VAGGERYDS KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100 med flera i Klevshults tätort

Granskning mellan 2026-04-10 t.om 2026-05-04

Klevhult, Vaggeryds kommun, Jönköpings län
April 2026

Ansvarig förvaltning:	Kommunledningskontoret
Granskningshandling:	April 2026
Standardförfarande	Dnr: KS 2024/158

1. Detaljplanen ... 4
1.1 Handlingar ... 4
1.2 Detaljplanens syfte ... 4
1.3 Ärendeinformation ... 4
1.4 Detaljplaneprocessen ... 5
2. Beskrivning av planförslag ... 7
2.1 Befintligt ... 7
2.2 Läge och avgränsning ... 9
2.3 Allmän plats ... 10
2.4 Kvartersmark ... 11
3. Motiv till detaljplanens regleringar ... 14
3.1 Allmän plats ... 14
3.2 Kvartersmark ... 14
3.3 Genomförandetid ... 16
4 Planeringsunderlag ... 17
4.1 Kommunala ... 17
4.2 Utredningar ... 18
4.3 Undersökning av betydande miljöpåverkan ... 18
5 Planeringsförutsättningar och konsekvenser ... 19
5.1 Riksintressen ... 19
5.2 Miljö ... 20
5.3 Naturmiljö ... 24
5.4 Kulturmiljö ... 24
5.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 24
5.6 Hälsa och säkerhet ... 25
5.7 Geotekniska förhållanden ... 31
5.8 Hydrologiska förhållanden ... 32
5.9 Fysisk miljö ... 33
5.10 Teknik ... 35
5.11 Service ... 36
5.12 Trafik och mobilitet ... 36
5.13 Social hållbarhet ... 39
6. Genomförandebeskrivning ... 41
6.1 Organisatoriska frågor ... 41
6.2 Avtal ... 42
6.3 Fastighetsrättsliga frågor ... 42
6.4 Tekniska frågor ... 45

6.5 Ekonomiska frågor 46
7. Medverkande i planarbetet 49

1. Detaljplanen

I detta kapitel presenteras vilka handlingar som tillhör detaljplanen. Detaljplanens syfte, ärendeinformation och information om detaljplaneprocessen presenteras också under detta tema.

1.1 Handlingar

Planhandlingar, granskning

- Plankarta med bestämmelser inklusive grundkarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse. (Ny)

Bilagor

- **Bilaga 1**. Grundkarta. (Ny)
- **Bilaga 2**. Fastighetsförteckning. (Ny)
- **Bilaga 3**. ESTER- Analys. (från samråd)
- **Bilaga 4**. Undersökning av betydande miljöpåverkan. (från samråd)
- **Bilaga 5**. Klevshult 1:100- undersökning av nedlagd bensinstation. (från samråd)
- **Bilaga 6**. Miljöteknisk markundersökning av nedlagd bensinstation (Klevshult 1:65). (från samråd)
- **Bilaga 7**. Riskklassning efter utförd miljöteknisk markundersökning för fastigheten Klevshult 1:65, Vaggeryds kommun. (från samråd)
- **Bilaga 8**. Bullerutredning. (Ny)
- **Bilaga 9**. Resultatrapport förorenad mark undersökning. (Ny)
- **Bilaga 10**. Riskbedömning. (NY)

1.2 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nya bostäder inom Klevshult 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 fastigheten 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 planuppdrag till kommunledningskontoret, som fick i uppdrag att pröva möjligheterna för bostadsbebyggelse inom fastigheten Klevshult 1:100.

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

Planarbetet handläggs enligt reglerna för standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), 5 kap. 6–7 §.

Vid antagenade kan detaljplanen antas av kommunstyrelsen. Kommunfullmäktige har genom beslut den 26 november 2018 (§ 156) delegerat till kommunstyrelsen att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser, under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

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

1.4 Detaljplaneprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen. Standardförfarande har valts eftersom planförslaget bedöms medföra en begränsad påverkan på omgivningen och miljön. Planförslaget är i linje med Vaggeryds kommuns översiktsplan från 2024, där Klevshult pekas ut som en ort med potential för bostadsutveckling och som en viktig kommunikationsknutpunkt. Översiktsplanen betonar vikten av att förtäta befintliga bostadsområden, utveckla attraktiva verksamhetsområden och stärka Klevshults roll i det regionala nätverket.

Detaljplanen har varit utställd på samråd under perioden 10 mars till och med 16 april 2025. Under samrådstiden har berörda sakägare, myndigheter, organisationer samt allmänheten haft möjlighet att inkomma med synpunkter på planförslaget. Efter samrådet har inkomna yttranden sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse.

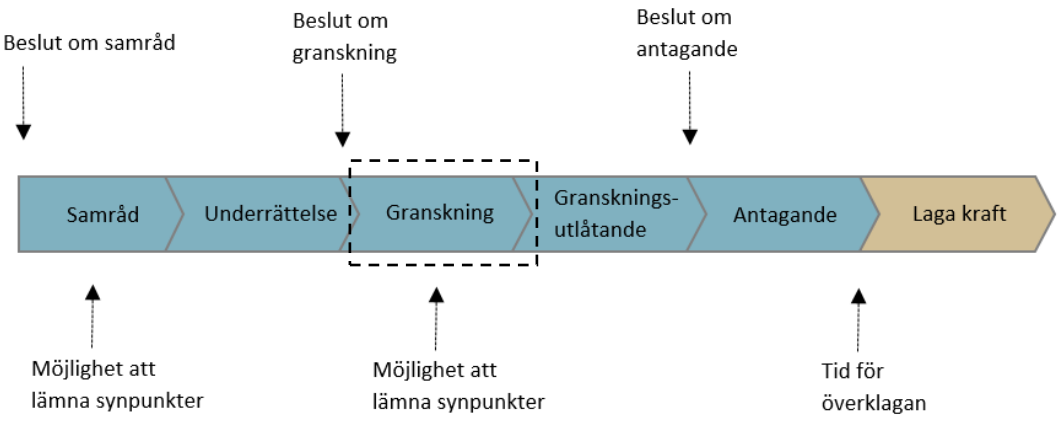
I samrådsyttrandena framkom bland annat behovet av att utreda bullernivåer för den planerade bebyggelsen samt att undersöka om det finns potentiella markföroreningar. Dessa utredningar har efter samrådet kompletterats till handlingarna. Planförslaget har inför granskning reviderats i enlighet med inkomna synpunkter och är nu utställd på granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900) under perioden 2026-04-01 till och med 2026-04-30. Under granskningstiden ges möjlighet att inkomma med skriftliga synpunkter på det reviderade planförslaget.

Efter att granskningstiden avslutats kommer kommunen att upprätta ett granskningsutlåtande. I utlåtandet redovisas samtliga inkomna synpunkter tillsammans med kommunens ställningstaganden. Granskningsutlåtandet utgör ett underlag inför beslut om antagande av detaljplanen.

Efter att detaljplanen har antagits av kommunstyrelsen inträder en överklagandeperiod om tre veckor enligt plan- och bygglagen (2010:900). Under denna tid har sakägare och andra berörda som har lämnat skriftliga synpunkter under samrådet eller granskningen rätt att överklaga beslutet.

Om inga överklaganden inkommer inom angiven tid, eller om överklaganden avslås, får detaljplanen laga kraft och blir därmed juridiskt bindande.

