskningsutlåtande där inkomna synpunkter och kommunens ställningstaganden redovisas.

Antagande och överklagande
Efter kommunstyrelsens beslut om antagande löper en lagstadgad överklagandeperiod om tre veckor. Rätt att överklaga antagandebeslutet har de sakägare och berörda som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte har tillgodosetts.

Laga kraft
Om antagandebeslutet inte överklagas inom klagotiden, eller om anförda överklaganden avslås i högre instans, får detaljplanen laga kraft och blir därmed juridiskt bindande.

Standardförfarande



Figur 1. *Detaljplaneprocessen vid standardförfarande.*

2. Beskrivning av planförslag

I detta kapitel redovisas befintliga förutsättningarna inom planområdet samt dess läge och avgränsning. Här beskrivs även gällande detaljplaner som berör denna detaljplan. Dessutom framgår det vilka användningsbestämmelser och egenskapsbestämmelser som plankartan anger för allmän plats och kvartersmark.

2.1 Befintligt

Planområdet angränsar mot befintlig bostadsbebyggelse både i norr och i söder. Bostadsbebyggelsen i Klevshult präglas främst av villor från 1970-talet, uppförda i en till två våningar, ofta med egen uppfart och trädgård.

Väster om planområdet passerar Landsvägen 846, den tidigare Europaväg 4, som utgör ortens lokala huvudgata. Längs vägen trafikeras busslinjer, och en busshållplats är belägen inom planområdet. På landsvägens västra sida finns öppna gräsytor med inslag av träd. Väster om dessa gräsytor löper järnvägssträckan Halmstad–Nässjö, som trafikeras av både gods- och persontåg.

Öster om planområdet finns en detaljplan för bostäder som ännu inte har byggts ut. Området används idag som lekplats och har ett skogsparti med tall och björk. Mellan planområdet och detta område finns en asfalterad gång- och cykelväg som knyter ihop den omgivande bebyggelsen med grönområdet.

På fastigheten Klevshult 1:100 finns ett fristående parhus med två hyresrätter. I övrigt är fastigheten obebyggd. En asfalterad väg från den norra delen av fastigheten leder fram till parhuset och fungerar som angöring. Tidigare fanns en paddelbana på platsen, men den har rivits och ersatts av en skateboardbana.

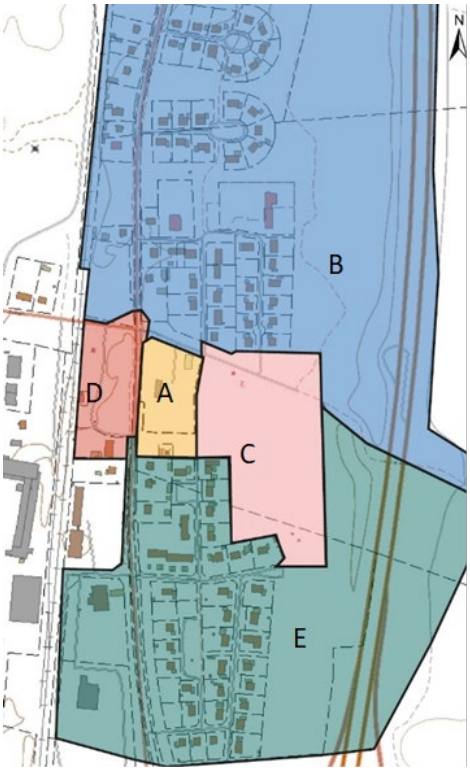
Inom planområdet ingår fastigheten Klevshult 1:60, som i dagsläget är bebyggd med en telestation. För att möjliggöra drift och underhåll av telestationen används en del av grannfastigheten Klevshult 1:121 som infartsväg. I övrigt består Klevshult 1:121 av naturmark som genomkorsas av en grusad gång- och cykelväg.



Figur 2. Flygbild från väster, visar fastigheten Klevshult 1:100 med fler.

2.1.1 Gällande detaljplaner

Inom och intill planområdet finns flera gällande detaljplaner, vilket framgår av planmosaiken i figur 3. Planmosaiken visar hur dessa planer samverkar. Detaljplanerna är numrerade från A till D.



Figur 3. *Angränsande detaljplaner. Planområdet omfattar A och del av B.*



Figur 4. *Översikt över planlagda ytor i planområdets närområde.*

I figur 3	Namn befintlig plan	Plannummer	Antagen	Möjliggör samt genomförandetid	Ersätts av ny detaljplan
A	Detaljplan för klevshult 1:69 m.fl. Vaggeryds kommun, Jönköping län.	0665-P103	November 1997	Hantverksmässig industri och handel. *Genomförandetid: Utgången*	Ja
B	Byggplan för norra delen av Klevshult. Vaggeryds kommun, Jönköping län.	06-AKE-458	September 1976	Bostadsändamål, park och plantering. *Genomförandetid: ej angiven*	Ja del av
C	Detaljplanen Sö delen Klevshult. Vaggeryds kommun, Jönköping län.	0665-P33	Oktober 1989	Bostäder och naturmark. *Genomförandetid: Utgången*	Nej
D	Detaljplan för Klevshult 1:121 m.fl. Vaggeryds kommun, Jönköping län.	0665-p251	Februari 2014	Huvudgata och naturområde. *Genomförandetid: Pågår till 2029*	Nej
E	Byggnadsplan för sydostra delen av Klevshult. Vaggeryds kommun, Jönköpings län.	06-ÅKE-465	September 1978	Väg, park/plantering, allmänt ändamål, bostäder, handel, småindustri. *Genomförandetid: ej angiven*	Nej

2.2 Läge och avgränsning

Planområdet ligger centralt i serviceorten Klevshult, cirka 8,5 km söder om Skillingaryds tätort. Planområdet omfattar fastigheterna Klevshult 1:100 och Klevshult 1:60 samt del av Klevshult 1:121. Planområdets totala areal är cirka 1,3 hektar.

Landsväg 846 löper direkt väster om planområdet och fungerar som huvudväg för biltrafik. Angöring till planområdet sker via Hagshultsvägen, som nås från landsvägen 846. Europavägen 4 ligger cirka 280 meter fågelvägen från planområdet och tar ungefär tre minuter att nå med bil.

Planområdet har god tillgång till hållbara pendlingsalternativ. Klevshults station ligger cirka 95 meter bort, och en busshållplats finns inom planområdet dock är turtätheten för kollektivtrafiken begränsad. Utöver detta gränsar cykelvägar till planområdet, vilket skapar goda förutsättningar för cykelpendling till knutpunkter inom Klevshult.



Figur 5. *Orienteringskarta med planområdet markerat med röd cirkel.*



Figur 6. *Planområdet avgränsat med röd linje.*

2.3 Allmän plats

2.3.1 Huvudmannaskap

Vaggeryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

2.3.2 Väg

Landsväg 846 löper utanför planområdet och utgör ett viktigt nord-sydligt stråk som förbinder Klevshult med Värnamo i söder och Skillingaryd i norr. Vägen löper parallellt med Europaväg 4. Planområdet omfattar den del av vägområdet där en befintlig busshållplats är placerad, och syftet med planläggningen är att långsiktigt bevara och säkra hållplatsens läge.

Området för busshållplatsen samt en remsa längs landsvägens östra sida planläggs som allmän platsmark med användningen VÄG med kommunalt huvudmannaskap. Eftersom Trafikverket fortsättningsvis ansvarar för

landsväg 846 enligt väglagen och ansvarar för byggande, drift och underhåll av själva körbanan för motorfordonstrafik på landsväg 846, medan kommunens huvudmannaskap omfattar gång- och cykelvägar samt busshållplatsen inom planområdet.

Det kommunala huvudmannskapet på den östra sidan av landsvägen säkerställer kommunens rådighet över marken. Detta ger kommunen möjlighet att komplettera och uppgradera den befintliga väganläggningen, till exempel genom att standardförbättra den befintliga gång- och cykelvägen längs sträckan.

För att säkerställa en god trafiksäkerhet och ett ostört trafikflöde längs landsvägen 846 beläggs gränsen mellan den allmänna platsmarken och angränsande kvartersmark med utfartsförbud. Detta förhindrar direkt in- och utfart för motorfordon från fastigheterna till landsväg 846.

2.3.3 Natur

Inom den södra delen av planområdet möjliggörs bevarandet av naturmark. Den befintliga vegetationen bidrar till insynsskydd för angränsande bostäder. Bevarandet av naturmarken är även betydelsefullt ur ett dagvattenperspektiv. Eftersom området innehåller en naturlig lågpunkt skapas möjlighet att vid extrema skyfall samla upp dagvatten från kvartersmarken i denna gröna lågpunkt, vilket bidrar till en effektiv dagvattenfördröjning.

Inom området som planläggs som naturmark möjliggörs även en gång- och cykelväg, i syfte att säkerställa förbindelsen mellan de befintliga gång- och cykelvägarna på den västra och östra sidan av planområdet. Naturmarken med egenskapsbestämmelsen för gång och cykelvägen ska förvaltas med kommunalt huvudmannaskap.

2.3.4 Gata

I den norra delen av planområdet planläggs allmän platsmark med användningen GATA. Området är i gällande detaljplan direkt i norr (Detaljplan för södra delen av Klevshult, 1989) utlagt som NATURMARK/INFART.

Genom att nu planlägga området som GATA skapas en enhetlig och sammanhängande gatustruktur som knyter an till den befintliga Hagshultsvägen i den angränsande planen. Hagshultsvägen är en kommunal gata och kommer även fortsättningsvis att förvaltas med kommunalt huvudmannaskap.

2.4 Kvartersmark

2.4.1 Bostäder

Kvartersmarken inom planområdet regleras för markanvändningen bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör att bebyggelsen delas in i tre mindre bebyggelsegrupper, vilka skiljs åt av en lokalgata som angör området.



Figur 7. *Illustrationsskiss som visar en möjlig bebyggelsestruktur inom planområdet.*

I planområdets södra del möjliggörs uppförande av rad-, kedje- och parhus. Inom detta område bedöms cirka åtta radhusenheter kunna uppföras, fördelade på två byggnadskroppar med fyra bostäder i varje. Varje enskild bostad beräknas kunna få en byggnadsarea på cirka 90–100 kvadratmeter.

Mellan de två radhuskropparna lämnas en obebyggd yta avsedd som gemensam yta. Att ytan ska hållas fri från bebyggelse beror på att den utgör en del av ett identifierat skyfallsstråk; stråkets beräknas leda dagvatten mot planområdets lågpunkt inom natur i söder för vidare fördröjning.

I den nordöstra delen av planområdet möjliggörs ytterligare bostadsbebyggelse med varierad utformning. Här tillåts en högsta byggnadshöjd upp till 11 meter, och det finns möjlighet att uppföra två flerbostadshus med cirka åtta lägenheter vardera, totalt sexton lägenheter. Komplementbyggnader i denna del ska placeras minst två meter från fastighetsgräns. På korsmarken nedanför finns även möjlighet att anordna parkering och komplementbyggnader, exempelvis miljörum, förråd och cykelförråd.

I planområdets nordvästra del möjliggör detaljplanen uppförande av parhus. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,5 meter. Huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas.

För hela planområdet gäller att luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av rekommenderad transportled för farligt gods (järnväg). Dessutom ska huvudbyggnader och komplementbyggnader placeras minst 40 centimeter ovan intilliggande gatunivå för att minska risken för översvämning.



Figur 8. *Översiktlig illustrationsskiss över planområdet som visar möjlig bostadsbebyggelse. Vyn illustrerar korsningen mellan Landsväg 846 och Hagshultsvägen.*

2.4.2 Gata på kvartersmark

Planområdets in- och utfartsväg är lokaliserad i den norra delen av området och ansluter till Hagshultsvägen, vilket utgör planområdets enda angöringspunkt för fordonstrafik. Att begränsa tillfarten till en gemensam in- och utfart minskar antalet konfliktpunkter, vilket förväntas bidrar till en ökad trafiksäkerhet och ett mer överskådligt trafikflöde.

In- och utfarten anordnas på kvartersmark som i plankartan regleras med byggnadsförbud (mark som inte får bebyggas). Kvartersgatans bredd vid anslutningen uppgår till cirka 8 meter, vilket säkerställer tillräckligt utrymme för mötande trafik, sikttrianglar samt framkomlighet för räddningstjänst och renhållningsfordon.

Kvartersgatan sträcker sig genom planområdet ner till de södra delarna där rad- och kedjehus planeras. Gatan säkerställer en god och trafiksäker tillgänglighet för de boende. För att trygga drift och underhåll möjliggör planen att gatan kan ingå i en gemensamhetsanläggning (GA).

Detaljplanen möjliggör dessutom en vändplan som utformas enligt krav och riktlinjer från räddningstjänsten och SÅM (Kommunalförbundet för renhållning i Vaggeryds kommun). Vändplanen dimensioneras med en svängradie på 9 meter och en längd på 21 meter, vilket säkerställer att både räddningstjänstens fordon och sopbilar kan vända och manövrera säkert inom området.

