



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Kommunledningskontoret

Underlag Yggesjöområdet/Gärhov

Underlag

Yggesjöområdet /Gärhov



Upprättat av kanslienheten

Datum 2020-09-30

Innehållsförteckning

Bakgrund/ärendegång.....	3
Avgränsning	3
Planeringsförutsättningar.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
Lokalisering, mark och vegetation.....	5
Ekosystemtjänster	5
Infrastruktur och service	6
Riksintressen.....	7
Kulturmiljö.....	7
Människors hälsa och säkerhet	7
Fastighetsrättsligt	7
Hållbar samhällsutveckling	8
Återkoppling dialoger.....	10

Bakgrund/ärendegång

Plankommittén diskuterade 2019-10-02 området kring Yggesjön. En skiss omfattande ett 60-tal villatomter uppvisades. Plankommittén beslutade att påbörja utredning gällande förutsättningarna för bostadsbebyggelse i området. Buller och lukt ska utredas vidare inför fortsatt diskussion huruvida planläggning kan vara aktuellt.

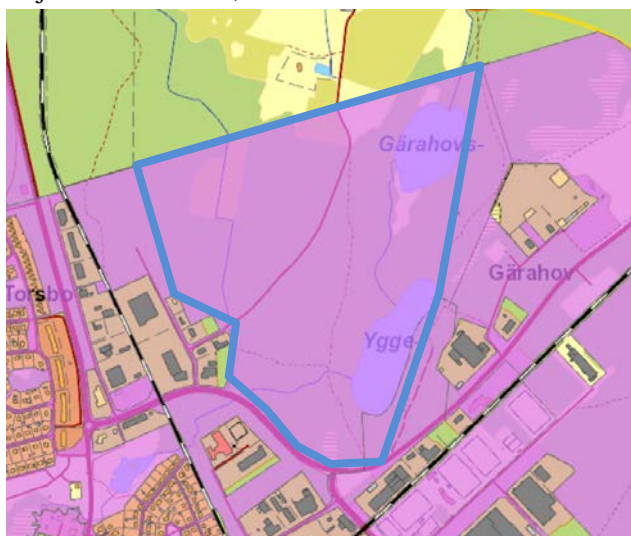
Under plankommittén 2020-02-05 återkopplade kommunledningskontoret gällande att området ytmässigt anses rymma antalet bostäder, enligt den skiss som diskuterades under plankommittén 2019-10-02. Förvaltningen informerade om att det behövs mer undersökning kring skyddsavstånd till befintlig industri, vilken kan variera beroende på verksamhet. Expansionsmöjligheter för befintlig industri i närområdet kan påverkas av ny bostadsbyggnation. Möjligheterna att uppföra nya bostäder kan i sin tur påverkas av befintlig industri i närområdet. Plankommittén gav 2020-02-05 kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram förstudie för bland annat Yggesjöområdet, i syfte att belysa förutsättningar för bostäder samt skola/förskola.

Kommunledningskontoret återkopplade under plankommittén 2020-05-06. Yggesjöområdet föredrogs avseende förutsättningar för bostäder och skola/förskola och analys har gjorts utefter bland annat *hänsyn gällande skyddsavstånd, områdets lokalisering, markförutsättningar, hållbar samhällsutveckling (ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter)*. Analyserna kompletterades med yttranden inhämtade från Tekniska kontoret och Miljö- och byggförvaltningen och resulterade i en SWOT-analys, avseende *styrkor, svagheter (hänsyn), möjligheter och hot*, se vidare under rubriken *Hållbar samhällsutveckling*.

Plankommittén gav 2020-05-06 kommunledningskontoret i uppdrag att fortsätta utreda området Yggesjön/Gärahov, avseende buller, miljötillstånd, utsläpp innan beslut om planuppdrag kan föreslås. Syftet med utredningen/förstudien är att visa på potentiell bebyggelseutveckling i området med hänsyn till nuvarande verksamheter i närområdet.

Avgränsning

Sammanställning av planeringsförutsättningar i detta dokument omfattar kommunägd mark inom blå linje i bilden nedan, i dokumentet benämnt *området*.



Figur 1: Området inom blå linje, kommunägd mark i ceris färg.