Standardförfarande



Figur 1. Detaljplaneprocessen skede i standardförfarande. Svart ram markerar i vilket sked detaljplanen befinner sig i.

Tidsplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:

Aktivitet	Kvartal
Samråd	Q1 2025
Granskning	Q2 2026
Antagande	Q3 2026
Laga kraft	Q3 2026, Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagande har anslagits på kommunens anslagstavla, under förutsättning att beslutet inte överklagas

2. Beskrivning av planförslag

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

2.1 Befintligt

I direkt anslutning till området finns befintlig bostadsbebyggelse både norr och söder om planområdet. 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 (gamla Europaväg 4), vilken utgör en lokal huvudgata genom orten. Längs landsvägen passerar busslinjetrafik och busshållplatsen placeras inom planområdet. På den västra sidan av landsvägen består marken av öppna gräsytor med inslag av träd. Väster om den öppna gräsytan går järnvägen som trafikeras med godståg och persontrafikståg.

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 går 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.

I planområdet ingår även fastigheten Klevshult 1:60, där en telestation är placerat. Elskåpet angörs via fastigheten Klevshult 1:121, som i huvudsak utgörs av naturmark.

Figur 2. Flygbild från väster, visar fastigheten Klevshult 1:100 m.fl

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 inom området. Detaljplanerna är numrerade från A till D, där det aktuella planområdet markeras med bokstaven A.

Figur 3. Visar angränsande detaljplaner i relation till det aktuella planområdet. Planområdet är markerat med bokstaven A.

I figur 3	Namn befintlig plan	Plannummer	Antagen	Möjliggör	Ersättas av ny detaljplan JA/NEJ
A	*Detaljplan för klevshult 1:69 m.fl.* Vaggeryds kommun, Jönköping län	0665-P103	November 1997	Hantverksmässig industri och handel	JA
B	Byggplan för norra delen av Klevshult (Fastigheterna Klevshult 1:121, 1:24 M.FL) i Vaggeryds kommun, Jönköping Län	AKT:06-AKE-458	6 september 1976	Bostadsändamål, park och plantering	Nej
C	*Detaljplanen Sö delen Klevshult.* Vaggeryds kommun, Jönköping län	0665-P33	30 oktober 1989	Bostäder och naturmark	NEJ
D	Detaljplan för Klevshult 1:121 m.fl. Vaggeryds kommun, Jönköping Län	0665-p251	februari 2014	Huvudgata och naturområde	NEJ

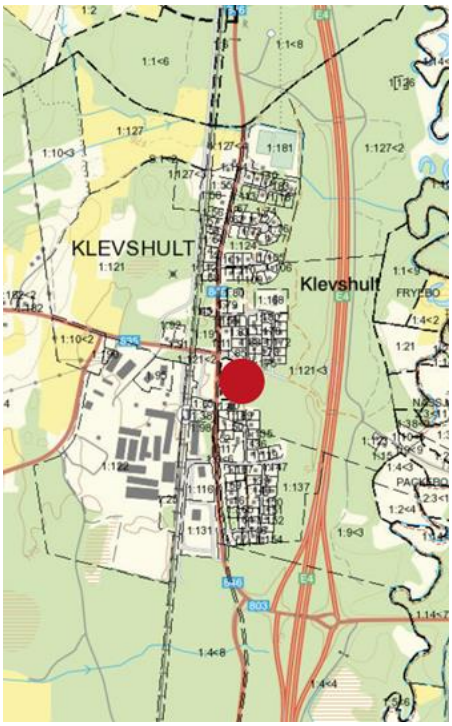
E	Byggnadsplan för sydostra delen av Klevshult (fastigheten Klevshult 1:137 m.fl) Vaggeryds kommun, Jönköpings län.	06-ÅKE-465	8 september 1978.	Väg, park/plantering, allmänt ändamål, bostäder, handel, småindustri	Nej

2.2 Läge och avgränsning

Planområdet ligger centralt i serviceorten Klevshult, söder om Skillingaryds tätort. Markytan för detaljplanen utgörs av tre fastigheter som tillsammans utgör cirka 1,3 hektar. Norra delen av planområdet består av fastigheten Klevshult 1:100 som utgör 9661 kvadratmeter och den södra delen består av fastigheterna Klevshult 1:60 och del av Klevshult 1:121 som tillsammans utgör cirka 3168 kvadratmeter.

Landsväg 846 löper direkt väster om planområdet och fungerar som huvudväg för biltrafik. Anslutning till planområdet sker via Hagshultsvägen, som nås från landsvägen. Europavägen 4 (E4) ligger cirka 280 meter fågelvägen från planområdet och tar ungefär tre minuter att nå med bil.

Planområdet har god tillgång till hållbara pendlingsalternativ. Klevshults järnvägsstation 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 4. Planområdet markerad med röd cirkel.

Figur 5. Planområdets avgränsning markerat 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 intill planområdet och utgör ett viktigt nord–sydligt stråk som förbinder Klevshult med Värnamo i söder och Skillingaryd i norr. Landsväg 846 löper parallellt med Europaväg 4 (E4) och Trafikverket är väghållare. Planområdet omfattar den del av vägområdet där den befintliga busshållplatsen är placerad, med syftet att bevara hållplatsen.

Området för busshållplatsen planläggs som allmän platsmark med användningen väg och med kommunen som huvudman. Samtidigt ansvarar Trafikverket fortsatt för landsväg 846 enligt väglagen. Det innebär att Trafikverket ansvarar för byggande, drift och underhåll av körbanan för motorfordonstrafik, medan kommunens huvudmannaskap omfattar gång- och cykelvägar samt busshållplatsen inom planområdet.

Användningen väg planläggs längs den östra sidan av landsväg 846 med kommunen som huvudman. Detta ger kommunen möjlighet att komplettera den befintliga väganläggningen, exempelvis genom att förbättra den befintliga gång- och cykelvägen längs vägsträckan.

För att förhindra in- och utfart från angränsande kvartersmark till den planerade vägen föreslås ett utfartsförbud.

2.3.3 Natur

Inom den södra delen av planområdet möjliggörs bevarandet av naturmark. Den befintliga vegetationen ska kvarstå och bidra 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.

Området med användningen batur ska även kunna nyttjas som infart för servicefordon till den befintliga telestationen på fastigheten Klevshult 1:60. Även om vägar normalt inte tillåts inom Natur, bedöms en begränsad körbar yta som nödvändig för drift och underhåll av anläggningen. Marken inom Natur ges därför förutsättningar att tåla tillfällig fordonstrafik för serviceändamål.

2.3.4 Gata

I den norra delen av planområdet planeras gata. I den befintliga detaljplanen ovan planområdet (Detaljplan Södra delen av Klevshult, Vaggeryds kommun, Jönköpings län, 1989) är marken avsedd för infart med användningsbestämmelsen NATURMARK/INFART. I den nya detaljplanen inkluderas detta område och infarten planläggs i stället som GATA. Denna förändring gör planen mer sammanhängande med den angränsande äldre detaljplanen, där gatan nuvarande Hagshultsvägen redan är planlagd som GATA, vilket skapar en enhetlig gatustruktur.

Hagshultsvägen är en kommunal gata kommer fortsatt att förvaltas med kommunalt huvudmannaskap.

