



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheterna Hok 2:109 med flera, vid Hooks herrgård, Vaggeryds kommun

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

Upprättad: september 2025

Granskningshandling

Utökat förfarande

Dnr: KS 2023/074



Sammanställning

Inkomna synpunkter inom samrådstiden

Remissinstans	Datum	Med erinran	Utan erinran
Länsstyrelsen i Jönköpings län	2025-01-20	x	
Lantmäteriet	2025-01-30	x	
Trafikverket	2025-01-15		x
Miljö- och byggnämnden	2025-02-07	x	
E. ON	2025-02-07		x
SÅM	2025-01-27	x	
Tekniska nämnden	2025-01-24		x
Barn- och utbildningsnämnden	2025-01-22		x
Sakägare 1	2025-01-05	x	
Sakägare 2	2025-01-07	x	

Inkomna synpunkter efter samrådstiden

Remissinstans	Datum	Med erinran	Utan erinran
Kultur- och fritidsnämnden	2025-02-11		x

Om granskningen

Planförslaget har varit utställt för granskning under perioden 2024-12-27 till och med 2025-02-07. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt via kommunens webbplats: [Detaljplan Hok 2:109](#). Fysiska handlingar har även varit tillgängliga i receptionen i Skillingehus, Bangårdsgatan 2, 568 30 Skillingaryd. Inför granskningen har en underrättelse publicerats på www.vaggeryd.se, meddelande om granskning och hänvisning till var granskningshandlingar finns tillgängliga har information skickats ut enligt sändlista, bland annat till kända sakägare och föreningar.

Under granskningstiden har 11 yttranden inkommit.

Revidering av planförslaget efter genomförd granskning

Planförslaget har efter genomförd granskning reviderats, bland annat med anledning av inkomna synpunkter. Huvuddragen av förändringar återges i korthet nedan:

Förändringar avseende plankarta med planbestämmelser

- Borttagning av sekundär egenskapsgräns i plankarta.
- Förändrad och utökad planområdesgräns i syfte att kunna bemöta hälsa- och säkerhetsaspekter gentemot intilliggande golfbana grundligt.
- Tillägg av markanvändning för parkering inom kvartersmark. Motiveras med behov av att reglera befintlig yta som används för parkering som del av det utökade planområdet.
- Borttagning av egenskapsyta, u₁, avseende markreservat för underjordiska ledningar, till följd av hantering på annan plats. Hantering sker istället inom markanvändning för gata, som har utökats intill anlagd markyta för parkering.
- Utökad yta för markanvändning natur omkring kvartersmark för bostäder. Syftar till att säkerställa ett godtagbart avstånd mellan kvartersmark och befintlig golfverksamhet. Naturmark med träd utgör skydd för bostäder gentemot golfbanor.
- Nya egenskapsbestämmelser för naturmark (träd₁, träd₂ samt träd₃) där träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Vissa delar av naturmarken ger undantag för ytor för skyddsåtgärd alternativt yta för dagvattenhantering. Syftar till att säkerställa att vegetation kvarstår som agerar skydd gentemot golfverksamhet.
- Ny bestämmelse (a₁) som reglerar att marklov krävs för trädfällning. Syftar till att säkerställa att vegetation kvarstår som agerar skydd gentemot golfverksamhet.
- Ny bestämmelse (skydd₁) som ämnar till att skyddsåtgärd på minst 1,5 meter ska anordnas i anslutning till kvartersmark för bostäder. Syftar till att säkerställa att låga golfbollar inte orsakar risk för hälsa och säkerhet gentemot bostäder.

Förändringar avseende planbeskrivning

- Ett förtydligande av detaljplanens konsekvenser för oskyddade trafikanter kopplat till golfbanan. Därutöver har resonemanget avseende riskerna med golfbanan kopplat till bostädernas lämplighet i övrigt utvecklats och förtydligats.
- Förtydligande, korrigerande och tillägg av korrekt innehåll för genomförandeåtgärder. Berör bland annat fastighetsrättsliga frågor som rättigheter och gemensamhetsanläggning. Vidare även korrigerande för organisatoriska frågor avseende exploateringsavtal.
- Förtydligande avseende trafikering och gångstråk förankrat till planförslaget.
- Förtydligande och tillägg av korrekt information gällande avfallshantering.
- Planbeskrivningen har stärkt resonemang och ställningstagande för hälsa och säkerhet gentemot intilliggande golfverksamhet. Utdrag ur ny bilaga redovisas med statistik för golfbanan i förankring till risk för hälsa och säkerhet.
- Planbeskrivningen har reviderats överlag sett till tillagda och borttagna bestämmelser för plankartan och planförslaget som helhet.