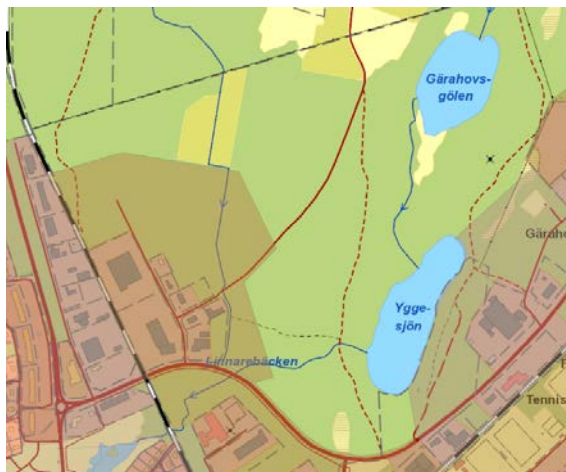
Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är inte utpekade som framtida bostadsområde i gällande översiktsplan. Den norra delen av området ingår i den kommunala kulturmiljön Gäråhov. Den nordvästra delen av området är med i grönplan för Vaggeryd där det framgår att det runt Gäråhovsgölen och Yggesjön sträcker sig strövstigar. Mellan gölen och sjön rinner en bäck och området är sankt bestående av främst björk.

Därutöver anger skogsbruksplanen att området kring bäcken ska bevaras orört. Från Yggesjön mynnar Linnarbäcken i områdets södra del, vidare mot Linnarsjön och därefter Hjortsjön. Vid Gäråhovsgölen sydöstra strandkant finns en nyckelbiotop för blandsumpskog med rikligt med lågor.



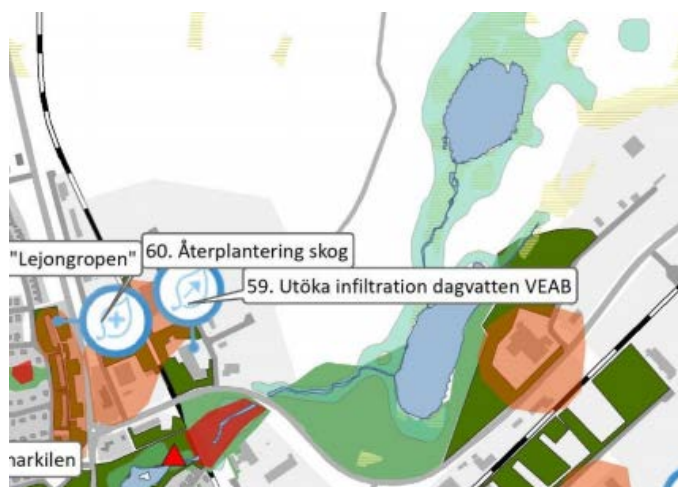
Figur 2: Detaljplanerad mark.

Detaljplaner

Det finns detaljplanerad mark för industriändamål i områdets västra del, samt söder och öster om området. Den planlagda marken är till stor del utbyggd, bortsett från detaljplanerad mark i västra delen av området.

Grönstrukturplan

I Vaggeryds tätort finns mycket vatten i form av Hjortsjön, Stödstoppsån, Mogölarna, Linnarbäcken, Yggesjön och Lagan. Samtliga vattendrag är stödhabitat för vatten, där framförallt problematiken med vandringshinder är viktigt att lösa för den gröna infrastrukturen. Området väster om och kring Gäråhovsgölen är också värdenätverk för gräsmark.



Figur 3: Utdrag ur grönstrukturplanen.

Områdets södra del är viktigt för den strategiska dagvattenhanteringen och markområdet kring Gäråhovsgölen och Yggesjön samt Linnarbäcken är av Länsstyrelsen utpekade som potentiella våtmarksområden.

Grönstrukturplanen visar på vikten av att bevara Linnarkilen, stråket från Hjortsjöns strandkant, våtmarken vid Fenix, Linnarbäcken, Linnarsjön/parken och Yggesjön. Bevarande av stråket har stor klimatanpassningseffekt för bland annat skydd av extremväder och utgör därutöver ett större sammanhängande grönstråk.

Lokalisering, mark och vegetation

Området är lokaliserat ca 2 km från centrum och tågstation. Busshållplats och möjlighet till handel och service finns inom 500 meter från utpekat område.

Området består idag huvudsakligen av blandskog med övervägande barrskog. I området finns stigar och grusade vägar. Det finns goda möjligheter att utveckla platsen, bland annat med ökad tillgänglighet och mötesplatser eller via skolskog. I områdets nordvästra del finns ett cirka 2 hektar stort åkermarksområde.