2.4 Kvartersmark

2.4.1 Bostäder

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

Figur 6. Illustration över planområdet visar hur bebyggelsen kan placeras.

I planområdets södra del möjliggör detaljplanen uppförande av radhus eller kedjehus. Cirka åtta bostäder kan uppföras i denna del, fördelade på två radhuskroppar med fyra bostäder i varje. Varje bostad bedöms kunna uppföras med en byggnadsarea om cirka 90–100 kvadratmeter. Mellan radhuskropparna finns ett område avsett som gemensam yta. Detta ska lämnas obebyggt eftersom det utgör en del av det skyfallsstråk som leder dagvatten mot områdets lågpunkt där vattnet kan fördröjas. För byggnaders placering gäller att huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas vid gemensam gräns, medan komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas.

I den nordöstra delen av planområdet möjliggörs ytterligare bostadsbebyggelse med varierad utformning. Här tillåts en högsta byggnadshöjd på 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 friliggande bostadshus eller parhus. Här medges en maximal byggnadshöjd på 7,5 meter, vilket skapar flexibilitet att exempelvis uppföra ytterligare parhus eller två friliggande villor. För denna del gäller samma placeringsbestämmelser som i den södra delen:

huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas, och komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns eller 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 7. Illustration av planområdet som visar möjligheten till en varierad bostadsbebyggelse. Vid full utbyggnad rymmer området omkring 25 bostäder.

2.4.2 Gata på kvartersmark

Planområdets in- och utfartsväg är placerad i den norra delen av området och anordnas på kvartersmark som regleras med prickmark. Vägens bredd för in- och utfart är cirka 8 meter. Den enda anslutningen till planområdet sker från Hagshultsvägen. Att endast ha en in- och utfart bidrar till ökad trafiksäkerhet genom att minska antalet konfliktpunkter där fordon korsar varandra. Detta reducerar risken för olyckor och skapar ett mer överskådligt trafikflöde.

Efter in- och utfarten får kvartersgatan, som är belägen inom område reglerat med punkt- och prickmark, en bredd på cirka 7 meter. Gatan sträcker sig genom hela planområdet, från den norra delen ner till det område där radhus och kedjehus planeras. Anläggandet av kvartersgatan säkerställer god tillgänglighet och ger de boende möjlighet att nå sina bostäder på ett trafiksäkert sätt. Planen möjliggör även inrättandet av en gemensamhetsanläggning (G1), vilket innebär att berörda fastighetsägare tillsammans kan ansvara för drift och underhåll av kvartersgatan.

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.

Figur 8. Illustrationsbild för kvartersgatan.

2.4.3 Teknisk anläggning

Inom planområdet möjliggörs kvartersmark för två tekniska anläggningar. Den ena är befintlig och regleras i nuvarande detaljplan som transformatorstation men används som telestation. Den andra tekniska anläggningen är idag inte planlagd men ska möjliggöras genom ny detaljplan och ska uppföras som transformatorstation för att försörja de tillkommande bostäderna med elektricitet.

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

3. Motiv till detaljplanens regleringar

Under detta kapitel beskrivs motiven till detaljplanens regleringar samt vilket lagstöd regleringarna har i plan- och bygglagen (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 bevara 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 §

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

3.2 Kvartersmark

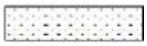
Användning av kvartersmark

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 §.

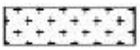
E – Teknisk anläggning. Motiveras med behov av ny transformatorstation för att kunna försörja det nya bostadsområdet med el samt bevara befintlig telestation. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 6 §.

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. 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 plan- och bygglagen (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 30 % 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 tätorten. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) Kap 4 kap. 16 §.

f_2 – Endast parhus och friliggande hus – 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) Kap 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) Kap 4 kap. 16 §.

f_4 – Huvudbyggnader och komplementbyggnader ska placeras minst 40 cm ovan kringliggande gatunivå – 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) Kap 4 kap. 16 §.

Placering

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas vid gemensam gräns, om inget annat anges – Motiveras av att bebyggelsefritt avstånd ska finnas till gräns mot allmän platsmark och angränsande fastigheter. Bebyggelsen behöver regleras så att den inte upplevs att den finns eller ianspråktar allmän platsmark. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) Kap 4 kap. 16 §.

p_2 – Komplementbyggnader ska placeras minst 2 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas vid gemensam gräns – Motiveras av att ett bebyggelsefritt avstånd ska säkerställas mot gräns till allmän platsmark och angränsande fastigheter. Bebyggelsen behöver regleras så att den inte upplevs inkräkta på eller ta i anspråk allmän platsmark. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) Kap 4 kap. 16 §.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

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

Skydd mot störningar

Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida från rekommenderad transportled för farligt gods - Motiveras med att minska effekter av en olycka vid transport av farligt gods. 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 genom att tiden för 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 2024. Antogs 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.

I planområdets direkta närhet gäller följande planer:

- *Byggplan för norra delen av Klevshult* (Fastigheterna Klevshult 1:121, 1:24 M.FL) i Vaggeryds kommun, Jönköping Län. Antagen 6 september 1976.
- *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 till detaljplan för Klevshult 1:100 m.fl. i Klevshults tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län. Aktualitetsdatum i fastighetsregistret, 2026-03-16 och upprättad av Vaggeryds kommun.

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 (E4), 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. E4 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 E4 i någon större omfattning, eftersom det endast möjliggör ett begränsat antal nya bostäder. En framtida elektrifiering av Vaggerydsbanan kan däremot innebära kapacitetshöjande åtgärder som gör det möjligt för fler person- och godståg att trafikera sträckan. Detta skulle förbättra pendlingsmöjligheterna för både befintliga och nya boende i Klevshult och därmed öka ortens attraktivitet.

Baserat på bygghandlingen för järnvägens utveckling bedöms projekten inte påverka varandra, eftersom spårområdets omfattning förblir oförändrad i anslutning till planområdet.

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 byggnad 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 för Vaggeryds kommun. Miljöprogrammet gäller för 2022-2025 och är beslutat av kommunfullmäktige. Nedan redogöras för några av de miljömål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommuns miljöarbete.

Nuläge och förutsättningar

Begränsad klimatpåverkan

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

God bebyggd miljö

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

Ett rikt växt- och djurliv

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

Planförslag och konsekvenser

Begränsad klimatpåverkan

Alla nya bostadsområden har tillgång till kollektivtrafik och det finns redan en busshållplats inom planområdet. Dessutom finns även möjlighet att anordna laddningsplatser för elbilar.

Befintliga gång- och cykelvägar ansluter till planområdet, vilket skapar goda förutsättningar för hållbara resor.

God bebyggd miljö

Energi; En Detaljplanen har inte stöd i att reglera typ av uppvärmningslösning. Vaggeryds kommun prioriterar fjärrvärme som uppvärmningslösning i kommunens bebyggelseutveckling, dock är fjärrvärmenätet inte utbygg till Klevshult.

Luft och kemikalier; Inom planområdet finns möjligheter att anordna grönska i anslutning till bostadstomterna. Därtill möjliggör detaljplanen naturmark inom delar av området, vilket bidrar med skugga och en svalkande grönstruktur som stärker områdets ekologiska och estetiska värden. Bebyggelsens luftintag ventilation ska placeras på motsatt sida om transportleden för farligt gods, det vill säga på motsatt sida från järnvägen. Åtgärden motiveras med att skydda människor från att riskera exponering för giftiga gaser vid en olycka.