Förändringar avseende övriga handlingar tillhörande planförslaget

- Ny bilaga för planhandlingarna som ämnar till att redogöra statistik för golfbanor i relation till risker för hälsa och säkerhet.

Utöver ovanstående förändringar och kompletteringar har även redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras nedan:

Länsstyrelsen i Jönköpings län – 2025-01-20

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall provas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

Länsstyrelsen anser inte att föreslagen plan redovisar att ett genomförande av detaljplanen är lämpligt utifrån människors hälsa och säkerhet. De rekommendationer med riktvärden som kommunen utgått ifrån (Vägverkets publikation 2007:133, *Rekommendationer vid anläggande och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg*) bedöms inte tillämpliga för anläggande av nya bostäder eller tillfartsväg för gående och cyklister. Det är kommunens ansvar att säkerställa att föreslagen lokalisering av bostäder är lämplig och vid planläggning av nya bostäder är det viktigt att man som oskyddad trafikant kan ta sig till och från sin bostad och även kunna vistas i närområdet utan risk för att bli träffad av en golfboll eller uppleva en risk att bli träffad av en golfboll. Riskerna behöver tydligare redovisas och bedömas och i de fall som åtgärder krävs för att marken ska vara lämplig för bostäder så måste dessa åtgärder regleras i planen. Enligt Mark- och miljödomstolen (Växjö 2012-12-19 mål nr P 1984-12) krävs inte bygglov för att ändra exempelvis spelriktningar eller nya utslagsplatser varför kommunen inte kan ange de aktuella hålens placering och spelriktningar som en förutsättning för planens lämplighet.

Kommentar: Yttrande noteras.

Kommunen har sett över planen gällande frågor som berör hälsa och säkerhet i relation till intilliggande golfbana, både vad anser tillfartsvägar till planområdet och bostädernas lämplighet. Kommunen syftar till att bemöta inkomna yttranden sett till lämplighet överlag utifrån människors hälsa och säkerhet. Vägverkets publikation (2007:133) *Rekommendationer vid anläggande och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg* har kompletterats med ny bilaga som redogör statistik för närliggande golfverksamhet. Statistiken förankras i sin tur till risk för hälsa och säkerhet för detaljplanen. I förankring till ny bilaga så har planbeskrivningen uppdaterats. Det innefattar även uppdatering sett till tillagda bestämmelser för plankarta och planförslaget som helhet, vilket presenteras nedan.

Kommunen instämmer med synpunkt från Länsstyrelsen och plankartan har inför en ny granskningsperiod reviderats. Planområdesgränsen har förändrats och utökats i syfte att bemöta hälsa- och säkerhetsaspekter gentemot intilliggande golfverksamhet grundligt. Det

innefattar en utökad yta för markanvändning natur omkring kvartersmark för bostäder. Naturmark är tillagd där träd bevaras som utgör skydd för bostäder. Plankartan har likväl kompletterats med ett antal nya egenskapsbestämmelser. Dels så har egenskapsbestämmelser för naturmark (träd₁, träd₂ samt träd₃) lagt till, där träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Vissa delar av naturmarken ger undantag för ytor för skyddsåtgärd alternativt yta för dagvattenhantering. Ny bestämmelse har lagts till (a₁) som reglerar att marklov krävs för trädfällning. Likväl har en ny bestämmelse lagts till (skydd₁) som ämnar till att skyddsåtgärd på minst 1,5 meter ska anordnas i anslutning till kvartersmark för bostäder. Bestämmelsen syftar till att minimera att låga golfbollar inte kan orsaka risk för hälsa och säkerhet gentemot bostäder.

Kommunen har likväl förtydligat detaljplanens konsekvenser för oskyddade trafikanter ur ett trafiksäkert perspektiv. Tillagda egenskapsbestämmelser som nämns ovan syftar även till att skydda trafikanter inom planområdet.