2.4.3 Teknisk anläggning

Inom planområdet möjliggörs kvartersmark för två tekniska anläggningar. Den ena är befintlig och regleras i nu gällande detaljplan som transformatorstation trots att den används som telestation. Det andra området för teknisk anläggning är i dag inte planlagt. Området planläggs genom den nya detaljplanen för att möjliggöra uppförande av en transformatorstation som ska försörja de tillkommande bostäderna med el.

Möjligheten att uppföra de tekniska anläggningarna säkerställs genom att två ytor i planområdets södra del planläggs med användningen E – Teknisk anläggning.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

Under detta kapitel beskrivs motiven till detaljplanens regleringar samt vilket lagstöd regleringarna har plan- och bygglagen (2010:900) (pbl).

3.1 Allmän plats

Användning av allmän plats

GATA – Motiveras genom behov av att fortsatt möjliggöra för infart till planområdet. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

NATUR – Motiveras med att planområdet ska bevara en del av naturmark eftersom detaljplanen möjliggör för bebyggelse på idag oexploaterad mark. Naturmarken för med sig ekosystemstjänster, dagvattenhantering och insynsskydd som planområdet kommer nyttja. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

VÄG – Motiveras genom behov av att fortsatt möjliggöra för bevarande av befintlig busshållplats samt komplettera befintligt vägområde. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

Egenskapsbestämmelse för allmän plats



Utfartsförbud - motiveras av behovet att begränsa möjligheten att anordna utfarter till angränsande gator. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 9 §.

gc - väg – Motiveras med att fortsatt möjliggöra för befintlig gång- och cykelväg. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

3.2 Kvartersmark

Användning av kvartersmark

B – Bostäder. Motiveras med behovet att kunna möjliggöra fler bostäder i Klevshult serviceort. Inom kvartersmarken skapas därmed förutsättning för ny bostadsbebyggelse. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

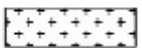
E – Tekniska anläggningar. Motiveras med behov av ny transformatorstation för att kunna försörja det nya bostadsområdet med el samt bevara befintlig telestation. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 6 §.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Motiveras av behovet att reglera byggrätters placering för att uppnå önskade bebyggelsefria siktlinjer och god bebyggd miljö. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 10 §.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering. Motiveras genom behov av att reglera placering av huvudbyggnaders byggrätter mot gaturum. Inom korsmark kan komplementbyggnader såsom garage, miljörum och förråd eller parkering anordnas. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 10 §.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 11 meter – Motiveras utifrån behov av att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelses skala och struktur. Lagstöd finns i pbl (2010:900) 4 kap. 16 §.

h_2 – Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter – Motiveras utifrån behov av att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse skala och struktur. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

h_3 – Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter – Motiveras utifrån behov av att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse skala och struktur. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 70 % inom egenskapsgräsen – Motiveras av att reglera att mark i lämplig utsträckning bebyggs för att skapa önskad volym och skala för tillkommande bostadsbebyggelse. Regleringen bidrar till ett bebyggelseområde som smälter in med resterande bebyggelsemiljö. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

e_2 – Största byggnadsarea är 35 % inom egenskapsgräsen – Motiveras av att reglera att mark i lämplig utsträckning bebyggs för att skapa önskad volym och skala för tillkommande bostadsbebyggelse. Regleringen bidrar till ett bebyggelseområde som smälter in med resterande bebyggelsemiljö. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

Utformning

f_1 – Endast kedjehus, radhus eller parhus – Motiveras av att bebyggelsen ska harmoniera med omgivande bebyggelse samt säkra utfall av blandad bebyggelse i orten. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

f_2 – Endast parhus – Motiveras av att bebyggelsen ska harmoniera med omgivande bebyggelse samt säkra utfall av blandad bebyggelse i orten och fungera som en bullerreducerande bebyggelsestruktur. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

f_3 – Huvudbyggnad får uppföras i högst tre våningar – Motiveras av att bebyggelsen ska harmoniera med omgivande bebyggelse samt säkra utfall av blandad bebyggelse i tätorten. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

f_4 – Huvudbyggnader och komplementbyggnader ska placeras minst 40 cm ovan kringliggande gatunivå – Motiveras av att bebyggelsen ska minska risken för översvämningsskador på byggnader vid skyfall och höga vattennivåer. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

Placering

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas vid gemensam gräns, om inget annat anges – Motiveras med att bestämmelsen säkerställer att marken hålls fri från bebyggelse i anslutning till allmän plats och angränsande fastigheter. Syftet är att upprätthålla en tydlig avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats samt att säkerställa en lämplig bebyggelsestruktur inom planområdet. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

p_2 – Komplementbyggnader ska placeras minst 2 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas vid gemensam gräns – Motiveras med att bestämmelsen säkerställer att marken hålls fri från bebyggelse i anslutning till allmän plats och angränsande fastigheter. Syftet är att upprätthålla en tydlig avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats samt att säkerställa en lämplig bebyggelsestruktur inom planområdet. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning – Motiveras av behovet av att säkra gatumark för angöring till bostäder inom kvartersmarken. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 18 §.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar – Motiveras av behovet att säkerställa att skyfallsvatten kan rinna fritt mot planområdets lågpunkt. Detta kräver att marken hålls fri från bebyggelse och utformas så att dagvatten kan avledas utan hinder. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 12 §.

x – gång- och cykeltrafik - Bestämmelsen syftar till att säkerställa den befintliga gång- och cykelförbindelsen samt möjliggöra angöring för servicetrafik till den tekniska anläggningen. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 4 §.

Skydd mot störningar

Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida från rekommenderad transportled för farligt gods - Motiveras med att minska negativa konsekvnser av en olycka vid transport av farligt gods. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 12 §.

m - Sammanhängande byggnad eller bullerskydd ska finnas längst egenskapsområdets gräns mot väg 846 – Motiveras av behovet att säkerställa en god och hälsosam livsmiljö samt att minska de hälso- och säkerhetsrisker som trafikbuller från väg 846 innebär. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 12§.

3.3 Genomförandetid

Genomförandetid – Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft-datum. Motiveras med att genomförandetiden bedöms vara rimlig för att genomföra detaljplanen. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 21 §.

4 Planeringsunderlag

I kapitlet *Planeringsunderlag* redovisas en sammanställning av de underlag som legat till grund för framtagandet av detaljplanen. Nedan presenteras handlingar och dokument som ingår i detaljplanen, samt information om var handlingarna finns tillgängliga eller är arkiverade.

4.1 Kommunala

4.1.1 Översiktsplan

Översiktsplan för Vaggeryds kommun antagen av kommunfullmäktige 2024-03-25. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

4.1.2 Detaljplan

För planområdet gäller:

- *Detaljplan för klevshult 1:69 m.fl*. Vaggeryds kommun, Jönköping län (0665-P103). Antagen november 1997.
- Del av *Byggplan för norra delen av Klevshult* (Fastigheterna Klevshult 1:121, 1:24 M.FL) i Vaggeryds kommun, Jönköping Län. Antagen 6 september 1976.

I planområdets direkta närhet gäller följande planer:

- *Detaljplanen Sö delen Klevshult.* Vaggeryds kommun, Jönköping län (0665-P33). Vaggeryds kommun. Antagen 30 oktober 1989.
- *Detaljplan för Klevshult 1:121 m.fl.* Vaggeryds kommun, Jönköping Län (0665-p251). Antagen februari 2014.
- Byggnadsplan för sydostra delen av Klevshult (fastigheten Klevshult 1:137 m.fl) Vaggeryds kommun, Jönköpings län. (06-ÅKE-465). Antagen 8 september 1978.

Samtliga detalj- och stadsplaner är lagrade i kommunens arkiv.

4.1.3 Grundkarta och fastighetsförteckning

- Grundkarta till detaljplan för Klevshult 1:100 m.fl. Vaggeryds kommun, Jönköpings län. Uppdaterad 2026-03-16 av Vaggeryds kommun.
- Fastighetsförteckning för detaljplan avseende Klevshult 1:100 m.fl. i Klevshults tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län. Fastighetsförteckningen är upprättad av Vaggeryds kommun och baseras på uppgifter ur fastighetsregistret med aktualitetsdatum 2026-03-16.

4.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

Följande andra kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag och hänvisas till i planbeskrivningen. Samtliga handlingar finns lagrade i kommunens digitala arkiv.

- Vaggeryds kommuns miljöprogram 2022–2025, antagen 2021-11-29
- Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun, antagen 2020-06-22
- Markundersökning i Vaggeryds kommun (2006)
- Vaggeryds kommuns Dagvattenstrategi del 1 – Mål och strategier, antagen 2019-05-27
- Vaggeryds kommuns Dagvattenstrategi del 2 – Handlingsplan, antagen 2020-01-08

- Vaggeryds kommuns VA-policy, antagen 2016-04-25
- GC-plan för Vaggeryds kommun, reviderad 2021-09-14
- Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor 2022–2026, antagen 2022-09-05
- Bostadsförsörjningsprogram, antagen 2021-08-30
- Kulturmiljöplan för Vaggeryds kommun, antagen 2023-05-29

4.2 Utredningar

4.2.1 Ester analys

Ekosystemtjänstanalys för detaljplan Klevshult 1:100, Vaggeryds kommun kommunledningskontoret 2024. Finns lagrad i kommunens digitala arkiv.

4.2.2 Geoteknisk utredning

- Markundersökning i Vaggeryds kommun, upprättad av Geosigma AB (2006). Finns lagrad i kommunens digitala arkiv.
- Klevshult 1:100 - undersökning av nedlagd bensinstation. Upprättad av Grontmij (2012). Finns lagrad i kommunens digitala arkiv.
- Miljöteknisk markundersökning av nedlagd bensinstation. (Klevshult 1:65) Upprättad av Grontmij (2011). Finns lagrad i kommunens digitala arkiv.
- Riskklassning efter utförd miljöteknisk markundersökning för fastigheten Klevshult 1:65, upprättad av Vaggeryds kommun, Miljö och byggförvaltningen (2024). Finns lagrad i kommunens digitala arkiv.
- Resultatrapport förorenad mark upprättad av Norconult (2026). Finns lagrad i kommunens digitala arkiv.

4.2.3 Bullerutredning

Bullerutredning Klevshult 1:100 m.fl. upprättad av TES ingenjörsbyrå (2025). Finns lagrad i kommunens digitala arkiv.

4.3 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Fastighet Klevshult 1:100 med fler. Klevshults tätort, Vaggeryds kommun. Upprättad av Vaggeryds kommun Kommunledningskontoret (2025). Finns lagrad i kommunens digitala arkiv.

5 Planeringsförutsättningar och konsekvenser

I detta kapitel beskrivs förutsättningarna och konsekvenserna ämnesvis till följd av detaljplanen. Grupperna och undergrupperna är uppdelade i två delar varav den ena presenterar *nuläge och förutsättningar* och den andra *planförslag och konsekvenser*.

5.1 Riksintressen

Nuläge och förutsättningar

Europaväg 4, som ligger öster om planområdet, omfattas av riksintresse för kommunikation och ingår i EU:s utpekade Trans - European Transport Network (TEN-T). Vägar inom TEN-T är av särskild internationell betydelse. Europaväg 4 sträcker sig genom hela Sverige, från Helsingborg till Haparanda, och är en viktig transportled för både gods- och persontrafik.

I Trafikverkets förteckning över riksintressen ingår även järnvägen mellan Nässjö och Halmstad, som används för både gods- och persontransporter. Sträckan Vaggeryd–Värnamo, den så kallade Vaggerydsbanan, är idag oelektrifierad och enkelspårig. Kommunerna längs banan utreder en elektrifiering, vilket kan medföra ett ökat resandeunderlag och förbättrade transportmöjligheter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka belastningen på Europaväg 4 i någon större omfattning eftersom planområdet endast möjliggör ett begränsat antal nya bostäder.

En elektrifiering av Vaggerydsbanan bedöms möjliggöra ökad trafikering med person- och godståg, vilket kan förbättra pendlingsmöjligheterna och stärka Klevshults attraktivitet. Detaljplanen bedöms inte påverka genomförandet av Trafikverkets gällande järnvägsplan, eftersom spårområdets omfattning i anslutning till planområdet inte förändras.

5.1.1 Totalförsvar

Nuläge och förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808) – FM Påverkansområde, MSA-område luftrum. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. Ett militärt MSA områdes utbredning utgörs av en radie om 46 km från berörda flygbanors mittpunkt. Inom MSA område ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt definieras som högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger innanför sammanhållen bebyggelse och inom planområdet är högsta tillåtna nockhöjden 11 meter, planområdet påverkar därför inte MSA området.