Klimatanpassning; Vid planering av ny bebyggelse har hänsyn tagits till risker kopplade till skyfall, torka, värmeböljor och erosion. Särskilt har konsekvenser av skyfall haft betydelse för detaljplanens utformning, där

dagvattenhantering och markanvändning anpassats för att minska risken för översvämningar. Inom planområdet planeras ett skyfallstråk som fortsatt ska leda vattnet mot lågpunkt i planes södra del. Skyfallstråk inom planområdet regleras till punkprickad mark och får inte förses med byggnad samt att bebyggelsen omkring ska skyddas genom att placeras 40 cm ovan kringliggande gatunivå.

Ett rikt växt- och djurliv

Inom planområdet föreslås att naturmark anläggs, vilket gynna vilda pollinatörer och skapa förutsättningar för ett rikt ekosystem. Naturmarken utformas så att blommande växter kan frodas från tidig vår till sen höst, vilket bidrar till att stärka pollinatörernas livsmiljöer.

Planen möjliggör för boende att anordna uteplatser med grönytor. Om intresse finns kan fastighetsägare exempelvis sätta upp insektshotell eller avstå från att klippa gräs och växter under pollinatörernas aktiva perioder. Dessa insatser ligger utanför detaljplanens direkta reglering, men uppmuntras som frivilliga åtgärder för att ytterligare främja biologisk mångfald. Vissa ytor kan vara beväxta, men det är upp till respektive fastighetsägare att avgöra om marken ska hållas grön eller om annan typ av markbeläggning ska anläggas.

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.

Miljöprogram för Vaggeryds kommun 2022- 2025 Kommunen strävar efter att ha en god luftkvalité så att människor hälsa och miljön inte skadas samt att minska påverkan från kemiska ämnen på människors hälsa och miljön.

Föroreningar till luften i närområdet kommer främst från fordonstrafiken på Landsvägen 846 samt från E4.

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 E4 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

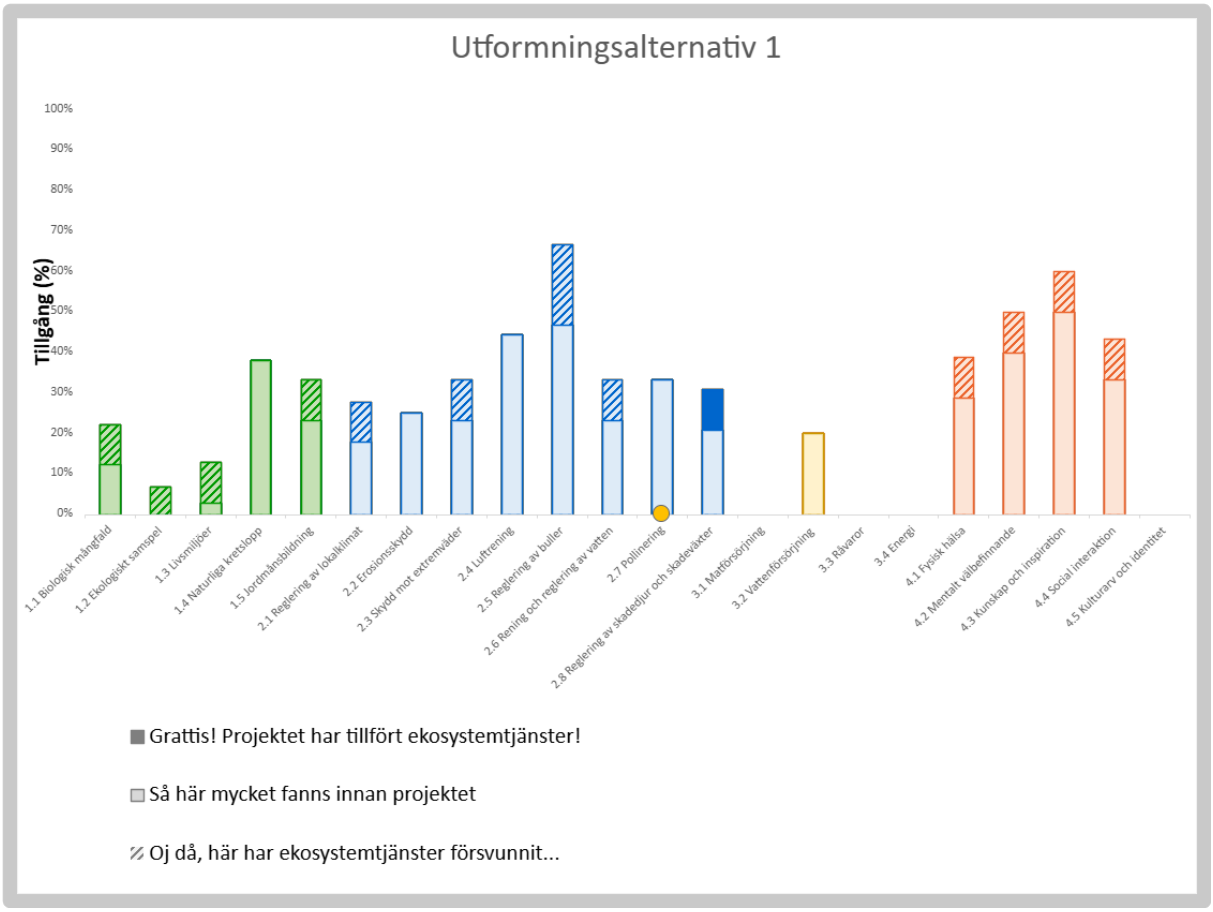
Planområdet erbjuder goda förutsättningar för lokal dagvattenhantering. Den ökade mängd dagvatten som uppstår till följd av hårdgjorda ytor och takavrinning kommer att fördröjas genom exempelvis stenkistor och i lågpunkt på naturmark. Detta minskar belastningen på recipienten och bidrar till att miljökvalitetsnormerna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



Figur 9. ESTER analys

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 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. 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. Bland annat bedöms genomförandet inte ge upphov till överskridande av miljökvalitetsnormer, påverkan för artskydd eller en betydande negativ omgivningspåverkan. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande 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 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 trädgårdar. I den södra delen av området möjliggörs dock bevarande av naturmark, vilket bidrar till att träden kan 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 med tomter. 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 3. Kap 4 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för de eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

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 området, järnvägen passerar cirka 95 meter längre västerut och E4:an 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). Beräkningarna inkluderar även den tillkommande trafik som planområdet genererar, uppskattad till cirka 80 fordonsrörelser per dygn från omkring 25-30 nya bostäder.

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.

