



VAGGERYDS
KOMMUN

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheterna Ålen 1 med flera, Vaggeryds tätort
Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret
Upprättad: februari 2025
Antagandehandling

Utökat förfarande
Dnr: KS 2022/139



Sammanställning

Inkomna yttranden

Namn	Datum	Med erinran	Utan erinran
Länsstyrelsen i Jönköpings län	2024-12-09		X
Lantmäterimyndigheten	2024-10-31		X
Trafikverket	2024-10-31		X
Luftfartsverket	2024-11-01		
Kultur- och fritidsnämnden	2024-12-27		X
Tekniska nämnden	2024-01-24	X	
Hyresgästföreningen Region Sydost	2024-12-13	X	
Centerpartiet i Vaggeryds kommun	2024-12-19	X	
Privatperson 1	2024-11-26	X	
Privatperson 2	2024-12-13	X	

Om granskningen

Planförslaget har varit utställt för granskning under perioden 2024-11-06 till och med 2024-12-20. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt via kommunens webbplats: www.vaggeryd.se/detaljplan-alen. 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 10 yttranden inkommit.

Revidering av planförslaget efter genomförd granskning

Planförslaget har efter genomförd granskning korrigerats med anledning av inkomna synpunkter. Huvuddragen av förändringar återges i korthet nedan:

Förändringar avseende plankarta med planbestämmelser

- Inga förändringar avseende reglering av planbestämmelser.

Förändringar avseende planbeskrivning

- Korrigering av text sett till felaktig lokalisering av bibliotekslokal.
- Förtydliganden och tillägg av text gällande buller i två avsnitt. I granskningshandlingarna skrevs om miljökvalitetsnormer för buller när syftet istället var att skriva om förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förändringarna är redaktionella.

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

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras nedan:

Länsstyrelsen i Jönköpings län – 2024-12-09

Länsstyrelsen har inga sådana synpunkter på planförslaget som avses i 5 kap. 22 § PBL men lämnar följande kommentarer;

Omgivningsbuller

Länsstyrelsen noterar att kommunen hänvisat till miljökvalitetsnormer för buller i planbeskrivningen. Miljökvalitetsnormer (MKN) för buller regleras enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Förordningen är utfärdad med stöd av 5 kap. 2 § punkt 4 miljöbalken (MB), som avser krav i övrigt på kvaliteten på miljön som följer av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen. Genom kartläggning av omgivningsbuller samt upprättande och fastställande av åtgärdsprogram ska det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kartläggningen ska göras utifrån de bullervärden som används inom EU i form av Lden (allmän störning) och Lnight (sömnstörning). Enligt förordningen är kommuner med fler än 100,000 invånare skyldiga att vart femte år kartlägga buller och ta fram åtgärdsprogram men samtliga kommuner ska sträva efter att begränsa buller. MKN buller är en målsättningsnorm och omfattar därmed inga riktvärden som behöver uppfyllas i detaljplaneringen.

Däremot är det viktigt att kommunen i detaljplanen förhåller sig till Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det är en förordning upprättad med stöd av 9 kap. 12 § MB som ger regeringen möjlighet att meddela föreskrifter för att skydda mot olägenheter för människors hälsa. Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen ska tillämpas vid planläggning, bygglov samt förhandsbesked och kommunen behöver därför säkerställa att angivna riktvärden uppfylls i detaljplan. Plan- och bygglagen anger att om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad, och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Riktvärdena i trafikbullerförordningen utgår ifrån ekvivalent (medelljudnivå) och maximal ljudnivå som mäts i enhet dBA.

Dagvatten, skyfall

Planbeskrivningen anger att ”Skyfallsanalysen har gjorts genom avrinningsanalys och lågpunktskartering, med klimatfaktor 1,4”. I dagvattenutredningen anges dock att ”Planområdets dimensionerande flöden rekommenderas anpassas så att det vid ett framtida 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 motsvarar flödet som uppstår vid ett befintligt 20-årsregn innan exploatering.” Det bör förtydligas vilken klimatfaktor som tillämpats och som kommunen tagit hänsyn till i planen.

Rekommendationen ”Ytavrinning med självfall över markytan inom planområdet ska finnas från en plushöjd som är lägre än byggnadernas färdigt-golv-nivå (FG)” kan med fördel tydliggöras och hur det är avsett att genomföras för den befintliga bebyggelsen.