5.2 Miljö

5.2.1 Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser 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 2026–2029 för Vaggeryds kommun. Nedan redogörs för några av de mål och strategier som särskilt berörs av planen

Nuläge och förutsättningar

Övergripande mål

Vaggeryds kommun har ett första mål om att vara en plats med hållbar samhällsutveckling och tillväxt i hela kommunen. Den byggda miljön har stor betydelse för människors hälsa, trygghet och sociala sammanhang. Det behöver finnas en god och inkluderande bostadsförsörjning. Vaggeryds kommun har ett andra mål om en hög sysselsättning, ett varierat näringsliv och god utbildning. Möjliggörandet av fler arbetstillfällen och olika typer av yrken skapar en positiv utveckling inom kommunen. Det tredje målet är att kommunen ska ha ett brett utbud av kultur och fritidsaktiviteter för de som bor, lever och verkar i Vaggeryds kommun. Det fjärde målet omfattar att platser inom kommunen ska vara attraktiva och trygga. Alla invånare ska känna delaktighet i kommunens utveckling.

Strategier för samhällsutveckling

Övergripande strategier inom samhällsutveckling omfattar kommunens roll via planmonopolet och inflytandet genom bland annat detaljplaner. Viktiga frågor för att bidra till ett hållbart samhälle är användning av fossilfri energi, energieffektiva bostäder, gröna miljöer i våra samhällen, utbyggt gång- och cykelvägnät samt en väl fungerande kollektivtrafik. Kommunen behöver i samhällsplaneringen säkerställa att planeringen sker så att starka ekosystem skapas och bibehålls. Grönska och vatten är kvaliteter som ska finnas i närheten av bostadsområden såväl som i samhällets övriga livsmiljöer, både genom ekologisk funktion och i upplevelsevärden.

Kommunen ska bland annat undvika att exploatera naturområden med hög kontinuitet. Vidare ska Vaggeryds kommun prioritera cyklister, vars framkomlighet ska vara säker, trygg och lättorienterad. Gående ska främjas som ett eget transportslag där det ska finnas god tillgänglighet.

Planförslag och konsekvenser

Övergripande mål

Detaljplanen bidrar till Vaggeryds kommuns mål om hållbar samhällsutveckling och tillväxt genom att möjliggöra ett varierat bostadsutbud i Klevshult. Genom olika boendeformer stärks förutsättningarna för en god och inkluderande bostadsförsörjning.

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar, vilket skapar förutsättningar för hållbara resor. Tillgången till grönområden bidrar samtidigt till en attraktiv och trygg boendemiljö.

Strategier för samhällsutveckling

Planförslaget är förenligt med kommunens strategier för hållbar samhällsutveckling genom att bostadsbebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig infrastruktur, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnät.

Detaljplanen säkerställer naturmark inom området, vilket bidrar till ekosystemtjänster såsom dagvattenhantering, klimatanpassning och biologisk mångfald. Hänsyn har tagits till klimatrelaterade risker genom planerade lösningar för dagvattenhantering och bevarande av gröna ytor, vilket stärker områdets långsiktiga hållbarhet.

5.2.2 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna är beslutade för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön för att avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Normerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra utgör målsättningsnormer som anger vad som ska eftersträvas. Miljökvalitetsnormer är juridiskt bindande och ska följas vid detaljplaneringen.

Luft

Nuläge och förutsättningar

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljökvalitetsnormerna för luft regleras i 5 kapitlet Miljöbalken (1998:808) samt i luftkvalitetsförordningen 2010:477.

Föroreningar till luften i närområdet kommer främst från fordonstrafiken på Landsvägen 846 samt från Europaväg 4.

Planförslag och konsekvenser

Den föreslagna byggnationen bedöms medföra en viss ökning av halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) till följd av ökad trafik när fler boende tillkommer. Påverkan anses dock vara marginell med hänsyn till planerad bebyggelse och det beräknade trafikflödet. Det finns inga indikationer på att miljökvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas.

Vatten

Nuläge och förutsättningar

Enligt vattenförvaltningsförordningen fastställs miljökvalitetsnormer (MKN) för både ytvatten- och grundvattenförekomster. För ytvatten gäller normer för ekologisk och kemisk status, medan grundvatten bedöms utifrån kemisk och kvantitativ status.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Värnamo–Ekeryd (WA88135799), ett sand- och grusmagasin med en yta om cirka 138 km. Enligt VISS har förekomsten god kemisk och kvantitativ status. Ingen betydande påverkan har noterats sedan mätstart 2014, men viss risk finns att god kemisk status inte nås på sikt, bland annat på grund av närliggande brandövningsplats, förorenade områden och Europaväg 4 som passerar genom förekomsten. Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på grundvattnet, då dagvatten hanteras lokalt genom infiltration och fördröjning inom planområdet.

Recipient för dagvattenavrinning är ytvattenförekomsten Lagan: Härån–Lillån (WA93202015), som sträcker sig cirka 18 km. Enligt VISS uppnår denna förekomst måttlig ekologisk status och den kemiska statusen bedöms inte vara god, främst på grund av atmosfäriskt nedfall av kvicksilver och bromerade difenyletrar, ett problem som förekommer i samtliga ytvattenförekomster i Sverige. Inga specifika mätningar av dessa ämnen har gjorts i just denna förekomst.

Planförslag och konsekvenser

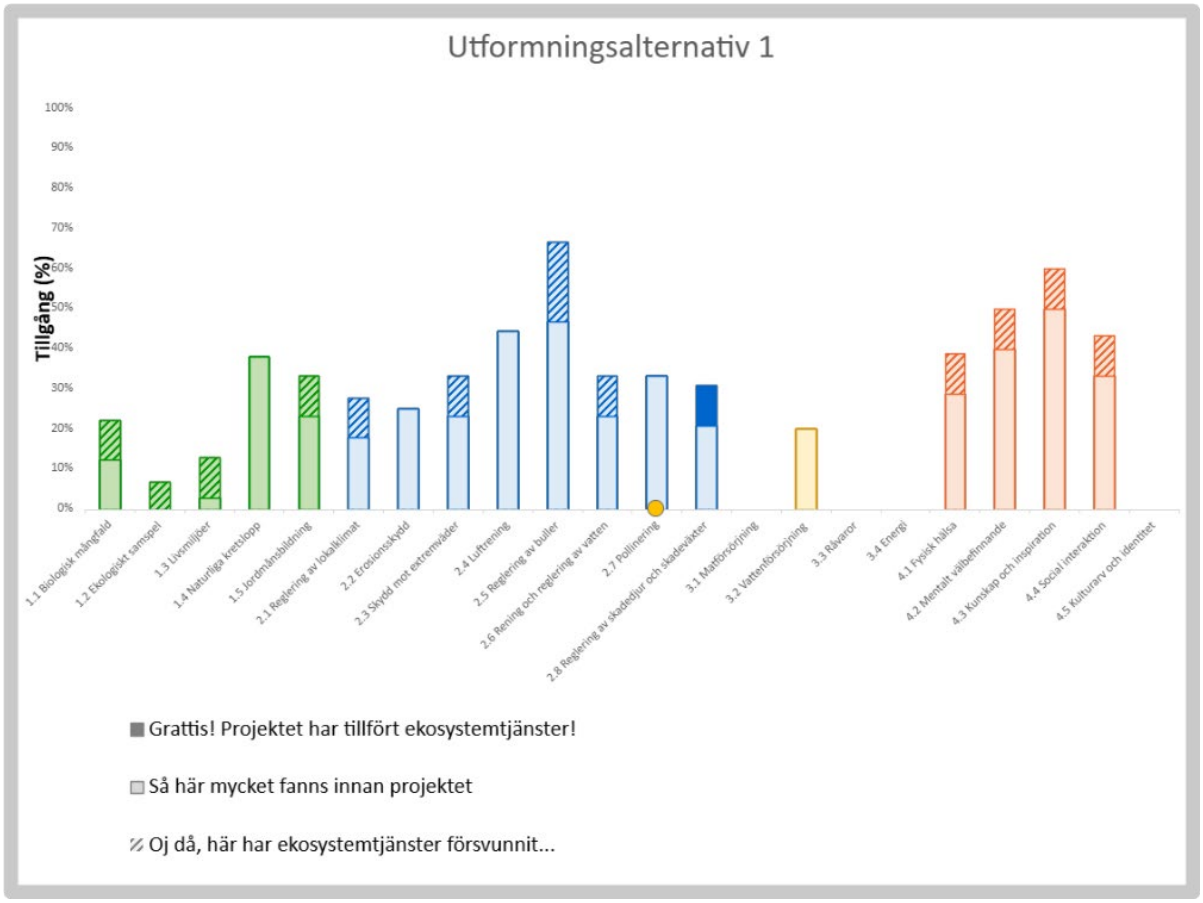
Planområdet erbjuder goda förutsättningar för lokal dagvattenhantering. Den ökade mängd dagvatten som uppstår till följd av hårdgjorda ytor och takavrinning förväntas fördröjas genom exempelvis stenkistor och i lågpunkt på naturmark. Detta minskar belastningen på recipienten och bidrar till att miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt.

5.2.3 Ester-analys

Nuläge och förutsättningar

En ESTER-analys (EkoSystemTjänstEffektRäkning) har genomförts av Vaggeryds kommun, kanslienheten (2024). ESTER är ett verktyg som används för att identifiera förekomsten av ekosystemtjänster, särskilt inom fysisk planering. Analysen möjliggör en kvalitativ bedömning av hur en planerad exploatering kan påverka olika ekosystemtjänster.

I analysen redovisas fyra kategorier av ekosystemtjänster: stödjande (grön färg i diagrammet), försörjande (gul färg), reglerande (blå färg) och kulturella (orange färg). Resultatet av planens genomförande i relation till ESTER-analysen presenteras nedan i avsnittet *Planförslag och konsekvenser*.



Figur 9. *Bilden är hämtad från ESTER analysen.*

Planförslag och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse, vilket leder till minskning av vissa ekosystemtjänster. ESTER-analysen visar att stödjande tjänster, såsom biologisk mångfald och naturliga kretslopp, påverkas negativt. Detta kan på sikt minska ekosystemets motståndskraft och förmåga att återhämta sig.

Reglerande ekosystemtjänster som lokalklimatreglering, bullerdämpning och vattenrening minskar, vilket kan medföra högre lokala temperaturer, ökad risk för översvämning vid kraftiga regn samt mindre naturlig bullerdämpning. För andra reglerande tjänster, såsom erosionsskydd, luftrening och pollinering, bedöms påverkan vara marginell. Analysen visar även en viss ökning av regleringen av skadedjur och skadeväxter.

Försörjande ekosystemtjänster, exempelvis vattenförsörjning, bedöms förbli oförändrade. Däremot minskar kulturella ekosystemtjänster, vilket kan påverka rekreation, fysisk aktivitet, mental hälsa och social interaktion negativt.

5.2.4 Miljöbedömning

Nuläge och förutsättningar

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

Planförslag och konsekvenser

En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken har genomförts (bilaga 4). Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning behöver inte upprättas.

Genomförandet bedöms inte ge upphov till överskridande av miljökvalitetsnormer, påverkan för artskydd eller en betydande negativ omgivningspåverkan. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande 2025-04-08 med diarienummer 2143–2025 att de delade kommunens bedömning om att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

5.3 Naturmiljö

Nuläge och förutsättningar

Marken inom planområdet består av en asfalterad väg som leder till det befintliga parhuset, medan resterande ytor utgörs av gräs. Det finns även enstaka lövträd inom planområdet. Kommunens bedömning är att det inte finns några höga naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en stor del av den idag oexploaterade marken tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Inom planområdet kommer befintliga träd att behöva avverkas för att ge plats åt bostäder, uppfarter och gemensamma uteplatser. I den södra delen av området möjliggörs dock bevarande av naturmark, vilket bidrar till att träden får bevaras. Detta grönområde bidrar till att minska insyn mot bebyggelsen från omgivningen, och skapar en mjukare övergång mellan det planerade området och den byggda miljön söder om planen.

Planområdet ska exploateras med hänsyn till omgivande bebyggelse, som utgörs av villakvarter. Även inom planområdet kommer bostäderna att placeras på ett sätt där boende kan anlägga gröna tomter, vilket bidrar till att skapa en liknande karaktär och skala för att harmonisera med omkringliggande bebyggelse.

Det finns god tillgång till grönområden i närområdet. På både den västra och östra sidan om planområdet finns park- och skogsmark som används för lek, rekreation och friluftsliv.

5.4 Kulturmiljö

Nuläge och förutsättningar

Enligt kommunens kulturmiljöprogram finns inga identifierade eller skyddsvärda kulturmiljövärden inom eller i direkt anslutning till planområdet. Det finns inte heller några kända fornlämningar inom eller intill planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljön.

5.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt miljöbalken 3 kap 4 § ska mark- och vattenområden användas för de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

5.5.1 Jordbruksmark och oexploaterade områden

Nuläge och förutsättningar

Planområdet omges huvudsakligen av befintlig villabebyggelse i Klevshults tätort och ligger mellan sammanhängande bostadsområden med främst småhus. Den del av fastigheten som nu planläggs är delvis redan exploaterad och utgör därför inte natur- eller jordbruksmark.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen i tätorten och utgör en komplettering av den pågående utvecklingen av orten. Detta ligger i linje med översiktsplanens övergripande intention att främja förtätning av Klevshults tätort.