Sett till omgivningarna så finns mycket goda möjligheter att arbeta med **naturens sociala dimension** och skapa högkvalitativa närmiljöer ur pedagogisk synpunkt och folkhälsosynpunkt. Tillgängligheten till grönstruktur kommer att vara hög i området, och möjlighet till fysisk aktivitet, grön omgivning för skolan och mötesplatser är god inom området.

Markförhållanden bedöms goda utan större nivåskillnader eller idag registrerade marktekniska svårigheter. Exploateringsmässigt har marken gynnsamma förhållanden. Vidare utredning behövs för att säkerställa markens bärighet etc. Marken har hög genomsläpplighet och består av sand, isälvsediment och har ett uppskattat jorddjup huvudsakligen mellan 10-20 meter.

Ekosystemtjänster

Stödjande ekosystemtjänster

Naturvärden är inte utrett på platsen. En naturvärdesinventering behövs för att klargöra om rödlistade arter finns i området eller om andra ekologiska strukturer behöver uppmärksammas. Området berörs inte av värdekärnor för grönstruktur eller naturskydd. Området kopplar till Linnarkilen som sträcker sig sydväst mot Hjortsjön.

Försörjande ekosystemtjänster

Befintligt lantbruk kan påverkas beroende på eventuell framtida bostäder i området.

Kommunfullmäktige har genom antagen Grönstrukturplan godkänt följande strategier för kommunen som helhet.

- Den produktion av **livsmedel** som finns lokalt i kommunen värnas om och stöttas.
- Kommunen **tar hänsyn till jordbruksmarkens** värden (betes- och odlingsmark) vid exploatering och följer den regionala och nationella livsmedelsstrategin.

Kommunen ska därmed värna om sina lokalt producerade bönder varav Gården Gärahov är en av dem. För att gården ska kunna fortsätta med sitt lantbruk och kunna behålla och utveckla sin djurbesättning så måste vi ha deras behov av markytor i åtanke och respektera dessa avstånd så att kommunen inte begränsar dem.

Reglerande ekosystemtjänster

Yggen ligger i anslutning till Linnarkilen norra del. Linnarkilen är ett klimatreglerande stråk som sträcker sig längs Linnarebäcken in i Vaggeryd mot Hjortsjön. Vidare utredning behövs kring om dagvattenflödena nedströms bäcken skulle påverkas av ökad andel hårdgjorda ytor i området.

Kulturella ekosystemtjänster

Området har i dagsläget stigar och används av invånare, dock osäkert i vilken utsträckning. De kulturella ekosystemtjänsterna har goda möjligheter att utvecklas på platsen, bland annat med ökad tillgänglighet och mötesplatser eller skolskog.

Infrastruktur och service

Området anses ha mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik med två busstationer inom 1 km och en tågstation inom 2 km (via gång/cykelväg). Områdets närhet till bussförbindelser, centrum och dagligvaruhandel (Netto) är en stor fördel för att skapa förutsättningar för ett fungerande och hållbart vardagsliv som kan skötas med fossilfria transportsätt för de boende. Trafikförsörjning till och från området inom befintlig infrastruktur behöver analyseras, utifrån lämplighet.

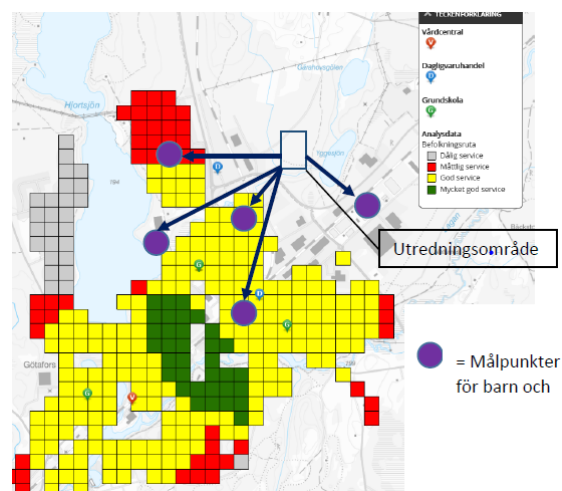
Om skola placeras i området skulle detta innebära att Torsbo och centrum skulle få ökad servicegrad vilket är positivt (Torsbo går då från måttlig till god och centrala Vaggeryd från god till mycket god). Från centrala Torsbo och Mariedal/Valhalla/Skogsdal skulle skola finnas inom ca 1-2 km gångavstånd förutsatt att det går att passera Jönköpingsvägen vid Linnarbäcksparken. Möjligheten för barn att korsa Jönköpingsvägen på ett säkert sätt är avgörande för att skolan ska kunna nås av barn från andra områden, och för att barn i området ska kunna röra sig till övriga delar av samhället.