Kommentar: Yttrande noteras.

Omgivningsbuller

Planbeskrivningen har reviderats gällande avsnitt om trafikbuller. Granskningshandlingen omskrev miljö kvalitetsnormer för buller när syftet var att istället skriva om och hänvisa till förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Delar av materialet kring buller har förflyttats mellan rubriker som en del av den redaktionella ändringen i planbeskrivningen.

Dagvatten, skyfall

För skyfallsanalysen med tillhörande konsekvenser har klimatfaktor 1,4 använts. För beräkning av behov till utrymmesanspråk för dagvattenanläggning för omhändertagande och fördröjning av dagvatten har klimatfaktor 1,25 använts. Det har kommunen gjort då Svenskt Vatten har rekommendationer att områden likt planområdet bör dimensioneras för ett 20-årsregn. Det innebär att 1,25 har använts för att beräkna areal- och volymbehov för den föreslagna infiltrationsanläggningen.

Rekommendationen om ytavrinning i relation till ”färdig-golv-nivå” syftar till att omgivande marknivå ska vara lägre än entréplan. Detta följs vidare upp vid bygglov.

Lantmäterimyndigheten – 2024-10-31

Lantmäteriet har inget att erinra på planförslaget.

Kommentar: Yttrande noteras.

Trafikverket – 2024-10-31

Trafikverket har tagit del av planhandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning med nya bostäder i kvarteret Ålen i centrala Vaggeryd. Trafikverket har i sitt yttrande vid granskning av planförslaget inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Yttrande noteras.

Luftfartsverket – 2024-11-01

Luftfartsverket har lämnat yttrande. Yttrandet redovisas inte med grund i sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslag (2009:400) 18 kap. 8 §.

Kultur- och fritidsnämnden – 2024-12-27

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att nämnden har noterat en felaktighet som behöver korrigeras under rubrik 5.13 *Service* att meningen korrigeras med att bibliotek tas bort i meningen ”Gymnasiet ligger samlat med kommunens bibliotek och kulturskola.” med hänvisning till att biblioteket inte är samlat med gymnasiet utan har sin verksamhet vid Vaggeryds torg. För övrigt har nämnden inget att erinra.

Kommentar: Yttrande noteras.

Planbeskrivningen har reviderats så att felaktig lokalisering av bibliotek inte framgår.

Tekniska nämnden 2024-01-24 (beviljad svarstid till 2024-01-24)

I granskningshandlingen framgår att hastigheten på Jönköpingsvägen är villkorad. Startbesked får inte ges för byggnation förrän skyltad hastighet utmed Jönköpingsvägen är som högst 50 km/tim – Motiveras av behovet att hastigheten utmed Jönköpingsvägen behöver sänkas innan startbeskedet för byggnation ges, för att inte äventyra miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

Planbestämmelsen syftar till sänkning av nuvarande högsta tillåtna hastighet för den del av Jönköpingsvägen som geografiskt omfattas av denna detaljplan. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 14 § 5. Kommunfullmäktige har enligt protokoll 2023-09-04 § 98 beslutat att 50 km/tim upphör som bashastighet till förmån för 40 km/tim som bashastighet i kommunens tätorter. Tekniska nämnden som är kommunens trafiknämnd beslutar om hastigheter och avvikelser från bashastigheten. Beslut om förändrade hastigheter på kommunala gator och vägar pågår i hela kommunen. Tekniska nämnden vidhåller därför utifrån detta, och för att göra det möjligt att uppfylla miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, att hastigheten förbi planområdet ska vara 40 km/tim.

Upplysning:

Trafiknämnden har infört parkeringsförbud på Torsbovägen eftersom boendeparkering från aktuellt planområde har medfört trafiksäkerhets- och framkomlighetsproblem på Torsbovägen.

Kommentar: Yttrande noteras.

Den bullerutredning som ligger till grund för planförslaget har visat på att riktvärden för vägtrafikbuller klaras vid 50 km/h, därav är villkorsbestämmelsen relaterad till den hastigheten. Om hastighet för sträckan regleras till 40 km/h bidrar det till lägre bullernivåer för boende.