5.6 Hälsa och säkerhet

5.6.1 Buller

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger i nära anslutning till tre större trafikleder: Europaväg 4, Landsvägen 846 och järnvägen.

Landsvägen 846 gränsar direkt väster om planområdet, järnvägen passerar cirka 95 meter längre västerut och Europaväg 4 ligger cirka 280 meter österut om planområdet. Dessa trafikleder medför buller som kan påverka boendemiljön.

För att säkerställa att riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) uppfylls har en bullerutredning genomförts (bilaga 8). Utredningen inkluderar utbyggt planområde och omfattar beräkningar av ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasader och uteplatser, med hänsyn till prognostiserad trafik år 2045 enligt Trafikverkets utvecklingstal (TRV 2021/7267). Det planerade tillskottet av cirka 25–30 nya bostäder bedöms generera ett begränsat trafikbilsbiflöde. I områden med begränsad kollektivtrafik och ett visst bilberoende beräknas mindre bostäder (såsom radhus eller lägenheter) generera cirka 2,5–3 fordonsrörelser per bostad och dygn. Detta motsvarar ett intervall på totalt 60–90 fordonsrörelser. En uppskattning om ett tillskott på cirka 80 fordonsrörelser per dygn har därför använts i bullerberäkningen för det framtida trafikflödet.

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger riktvärden för buller från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. Dessa riktvärden ska tillämpas vid planläggning, bygglovsprövning och förhandsbesked för att säkerställa en god boendemiljö. Vid bostadsbyggnadens fasad bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 60 dBA. För bostäder med en yta om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överstiga 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid uteplats i anslutning till bostad bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån bör inte överstiga 70 dBA.

Om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 60 dBA bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Dessutom bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA mellan klockan 22.00 och 06.00. Denna sida benämns som en tyst sida. Om den maximala ljudnivån vid uteplats överskrider 70 dBA får nivån överskridas med högst 10 dBA, och detta högst fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00. Vid anordning av uteplats ska riktvärdena för buller uppfyllas, antingen för egen uteplats eller gemensam.

Planförslag och konsekvenser

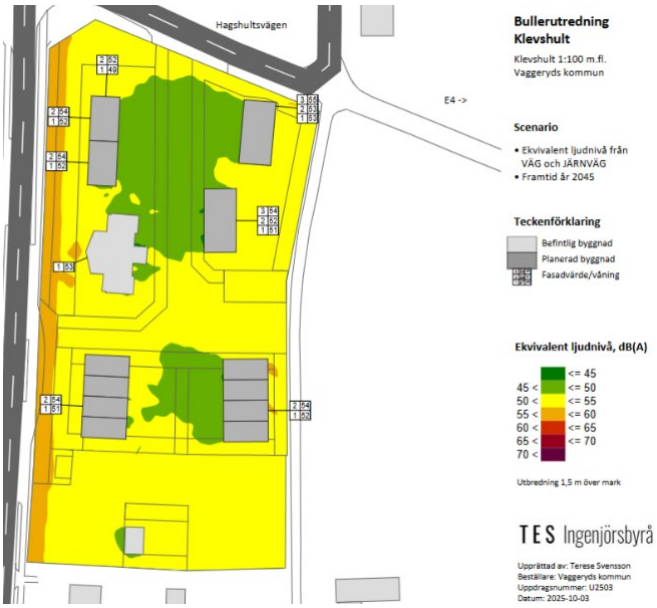
Den högsta ekvivalenta ljudnivån uppstår vid de fasader som ligger närmast landsvägen 846 och uppgår till som mest 55 dBA. Riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåer uppfylls därmed för samtliga fasader inom planområdet.

Höga maximala ljudnivåer orsakas i huvudsak av tung trafik. Enligt uppgifter från Nationell Vägdatabas (NVDB) trafikeras Byvägen av mellan 0 och 25 tunga fordon per dygn. Denna trafik utgörs huvudsakligen av lokala transporter av virke och träprodukter till och från sågverket, vilket är den enda kända målpunkten för tung trafik i närområdet.

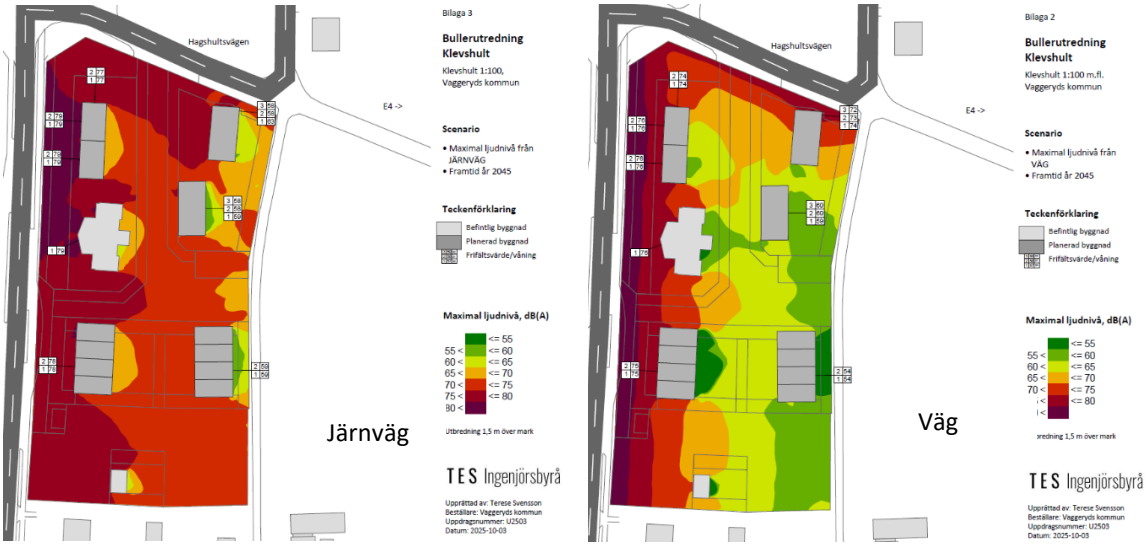
Den primära leden för genomgående tung trafik i regionen är Europaväg 4. Den tunga trafik som svänger av vid trafikplats Klevshult bedöms i huvudsak röra sig söder om planområdet för att nyttja tankstationen och lastbilsparkeringen, för att därefter återvända till Europaväg 4. Eftersom det totala antalet lastbilar som passerar planområdet bedöms uppgå till färre än fem fordon per timme, har den tunga trafiken inte inkluderats i bullerberäkningarna. Detta bedöms vara i linje med förordningen om trafikbuller och dess riktlinjer.

Inom planområdet finns vissa ytor där det maximala riktvärdet för ljudnivå överskrids, vilket främst beror på järnvägen i väster. Järnvägen beräknas trafikeras av cirka 48 tåg per dygn enligt Trafikverkets prognos för år 2045, vilket motsvarar i genomsnitt fyra tåg per timme under dagtid. Riktvärdet vid uteplats uppfylls genom undantagsregeln i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, vilken tillåter ett överskridande av det maximala ljudnivåvärdet med upp till 10 dBA högst fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

Enligt riktvärdena ska varje bostad ha tillgång till en för egen eller gemensam uteplats där ljudnivåkraven uppfylls. För parhusen i den nordvästra delen av planområdet finns ytor för tysta uteplatser i direkt anslutning till respektive byggnad. För bebyggelsen i den södra delen (kedjehus, radhus och parhus) där den ekvivalenta ljudnivån är högre, möjliggör för en gemensam uteplats på den skyddade sidan mellan huslängorna för att säkerställa en god ljudmiljö. Bostadshusen närmst landsväg 846 ska utformas så att byggnadernas långsidor vetter mot landsväg 846 och därmed fungerar som en effektiv bullerskärm.



Figur 10. *Ekvivalent ljudnivå från väg- och järnvägstrafik för prognos år 2045.*



Figur 11. *Riktvärdet uppfylls genom undantagsregeln i bullerförordningen (2015:216), som tillåter överskridande med upp till 10 dBA högst fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.*

5.6.2 Risk för olyckor

Nuläge och förutsättningar

Europaväg 4 (Primär transportled)

Europaväg 4 ligger cirka 280 meter från planområdet och utgör en primär transportled för farligt gods. I enlighet med Länsstyrelsens ”Vägledning för planering vid farligt gods-led” (2024) klassificeras Europaväg 4 som "väg-hög", vilket innebär att det är en trafiksträcka med höga trafik- och godsflöden.

Området mellan Europaväg 4 och planområdet är obebyggt och avståndet till vägen överstiger 150 meter. Mot denna bakgrund bedöms risken för att människor eller byggnader inom planområdet ska skadas vid en olycka med farligt gods vara låg.

Landsväg 846

Landsväg 846 gränsar till planområdet i öster. Enligt uppgifter från Nationella vägdatabasen (NVDB) uppgår årsdygnstrafiken (ÅDT) för tunga fordon till cirka 200–400 fordon per dygn och körbana. I enlighet med Länsstyrelsens vägledning för planering intill farligt gods-leder (2024) klassificeras vägen därmed som ”väg – låg”.

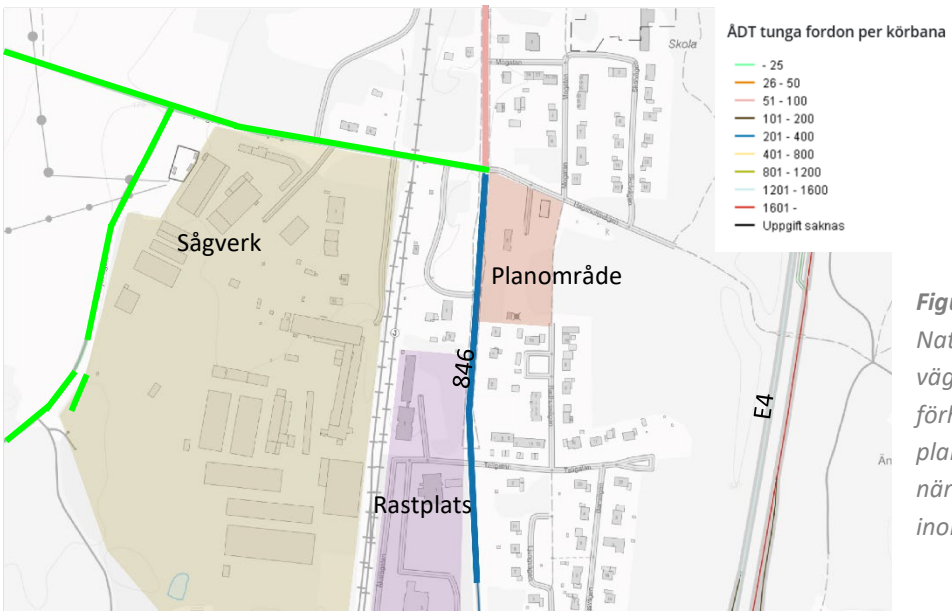
Som framgår av vägledningen kan trafikmängden variera längs en vägsträcka, vilket innebär att klassningen kan skilja sig beroende på var planläggningen sker. De aktuella trafikuppgifterna är hämtade från en mätpunkt söder om korsningen Åkaregatan/Tallgatan, det vill säga söder om planområdet, där andelen tung trafik uppgår till cirka 28 procent. Väster om denna punkt ligger Rasta med tankstation och lastbilsparkering, vilka utgör tydliga målpunkter för tung trafik som lämnar Europaväg 4. En del av den tunga trafik som registreras vid mätpunkten svänger därför av vid Åkaregatan och återvänder söderut mot Europaväg 4, utan att passera planområdet.

Detta innebär att det faktiska flödet av tunga fordon, inklusive eventuella transporter av farligt gods, som passerar planområdet bedöms vara lägre än vad NVDB-statistiken indikerar och understiger Länsstyrelsens riktvärde för högriskleder (800 tunga fordon per dygn).

Det finns även en lokal sågverksverksamhet öster om järnvägen, vars transporter använder landsväg 846 och därefter Byvägen. Enligt NVDB ligger andelen tung trafik på denna sträcka generellt inom intervallet 0–25 tunga fordon per dygn och körbana, vilket motsvarar den lägsta kategorin. Transporterna utgörs huvudsakligen av virke och träprodukter och bedöms därför inte bidra till en ökad risknivå kopplad till farligt gods.

Norr om planområdet, i anslutning till utfarten från Hagshultsvägen, uppgår andelen tung trafik till 51-100 tunga fordon per dygn och körbana. Siffrorna stärker bedömningen att en större del av den tunga genomfartstrafiken i huvudsak nyttjar Europaväg 4, medan en begränsad andel passerar genom Klevshult.

Gällande hastighetsbegränsning på sträckan är 40 km/h, vilket minskar sannolikheten för allvarliga olyckor. Vägsträckan har god sikt med en rak utformning, och gång- och cykelväg möjliggörs på planområdets västra sida innan markanvändningen för bostäder.



