



Utredning om planbesked för

Fastigheten Torsbo 1:2 med flera  
Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun



Upprättat av kommunledningskontoret 2023-02-10  
Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

## PLANBESKED

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, PBL 13 kap 2 §). Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas.

Meningen med planbeskedet är att den som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte (PBL 5 kap 2, 5 §§).

### Ansökan

#### Syfte

Inskickad ansökan syftar till att upprätta ny detaljplan för fastigheten Torsbo 1:2 med flera för att ändra markanvändningen från *park eller plantering* till *bostadsändamål* samt att säkra planenlig infart till fastigheten. I gällande detaljplan från 1966 är markanvändningen inom fastigheten Torsbo 1:2 reglerad med *Park eller plantering*. Syftet med ansökan om att upprätta en ny detaljplan är att ändra markanvändningen från *Park eller plantering* till *Bostäder* inom fastigheten Tosbo 1:2 för att kunna utveckla bostadstomten utan att nya åtgärder behöver vara planstridiga samt att säkra en infart till bostadstomten.

#### Sökande

Kommunstyrelsen, Vaggeryds kommun.

#### Fastighet

Torsbo 1:2 med flera, Vaggeryd tätort.

#### Fastighetsägare

Privat fastighetsägare samt Vaggeryds kommun.

#### Läge

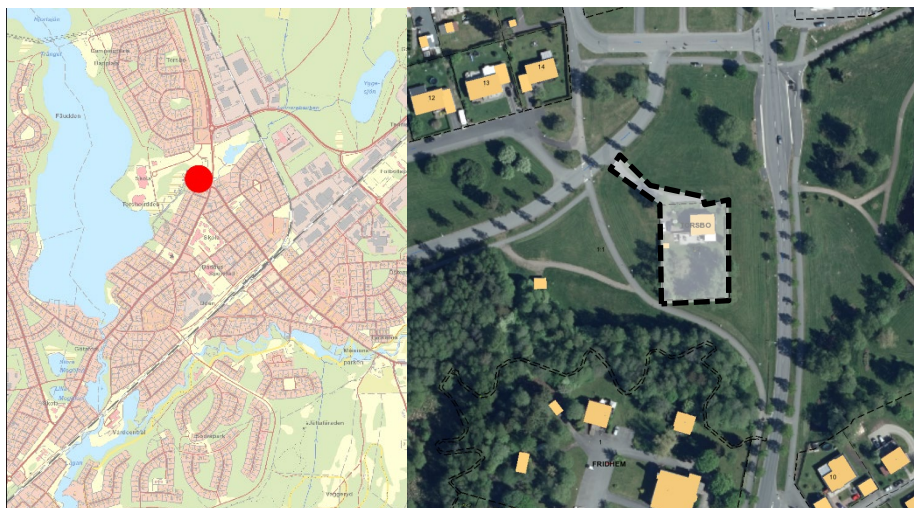
Föreslaget planområde är beläget i centrala Vaggeryd inom Linnarkilen med Linnarparken öster om Jönköpingsvägen, Linnarbäcken med tillhörande våtmarksområde till söder samt Fenix Kunskapscentrum till väster intill Hjortsjön.

#### Areal

Föreslaget planområde enligt begäran om planbesked avser cirka 1 630 kvadratmeter. Föreslaget planområde omfattar fastigheten Torsbo 1:2 samt del av Götastrand 1:1.

## Avgränsning

Ett underlag för planbesked är framtaget med beskrivning av projektet. Området omfattas av befintlig detaljplan från år 1966. Markanvändningen i gällande detaljplan överensstämmer inte med pågående markanvändning varav ansökan om planbesked har inkommit. Utifrån inskickad ansökan om planbesked föreslås att del av befintlig detaljplan från år 1966 delvis ersättas med ny detaljplan genom planläggning av fastigheten Torsbo 1:2. Planområdet omfattar fastigheten Torsbo 1:2 samt del av fastigheten Götastrand 1:1 för att möjliggöra in- och utfart.



Figur 1: Lokalisering i Vaggeryd. Till höger; områdets lokalisering i Vaggeryd. Till vänster; område för planbesked.