Lantmäterimyndigheten – 2025-01-30

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Sekundär egenskapsgräns

Det anges att sekundär egenskapsgräns avgränsar prickmark och u-område. På det norra området saknas sekundär egenskapsgräns runt prickmarken.

Delar av planen som bör förbättras

GA:8

Det anges i planbeskrivningen att trafik behöver gå över Hok ga:10 och Hok ga:8 för att ta sig till väg 817. Lantmäteriet uppfattar det som att Hok ga:8 innebär att du kommer ut på väg 30.

Kommentar: Yttrande noteras.

En korrigering har skett sett till användning av sekundär egenskapsgräns intill prickmark i plankartan. Vidare har även planbeskrivningen förtydligats gällande trafikering mot väg 817.

Trafikverket – 2025-01-15

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende för yttrande. Vi har inga ytterligare synpunkter på planförslaget än de som framförts under samrådet vad gäller att vi gärna ser en tydligare beskrivning av konsekvenserna kopplat till oskyddade trafikanter ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Kommentar: Yttrande noteras.

Ett förtydligande av detaljplanens konsekvenser för oskyddade trafikanter finns nu med i planhandlingarna.

Arbete och utredningar pågår för att förbättra gång- och cykelstråk inom Hok och i anslutning till detaljplaneområdet. Det förväntas skapa bättre förutsättningar för oskyddade trafikanter i framtiden.

Miljö- och byggnämnden – 2025-02-07

2023-10-31 lämnade Miljö- och byggnämnden följande yttrande:

- p, och p2, komplementbyggnader bör placeras minst 6 meter från gata för att möjliggöra uppställning av bil framför garage eller carport
- fa, Plan- och byggförordningen reglerar inte vad en halv våning är, se plan- och byggförordningen 1 kap 4 §, vid bygglovsprövning så går det inte att avgöra vad som är en halv våning därför ska denna bestämmelse utgå eller ändras till byggnad får uppföras i 1 våning med vindsinredning
- Bestämmelserna p3 och f, ska inte användas inom samma användningsgräns
- Träd och grönska bör sparas, det bör läggas till en bestämmelse om detta i plankartan
- Tydliggörande gällande trafiksäkerheten vid Hooks Herrgård, redovisa hur avsikten med angöring mot väg 817 ska se ut, hur ska trafiken genom Hooks Herrgård begränsas

Plankarta har uppdaterats med bestämmelsen p4 - garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata, f, - högsta antal våningar är en våning med vindsinredning.

Bestämmelsen f1 har ändrats och kan användas med bestämmelsen p3.

Plankartan har inte uppdaterats med att träd och grönska bör sparas.

Något förtydligande gällande trafiksäkerheten vid Hooks Herrgård har inte noterats i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen 5.15.2- utformning av gator:

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

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

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

Miljö- och byggnämnden tillstyrker föreslagen detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

Planhandlingar både avseende planbeskrivning och plankarta har inför ett andra granskningstillfälle uppdaterats. Dels så innebär uppdateringar att planområdesgränsen har ändrats till att innefatta större yta för natur som markanvändning. Planförslaget innebär nu även att träd ska bevaras och endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk, undantag för ytor för skyddsåtgärder gentemot golfbanor.

Sett till trafiksäkerhet vid Hooks Herrgård så framgår nu starkt ställningstagande för trafiksäkerhet intill planområdet. Det inkluderar gång- och cykeltrafikanter som rör sig till och från planerade bostadsområden. Tillägg av egenskapsbestämmelser i plankartan ämnar till att skydda trafikanter inom planområdet.

Se vidare svar ovan till yttrande från ”Länsstyrelsen i Jönköpings län – 2025-01-20”. Anslutning till området förväntas ske söderut via Skoga vägen och väg 817. Planen ämnar samtidigt inte till att hindra en genomfart via herrgården, utan vid behov är detaljplanen flexibel.

E.ON – 2025-02-07

E. ON noterar och tackar att synpunkterna som lämnades under samrådet har tagits i beaktande.

Kommentar: Yttrande noteras.