***Figur 12**. Visar Nationella vägdatabasen (NVDB) i förhållande till planområdet och närliggande målpunkter inom Klevshult.*

Järnvägen

Väster om planområdet, på ett avstånd av cirka 95 meter till närmaste spårmitt, passerar järnvägen för tåglinje 1086 (Nässjö/Jönköping – Värnamo – Halmstad). Järnvägen används för både gods- och persontrafik och utgör en möjlig transportled för farligt gods. Då delar av planområdet ligger inom 150 meter från järnvägen, tas Länsstyrelsens *vägledning för planering intill transportleder med farligt gods* (2024) i beaktning.

Järnvägen klassas som transportled för farligt gods enligt Länsstyrelsens vägledning (2024). Eftersom detaljplanen medger bostadsbebyggelse styr detta vilket skyddsavstånd som gäller. Vägledningen anger ett basavstånd på 30–60 meter beroende på användning. Den planerade bebyggelsen ligger cirka 95 meter från spår kanten, vilket är längre än basavståndet.

Det innebär att inga särskilda riskreducerande åtgärder krävs. Däremot ska grundkrav beaktas eftersom området ligger inom 150 meter från järnvägen. För avstånd mellan 60 och 150 meter gäller att byggnader utformas så att konsekvenser vid gasutsläpp minimeras, exempelvis genom placering av ventilation och friskluftsintag.

En bebyggelsefri zon på minst 30 meter säkerställs mellan den planerade bebyggelsen och järnvägen. Detta möjliggörs eftersom området mellan planområdet och järnvägen redan är planlagt som naturområde och väg, vilket uppfyller vägledningens rekommendation om en fri yta på minst 30 meter. Zonen bidrar till ökad säkerhet för människor vid en eventuell olycka och underlättar räddningstjänstens framkomlighet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger känslig markanvändning i form av bostäder. Bostadsbebyggelsen kan som närmast uppföras cirka 16 meter från landsväg 846:s närmaste vägkant. Huvudbyggnader får placeras 10 meter från fastighetsgränsen och komplementbyggnader minst 2 meter mot landsväg 846, vilket säkerställer goda siktförhållanden och en trafiksäker miljö längs vägen.

Med hänsyn till planområdets närhet till järnvägen utformas bebyggelsen så att ventilationen orienteras mot öster. Syftet är att minska risken för att farliga ämnen i luften, som kan uppstå vid en eventuell olycka på järnvägen, tränger in i byggnaderna. Genom att rikta ventilationen bort från järnvägen skapas en skyddsåtgärd som bidrar till en säkrare inomhusmiljö.

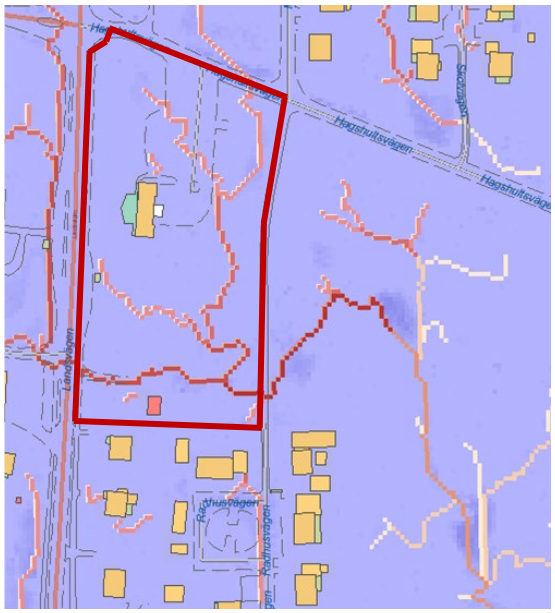
5.6.3 Risk för översvämning

Nuläge och förutsättningar

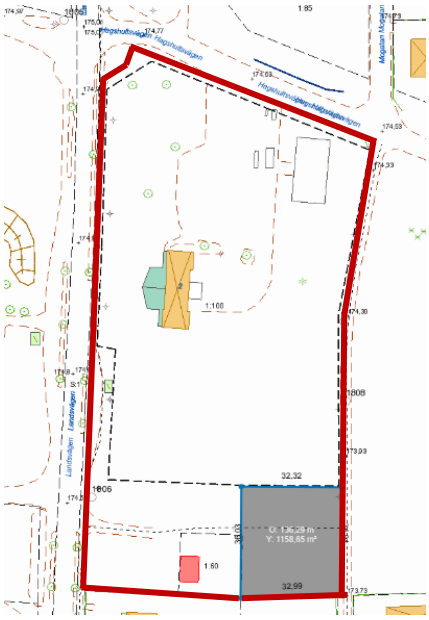
Länsstyrelsens skyfallskartering för Jönköpings län (2022) visar hur regnvatten rör sig inom planområdet vid kraftiga skyfall (figur 13). Dagvattnet följer den naturliga terrängen och avrinner från norr mot söder, där en lågpunkt i planområdets södra del fungerar som ett naturligt avrinningsstråk. Skyfallstråk behöver bevaras, och inga barriärer – såsom byggnader eller avskärande strukturer – får hindra avrinningsvägarna.

För att dimensionera fördröjningsvolymen vid ett 100-årsregn har beräkningen utgått från den hårdgjorda ytan, regnmängden och en hårdgöringsfaktor. Den sammanlagda hårdgjorda ytan för kvartersmark uppgår till cirka 10 000 m². Ett 100-årsregn med en varaktighet på 60 minuter och klimatfaktor 1,4 ger en beräknad nederbörd på cirka 63 millimeter (0,063 meter). Eftersom inte hela ytan hårdgörs används en hårdgöringsfaktor på 0,7, vilket innebär att 70 % av ytan bidrar till avrinning. Volymen beräknas enligt följande: 10 000 m² × 0,7 × 0,063 m = 441 m³.

Detta innebär att fördröjningsvolymen uppgår till cirka 441 kubikmeter. Yta för fördröjning finns tillgänglig i planområdets södra del och omfattar cirka 1 160 m² (figur 13), vilket bedöms vara tillräckligt för att hantera beräknade skyfallsflöden.



__Figur 13.__ Skyfallskartering från Jönköpings läns Länsstyrelse 2022. Planområdet är markerat med röd linje.



__Figur 14.__ Den gråmarkerade ytan utgör en lågpunkt om cirka 1 160 m² som kan användas för tillfällig magasinering och fördröjning av dagvatten vid skyfall. Planområdet är markerat med röd linje.

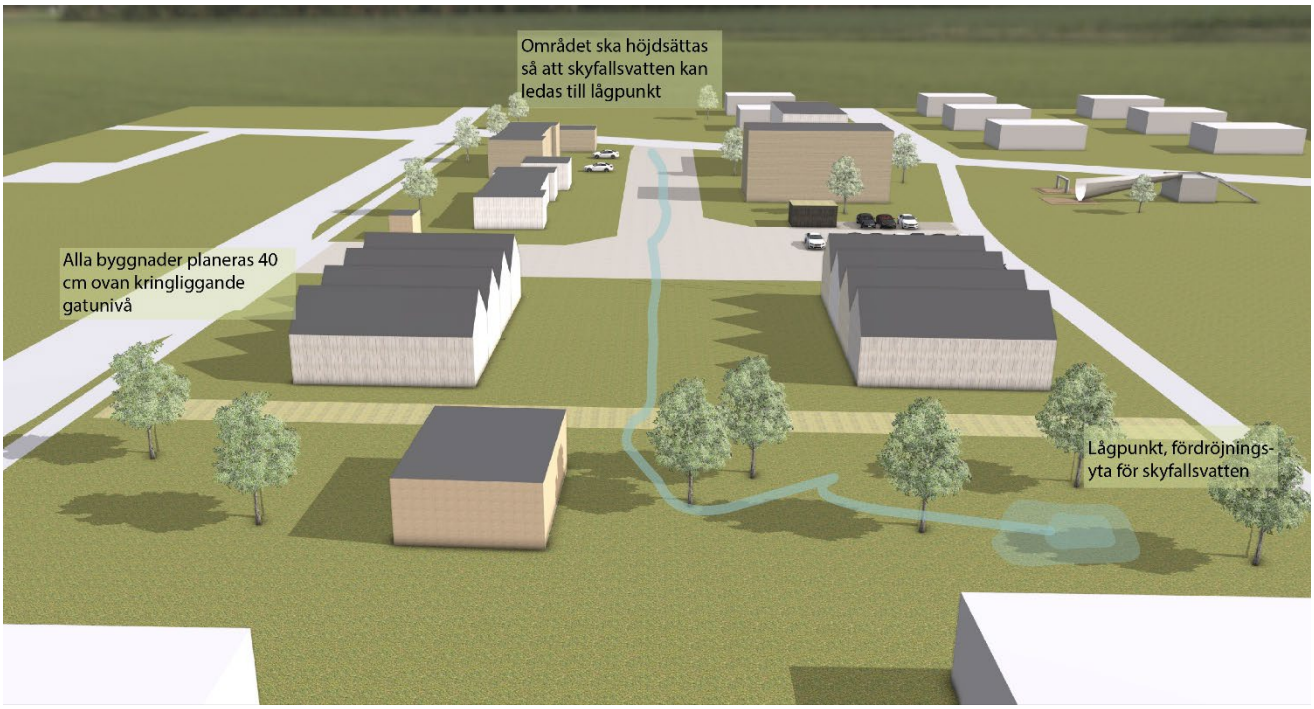
Planförslag och konsekvenser

Enligt Vaggeryds kommuns gällande dagvattenstrategi (2019) ska dagvatten i första hand hanteras lokalt. Vid direkt anslutning till byggnader rekommenderas därför att en stenkista eller dagvattenkassett anläggs. Dessa lösningar är effektiva vid normal nederbörd, exempelvis regn med en återkomsttid på 2–10 år.

Vid kraftigare regn och skyfall överbelastas dagvattenledningssystemen snabbt, vilket medför att vatten rinner ytledes mot planområdets naturliga lågpunkt i sydöst. Att dimensionera ledningssystemen för att hantera skyfall med en återkomsttid på 100 år eller mer är inte ekonomiskt hållbart. I stället ska lågpunktens yta nyttjas som en naturlig fördröjningsyta. Ingen bebyggelse får placeras inom detta område.

För att säkerställa en fungerande avledning vid extrema regn möjliggör planförslaget ett skyfallstråk i nord–sydlig riktning. Skyfallsvattnet kan då ledas från den planerade gatan på kvartersmark ner mot den del av planområdet där kedjehus, radhus och parhus föreslås. Här reserveras mark som inte får bebyggas för att vatten ska kunna ledas vidare via en dagvattentrumma mot områdets lågpunkt inom naturområdet.

Planområdet föreslås höjdsättas så att skyfallsvatten kan ledas bort i enlighet med markens naturliga lutning mot sydost. Detaljplanen reglerar dessutom kvartersmarken med en utformningsbestämmelse som anger att byggnader ska placeras minst 40 centimeter över intilliggande gatunivå. På detta sätt säkerställs att skyfallsflöden inte orsakar skador på bebyggelsen.



Figur 15. *Förslag på ytvattenrening och avledning mot planområdets naturliga lågpunkt i sydöst.*

5.6.4 Förorenad mark och bebyggelse

Nuläge och förutsättningar

Tidigare fanns en bensinstation inom planområdet vilken avvecklades 1974. År 2011 genomfördes en begränsad jordprovtagning där ett prov analyserades avseende kolväten och PAH, medan övriga provpunkter enbart kontrollerades med PID-instrument. Inga föroreningar eller kvarlämnade cisterner påträffades och marken bedömdes vara lämplig för kontorsändamål och befintlig hårdgöring. Utredningen omfattade dock inte metaller, särskilt bly, eller PFAS-ämnen (bilaga 3).

I samband med framtagande av detaljplanen har därför en kompletterande miljöteknisk markundersökning utförts på fastigheten Klevshult 1:100 (bilaga 7). Kommunen har även upprättat en riskbedömning baserad på resultaten (bilaga 8). Riskbedömningen utgår från gällande riktvärden för förorenad mark och anger vid vilka halter påverkan på människors hälsa eller miljö kan bedömas som oacceptabel. Markanvändningen styr val av relevanta riktvärden och bedömning av möjliga exponeringsvägar.

För en översiktlig jämförelse har analysresultaten ställts mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket, 2009). Dessa anger nivåer som anses acceptabla med hänsyn till både hälsa och miljö. Naturvårdsverkets modell omfattar två typer av markanvändning, däribland känslig markanvändning (KM), vilken omfattar exempelvis bostäder, förskolor och odling. KM förutsätter långvarig vistelse för både barn och vuxna och innebär även skydd av markekosystem och närliggande ytvatten.