Hyresgästföreningen Region Sydost – 2024-12-13

Hyresgästföreningen Region Sydost vill härmed avlämna följande yttrande över aktuella remiss.

- Hyresgästföreningen vill påtala hyresgästernas uppskattning av grönområden och växtlighet i detaljplanens område och närliggande områden såsom området runt Fenix och Växthuset. Föreningen uppmanar kommun och entreprenör att säkerställa en fortsatt lummighet i området, vilket också avhjälpes tillkommande buller, som hyresgäster i området oroas av. Vertikala grönytor hade kunnat tillföra efterfrågade kvaliteter.
- Hyresgästföreningen är positiv till fler bostäder då regionen runt Jönköping (inkl. Vaggeryd) är växande. Påbyggnad av befintliga fastigheter behöver dock ske med yttersta hänsyn till nuvarande hyresgäster. Påbyggnad får inte vara hyresdrivande för befintliga hyresgäster som till följd av omfattande hyreshöjningar redan idag har det mycket tufft ekonomiskt.
- Hyresgästföreningen efterfrågar en större tydlighet i detaljplanen rörande markförhållanden i området, då påbyggnad tillför omfattande belastningar.
- Vi anser att kommunen likt andra kommuner kan vara tydligare rörande utpekande av upplåtelseform för att säkerställa blandad bebyggelse och en heterogen sammansättning av boende för att motverka segregation.
- Hyresgästföreningen uppmanar kommunen att i sin tur uppmana närliggande fastighetsägare att uppmärksamma sina hyresgäster på kommande förändringar. Ljungby kommun gör detta på ett förtjänstfullt sätt.

Kommentar: Yttrande noteras.

Kommunen noterar uppskattningen av närliggande grönområden och delar att det är miljöer som är viktiga för boende. Kommunen bedömer att nyskapande av vegetation inom planområdet möjliggörs och säkerställs enligt planförslagets utformning. Exempelvis syftar planförslaget till och reglerar att planteringar och träd ska finnas inom innergårdarna. Se vidare svar nedan till ”Centerpartiet i Vaggeryds kommun – 2024-12-19”.

Vaggeryd har en stark tillväxtpotential där det råder brist på bostäder i centralorterna. Planförslaget bidrar till bostadsförsörjningen och möjliggör eventuell påbyggnad av befintliga flerbostadshus. Påbyggnad kommer påverka boende vilket kommunen är medveten om men delar att det är viktigt att minimera påverkan för befintliga boende.

Förtätning med nya flerbostadshus bidrar till ökad belastning på markområden. Genomförd geoteknisk utredning visar på att byggnation enligt planförslaget inte riskera leda till stabilitetsproblem såsom ras, skred eller erosion. En detaljerad geoteknisk utredning kan vid behov genomföras vid bygglov.

Kommunen instämmer i att olika upplåtelseformer är avgörande för att skapa mångfald och i förlängningen en hållbar levnadsstandard för de boende. I planbeskrivningen, under 5.11 *Sociala förutsättningar*, framgår det hur detaljplanen inte kan reglera upplåtelseform. Däremot så kan detaljplanen möjliggöra för nya flerbostadshus inom bostadsområdet Torsbo, vilken till stor del består av småhus. En förtätning med nya flerbostadshus förväntas ge positiv effekt sett till framtida generationsboende och flyttkedja.

Centerpartiet i Vaggeryds kommun – 2024-12-19

1. Kulturvärde - gestaltning i förhållande till omgivning och tradition.

Detta område är det första intryck en bilresenär får av Vaggeryds tätort. Området har tidigare plundrats på träd och grönska. Viktigt att tydligare krav ställs på gröna ytor, träd och annan vegetation men också på gestaltning av byggnaderna i utseende, färg och materialval så det ger en positiv bild av samhället.

Kommentar: Yttrande noteras.

Utformningen av stråket utmed planområdet förväntas bidra till upplevelsen av infarten till tätorten och utformningen är därmed viktig. Planförslaget har utformats i syfte att tillskapa vegetation inom både allmän plats och kvartersmark. Sett till vegetation så reglerar plankartan att planering av träd ska göras utmed Jönköpingsvägen (Se bestämmelse *plantering₁ – Plantering, träd ska finnas utmed Jönköpingsvägen*). Inom kvartersmark förutsätter förslaget en variation av plantering och träd (Se bestämmelse *n₁ – Plantering, träd ska finnas inom innergårdarna* och *n₂ – Marken får inte användas för parkering*) samt komplementbyggnader med vegetationsklädda tak (Se bestämmelse för utformning). I planbeskrivningen under *1.5.1 Bostäder* förtydligas det hur planförslaget ämnar till att gestaltning av både utemiljö och de planerade innergårdarna sker med omsorg.