## Bakgrund

Fastighetsägarna till Torsbo 1:2 har ansökt om bygglov för en tillbyggnad och fått avslag då gällande detaljplan anger fastigheten för allmänt ändamål. Under Kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde 2021-10-20 togs beslut gällande §186- Torsbo 1:2, bostadshus på allmän platsmark (KS2021/245). Kommunledningskontoret gav tre alternativ för Kommunstyrelsens arbetsutskott att ta ställning till. Arbetsutskottets förslag till Kommunstyrelsen var förslag 1. *att inget görs. Bygglov är inte möjligt för bostad, då ingen byggrätt finns.*

Under kommunstyrelsens sammanträde 2021-11-03 togs beslut gällande §223- Torsbo 1:2, bostadshus på allmän platsmark (KS 2021/245). Kommunstyrelsen beslutade att *detaljplanen görs om till bostadsändamål för Torsbo 1:2 och bostaden kan då vara kvar.*

2022-01-10 inkom kommunstyrelsen med ansökan om planbesked för fastigheten Torsbo 1:2. Syftet med ansökan är att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Torsbo 1:2 för att ändra gällande markanvändning från allmän platsmark till bostäder. Vidare är syftet att utreda trafiksituationen gällande in- och utfart för fastigheten Torsbo 1:2. Områdets förutsättningar har i ett första skede undersökts, vilket presenteras i detta underlag. Beslut om planuppdrag avser området som helhet markerat i figur 1. I en detaljplaneprocess kommer områdets lämplighet prövas för bland annat bostadsändamål och exploateringsgrad. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.

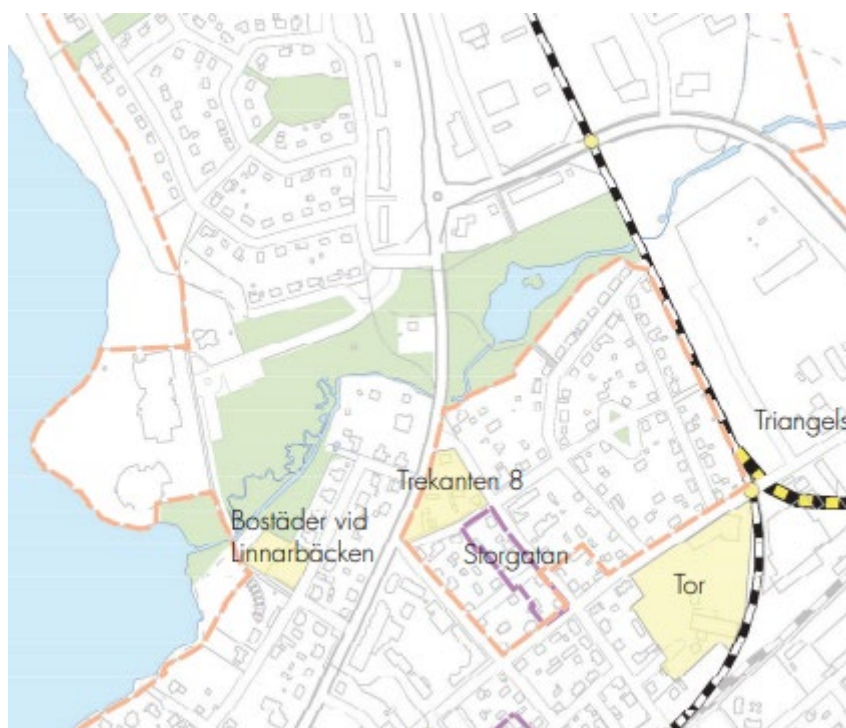
Vid Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-04-20 togs beslut gällande §79 Planbesked och planuppdrag – För fastigheten Torsbo 1:2 m.fl. (KS 2021/245). Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att 1. Ärendet om planbesked och planuppdrag pausas. Samt 2. Kommunledningskontoret får i uppdrag att inleda samtal med fastighetsägare om förvärv av fastigheten som bygger på en marknadsvärdering. Förslag på avtal för fastighetsköp återkommer därefter till arbetsutskottet och kommunstyrelsen.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Föreslaget planområde finns utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan som fjärrvärmeområde, i övrigt är planområde inte utpekad i gällande översiktsplan för bostadsändamål. Översiktsplanen visar i övrigt på den generella inriktningen att förtäta inom Vaggeryds tätorter avseende bostadsändamål.