Uppmätta halter av PFAS och PFAS-relaterade ämnen har jämförts med de preliminära riktvärden som tagits fram av SGI (2015). Dessa bygger på samma metodik som Naturvårdsverkets riktvärden och utgår från normaltäta jordarter.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån resultatrapporten och riskbedömningen (bilagorna 7, 8) bedöms riskerna som låga för människors hälsa och miljö. Samtliga prover visade låga eller inga halter av metaller, PAH:er och PFAS. Samtliga prover ligger under riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Vaggeryds kommuns miljö- och byggnämndens bedömning är att de analyserade resultaten inte påverkar den planerade detaljplanen negativt. Det går dock inte att utesluta att föroreningar ändå kan finnas på fastigheten, i andra medium eller på annan placering än vad som undersökts i detta skede. Kommunens bedömning är att det inte finns behov av vidare undersökningar och att marken är lämplig för markanvändningen bostäder.

Om förorening påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas i enlighet med miljöbalken 10 kap 2 §.

5.6.5 Risk för erosion, skred och ras

Nuläge och förutsättningar

Risken för ras, skred och erosion påverkas av flera faktorer, bland annat markens sammansättning, grundvattennivå, lutning i landskapet samt lokala geotekniska och hydrologiska förhållanden.

Marken inom planområdet är till största delen plan, vilket innebär låg lutning och därmed minskad risk för erosion, ras eller skred. Att den plana marken dominerar gör också att belastningen från byggnationer kan fördelas jämnare, vilket ytterligare minskar risken för markrörelser.

Växtlighet finns inom stora delar av planområdet, vegetationen bidrar till att stabilisera marken, då rotsystemen binder jorden och minskar risken för erosion, särskilt i samband med nederbörd eller ytavrinning.

På planmark sker avrinning långsammare, vilket minskar den eroderande kraften från vatten. På lutande mark ökar hastigheten på avrinningen, vilket kan leda till att jord- och sandpartiklar transporteras bort. Sådana förhållanden förekommer inte inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ny bebyggelse placeras på i huvudsak planmark, vilket är gynnsamt ur geoteknisk synvinkel. Genom att undvika byggnation på lutande eller instabil mark minimeras risken för sättningar, erosion och andra markrörelser.

5.7 Geotekniska förhållanden

Nuläge och förutsättningar

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) ligger planområdet inom ett område där jordarten huvudsakligen består av sand och grus, klassificerat som isälvssand. Berggrundskartan visar att området domineras av syenitoid-granit. Det uppskattade jorddjupet inom planområdet bedöms vara 30–50 meter till fast berggrund.

Radonhalter har redovisats i rapporten Markundersökning i Vaggeryds kommun (2006), där halten radon i markluften anges i enheten kilobecquerel per kubikmeter jordluft (kBq/m³). I Klevshult uppmättes en radonhalt på 9 kBq/m³, vilket enligt Boverkets riktvärden och Radonhandboken klassificeras som lågradonmark.

Detta innebär att marken generellt inte bedöms utgöra någon förhöjd radonrisk. Dock kan lokala variationer förekomma, varför ytterligare radonmätningar rekommenderas i samband med bygglovsprövning.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom planområdet klassificeras som lågradonmark, ska ny bostadsbebyggelse uppföras med radonskyddande grundkonstruktion i enlighet med gällande byggregler. Någon särskild radonutredning har inte genomförts.

5.8 Hydrologiska förhållanden

5.8.1 Dagvatten och skyfall

Nuläge och förutsättningar

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. 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* (2019) är det viktigt att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. I dagvattenstrategin rekommenderas ett fördröjningskrav motsvarande 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta om inga andra krav finns. Planområdet består av sandmark vilket tyder på goda förutsättningar för infiltration.

Grundvattennivån inom planområdet ligger på cirka 2–3 meters djup under markytan. Vid undersökningen av förorenad mark (Bilaga 5) mättes grundvattenytan till drygt 3 meter under markytan. I samma utredning framställdes även att det är troligast att grundvattnet naturliga strömning följer områdets topografi vilket innebär att grundvattnets strömmar åt sydost.

Planförslag och konsekvenser

Marken i området består huvudsakligen av sand, vilket ger goda förutsättningar för infiltration. Denna naturliga förmåga att ta upp vatten bidrar till att minska risken för översvämningar.

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom kvartersmark, exempelvis genom anläggning av stenkistor eller dagvattenkassetter. Dessa lösningar dimensioneras för regn med en återkomsttid på 2–10 år.

Vid mer extrema regn och skyfall ska dagvattnet i stället ledas ytledes från norr till söder mot områdets naturliga lågpunkt i sydöst. Detta beskrivs närmare i avsnitt 5.6.3 Risk för översvämning.

5.9 Fysisk miljö

5.9.1 Friytor, lek och rekreationsområden

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet består marken i dagsläget av en öppen grönyta med inslag av träd. Ett skateboardhinder har placerats i området, vilket gjort att ytan används spontant av ungdomar för skateboardåkning.

Planområdet gränsar till en lekplats inom fastigheten Klevshult 1:121. Denna fastighet utgörs delvis av skogsmark som nyttjas för rekreation av boende i området.

Boende har även tillgång till grönytor väster om planområdet, på andra sidan Landsväg 846, där gällande detaljplan medger användning för parkändamål. Utöver detta finns flera grönytor i Klevshult, belägna mellan bostadskvarteren.

Fotbollsplanen är belägen cirka 640 meter norr om planområdet och skolan med tillhörande lekplats ligger cirka 200 meter bort.

Planförslag och konsekvenser

I planläggningen av området föreslås bostadsbebyggelse, vilket innebär att befintlig grönyta och delar av trädvegetationen inom planområdet kommer att tas bort. För att bevara en grön karaktär och kvartersstruktur som harmonierar med befintlig villabebyggelse, föreslås delar av fastigheterna lämnas obebyggda. Detta syftar till att området fortsatt ska upplevas som öppet och grönt. I planområdets södra del avsätts mark som naturmark i syfte att bevara växtlighet och rekreativa värden.

Den spontant uppförda skateboardytan som idag används av ungdomar inom området kommer att tas bort vid genomförandet av planförslaget. Ingen ny plats för skateboardåkning föreslås inom planområdet.

Det noteras att planområdet gränsar i öster till fastigheten Klevshult 1:121 som idag består av av skogsmark som används för rekreation. Det noteras att denna fastighet är detaljplanelagd för bostadsändamål (radhus och villor), vilket innebär att fastigheten i framtiden kan exploateras.

5.9.2 Bebyggelse och stadsbild

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag ett parhus som används som två hyreslägenheter. Hyresgästerna angör sina bostäder via den asfalterade vägen inom området, och till varje lägenhet hör en uteplats mot landsväg 846. I övrigt finns ingen ytterligare bostadsbebyggelse inom planområdet.

Klevshult präglas främst av småhusbebyggelse i form av villor och kedjehus. Området har en varierad karaktär med skillnader i byggnadsvolymer, fasadmaterial, färgsättning, takvinklar och byggnadsår, vilket ger orten en blandad struktur.

I kommunens översiktsplan pekas Klevshult ut som ett prioriterat område för utveckling, både för nya verksamhetsytor och för förtätning av bostadsbebyggelse. Särskilt lyfts området kring Hagshultsvägen och fastigheten Klevshult 1:121, där en antagen detaljplan för bostäder finns men ännu inte har bebyggts. Det aktuella planområdet ligger väster om denna obebyggda detaljplan och är i översiktsplanen markerat som pågående markanvändning och grönområde. Eftersom markanvändningen idag utgörs av bostäder och översiktsplanen anger att Klevshult ska förtätas med ytterligare bostäder, bedöms den föreslagna detaljplanen vara väl förenlig med översiktsplanens intentioner.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör en varierad bostadsbebyggelse med parhus, kedjehus, radhus, friliggande villor och flerbostadshus. Områdets småskaliga karaktär bevaras genom reglering av byggnadsarea och byggnadshöjd, vilket säkerställer att ny bebyggelse harmonierar med den befintliga strukturen.

I den nordöstra delen av planområdet gäller bestämmelsen B, som medger flexibel bostadsutformning med en högsta byggnadshöjd på 11 meter, motsvarande cirka tre våningar. Detta innebär att bebyggelsen inte nödvändigtvis kommer att uppföras i full höjd, vilket skapar viss osäkerhet kring den faktiska byggnadshöjden. Planen anger bostadsändamål men specificerar inte exakt bostadstyp, vilket ger flexibilitet för framtida utformning. Den slutliga gestaltningen och karaktären fastställs i samband med bygglovsprövning. Denna flexibilitet gör det möjligt att utveckla området successivt och anpassa det efter framtida behov och efterfrågan.

I planområdets södra och nordvästra delar specificeras bebyggelsetypen. I den norra delen finns befintliga parhus, och det finns möjlighet att uppföra ett nytt parhus. Uteplatser kan anordnas mot kvartersgatan för att uppnå goda bullernivåer. I den södra delen kan radhus, kedjehus eller parhus placeras i två bostadsblock, vilket skapar en gemensam innergård som både uppnår goda bullernivåer och tillför grönska till området (se figur 14). Alternativt kan området styckas av så att bostäderna får enskilda uteplatser mellan husen.

Grönområden inom kvarteret ska i största möjliga utsträckning bevaras och integreras i bebyggelsen för att skapa en attraktiv och grön boendemiljö. Avståndet mellan byggnader och gator regleras i planen, och ny bebyggelse får inte uppföras närmare än fyra meter från fastighetsgräns. Detta bidrar till en öppen och luftig struktur. Vegetation i gaturum skapar en mjuk övergång mellan privat och offentlig miljö.



Figur 16. *Illustration bostadsblock mellan husen. Vy från söder.*

5.9.3 Tillgänglighet

Nuläge och förutsättningar

Enligt pbl ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse -och orienteringsförmåga. Området innehåller inga större höjdvariationer vilket gör det lätt att tillgänglighetsanpassa. Det är viktigt att säkerställa tillgänglighetsanpassning av vägar och bostäder utifrån ett åldersperspektiv. Hur tillgänglighetskraven uppfylls redovisas i samband med bygglovsansökan.

5.9.4 Solljus

Nuläge och förutsättningar

Solförhållandena är god, eftersom det inte finns några högre byggnader i området som kan orsaka skuggning eller blockera solljuset. Detta bidrar till en ljus och öppen bostadsmiljö.

Planförslag och konsekvenser

Den befintliga parhusbebyggelsen kommer i viss mån att påverkas av skuggning, eftersom den omgivande marken i dagsläget är oexploaterad. Den planerade bebyggelsen placeras dock med sådana avstånd mellan husen att skuggpåverkan bedöms bli begränsad och inte medföra betydande olägenheter.

Husen får inte placeras direkt i fastighetsgräns, vilket skapar utrymme både framför och bakom byggnaderna. Detta ger möjlighet att nyttja tomtytorna på olika sätt och att ta del av solljus under större delen av dagen.

5.10 Teknik

5.10.1 Dricksvatten och spillvatten

Nuläge och förutsättningar

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten och avlopp med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Framtida bebyggelse kommer att kunna ansluta till vatten och avloppsledningarna i området. Kostnaden för att ansluta kommer fastighetsägaren själv att stå för.

5.10.2 Elförsörjning

Nuläge och förutsättningar

Vaggeryds Elverk AB ansvarar för elförsörjning (elnätet) i Klevshult. Enligt energibolaget krävs ett nytt elnät inom planområdet för att möta behoven när ett nytt bostadsområde byggs. Den befintliga elledningen är endast dimensionerad för den nuvarande byggnaden och kommer att tas ur bruk när området bebyggs.

Vid utveckling av området kan det även bli nödvändigt att bygga en ny transformatorstation för att säkerställa elförsörjningen. Där med behöver ett nytt utrymme för en transformatorstation, ett så kallat e-område regleras i detaljplanen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör en ny transformatorstation i planområdets södra del. Transformatorstationen planläggs som E-område, och området runt stationen ska vara bebyggelsefritt med ett avstånd om 5 meter.

5.10.3 Fiber

Nuläge och förutsättningar

Vaggeryds Energi AB har fiberledningar i området och det finns möjlighet för ny bebyggelse att anslutas till fibernätet.

Planförslag och konsekvenser

Ledningarna ska förläggas inom punktprickad mark på kvartersmarken, väg eller naturmark. Ovanför ledningarna ska marken hållas bebyggelsefri. Det är upp till exploatören och Vaggeryds Energi att bestämma anslutningspunkter för fiberledningarna.

5.10.4Uppvärmning

Nuläge och förutsättningar

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Däremot ser Vaggeryds kommun gärna att kommande byggnation ansluts till fjärrvärmenätet eller ges annan uppvärmning baserad på förnyelsebara energislag.

Planförslag och konsekvenser

Ledningsnät för fjärrvärme finns inte i Klevshult tätort och förutsättningar bedöms inte finnas för att bygga ut systemet. Området kommer behöva lösa uppvärmning genom andra alternativ.