I planbeskrivningen redogörs det under *1.5.1 Bostäder* hur nybyggnation ämnar till att efterlikna befintlig lamellstruktur i syfte att förstärka områdets karaktär. Gestaltning av bebyggelse bör även samspela med befintlig bebyggelse sett till skala, form och kulör. Planförslaget syftar även till att stärka Jönköpingsvägens karaktär, från en genomfartsled till mer karaktär av en stadsgata. Det möjliggörs genom byggrätter enligt detaljplanen. Gestaltning följs vidare upp vid bygglov.

Privatperson 1 – 2024-11-26

Ni förstör hela mitt liv med dessa om och tillbyggnader, flyttade hit pga läget. Nu måste jag söka nytt boende.

Kommentar: Yttrande noteras.

Kommunen bedömer att en tillbyggnad och potentiell ombyggnad enligt planförslaget lyfter upp hela kvarteret och ger en sammantaget god utveckling av Vaggeryds tätort. Se vidare svar ovan i yttrande till "Hyresgästföreningen Region Sydost – 2024-12-13".

Privatperson 2 – 2024-12-13

Jag ser ingenstans hur man ska klara tillgänglighetskrav och brandkrav om man bygger på en fjärde våning på de befintliga husen. Man bör ha hiss. Likaså en utredning kring vilka som bor i husen idag, samt historiskt. Hur blir påverkan på alla befintliga lägenheter där många historiskt sett har sökt sig hit för att lägenheterna är stora men billigare eftersom de har haft en lägre standard. Om man bygger mycket nytt investerar samt avser förändra befintliga

byggnader har man troligtvis även tänkt höja hyror kraftigt på befintliga bostäder men hänvisning till att man förbättrar området även för de befintliga lägenheterna. Med en stor risk för att väldigt många kommer behöva flytta. Här har många låginkomsttagare, ensamstående föräldrar och personer som över lag står lite utanför samhället bott. Vart ska dem hänvisas nu? Hur har kommunen tänkt kring detta?

Kommentar: Yttrande noteras.

I planbeskrivningen, se 5.10.3 *Tillgänglighet*, framgår det hur bebyggelsemiljön ska utformas med hänsyn till eventuell nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Det föreslagna planområdet och dess närområde har inga större höjdvariationer, vilket förenklar en tillgänglighetsanpassning. Vidare i planbeskrivningen under 6.7 *Sociala konsekvenser* framgår vikten av att både allmän plats som utemiljö inom kvartersmark utformas inkluderande. Tillgänglighetskrav bemöts i ett senare skede både vid bygglov och senare av byggherren.

Brandskydds krav prövas vid bygglov. Livräddning och utrymning med utskjutande stegar bedöms vara möjlig då byggnation regleras till högst fyra våningar. Avståndet mellan mark och underkarmstycke för fönster på fjärde våning bedöms rymmas inom 11 meters höjd. Eventuella byggtekniska lösningar kan komma att följas upp i en kommande bygglovsprövning. Detsamma berör kravställning kring hiss, något som följs upp i ett senare skede för bygglov.

Vaggeryd har en stark tillväxtpotential där det råder brist på bostäder i centralorterna. Planförslaget bidrar till bostadsförsörjningen och möjliggör fler bostäder inom redan etablerat område i närhet till kommunikationer. Påbyggnad kommer påverka boende vilket kommunen är medveten om men anser att det är viktigt att minimera påverkan för befintliga boende. Kommunen bedömer att planförslaget ger en sammantaget god bebyggd miljö och utgör en bra utveckling av Vaggeryds tätort. En förtätning med nya flerbostadshus förväntas ge en positiv effekt sett till framtida generationsboende och flyttkedja.

Se vidare svar ovan till yttrande från ”Hyresgästföreningen Region Sydost – 2024-12-13”.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun, februari 2025.

Vilma Sandberg
Planarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef/bitr. kommundirektör