I kommunens arbete med en ny översiktsplan förs resonemang kring att förtäta den norra delen av Linnarkilen med skola.



Figur 2: Utdrag från gällande översiktsplan från 2012.

### Detaljplan

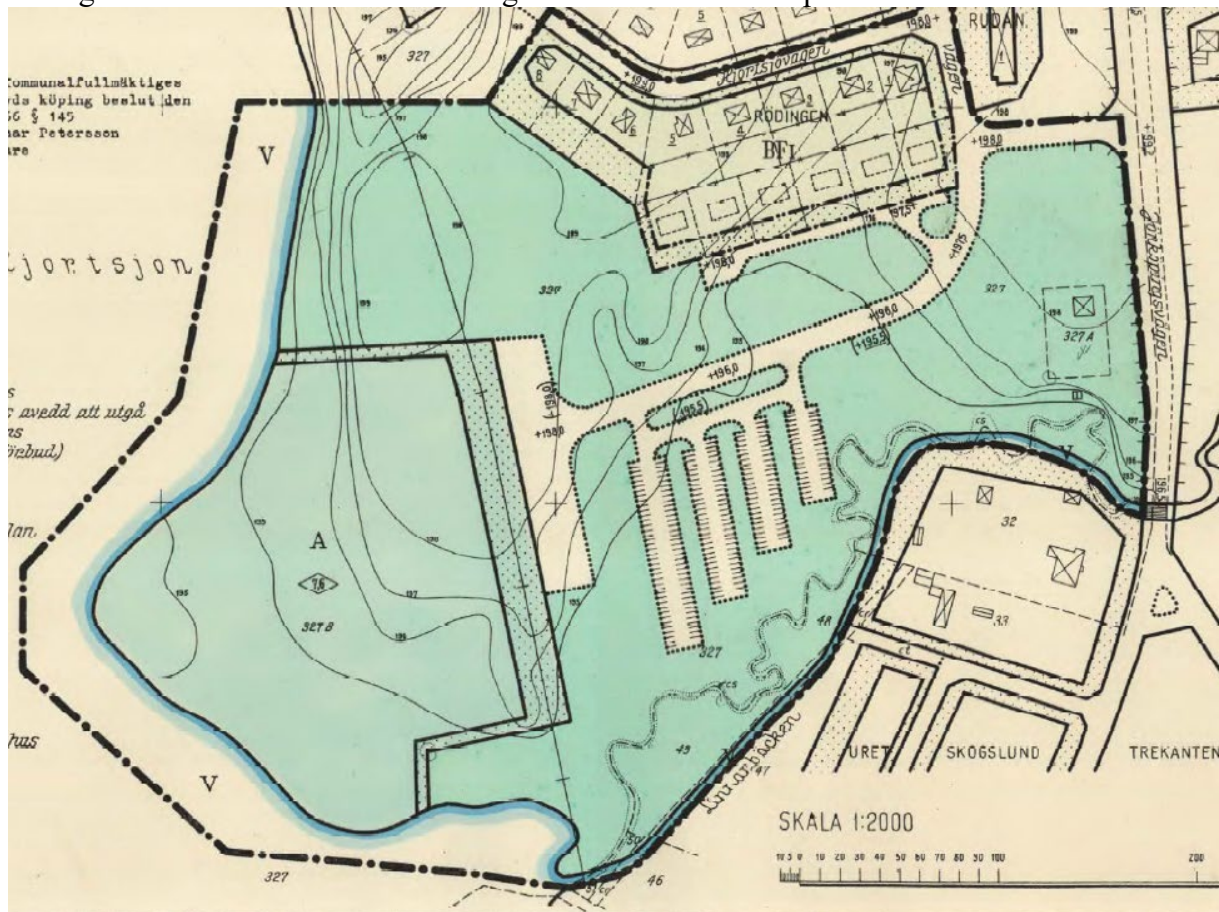
Ansökt planområde omfattas idag av detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Rödingen m.m. Å Torsboområdet i Vaggeryds köping 06-VAK-116* som fick laga