Området kommer att vara lite "inklämt" och avskärmat, vilket kan skapa problem ur det sociala hållbarhetsperspektivet. Det finns i dagsläget ingen tydlig koppling till andra stadsdelar, då Yggen avskärras med industrimark och järnväg från övriga samhället. Om området utvecklas är det av stor vikt att reflektera över kopplingen in i samhället och andra bostadsområden, så att förutsättning för gemenskap och integration sker. Detta är en grundförutsättning för att skapa goda uppväxtmiljöer, trygghet och integration. Kopplingen till andra stadsdelar kan ske med olika lösningar. En lösning kan vara att utveckla Linnarbäckens gröna stråk ytterligare som en grön och social "spridningskorridor" för de boende i centrum, Torsbo och Yggen. En annan lösning kan vara att skapa en attraktiv och tillgänglig naturmiljö vid Yggen som "lockar dit" besökare från andra delar av Vaggeryd, så att ett inflöde sker.

Barnperspektiv

Avseende barnperspektivet och jämlikhetsperspektivet är det av stor vikt att ett fungerande gång- och cykelstråk till och från området prioriteras högt. Barn ska kunna röra sig fritt mellan sitt eget bostadsområde, till skolan, till grönområde med lekmöjligheter och till andra närliggande bostadsområden på ett säkert sätt, vilket är extra viktigt att uppmärksamma för Yggen.

En trygg närmiljö är en grundläggande rättighet för barnen. Det handlar både om själva hemmet och området däromkring, men också om skolan eller förskolan och platser där barnet tillbringar sin fritid. Närheten till grönområden vid Yggen innebär goda förutsättningar för att skapa olika typer av stimulerande och lugna miljöer för barnen,



Figur 4: Målpunkter barnperspektiv.

samtidigt som närheten till verksamheten måste beaktas så att god luftkvalitet och acceptabla ljudnivåer kan säkerställas.

Barns förhållande till sin omvärld förändras i takt med att barnet blir äldre. Yngre barn är mest beroende av den närmaste omgivningen runt hemmet och förskolan eller skolan. Sedan förändras aktionsradien i takt med att barnet blir äldre och rör sig längre och längre sträckor från hemmet. För äldre barn/ ungdomar som bor på Yggen är viktiga målpunkter andra bostadsområden i närheten, parken, ungdomsgården i centrum, fotbollsplanen i öster och Fenix i väster.

Riksintressen

Inga registrerade riksintressen finns i området. Arkeologi är inte utrett på platsen. Enligt riksantikvarieämbetet och fornsök finns inga registrerade lämningar.

Strandskydd

Strandskydd förligger om 100 meter utmed strandkanten för Gärhovsgölen och Yggesjön. Det kan finnas möjlighet för strandskyddsdispens.

Kulturmiljö

Områdets norra del hör till den kommunala kulturmiljön Gärhov. Gärhov omfattar det område som på 1200-talet tillhörde Byarums nunnekloster. Norr om gården Gärhov finns fornlämningar och gården omges av odlings- och betesmark.

Människors hälsa och säkerhet

Området omgärdas av verksamheter som kan ge upphov till störningar. Öster om området är marken planlagd för industri – återvinnings- och avfallsverksamhet, i området finns bland annat en omlastningsstation för hushållsavfall och det hanteras farligt avfall i verksamheten. Verksamheten riskerar att ge upphov till störande buller, lukt, flugor och skadedjur. Riktvärdet för skyddsavstånd till omlastningsstation för avfall är 500 meter. Risk för förorenad mark finns i närområdet.

Norr om området bedrivs lantbruk och det finns en ladugård ca 300 m från områdets norra gräns. Riktvärde för skyddsavstånd mellan bostadsområde och djurhållning i lantbruk är 500 meter vilket bedöms som ett rimligt minsta avstånd till ett modernt lantbruk med mjölkkor.

Lantbruksverksamheten är under uppbyggnad och djurhållningen planeras att utökas från dagens ca 150 nötkreatur till ca 350 på sikt. En byggnation av bostäder i området kan beroende på utformning riskera att begränsa lantbrukets utvecklingsmöjligheter. Lantbruksverksamhet ger i sin tur upphov till lukt, flugor och buller.