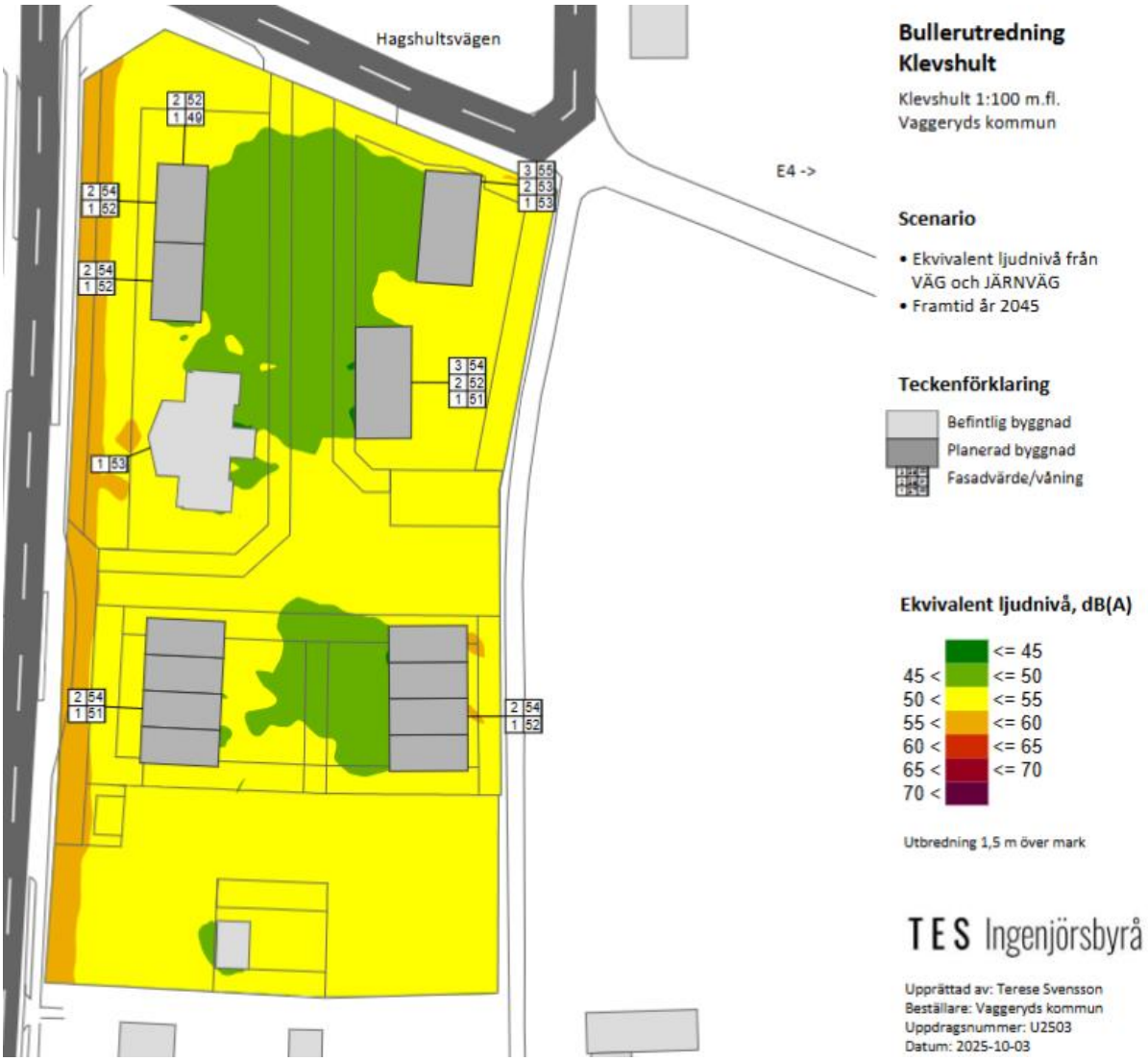
Om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 60 dBA bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Dessutom bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA mellan klockan 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. Varje bostad bör ha tillgång till en uteplats där riktvärdena uppfylls, antingen privat eller gemensam.

Planförslag och konsekvenser

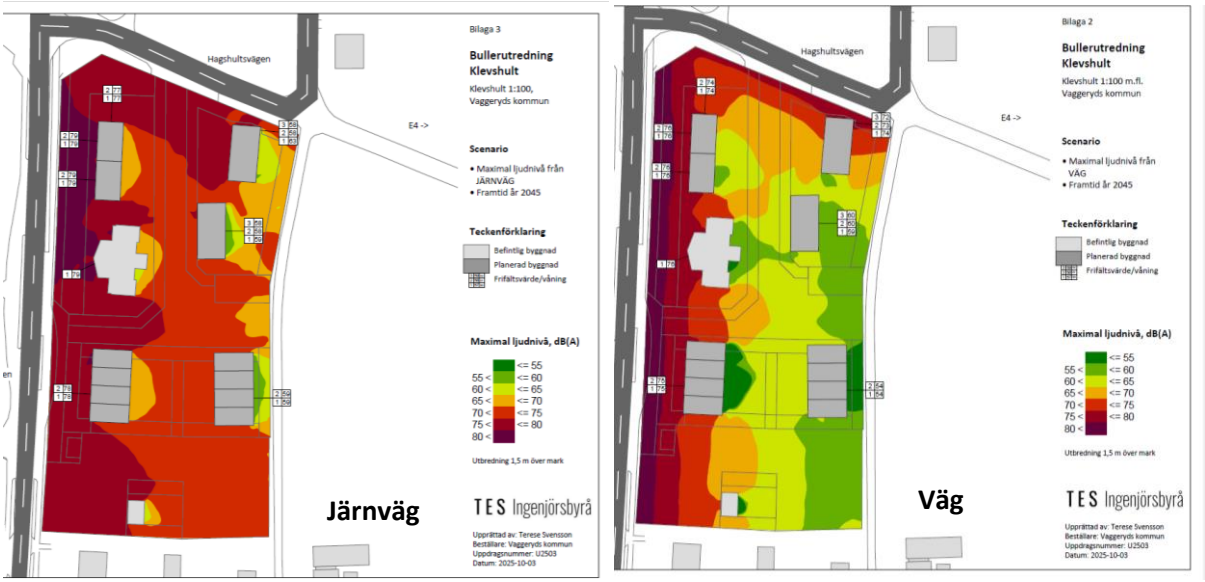
Den högsta ekvivalenta ljudnivån uppstår vid fasader närmast Landsvägen och uppgår till som mest 55 dBA. Riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåer uppfylls därmed för samtliga fasader inom planområdet. Höga maximala ljudnivåer orsakas i huvudsak av tung trafik, men eftersom antalet lastbilar inom bostadsområdet bedöms vara färre än fem per timme har tung trafik inte inkluderats i beräkningarna. Detta ger en mer representativ bild av den faktiska bullersituationen.

Planområdet har vissa ytor där den maximala ljudnivån 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 fyra tåg per timme under dagtid. 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.

Riktvärdena visar att varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där riktvärdena uppfylls, antingen privat egen uteplats eller gemensam. För byggnaderna i norra delen av planområdet finns ytor för uteplatser i nära anslutning till respektive byggnad som uppfyller riktvärdena. För radhusen i södra delen, där ekvivalent ljudnivå är högre, föreslås en gemensam uteplats mellan husländorna för att säkerställa en god ljudmiljö.



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

E4 ligger cirka 280 meter från planområdet och utgör, enligt Länsstyrelsen i Jönköpings län, en primär transportled för farligt gods. I enlighet med Länsstyrelsen i Jönköpings läns *Vägledning för planering vid farligt gods-led* (2024) klassificeras E4 som väg-hög, vilket är trafiksträckor med höga trafik- och godsflöden. Området mellan E4 och planområdet är obebyggt, vilket skapar en skyddszon mellan vägen och bebyggelsen. Eftersom avståndet överstiger 150 meter och området däremellan är bebyggelsefritt, bedöms risken att människor eller byggnader inom planområdet skulle skadas vid en olycka med farligt gods bedöms vara låg.