kraft 1966. Befintlig detaljplan anger bostäder inom kvarter Rödingen, uppförande av sporthall med bad inom i detaljplanen område A (idag fastigheten Torsbo 1:1) samt att dåvarande stadsägda fastigheten 327A (idag Torsbo 1:2) frilägges från bebyggelse för park och lekändamål. I gällande detaljplan framgår att bebyggelsen inom fastigheten Torsbo 1:2 var tänkt att förflyttas till kvarteret Rödingen för att skapa ett park- och lek område inom Linnarkilen.

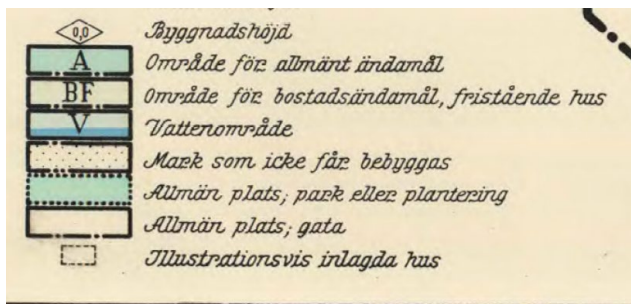
Ny föreslagen ändring av markanvändning till bostadsbebyggelse enligt ansökt planbesked innebär en ändring av markanvändning inom planområdet varav en ny detaljplan behöver upprättas och ersätta del av befintlig detaljplan.

I samband med att ny detaljplan upprättas för Torsbo 1:2 behöver även infartsväg säkras via Verner Malmstens väg.

Delar av gällande detaljplan överensstämmer ej med dagens bebyggelse och markanvändning, detta gäller både inom kvarteret Rödingen samt Fenix Kunskapscentrum.



Figur 3: Utdrag ur gällande detaljplan, Laga kraft 1966.



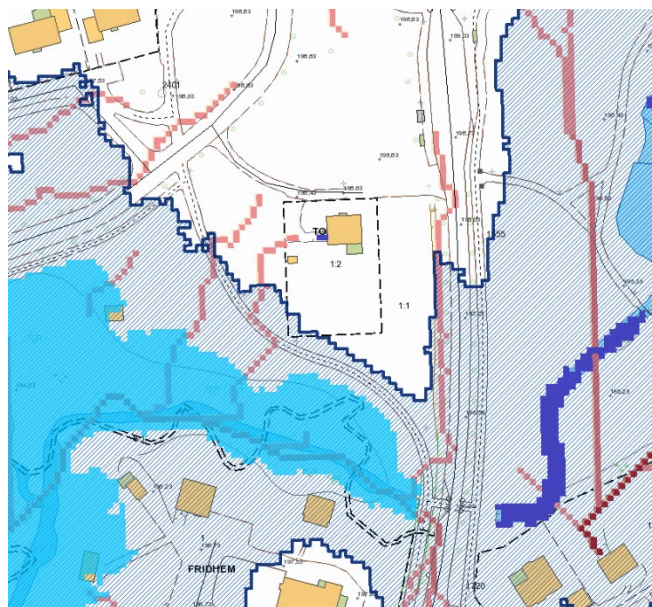
Figur 4: Planbestämmelser i gällande detaljplan, Laga kraft 1966.

## Platsens förutsättningar

### Mark och vegetation

#### **Geologiska förutsättningar**

Planområdet består av isälvsediment med en hög genomsläpplighet. Området är relativt plant. Området är bebyggt med ett bostadshus med komplementbyggnad. Området är beläget i grönområdet Linnarkilen med Linnarparken till öster, Hjortsjön till väster och Linnarbäcken till söder. Linnarbäcken utgörs av ett våtmarksområde vilka enligt MSBs skyfallskartering riskeras att översvämmas vid skyfall, dock visar karteringen på att fastigheten Torsbo 1:2 inte påverkas vid ett 200-årsregn men påverkas något vid beräknat högsta flöde.