Fastighetsrättsligt

Kommunen äger all mark som påverkar projektet och nya markköp behövs därför inte. Det finns markavvattningsföretag i området mellan Gärhovsgölen och Yggesjön. Ett markavvattningsföretag är en vattenrättslig samfällighet som bildats i syfte att avvattna områden för att öka en fastighets lämplighet för ett visst ändamål. Det område som får nytta av avvattningen kallas båtnadsområde eller nyttoområde. Medför eventuell framtida exploatering att ytor hårdläggs inom båtnadsområdet eller att markavvattningsföretagets anläggningar påverkas, kan en omprövning av markavvattningsföretaget

behövas. Omprövning eller avveckling av markavvattningsföretag sker genom Mark- och miljödomstolen.

Hållbar samhällsutveckling

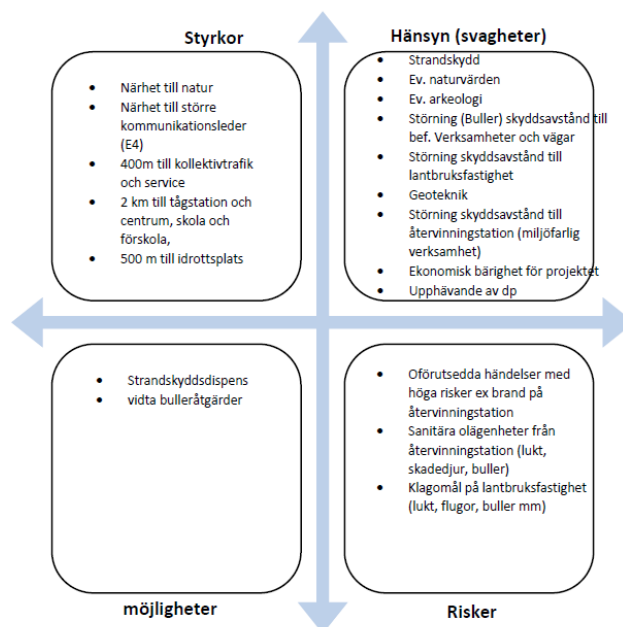
För att möjliggöra bostadsbebyggelse eller skola behöver planeringen av området ta hänsyn till en rad olika faktorer som annars kan påverka området och människorna som ska bo och verka där negativt. Områdets placering och läge är således bra i förtättningsresonemang. Infart och övergripande planering av infrastruktur med GC-struktur och tillfartsväg till området måste utredas vidare för att hitta lämpligast anknypningsplats med Hokvägen. Att behålla befintlig infart till området genom industriområde på industrigata är inte lämpligt. Skyddsavstånden bör hållas för att försäkra god bebyggelsemiljö.

Ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv behöver området utredas närmare, men det finns goda förutsättningar att stärka områdets ekosystemtjänster vid exploatering vilket är positivt. Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är förslaget övervägande positivt. Ekonomiskt sett finns en risk för negativ påverkan på närliggande verksamheters utveckling. De ekonomiska förutsättningarna är inte utredda för projektet.

Projektet har behov av flera olika utredningar och kostnader för dem så som geologi och hydrologi, störningspåverkan av lukt och buller, ev. förorenad mark, naturvärdesinventeringar och arkeologi, riskbedömning för farlig verksamhet.