5.10.5 Avfall

Nuläge och förutsättningar

Kommunalförbundet SÅM ansvarar för avfallshantering i Vaggeryds kommun. Fastighetsägarna ansvarar för att följa gällande lagstiftningar och policys, riktlinjer eller program för avfallshantering. Insamling av avfall ska ske bostadsnära för att underlätta för människor att slänga och återvinna sitt avfall.

Närmsta återvinningsstation finns ca 70 meter från planområdet intill järnvägen. Där finns möjlighet att slänga pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat respektive ofärgat glas, tidningar och returpapper, batterier och textilier.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger anordnande av miljörum inom kvartersmark. I planområdets östra del finns ett område med korsmark där avfallshämtning bedöms som särskilt lämplig. Miljörummet ska placeras med god tillgänglighet för avfallsfordon från SÅM och vid byggnation ska fastighetsägare samråda med SÅM för att säkerställa att utformning och placering uppfyller gällande krav för säker avfallshantering.

5.11 Service

Nuläge och förutsättningar

I Klevshults tätort finns god tillgång till offentlig och kommersiell service. Förskola och skola (F–3) är belägna cirka 200 meter från planområdet. Söder om planområdet finns hotellverksamhet samt bensinstation med fordonsservice och restaurang, även dessa på ett avstånd om cirka 200 meter. Planområdet har direkt närhet till kollektivtrafik med busshållplats i anslutning till området och tågstation cirka 95 meter bort.

Planförslag och konsekvenser

Den befintliga busshållplatsen i planområdets sydvästra del, intill landsväg 846, ska finnas kvar. Inom planområdet planeras ingen ny service, utan kvarteret är avsett för bostäder. De boende kommer därför att nyttja befintlig service i närområdet. Barnen kommer, efter årskurs 3, att behöva resa till närliggande tätorter för att gå i mellanstadiet, högstadiet samt gymnasiet.

Det finns ingen större livsmedelsbutik inom orten. Boende kommer därför att behöva ta sig till närliggande tätorter för inköp av dagligvaror. Detsamma gäller för annan nödvändig service, såsom vårdcentral och apotek.

5.12 Trafik och mobilitet

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill nå. 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.

5.12.1 Gång- och cykeltrafik

Nuläge och förutsättningar

Vaggeryds kommuns miljöprogram anger att ett av kommunens mål är att erbjuda invånarna hållbara transportalternativ, bland annat genom att säkerställa trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman olika målpunkter. Befintliga gång- och cykelvägar i Klevshult är i dagsläget asfalterade och utbyggda.

Planområdet ansluter till befintlig gång- och cykelväg längs Landsväg 846, vilken sträcker sig genom tätorten Klevshult. På östra sidan av planområdet finns ytterligare en gång- och cykelväg som passerar genom befintliga bostadskvarter.

Planförslag och konsekvenser

I planområdets södra del finns en befintlig gång- och cykelväg som även möjliggjordes i gällande detaljplan. Denna koppling mellan två gång- och cykelvägstråk ska bevaras, och möjlighet till gång- och cykelväg säkerställs i detaljplanen genom en egenskapsbestämmelse på naturmark.

Den planerade gång- och cykelvägen stärker sambanden mellan befintliga stråk och förbättrar tillgängligheten från Klevshults bostadsområden till viktiga målpunkter såsom busshållplats och järnvägsstation.

5.12.2 Kollektivtrafik

Nuläge och förutsättningar

Kollektivtrafiken i Klevshult är koncentrerad till centrum, där finns både järnvägsstation och busshållplats. Klevshults tågstation ligger cirka 95 meter från planområdet, där tåg trafikerar sträckan mellan Jönköping – Värnamo och Nässjö- Halmstad, turtätheten är begränsad, omkring fyra tåg i vardera riktningen per dag.

Närmst kollektivhållplats är en busshållplats som tangerar med planområdet, hållplatsen trafikeras av regionbuss linje 133 passerar (Torsviks bussterminal – Värnamo station) turtätheten är dock svag då bussen går cirka två bussar om dagen.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet säkerställer fortsatt tillgång till busshållplatsen genom att möjliggöra en vägficka i den sydvästra delen av området. Vägfickan planläggs med utfartsförbud från kvartersmarken, i syfte att förhindra att boende använder delen av vägen som utfart.

Det pågår ett planeringsarbete för att elektrifiera järnvägen, vilket i framtiden skapar förutsättningar för ökad turtäthet på sträckan och därmed förbättrade möjligheter för boende att resa med kollektivtrafik.

5.12.3 Motortrafik

Nuläge och förutsättningar

Planområdet är beläget i nära anslutning till Europaväg 4, som utgör en del av det funktionellt prioriterade vägnätet och är av särskild betydelse för både nationell och regional tillgänglighet. Europaväg 4ingår dessutom i det transeuropeiska transportnätet (TEN-T) och är en viktig transportlänk för godstransporter av såväl råvaror som färdiga produkter för näringslivet på lokal, regional och nationell nivå.

Norr om planområdet finns en fyrvägskorsning där Hagshultsvägen och Byvägen ansluter till Landsväg 846 (gamla Europaväg 4, som går mellan Värnamo och Jönköping). Trafiken på Hagshultsvägen utgörs främst av boende som färdas till och från sina fastigheter, medan Landsväg 846 trafikeras av blandad trafik. Landsväg 846 är utformad med ett körfält i vardera riktningen och hastigheten genom Klevshult är begränsad till 40 km/h. Landsväg 846 är asfalterad, belyst och utgör en viktig anslutning till Europaväg 4, som passerar strax utanför orten. Från trafikplats Klevshult nås Skillingaryd på cirka 10 minuter, Vaggeryd på cirka 20 minuter, Värnamo på cirka 20 minuter och Jönköping på cirka 40 minuter.

Tillfart till planområdet sker via Landsväg 846 och därefter Hagshultsvägen. Infart till området sker från den norra delen av planområdet, där befintliga parhus redan har angöring.

Planförslag och konsekvenser

I samband med utbyggnaden av det nya bostadskvarteret förväntas viss inflyttning till orten, vilket medför ökad trafikmängd på Landsväg 846. Planförslaget möjliggör sammanlagt för cirka 25–30 nya bostäder, och parkeringsbehovet beräknas till 1,3 platser per bostad, vilket motsvarar totalt 39 parkeringsplatser. Eftersom kollektivtrafiken har begränsade avgångstider bedöms bilanvändning bli vanligt bland de boende.

Landsväg 846 utgör den huvudsakliga färdvägen från planområdet, då den har direkt anslutning till Europaväg 4 och fungerar som den primära förbindelsen till omkringliggande orter och service. Enligt Trafikverkets mätningar uppgår årsdygnstrafiken (ÅDT) på Landsväg 846 till cirka 1 000–2 000 fordon per dygn och körbana, vilket motsvarar en relativt låg till måttlig trafikmängd i förhållande till vägstandarden. Vägens bredd bedöms vara tillräcklig för att hantera den förväntade trafikökningen.

Vägen inom planområdet planeras att anläggas på kvartersmark. Den mest lämpliga infarten bedöms vara från befintlig anslutning till Hagshultsvägen. För att möjliggöra angöring till bostäderna samt hantering vid fastighetsreglering ska en kvartersgata anläggas inom området. En körbanebredd om cirka 6 meter rekommenderas för att möjliggöra två körfält och skapa en god och säker trafikmiljö. Detaljplanen medger en vägbredd på upp till 7 meter, vilket säkerställer att två personbilar enkelt kan mötas.

Planområdet är dimensionerat för personbilstrafik och utformat i enlighet med gällande rekommendationer för sopbilars framkomlighet enligt SÅM:s riktlinjer.

5.12.4 Angöring och parkering

Nuläge och förutsättningar

Angöring till planområdet sker från Hagshultsvägen via planområdets norra sida. Parkering för befintliga bostäder sker på uppfarter i direkt anslutning till respektive bostad.

Det strategiska dokumentet Riktlinjer för parkering (2026) ska tillämpas vid detaljplanering, vilket syftar till att tydliggöra kraven på parkeringslösningar vid ny- och ombyggnation inom kvartersmark.

Planförslag och konsekvenser

Angöring till planområdet sker via befintlig infart från Hagshultsvägen. Att koncentrera all in- och utfart till en gemensam plats bedöms som den mest trafiksäkra lösningen, då det minskar antalet konfliktpunkter och skapar en tydlig trafikstruktur inom området.

Fastighetsägare ansvarar för att parkeringsbehov löses på ett varaktigt sätt, i första hand inom egen fastighet. Detaljplanen skapar förutsättning för i genomsnitt minst 1,3 parkeringsplatser per bostad, vilket bedöms vara förenligt med angivna riktlinjer.

5.13 Social hållbarhet

5.13.1Sociala aspekter

Nuläge och förutsättningar

I pbl 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 till stor del obebyggt och planen syftar till att möjliggöra småhusbebyggelse såsom radhus, kedjehus, parhus och fristående hus, samt byggnad i form av flerfamiljshus. Vaggeryds kommun präglas generellt av en hög andel villabebyggelse, och enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram utgörs cirka 68 % av bostäderna av småhus vid årsskiftet 2019/2020. Planförslaget förväntas därmed bidra till en mer differentierad bostadsmiljö eftersom den möjliggör för varierad bostadsbebyggelse som kan locka olika socioekonomiska grupper till Klevshult.

Planförslag och konsekvenser

Målet med planförslaget är att skapa ett inkluderande och attraktivt område som tilltalar både yngre och äldre generationer. En central utgångspunkt i planförslaget är att möjliga för en variation i boendet, både vad gäller bostadstyper och upplåtelseformer. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen, detta avgörs av fastighetsägaren, men detaljplanen styr utbudet av bostadstyper. Den aktuella planen möjliggör därför en blandad bebyggelse bestående av radhus, kedjehus, parhus, villor och flerbostadshus.

Planförslaget medger även kvartersstrukturer där bostäderna ges en närhet till varandra, vilket skapar förutsättningar för gemensamma lösningar såsom delade miljörum och gemensamma parkeringsytor. Detta bidrar till ett mer resurseffektivt och socialt sammanhållet område.

För att säkerställa en god boendemiljö bevaras naturområden i den södra delen av planområdet, vilket ger möjlighet till rekreation och stärker områdets gröna kvaliteter. Genom reglering av byggnadsarea i detaljplanen säkerställs dessutom att en betydande andel grönska bevaras inom kvarteren, vilket bidrar till både estetiska och ekologiska värden.

5.13.2 Barnperspektivet

Nuläge och förutsättningar

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.

Inom planområdet finns idag en skatbordram som används av barn och unga. Det är en social mötesplats som skapar möjlighet för socialt umgänge.

I närområdet till planområdet finns flera viktiga utomhusmiljöer, bland annat en lekplats, naturmark samt skola och förskola. Den cykelväg som angränsar till planområdet möjliggör säker och självständig framkomlighet för barn och bidrar därmed till en trygg och stimulerande miljö, där barnen kan röra sig fritt inom området på ett säkert sätt.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör kvartersmark för bostadsbebyggelse, vilket innebär att den befintliga skateboardbanan behöver tas bort. Detta är en direkt konsekvens av planens genomförande. Skateboardbanan är dock flyttbar och kan anläggas på en annan lämplig plats inom orten.

1. Genomförandebeskrivning

I detta kapitel redovisas organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

6.1 Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Markägoförhållanden

Fastigheter som ingår i detaljplan	Ägare av fastigheterna	Markanvändning i nya detaljplanen
Klevshult 1:100	Kleffan AB	Kvartersmark, teknisk anläggning
Klevshult 1:60	Telia Sverige Net Fastigheter AB	Teknisk anläggning
Del av Klevshult 1:121	Vaggeryds kommun	Väg, natur, gata

6.1.1 Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Vaggeryds kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och iordningställande samt drift och underhåll inom allmän plats. Allmän plats i detaljplanen utgörs av VÄG, GATA och NATUR.

Kommunen har både en rättighet och en skyldighet att förvärva mark som redovisas som allmän platsmark i detaljplanen. Enligt pbl 6 kap. 13 § har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt pbl 14 kap. 14 § är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som i denna detaljplan planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap på fastighetsägarens begäran.

6.2 Avtal

6.2.1 Plankostnadsavtal

Kommunen och exploatören har upprättat ett plankostnadsavtal. Avtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättandet av detaljplanen. I och med att exploatören står för plankostnaderna ska ingen planavgift tas ut vid ansökan om bygglov.

6.2.2 Exploateringsavtal

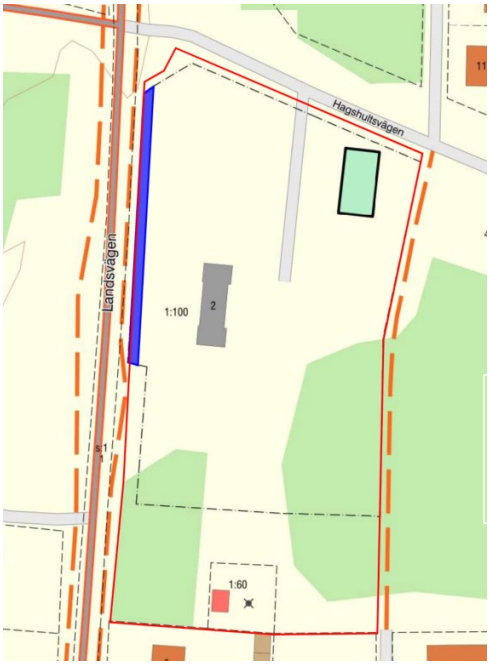
Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet reglerar exploatörens åtaganden avseende finansiering av de anläggningar och åtgärder som krävs för planens genomförande.