Landsväg 846 gränsar till planområdet och enligt uppgifter från Nationella vägdatabasen (NVDB) uppgår årsdygnstrafiken (ÅDT) för tunga fordon på denna sträcka till cirka 200–400 fordon per dygn och körbana. Detta är betydligt lägre än Länsstyrelsen i Jönköpings läns riktvärde på 800 tunga fordon per dygn, vilket är gränsen för att en väg ska klassificeras som en transportled med hög risk för farligt gods enligt vägledningen för planering vid farligt gods-led (2024).

Vid den aktuella delen av Landsväg 846 bedöms hastigheten vara låg, cirka 40 km/h, vilket minskar riskerna vid en eventuell olycka. Öster om planområdet passerar E4, vilket innebär att tunga transporter med farligt gods sannolikt väljer E4 framför Landsväg 846 vid färd norr eller söder ut. Den tunga trafik som kör in i Klevshult bedöms främst ha mål vid bensinstationen söder om planområdet, vilket gör att den tunga trafiken tar avfarten södra Klevhult och därför inte passerar planområdet.

Väster om planområdet finns ett sågverk som genererar viss tung trafik. Sågverket bedöms dock inte hantera större mängder farligt gods, utan främst transportera virke och träprodukter. Sågverkets trafik bedöms inte påverka risknivån för farligt gods i anslutning till planområdet.

Väster om planområdet, på ett avstånd av cirka 95 meter till närmaste spårmitt, passerar järnvägen för tåglinje 1086 (Nässjö/Jönköping – Värnamo – Halmstad). Avståndet till spårkant uppskattas till cirka 95 meter. 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

Med hänsyn till planområdets närhet till järnvägen utformas bebyggelsen så att ventilationen orienteras mot öster. Syftet med denna placering är att minska risken för att farliga ämnen i luften, som kan uppstå vid en eventuell olycka på järnvägen. 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 12). 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 12. Skyfallskartering från Jönköpings läns Länsstyrelse 2022

Figur 13. Det markerade området med blå ram utgör en lågpunkt med en yta om cirka 1 160 m². Området är lämpligt att använda som fördröjningsyta för kraftiga regn och skyfall.

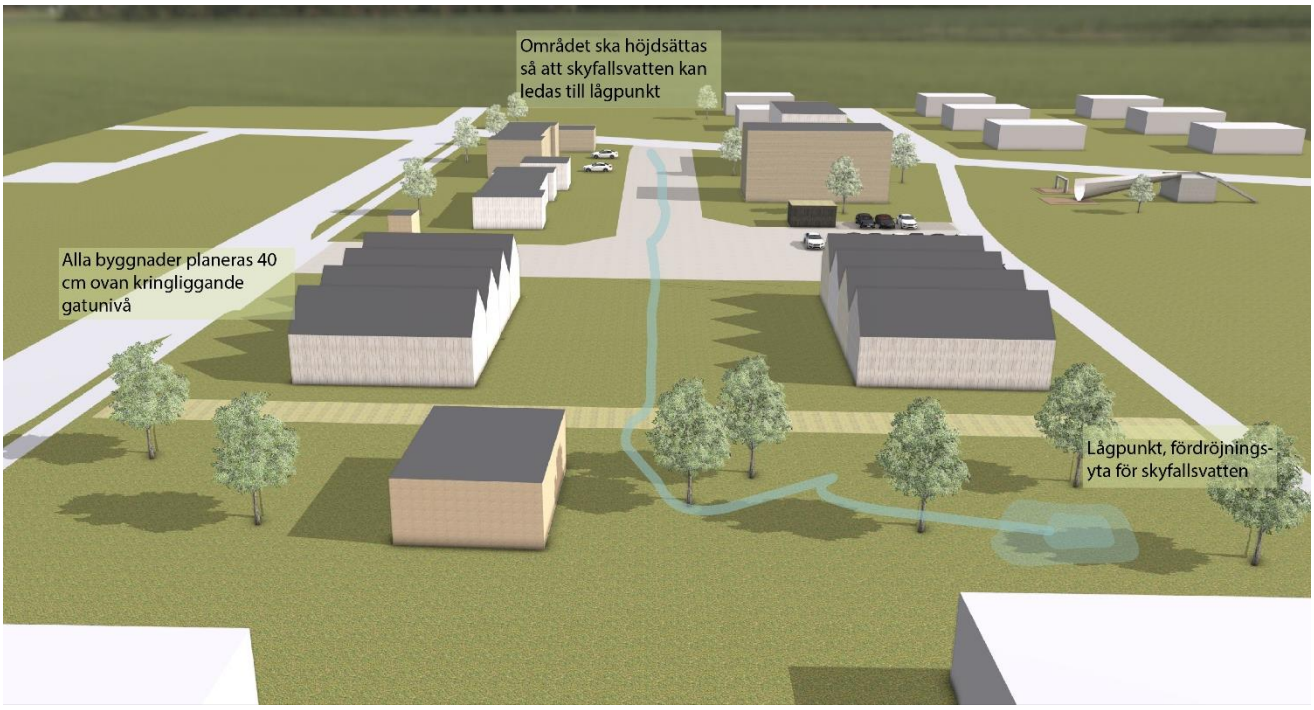
Planförslag och konsekvenser

Enligt Vaggeryds kommuns 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. Istället ska lågpunktens yta nyttjas som en naturlig fördröjningsyta. Ingen bebyggelse får placeras inom detta område, vilket minskar risken för skador på byggnader.

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 och den planerade fördröjningsytan i den södra delen av planområdet.

Planområdet ska höjdsättas så att skyfallsvatten kan ledas bort i enlighet med markens naturliga lutning mot sydost. Inom kvartersmark föreslås dessutom 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 14. 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 på platsen, 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 5).

I samband med framtagande av detaljplanen har därför en kompletterande miljöteknisk markundersökning utförts på fastigheten Klevshult 1:100 (bilaga 9). Kommunen har även upprättat en riskbedömning baserad på resultaten (bilaga 10). 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 9, 10) 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 bostäder.

Om förorening påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas i enlighet med 10 kap. 2§ miljöbalken (1998:808).

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 plan mark 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 plan mark, 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 istället 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 från 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 i anspråk. 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 eller mindre fristående hus. 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 15. Illustration bostadsblock mellan husen.

5.9.3 Tillgänglighet

Nuläge och förutsättningar

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området innehåller inga större höjdvariationer vilket gör det lätt att tillgänglighetsanpassa. Det är viktigt att säkerställa tillgänglighetsanpassning av vägar och bostäder utifrån åldersperspektiv, detta ska redovisas i samband med bygglovsansökan.

5.9.4 Solljus

Nuläge och förutsättningar

Tillgången till sol 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 miljö.

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 spillvatten med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Framtida bebyggelse kommer att kunna ansluta till vatten och spillvatten ledningarna 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 utrymme för en transformatorstation, ett så kallat e-område inkluderas 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.

5.10.4 Uppvärmning

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 och uppvärmning måste ske enskilt.

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.

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 den föreslagna 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 fordonsrörelser 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 E4, som utgör en del av det funktionellt prioriterade vägnätet och är av särskild betydelse för både nationell och regional tillgänglighet. E4 ingår 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 E4, 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 E4, 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 omfattar cirka 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 E4 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.