Utöver detta är **funktionsblandad bebyggelse**

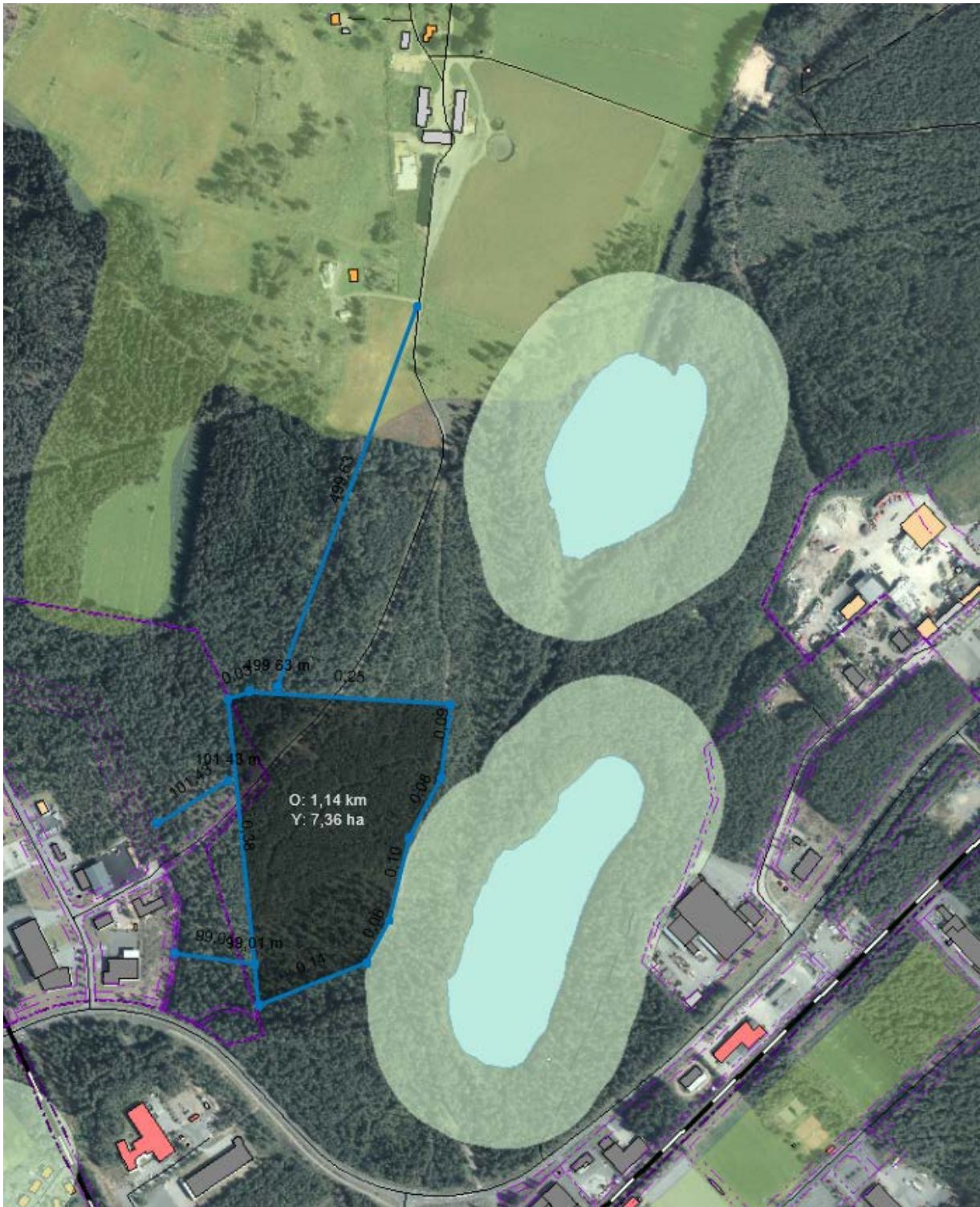
(verksamheter/aktiviteter/boende) extra viktigt i ett lite mer avskärmat område för att skapa rörelse. Olika boendeformer är även av stor vikt, då området har möjlighet att öka tillgängligheten till hälsosamma livsmiljöer även för de som inte har råd med dyrt boende.



Figur 5: SWOT-analys.

En SWOT-analys har gjorts, avseende *styrkor, svagheter (hänsyn), möjligheter och hot.*

Ortofotot på nästa sida visar befintliga säkerhetsavstånd. Strandskydd (100 meter) samt 100 meter avstånd till verksamhetsområde och 100 meter till väg. Återvinningstationen klassas som en miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och trots avstånd från området så är störande buller, lukt, flugor och skadedjur en svår faktor att säkerställa åtgärder emot. En annan risk som föreligger är eventuell brand likt den brand som inträffade hösten 2016.



Figur 6: hänsyn till skyddsavstånd.

Återkoppling dialoger

Vid dialogen för Vaggeryds delområde nämndes Yggen och Gärhovsgölen som platser vilka besöks i vardagen, kopplat till dess gröna kvalitéer. Området väster om Yggesjön nämndes också för framtida bostadsbyggnation, bland annat nämndes villatomter. Närheten till Yggesjön är positivt.

Det nämndes därtill tankar om att handel kunde växa norrut, mot området. Skola och bibliotek togs upp avseende området vid Vaggeryds chark.

Sammanfattning dialog för Vaggeryds delområde: Förtätning, bygg på höjden, äldre och ungdomar är viktig målgrupp, kvalitativa grönområden, utveckla Gång och cykel, behov av skola/förskola.