Figur 5: Skyfallskartering MSB; ljusblått område-200-årsregn; skrafferat område- högsta beräknat flöde.

#### **Marktacket**

Planområdet består av ett enbostadshus med komplementbyggnad samt gräs och växtlighet. Bebyggelsen står idag inom Linnarkilen, ett sammanhängande grönområde. Angränsande till planområdet i söder är Linnarbäcken med ett våtmarksområde.

### Naturvärden

Inom utpekad område finns inga kända naturvärden idag. En naturvärdesinventering har tagits fram för fastigheten Fridhem 1, söder om området, i vilken naturvärdesobjekt av klass 3 (påtagligt naturvärde) har påträffats inom våtmarksområdet mellan fastigheterna.

#### **Rödlistade arter**

Inga rödlistade arter förekommer inom planområdet, dock har i närhet till föreslaget planområde flertalet fågelarter observerats vilket vittnar om ett rikt fågelliv. Observationerna har främst

gjorts i och i närheten till det intilliggande våtmarksområdet. En fågelinventering behöver därmed genomföras.

### ***Biotopskydd***

Ingen biotopsskyddad struktur är påträffad.

### ***Skyddsvärda träd***

Inga skyddsvärda träd har påträffats inom området. Träd inom området kan dock vara av högt skyddsvärde genom att bedriva reglerande ekosystemtjänster i upptagning av vatten samt agera temperatursänkande.

### ***Grönstrukturplan***

I *Grönstrukturplanen för Vaggeryds kommun* framgår att Linnarkilen som planområdet är lokaliserat inom ska sparas och stärkas som grönområde. Linnarkilen utgörs av våtmark, Linnarbäcken och Linnarsjön/parken och har en stor positiv klimatanpassningseffekt på intilliggande områden samt utgör ett sammanhängande grönstråk genom samhället. I grönstrukturplanens underlagsrapport 6 omnämns vikten med att bevara våtmarker, dels för dess riskreducerande infrastruktur i omhändertagande av dagvatten men även ur klimatanpassning, där våtmarken har en tydlig kylande effekt på skola och bostäder i området. Våtmarken har en vattenhushållande och flödesreglerande egenskap och är anpassad för att samla upp samt reglera vattenflöden och agerar som en naturlig dagvattenhanterare. I underlagsrapport 7 lyfts även att tätortsnära våtmarker som Linnarkilen har höga reglerande och/eller biologiska värden, stödhabitat samt att Linnarkilen är en av tätortens viktigaste grönkilar. Ekosystemtjänster som gynnas av att bevara och stärka Linnarkilen är hälsa, sinnlig upplevelse, skydd mot extremt väder, klimatanpassning, luftrening, vattenrening, livsmiljö, ekologiskt samspel och habitat. I Grönstrukturplanen är även Linnarviken och dess parkmiljö utpekade som strategiskt omhändertagande av dagvatten.