Vaggeryds kommun har ingen fastställd parkeringsnorm, vilket innebär att bedömningen av parkeringsbehov görs individuellt i varje enskilt fall. Parkeringsbehovet för både befintlig och ny bebyggelse ska tillgodoses inom kvartersmarken. Detta innebär att kvartersmarken ska vara tillgänglig för fastighetsägare att anordna parkering och angöring. Bedömning görs ändå att det kommer att behövas minst 1,3 parkeringsplatser i genomsnitt per bostad.

Planförslag och konsekvenser

Angöring till planområdet sker via befintlig infart. 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.

Planområdet har goda förutsättningar att skapa en väl fungerande parkeringsstruktur, där boende har möjlighet att parkera vid egen bostad eller på den gemensamma parkeringsytan. Inom den planerade parkeringsytan finns möjlighet att anlägga ett miljöhus för boendes källsortering av avfall.

5.13 Social hållbarhet

5.13.1Sociala aspekter

Nuläge och förutsättningar

I plan- och bygglagen 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 något större byggnader 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 skapa 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.

6. Genomförandebeskrivning

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de 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

Tidsplan

Aktivitet	Kvartal
Samråd	Q1 2025
Granskning	Q2 2026
Antagande	Q3 2026
Laga kraft	Q3 2026, Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagande har anslagits på kommunens anslagstavla, under förutsättning att beslutet inte överklagas

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 och exploatör

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

6.1.1 Huvudmannaskap

Huvudmannaskap innebär ett formellt ansvar för att iordningställa, driva och underhålla anläggningar inom allmän plats. För huvudmannen innebär detta både en skyldighet och en rättighet. Skyldigheten aktualiseras när berörd fastighetsägare begär åtgärder, medan rättigheten avser möjligheten att förvärva mark som i detaljplanen planlagts som allmän plats. Enligt 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen (PBL) kan huvudmannen därför bli tvungen att lösa in mark eller utrymme som omfattas av planen.

- Väg, gata och naturmark – Förvaltas med kommunalt huvudmannaskap, vilket åligger Vaggeryds kommun.

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 plantkostnaden ska ingen planavgift tas ut vid ansökan om bygglov.

6.2.2 Plankostnadsavtal

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen ska exploateringsavtal tecknats med Exploatören Kleffan AB och Vaggeryds kommun. Exploatören ska ansvara för och bekosta all utbyggnad av kvartersmark samt överföra del av sin fasighet Klevshult 1:100 till kommunens fastighet Klevshult 1:121.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

6.3.1 Ändrad markanvändning

Fastighet	Nuvarande användning	Ny användning	Ungefärlig area i kvm
Klevshult 1:100	Kvartersmark	Kvartersmark	1087
Klevhult 1:100	Kvartersmark	Väg	572
Klevhult 1:100	Kvartersmark	Teknisk anläggning	50
Klevhult 1:121 (norra delen)	Gata	Gata	224
Klevshult 1:121 (södra delen)	Naturmark	Naturmark	2467
Klevshult 1:60	Transformatorstation	Teknisk anläggning	404

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Klevshult 1:100	• Utrymme upplåts för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. • Planläggningen möjliggör exploatering för bostadsändamål inom berörd fastighet. • Hantera dagvatten inom egenfastighet, via exempelvis stenkista. • Förutsättningar skapas för avstyckning av nya bostadsfastigheter, i enlighet med planens användningsbestämmelser. • Utrymme upplåts för gata inom kvartersmark samt upprätta tillhörande gatubelysning • Utfart mot Landsväg 846 förhindras genom att området mellan användningarna väg och kvartersmark planläggs med utfartsförbud. Den

	aktuella vägremsan ska fastighetsregleras från Klevshult 1:100 till den kommunala fastigheten Klevshult 1:121. • Kvartersmarken ska medge avledning av skyfallsvatten via dagvattentrumma till lågpunkt belägen inom fastigheten Klevshult 1:121. Dagvattentrumman ska anläggas inom fastigheten Klevshult 1:100, och utrymme för trumman ska säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggning.
Klevshult 1:121	• I befintlig plan för norra delen av Klevshult (AKT:06-AKE-458) är del av marken planlagd som naturmark och gata. Denna yta används idag som gata och kommer planläggas som gata för att fortsatt möjliggöra infart och gata. • I planens södra del finns telestation på fastigheten Klevshult 1:60, infart för servicefordon ska se på naturmark. • Gång och cykelväg möjliggörs på naturmarken för att bevara kopplingen till det befintliga gång och cykelvägnätet både på östra och västra sidan av planområdet. • Möjliggöra utbyggnad för skyfallsvatten att rinna till lågpunkt.

6.3.2 Avstyckning

Detaljplanen reglerar fastigheten Klevshult 1:100 som kvartersmark, inom vilken det finns möjlighet att stycka av till flera mindre fastigheter. Fastighetsbildning initieras av fastighetsägaren. Behovet av avstyckning beror på den valda upplåtelseformen, exempelvis om bebyggelsen avses upplåtas som hyresrätter eller med äganderätt.

6.3.3 Fastighetsreglering

För att försörja planområdet med el möjliggör planen för en transformatorstation på del av fastigheten Klevshult 1:100 som ägs av exploatör. Exploatören kan upplåta del av marken som i detaljplanen är angiven som teknisk anläggning till elbolaget som ansvarar för transformatorstationen. Avtalet tecknas i ett upplåtelseavtal mellan exploatören och elbolaget Vaggeryds Elverk AB.

För att förhindra utfart från kvartersmarken till Landsväg 846 planläggs utfartsförbud mellan användningarna väg och kvartersmark. Användningen väg ligger på exploatörens fastighet Klevshult 1:100 och ska överföras från fastigheten Klevshult 1:100 till den kommunala fastigheten Klevshult 1:121. Överföreningen ska säkerhetskällas genom exploateringsavtal.

6.3.4 Åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar

Exploateringsavtalet beskriver att exploatörerna i överenskommelsen om fastighetsreglering medger att ingen ersättning ska utgå för marköverföringar rörande allmän plats.

Exploatören står för förrättningskostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggning.

6.3.5 Rättigheter

Den nya detaljplanen ersätter den tidigare detaljplanen *för Klevshult 1:169 m.fl. i Vaggeryds kommun, Jönköpings län,* från 1997 och omfattar samma fastigheter som tidigare. Det vill säga fastigheterna Klevshult 1:100, Klevshult 1:60 och Klevshult 1:121.

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 är enskild mark, vilket innebär att den inte förvaltas av kommunen. Vid en eventuell avstyckning av fastigheten till flera mindre fastigheter finns möjlighet för exploatören att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning. Genom en sådan lösning kan de framtida fastighetsägarna gemensamt ansvara för drift och underhåll av gemensamma ytor som används för angöring, dagvattenhantering, gatubelysning och parkering.

Exploatören ansvarar för att initiera och bekosta förrättningen för bildande av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet.

Vid förrättningen utreder Lantmäterimyndigheten de juridiska och tekniska förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggningen. Myndigheten avgör vilka fastigheter som ska ingå i anläggningen och ansvarar för att fördela ansvaret för drift och underhåll mellan de berörda fastigheterna.

Exploatören bör också säkerställa att alla berörda fastighetsägare är informerade och involverade i processen.