Kultur- och fritidsnämnden – 2025-02-11

Kultur- och fritidsnämnden har inte något att erinera gällande ändring av detaljplanen.

Kommentar: Yttrande noteras.

SÅM 2024-01-27

Detaljplan för Hok 2:109 m.fl, ert ärendenr KS 2023/074 är ute på samråd under perioden 2024-12-27 – 2025-02-07. SÅM (Samverkan Återvinning och Miljö) har granskat förslaget och lämnar nedanstående synpunkter.

I samrådsversionen omnämns avfallshanteringen enligt följande:

3.3 Tekniska frågor

3.3.1 Tekniska åtgärder

Anordnande av hushållsnära avfallshantering ska ske inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med SÅM.

5.6 Miljö

God bebyggd miljö

En cirkulär ekonomi som stödjer en hållbar avfallshantering är nödvändig.

5.13.5 Avfall

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

Kommunalförbundet SÅM ansvarar för avfallshantering i Vaggeryds kommun.

Fastighetsägaren ansvarar för att vid tiden följa gällande lagstiftning, policys, riktlinjer eller program för avfallshanteringen. Enligt BBR 3:422 så ska avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall inte överstiga 50 meter för flerbostadshus.

Komplement till avfallshanteringen finns närmast i Hok, vid Alstervägen, cirka 3,7 kilometer bort med cykel (del av vägen via Högländsvägen, resten av eventuell cykling är längs med landsväg) och cirka 3,5 kilometer bort med bil. På återvinningsstationen ansvarar Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) för insamling av förpackningar såsom kartong, plast, med mera.

Synpunkter:

- Positivt att man berör avfallshantering kopplat till cirkulär ekonomi.
- Under 3.3.1 bör tydliggöras att avfallshantering ska följa kommunalförbundet SÅM:s gällande föreskrifter.
- I planen nämns framkomlighet för räddningsfordon. Man bör även ta hänsyn till att avfallsfordon ska ha god framkomlighet, då dessa frekvent rör sig i området. Bör även säkerställas tillräckliga vändplaner för dessa fordon samt bärighet på vägarna då avfallsfordon kan väga ca 32 ton. Kan förtydligas med att körväg och vändplats ska uppfylla SÅM:s gällande renhållningsföreskrifter samt krav på framkomlighet för avfallsfordon.
- För 5.13.5 behöver följande punkter ses över:
 - man behöver ändra bör till ska, enligt gällande lagstiftning och SÅM:s föreskrifter *ska* insamling av mat, restavfall och förpackningar ske bostadsnära.
 - Önskvärt att man ändrar ska till bör i fråga om avstånd om 50 meter mellan byggnads entre och utrymme för avfallshantering. Detta krav har varit uppe för diskussion i flera sammanhang, huruvida det är ett skall eller bör krav, det luckras också upp i kommande lagstiftning. Kravet har också i vissa fall medfört olämpliga placeringar av avfallsutrymmen som inneburit att avfallsfordon behövt köra inne på gårdar där både barn och vuxna rör sig.

- Den återvinningsstation som omnämns har inte längre FTI ansvar för, utan SÅM. Den är i dagsläget ett komplement till avfallshanteringen, vilket bör poängteras. Men på sikt, då fullt utbyggd fastighetsnära insamling införts, behöver återvinningsstationernas funktion utredas.
- Innan bygglov beviljas vill SÅM att en remiss skickas för yttrande.

Kommentar: Yttrande noteras.

Planbeskrivningen har reviderats efter synpunkter gällande avfallshantering inom planområdet. Kommunens miljö- och byggförvaltning har blivit informerade om förfrågan om remiss inför bygglov.

Tekniska nämnden 2024-01-24

Tekniska nämnden beslutar att inte lämna några synpunkter.

Kommentar: Yttrande noteras.

Barn- och utbildningsnämnden – 2025-01-22

Barn- och utbildningsnämnden har inga synpunkter på detaljplanen utöver att det är positivt för elevunderlaget för Hoks skola att fler bostäder byggs i upptagningsområdet.

Kommentar: Yttrande noteras.