### ***ESTER***

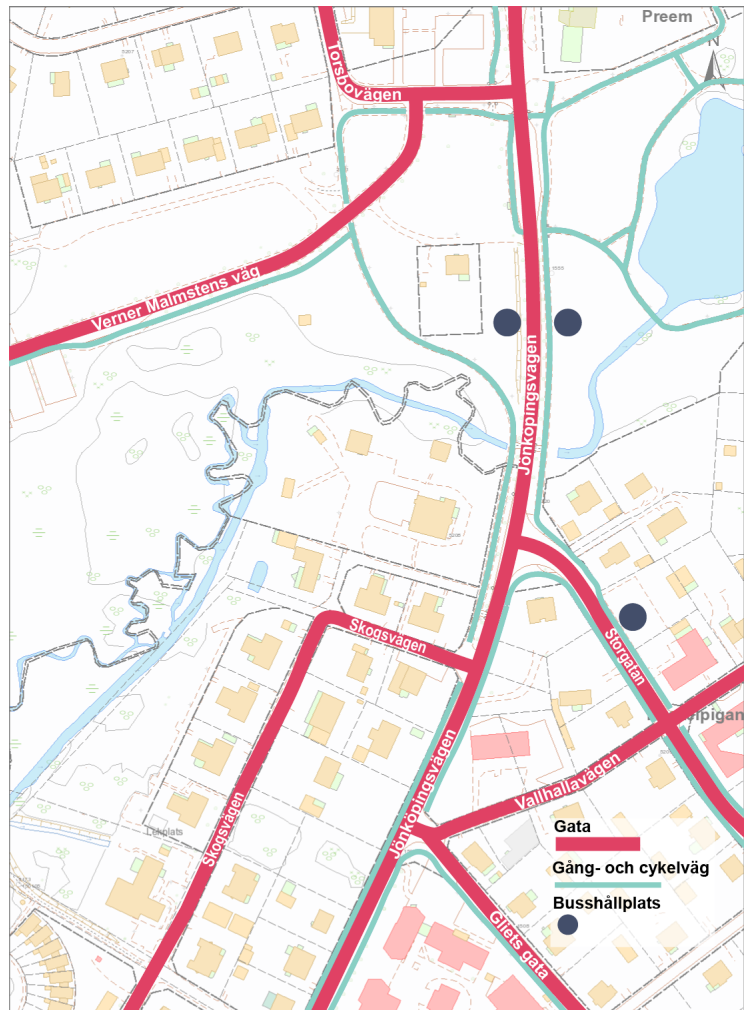
ESTER är ett verktyg framtaget av Boverket och kan användas för att kartlägga ekosystemtjänster i t.ex. detaljplanesammanhang. Analysen utgår ifrån att föreslaget planområde som helhet exploateras och visar tillgången på ekosystemtjänster i nuläget och tillgången på ekosystemtjänster efter exploatering och visas i en graf för att analysera resultatet. En ESTER-analys behöver tas fram i samband med detaljplaneprocessen för att avgöra hur planen påverkar områdets tillgång till ekosystemtjänster.

## Infrastruktur

Området är lokaliserat i centrala delarna av Vaggeryd och ligger i anslutning till befintlig väg- samt gång- och cykelväg. Området lokalisering medför en direkt koppling till befintlig gång- och cykelväg längs med Jönköpingsvägen och vidare kopplingar genom Vaggeryds gång- och cykelvägs nät.

Området ansluter till Jönköpingsvägen via Verner Malmstens väg. Fastigheten ansluter till Verner Malmstens väg via en infartsväg. Via Jönköpingsvägen som är belägen intill planområdet nås Europaväg 4 och vidare Värnamo i söder och Jönköping i norr, vilka nås inom cirka 30 minuter med utgångspunkt från planområdet. Samtliga vägar i anslutning till området samt befintlig infart till fastigheten har kommunalt huvudmannaskap.

Intill fastigheten finns befintlig busstation med länsbuss- 500 (Värnamo - Jönköping), 133 (Torsvik - Vaggeryd - Värnamo) samt 136 (Hestra - Gnosjö - Vaggeryd). Länsbuss 133 och 136 stannar även cirka 200 meter sydöst om planområdet. Vaggeryds station ligger cirka 800 meter sydöst om planområdet med tåg- och bussförbindelser.



Figur 6: Befintlig infrastruktur.

En trafikmätning genomfördes för Jönköpingsvägen år 2019 inför planprogrammet för Yggen, denna mätning skedde cirka 80 meter från planområdet. I Mätningen framgår Årsdygnstrafiken (ÅDT) till 5273 fordon/dygn. Den genomsnittliga trafikmängden per timme är beräknad till 600 och antalet fordon i kategorin tung trafik är 1938 stycken per dygn.

## Parkering

Parkering löses inom fastigheten Torsbo 1:2.

## Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för Försvarsmaktens påverkansområde för område med särskilt behov av hinderfrihet, föreslagen exploatering antas inte påverka riksintresset.



Människors hälsa och säkerhet

Inom planområdet har inga föroreningar påträffats.

Vägbuller från Jönköpingsvägen bedöms initialt inte överstiga riktvärdena och påverka möjligheterna för bostadsändamål men behöver utredas vidare i planprocessen.