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter:

- Vaggeryds kommun har ett avtalsservitut för vatten- och spillvattenledningar som belastar fastigheten Klevshult 1:60. Servitutet ska fortsatt gälla i den nya detaljplanen.
- Vaggeryds kommun har även ett avtalsservitut för vatten- och spillvattenledningar som belastar Klevshult 1:121 med flera. Servitutet ska fortsatt gälla i den nya detaljplanen.
- Det finns en ledningsrätt som belastar Klevshult 1:121 med flera. Ledningarna möjliggör gatubelysning längs Landsväg 846. Ledningsrätten ska fortsatt gälla i den nya detaljplanen.

De nämnda rättigheterna påverkar inte detaljplanens genomförande, eftersom bebyggelsen planeras på fastigheten Klevshult 1:100. Detta innebär att rättigheterna inte behöver regleras eller upphävas, då den nya detaljplanen inte berör dessa.

Vid ny bebyggelse ska en lösning för anslutning till vatten- och spillvattenledningar säkerställas. Vaggeryds kommun är huvudman för vatten och spillvatten och ska tillhandahålla en förbindelsepunkt vid fastighetsgränsen. Därefter kan fastighetsägarna antingen:

- bilda en gemensamhetsanläggning för ledningar inom kvartersmark, eller
- inrätta en ledningsrätt till förmån för Vaggeryds kommun för att trygga rätten till vatten- och spillvattenledningar vid en eventuell avstyckning av fastigheten.

Servitut

Befintliga servitut:

- Klevshult 1:60 har ett officialservitut för väg, vilket innebär laglig rätt att använda den väg som är belägen på fastigheten Klevshult 1:21. Servitutet säkerställer tillgång till väg för Klevshult 1:60 och möjliggör angöring till fastigheten via gata på fastigheten Klevshult 1:121.

Det befintliga officialservitutet för väg som idag belastar allmän platsmark och ska upphävas genom lantmäteriförrättning i samband med detaljplanens genomförande. Fastigheten Klevshult 1:60 används för telestation, och fordonsrörelserna inom området är mycket begränsade. Trafikbehovet består i huvudsak av tillsyn, drift och reparationer. Den serviceväg som krävs för att nå anläggningen ryms inom planens användning NATUR och bedöms utgöra en sådan nödvändig driftväg som kan tillåtas inom NATUR.

Den befintliga infarten kan fortsatt nyttjas för drift av anläggningen, och någon ny rättighet behöver inte bildas.

6.4 Tekniska frågor

6.4.1 Utbyggnad allmän plats

Planförslaget anger allmän platsmark för väg, gata och natur. Befintlig detaljplan för Klevshult 1:69 m.fl. i Vaggeryds kommun, Jönköpings län (0665-P103) innehåller liknande markanvändning.

Den allmänna platsmarken i den aktuella planen ägs av Vaggeryds kommun, som därmed ansvarar för både utbyggnad och drift.

- Gatan i den norra delen är utbyggd, och Vaggeryds kommun ansvarar för dess underhåll.
- Naturmarken i den södra delen är befintlig och planläggs i ny detaljplan.
- Gång- och cykelvägen är ännu inte fullt utbyggd, men detaljplanen möjliggör fortsatt framtida utbyggnad av gång och cykelväg.
- I den sydvästra delen möjliggörs en väg som ska fortsätta användas som bussficka, där Trafikverket är väghållare och Vaggeryds kommun är huvudman.

6.4.2 Utbyggnad infrastruktur

Dricks- och spillvatten

Nya bostäder och fastigheter inom kvartersmarken ska ges möjlighet att ansluta till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Vaggeryds kommun är huvudman för den allmänna vatten- och spillvattenanläggningen och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet.

Anslutning till den allmänna VA-anläggningen sker efter ansökan till kommunen. 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.

Vid avstyckning kan gemensamhetsanläggning för VA bildas inom kvartersmark och vid behov kan kommunen anordna ytterligare förbindelsepunkter till den allmänna VA-anläggningen.

VA-ledningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för sina enskilda ledningar. I det fall de enskilda ledningarna ska vara gemensamma för flera fastigheter ska gemensamhetsanläggning bildas. Fastighetsägarna svarar för och bekostar en sådan ansökan till lantmäteriet.

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 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 och naturmark i planområdets södra del.

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 AB. Nätägaren anvisar lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen. Inom fastigheten Klevshult 1:100 planeras en ny transformatorstation, och exploatören ska ingå upplåtelseavtal med nätägaren (Vaggeryds Energi AB) för att möjliggöra anläggningen.

Fiber

Om behov uppstår att bygga ut fibernätet är det exploatör som initierar avtal med Vaggeryds Energi AB som gällande fiberanslutning. Detta säkerställer att teknisk försörjning kan tillgodoses i takt med att området utvecklas.

6.5 Ekonomiska frågor

6.5.1 Anläggningar som Exploatören ska utföra och vilken standard dessa ska ha

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga fysiska anläggningar inom kvartersmark.

- Gata inom kvartersmark (inklusive gatubelysning)
- VA-ledningar
- Trumma för dagvatten
- Parkering
- Miljörum, förråd, cykelförråd och andra kompletterande byggnader

Exploatören ska anlägga gata på kvartersmarken så att boende inom kvarteret kan angöra sina bostäder. Exploatören ska också utföra ny gatubelysning och gatuskyltar längs samma gata. Därutöver ska exploatören anlägga den gemensamma parkeringsplatsen och ansluta byggnaderna till kommunala VA-ledningarna enligt kommunala riktlinjer. Dessa ska godkännas av kommunen. Exploatören ska vidare anlägga en dagvattentrumma för skyfallsvatten samt höjdsätta området så att skyfallsvattnet rinner igenom trumman och ner i lågpunkt på fastigheten Klevshult 1:121.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av samtliga fysiska anläggningar inom allmän platsmark, så som:

- Gata inom allmän plats (inklusive gatubelysning)
- VA-ledningar
- GC- väg
- Naturmark

Ansvarsfördelning

På den mark som i detaljplanen är kvartersmark ansvarar markägaren eller exploatören för byggnads- och anläggningsarbeten. Ansvar för att genomföra planen fördelas så här:

Ansvarig	
Exploatör/ fastighetsägare	• Utbyggnad och iordningställande anläggningar inom kvartersmark. • 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 • 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 • Vaggeryds kommun ansvarar för förrättningskostnaderna för att upphäva det befintliga officialservitutet för väg.
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

6.5.2 Planekonomisk bedömning

Kostnader som exploatören åtar sig att bekosta (sammanfattning)

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Förrättningskostnader tas av exploatören enligt särskilt åtagande. Exploatören bekostar utbyggnation av kvartersmark.

Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark samt dagvattentrumman inom kvartersmarken. Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till det kommunala ledningsnätet för drick- och spillvatten vid den anvisade anslutningspunkten. Vid avstyckning av fastigheten kan en gemensamhetsanläggning för VA ledningar bildas inom kvartersmarken.

Vid behov kan kommunen även anordna ytterligare anslutningspunkter till de kommunala Va-anläggningarna.

Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter.

6.5.3 Planavgift

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

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

April 2026

Tilda Vesterlund Kocsis Planarkitekt	Behnam Sharo Stadsarkitekt	Torbjörn Åkerblad Kanselichef/ bitr.kommundirektor

PLATS FÖR ATT GÖRA SKILLNAD