Sakägare 1 – 2025-01-05

Vi tycker att projektet i sig verkar spännande och har inte alls några invändningar på byggnationen. Däremot som boende utefter vägen motsätter vi oss förslaget att all trafik från det planerade området hänvisas söderut. Vi har i vägföreningen nyligen investerat i att belägga vägen med oljegrus. Är denna lilla vägen verkligen tänkt att klara den eventuella trafiken? Och dessutom stängs den av för genomfart för oss boende? Ska vi inte heller få passera? Kan kommunen ändra förutsättningarna i en vägsamfällighet så drastiskt? Vägen passerar rakt igenom en gårdsplan. Det verkar orimligt att styra all trafik genom denna lilla väg. Vi motsätter oss förslaget tills en ny lösning presenteras.

Kommentar: Yttrande noteras.

Anslutning till nya bostadsområden förväntas ske söderut via Skoga vägen och väg 817. Samtidigt så ämnar planen inte till att hindra en genomfart via herrgården, utan vid behov så är detaljplanen flexibel gentemot en förändring. Det innebär att en alternativ anslutning är möjlig om trafiksituationen skulle behöva förändras. Att notera i detaljplaneärendet är också att kommunen inte är huvudman för väg, då vägsamfällighet existerar. Ingen väg kommer att stängas till följd av detaljplanens tillkomst. Utfart kommer att fortsätta ske över Hok Ga:8 vilket ger möjlighet till utfart även norrut både för befintliga bostäder och nya bostäder, ingen avstängning är planerad vid herrgården. Inte heller reglerar eller planerar kommunen för att i planområdet upprätta skylt avseende begränsning av genomfart.

För vägföreningen innebär detaljplanen ingen annan förändring än att fler fastigheter tillkommer, vilket medför att fler kommer vara med och dela på kostnaderna för vägens utförande och drift. När de nya tomterna avstyckas kommer de att behöva anslutas till Hok Ga:8, Ga:9 och Ga:10 genom en lantmäteriförrättning. I samband med detta kommer Lantmäteriet också besluta om vilken ersättning de nya tomterna ska betala till vägföreningen för tidigare genomförda förbättringsarbeten. De nya fastigheterna kommer även att få andelstal för framtida drift och underhåll, vilket innebär att de kommer bidra ekonomiskt till vägens skötsel.

Vid ny samhällsutveckling så kommer olika delar av kommunen påverkas genom utökad trafikering. Kommunen bedömer att trafik längs Skoga vägen och väg 817 inte kommer vara så omfattande att förslagen exploatering påverkar omkringliggande områden negativt. Kommunen har bedömt att vägen har kapacitet att hantera den ökade trafikmängden.

Sakägare 2 – 2025-01-07

Jag har inga invändningar mot själva byggplanen, men som boende i det berörda området och delägare i vägsamfälligheten har jag stora invändningar mot punkten som talar om att vägen ska stängas för genomfart genom Herrgården och att all trafik till och från de nya fastigheterna, samt byggetrafiken ska gå förbi oss. Det blir väldigt mycket ny trafik på en redan utsatt väg, där vi i nuläget har problem med att hålla våra barn säkra och trygga när de är ute och går. För att inte tala om buller- och miljöpåverkan. Att stoppa genomfart via herrgården ger oss boende här en omväg på ca 5 km bara för att ta oss ut på väg 30, ännu längre för de boende i det nya området. Det känns ju inte så vettigt ur miljösynpunkt. Om Hooks Herrgård vill genomföra de här planerna så borde de ta konsekvenserna för den ökade trafiken, istället för att lämpa över dem på oss.

Kommentar: Yttrande noteras.

Vid ny samhällsutveckling så kommer olika delar av kommunen påverkas genom utökad trafikering. Enligt genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan så bedöms detaljplanen innebära ökad trafikering, men ökningen bedöms inte vara så pass omfattande att

miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Sett till hälsa och säkerhet för omgivningsbuller så bedöms trafik utmed Skoga Vägen idag vara begränsad, där trafiken inte bedöms vara så omfattande att riktvärden för buller överskrids.

Se svar ovan berörande vägsamfällighet och väg 817 till yttrande från 'Sakägare 1 – 2025-01-25'.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun, september 2025.

Vilma Sandberg

Planarkitekt

Behnam Sharo

Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad

Kanslichef/bitr. kommundirektör