Strandskydd

Inom planområdets södra del råder strandskydd från sjön i Linnarparken.

Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen bestämma att strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken ska upphäva för ett område i detaljplan. Förutsättningen är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Som särskilda skäl vid prövningen enligt miljöbalken 7 kap. 18c § av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Som särskilt skäl anges i detaljplanen att *området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. Den del av fastigheten som idag omfattas av strandskyddet är redan bebyggt med ett enbostadshus och fastigheten är privat.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. Befintlig bostad är ansluten till det kommunala VA-nätet.

## Dagvattenhantering

I dagsläget omges området i väst och söder av våtmark och Linnarbäcken vilket kan agera som ett naturligt omhändertagande av dagvatten. Ny detaljplan behöver utreda förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten.

Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber

Befintlig bostad inom fastigheten Torsbo 1:2 är anslutet till befintligt ledningsnät.

## Fastighetsrättsligt

Marken i planområdet är privatägd till stora delar, infart till fastigheten Torsbo 1:2 är kommunägd. För fastigheten Torsbo 1:2 finns ett servitut för med rätt till utfartsväg direkt till Jönköpingsvägen. Infart- och utfartsväg till fastigheten behöver utredas och säkerställas i en eventuell detaljplaneprocess.

## Betydande miljöpåverkan

I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför samråd kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras vilken indikerar på huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

## Genomförande

### Utredningsbehov

Då föreslaget planområde idag är utbyggt med fristående bostadsbyggnad, komplementhus, trädgård samt anlagd in- och utfart är det i detta skede svårbedömt vilka utredningar som kan komma att behövas för att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål.

Utredningsbehovet behöver klaras upp under en eventuell detaljplaneprocess. Dock medför en detaljplaneprocess kostnader gällande beställning av följande:

- Grundkarta
- Fastighetsbeteckning
- Annons i dagstidning inför samråd

Utöver ovan nämnda kostnader kan det under processen bli aktuellt med undersökningar som i dagsläget inte går att förutse.

Detta underlag innehåller inte heller kostnader för utbyggnation av området med t.ex. VA eller gator. Under samrådsskedet kommer ekonomiska kalkyler att tas fram för genomförandet av området. Då kommunen är initiativtagare av upprättande av ny detaljplan står Vaggeryds kommun för plantkostnaden, utredningar samt utbyggnad av eventuell infrastruktur.

### Förslag till process och tidplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med utökat förfarande. Detta eftersom området inte finns utpekade i Vaggeryd kommun Översiktsplan för bostadsändamål. Planen handläggs enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande. Det betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och där med detaljplanen får laga kraft om det inte överklagas.

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas tidigast under hösten 2023.

## Slutsats

Den samlade bedömningen är att det ej är lämpligt att inleda en planprocess för fastigheten Torsbo 1:2. Området för ansökt planbesked befinner sig idag inom en större sammanhängande grönyta som även i fortsättningen rekommenderas ha allmänt ändamål i markanvändning. Att Linnarviken och Linnarbäcken även är utpekade i kommunens Grönstrukturplan i syfte att stärka dessa grön- och våtmarksområden medför att ytan för ansökt planbesked blir viktig att förvalta för allmänt ändamål i markanvändningen. Med tanke på att orten Vaggeryd växer och mer mark kommer att exploateras och förtätas, är det av vikt att bibehålla befintliga gröna ytor och utveckla dem.

Vid eventuellt framtagande av ny detaljplan för Torsbo 1:2 bör ställningstagande tas kring att se över hela gällande detaljplan, *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Rödingen*

*m.m. Å Torsbooområdet i Vaggeryds köping 06-VAK-116 och ersätta hela gällande detaljplan med ny detaljplan. Detta då delar av befintlig detaljplan, utöver Torsbo 1:2, ej överensstämmer med dagens bebyggelse och markanvändning. Detta gäller både inom allmän plats intill Fenix Kunskapscentrum, inom vilket en förskola har etablerats, samt kvarteret Rödingen.*