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll

Exploateringsavtalet innehåller att en överenskommelse om fastighetsreglering tecknas. Den del av exploatörens fastighet som utgör allmän plats VÄG ska överföras genom fastighetsreglering från Klevshult 1:100 till den kommunala fastigheten Klevshult 1:121. Överlåtelsen illustreras med blå färg på kartskissen nedan.

Exploateringsavtalet ska innehålla förutsättningar för överenskommelsen där ägaren av Klevshult 1:100 överlåter allmän plats till den kommunala fastigheten Klevshult 1:121 utan ersättning. Kommunen och exploatören ska dela lika på förrättningskostnaden. Några andra förpliktelser kommer inte åläggas exploatören i exploateringsavtalet.

Område som avses för överlåtelsen



Figur 17. *Blå färg markerar del som ska överföras från kommunens fastighet Klevhult 1:100 till kommunens fastighet Klevshult 1:121*

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal innebär att kommunens kostnader minimeras.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

6.3.1 Ändrad markanvändning

Fastighet	Nuvarande användning	Ny användning	Ungefärlig area i kvm
Klevshult 1:100	Kvartersmark	Kvartersmark	9914
Klevhult 1:100	Kvartersmark	Väg	210
Klevhult 1:100	Kvartersmark	Teknisk anläggning	50
Klevhult 1:121	Gata	Gata	155
Klevhult 1:121	Genomfart	Väg	350
Klevshult 1:121	Naturmark	Naturmark	2 290
Klevshult 1:60	Transformatorstation	Teknisk anläggning	405
Klevshult 1:121	Gång- och cykelväg	Teknisk anläggning	180
Klevshult 1:121	Natur	Väg	13

6.3.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Klevshult 1:100	Utrymme upplåts inom kvartersmark för att möjliggöra inrättande av gemensamhetsanläggningar. Planläggningen möjliggör exploatering för bostadsändamål inom fastigheten Klevshult 1:100. Planen skapar förutsättningar för avstyckning av nya bostadsfastigheter i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Allmän plats VÄG planläggs inom Klevshult 1:100. Denna mark ska regleras till den kommunala fastigheten Klevshult 1:121.
Klevshult 1:121	Kvartersmark för teknisk anläggning tillskapas med anledning av att säkerställa servitutsrätt för Klevshult 1:60. Gång- och cykelväg möjliggörs inom kvartersmark för teknisk anläggning och knyter an till det befintliga gång- och cykelvägnätet på både östra och västra sidan av planområdet. En del av naturmarken planläggs som VÄG för att möjliggöra förbättrade siktförhållanden vid busshållplatsen.
Klevshult 1:60	Detaljplanen medför ingen ändring av användningen inom Klevshult 1:60 då marken ska fortsätta ha användningen teknisk anläggning. För gällande utfartsservitut med

	akt nr 06-ÅKE-268 till förmån för Klevshult 1:60 säkerställs rättigheten genom tillskapande av kvartersmark för teknisk anläggning.

6.3.3 Fastighetsreglering

Allmän plats VÄG kommer att regleras från Klevshult 1:100 till den kommunala fastigheten Klevshult 1:121 enligt överenskommelse i exploateringsavtalet.

6.3.4 Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga rättigheter, vilka framgår i fastighetsförteckningen.

Gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar

Inom fastigheten Klevshult 1:100 planläggs kvartersmark som möjliggör angöringsytor, bostadsbyggnader, komplementbyggnader dagvattentrummor samt parkeringsplatser. Kvartersmark utgör enskild mark och förvaltas därmed inte av kommunen. Vid det fall Klevshult 1:100 styckas av till flera fastigheter medger detaljplanen möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för anläggningar som ska nyttjas gemensamt för flera fastigheter. Genom en sådan lösning kan de framtida fastighetsägarna gemensamt ansvara för drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna inom kvartersmark.

Exploatören eller framtida fastighetsägare har möjlighet att initiera och bekosta förrättningen för bildande av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet.

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter

Ledningsrätt med akt nr 06-HAG-241.2 belastar Klevshult 1:121 vilken i planområdet utgörs av allmän plats. Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanen då ändamålet utgörs av allmänna ledningar som är belägna inom allmän plats.

Servitut

Befintliga servitut
Klevshult 1:60 har förmån för väg i officialservitut med akt nr 06-ÅKE-268.1 som belastar fastigheten Klevshult 1:121. Servitutet berörs inte av den nya detaljplanen, rättigheten säkerställs genom tillskapande av kvartersmark för teknisk anläggning.

Den kommunalägda fastigheten Klevshult 1:94 innehar förmån i avtalsservitut i akt 06-IM2-76/13081.1 för vatten- och spillvattenledningar som belastar fastigheten Klevshult 1:60. Servitutet påverkas inte av detaljplanen.

6.4 Tekniska frågor

6.4.1 Utbyggnad allmän plats

Planförslaget anger allmän platsmark för VÄG, GATA och NATUR.

- Allmän plats GATA i detaljplanens norra del är utbyggd, och Vaggeryds kommun ansvarar för dess underhåll.
- Naturmarken i den södra delen är befintlig.
- Gång- och cykelvägen inom NATUR i detaljplanens södra del är ännu inte fullt utbyggd, men detaljplanen möjliggör fortsatt framtida utbyggnad av gång- och cykelväg. För sådan utbyggnad ansvarar Vaggeryds kommun.
- I den sydvästra delen möjliggörs allmän plats VÄG som ska fortsätta användas som bussficka.

6.4.2 Utbyggnad infrastruktur

Dricks- och spillvatten
Nya bostäder och fastigheter inom kvartersmarken ska ges möjlighet att ansluta till det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Vaggeryds kommun är huvudman för den allmänna dricks- och spillvattenanläggningen och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet fram till förbindelsepunkten. Anslutning till den allmänna VA-anläggningen sker efter ansökan till Vaggeryds kommun. Förbindelsepunkt fastställs och anvisas av tekniska kontoret vid Vaggeryds kommun. Respektive fastighetsägare ska erlägga anläggningsavgift för dricks- och spillvatten i enlighet med vid var tid gällande VA-taxa i samband med att förbindelsepunkt upprättas.

Dagvatten
Målsättningen i Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi är att dagvatten i första hand ska omhändertas där det uppstår. Syftet är att minska belastningen på omkringliggande områden och infrastruktur, och strategin betonar vikten av lokal hantering.
Planområdet ingår inte, och kommer inte att ingå, i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar därför för att hantera dagvatten som uppstår inom den egna fastigheten. Detta ska ske genom en lokal lösning exempelvis stenkistor, som fastighetsägaren själv ansvarar för att anlägga och underhålla.

För att säkerställa en fungerande avledning vid skyfall möjliggör planförslaget ett skyfallstråk i nord–sydlig riktning inom kvartersmark. Skyfallsvattnet kan då ledas från kvartersmark till allmän plats NATUR för omhändertagande i en naturlig lågpunkt. För att möjliggöra avledning av skyfallsvatten reserveras mark som inte får bebyggas i kvartersmarkens södra del för att vatten ska kunna ledas vidare mot allmän plats NATUR.

Brandvatten
Vatten som används som släckmedel vid en brand kallas för brandvatten. Vaggeryds kommun ska säkerställa att det finns tillräcklig kapacitet för brandvatten inom planområdet. Enligt avstämning med Räddningstjänsten och tekniska kontoret vid Vaggeryds kommun finns möjlighet att leverera brandvatten till planområdet. Vid full reservoar kan cirka 10 liter per sekund levereras under 5 timmar.

Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg. Inom planområdets norra del finns en befintlig brandpost. Ytterligare en brandpost är belägen cirka 150 meter söder om planområdet.

Avfallshantering
Exploatören ansvarar för att hushållsnära avfallshantering möjliggörs inom kvartersmarken. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med Kommunalförbundet Samverkan Återvinning Miljö (SÅM).

Posthantering
Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anordnande av posthantering i samråd med PostNord.

Elförsörjning
För elledningar och elanläggningar ansvarar Vaggeryds Energi AB. Nätägaren anvisar lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen. Inom fastigheten Klevshult 1:100 planeras en ny transformatorstation inom kvartersmark med användningen E, teknisk anläggning. Vaggeryds Energi AB och exploatören kan ingå markupplåtelseavtal för att möjliggöra anläggningen.

Fiber

Vid behov av utbyggnad av fibernätet ansvarar fastighetsägaren för att teckna avtal med Vaggeryds Energi AB om fiberanslutning.

6.5 Ekonomiska frågor

6.5.1 Ansvarsfördelning

Ansvarig	Ansvarsområde
Exploatör/ fastighetsägare	• Utbyggnad och iordningställande av anläggningar inom kvartersmark för bostäder samt teknisk anläggning 50 kvm inom fastigheten Klevshult 1:100. • Upprätta gatubelysning till gatan inom kvartersmark på fastigheten Klevshult 1:100. • Utbyggnad av bostäder inom kvartersmarken ska ske av fastighetsägaren, förutsatt att fastigheten inte styckas av och delar av kvartersmarken säljs. I det fall avstyckning sker och nya fastigheter bildas, övergår ansvaret för bostadsutbyggnad till respektive ny fastighetsägare. • Fastighetsbildning inom kvartersmark. • Utbyggnad av dagvattenhantering inom kvartersmark. • Åtaganden i enlighet med plankostnadsavtal. • Åtaganden enligt exploateringsavtal. • Överlåtelse av allmän platsmark till Vaggeryds kommun. • Hantering av befintliga servitut och rättigheter inom planområdet. • Ansvara för bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.
Vaggeryds kommun	• Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark. • Ansvarar för utbyggnad samt drift av gång- och cykelväg inom mark för teknisk anläggning X-området samt inom naturmarken. • Underhåll och drift inom allmän platsmark. • Utbyggnad, iordningställande och förvaltare av tillkommande Va-anläggningar.

	• Upprättande av erforderliga avtal mellan Vaggeryds kommun och exploatör. • Upprättande av erforderliga avtal mellan Vaggeryds kommun och fastighetsägare rörande överlåtelse av allmän platsmark.
Eldistributör/ Vaggeryds Elverk	• Utbyggnad av elnät/transformatorstation. • Säkerställande av eventuell ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med exploatör.
Trafikverket	• Fortsätter vara väghållare för Landsväg 846. • Gatubelysningen längs landsväg 846 omfattas fortsatt av vägrätten.
Telia Net Fastigheter Ab	• Ansvarar för drift och underhåll av befintlig teknisk anläggning inom fastigheten Klevshult 1:60

6.5.2 Planekonomisk bedömning

Exploatörens ekonomi
Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Förrättningskostnader tas av exploatören för nödvändig fastighetsbildning inom kvartersmark. Exploatören bekostar förrättningskostnader för nödvändig fastighetsbildning inom kvartersmark. Förrättningskostnaden för marköverföring av allmän platsmark till kommunens fastighet fördelas enligt exploateringsavtalet, där exploatören står för 40 procent och kommunen för 60 procent. Exploatören bekostar utbyggnation av bostäder och nödvändiga enskilda anläggningar inom kvartersmark.

Exploatören står för anslutningsavgift till det kommunala ledningsnätet för drick- och spillvatten vid den anvisade anslutningspunkten. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter.

Exploatören kommer få intäkter vid en eventuell försäljning av fastigheten eller för uthyrning av bostäder.

Kommunens ekonomi
Kommunen kommer få kostnader för utbyggnad av gång- och cykelväg inom allmän plats NATUR och teknisk anläggning med x-bestämmelse i plankartan. Detaljplanen medför inga ökade driftskostnader då allmän plats redan driftas och underhålls av kommunen. Kommunen står för 60 procent av förrättningskostnaden för marköverföring av allmän platsmark till kommunens fastighet, enligt exploateringsavtalet.

Kommunen kommer få intäkter för anslutningsavgifter för dricks- och spillvatten och bygglovsavgifter.

7. Medverkande i planarbetet

Ansvariga projektledare för detaljplanen är planarkitekt på kommunledningskontoret. I planarbete har övriga kompetenser från följande förvaltningar/enheter/bolag deltagit:

- Kommunledningskontoret
- Tekniska kontoret
- Miljö och byggförvaltningen

Vaggeryds kommun
Oktober 2026

Tilda Vesterlund Kocsis Planarkitekt	Behnam Sharo Stadsarkitekt	Helena Nerbring Lisell Samhällsbyggnadschef


PLATS FÖR ATT GÖRA SKILLNAD