

# Inkomna synpunkter granskning av Detaljplan för del av fastigheten Gärarov 2:1 m.fl., Östra strand (KS 2016/084)

Granskningstid 2023-04-25 t.o.m. 2023-05-31

## Innehåll

Länsstyrelsen i Jönköpings län – 2023-05-31 .....	1
Lantmäterimyndigheten – 2023-05-26 .....	2
Trafikverket – 2023-05-22 .....	4
Socialnämnden – 2023-06-01.....	4
Miljö- och byggnämnden – 2023-06-07 .....	5
Tekniska nämnden – 2023-06-16 .....	5
Barn- och utbildningsförvaltningen – 2023-06-06 .....	6
Brottsförebyggande rådet – 2023-05-30.....	6
SÅM – 2023-05-29 .....	6
Naturskyddsföreningen i Vaggeryds kommun – 2023-05-30.....	9
Skillingaryd/Vaggeryds ornitologiska förening – 2023-05-31 .....	9
FUB i Vaggeryds kommun .....	9
Socialdemokraterna i Vaggeryds kommun – 2023-05-25 .....	10
Vattenfall Eldistribution AB – 2023-05-12.....	10

## Länsstyrelsen i Jönköpings län – 2023-05-31

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade mars 2023, har under granskningstiden översänts till Länsstyrelsen för yttrande.

### *Länsstyrelsens roll*

Enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

### *Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning*

#### *Buller*

Länsstyrelsen tolkar bullerutredningen och planen som att planen utgår ifrån att det blir sammanhängande byggnadskroppar i den östra delen av planen (flerbostadshus mot väg 846). Om sammanhängande byggnadskroppar, alternativt bullerskydd där byggnadskropp saknas, är en förutsättning för att uppfylla gällande riktvärden behöver detta säkerställas i planen.

#### *Buller skoländamål*

Det är positivt att kommunen har en ambition om att skapa goda ljudmiljöer för skolan i kvarterets norra del genom reglering av placering. Länsstyrelsen är dock tveksam till om

bestämmelsen om att ”*placering ska börja inom högst 30 meter från fastighetsgräns mot gatan i söder*” är tillräckligt tydlig för att syftet ska uppfyllas.

Möjligheten att använda egenskapsbestämmelser om villkor för startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning kan liksom kommunen föreslår användas för att säkerställa bullerskyddsåtgärder. Länsstyrelsen vill i sammanhanget dock skicka med att Boverket är tydliga med att en detaljplan ska vara inriktad på genomförandet och att de rättigheter planen medger endast i mycket begränsad omfattning får villkoras. Vidare anger Boverket att det är viktigt att kommunen har gjort bedömningen att de åtgärder villkoren avser kommer att genomföras, eftersom den enskilde fastighetsägaren som är beroende av detta annars inte kan utnyttja sin byggrätt. Boverkets rekommendation är att vara försiktig med att i detaljplan ange villkor som innebär att byggrätter blir beroende av en annan part.

### *Geoteknik*

Länsstyrelsen har skickat kommunens förslag på detaljplan på remiss till Statens geotekniska institut (SGI) för att få en expertbedömning av riskerna kopplade till ras, skred, erosion och översvämning. SGI har synpunkter på delar av markutredningen som de bedömer behöver förtydligas och/eller kompletteras. Bland annat saknas ett resonemang kring en möjlig effekt av och känslighetsanalys för eventuella förhöjda grundvattennivåer som kan komma av ett förändrat klimat. Se bifogat yttrande.

Innan planen antas behöver det säkerställas att markanvändningen är lämplig sett till riskerna för ras, skred och erosion.

### [Lantmäterimyndigheten – 2023-05-26](#)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade mars 2023) har följande noterats:

### *För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*

#### **MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE**

I planbeskrivningen på s. 19 anges att markanvisningsavtal ska tecknas, när detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen ska enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

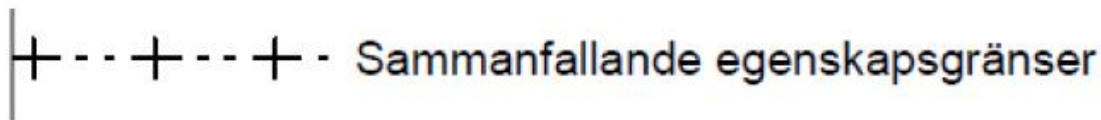
- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och

tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](#).

#### *VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?*

I listan med gränslinjer, redovisas nedanstående gränslinje som ”sammanfallande egenskapsgränser”. Enligt Boverket är detta en beteckning för linje där egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns sammanfaller. Därmed finns bestämmelser som avses att avgränsas med ”sekundär egenskapsgräns”.



I detaljplan med sekundära egenskapsgränser, ska det anges vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Om detta inte görs blir planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på [sidan om gränshierarki](#): ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – [Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1](#) där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

#### *Delar av planen som bör förbättras*

##### *TYDLIGGÖRANDE KRING INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS*

I planbeskrivningen framgår tydligt att kommunen har möjlighet att lösa in den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap, samt att det också finns en skyldighet att göra detta om berörd markägare begär det. Det som kan tydliggöras kring denna fråga, är att kommunen även har möjlighet att lösa in marken som blir planlagd med allmän plats, även om det saknas överenskommelse med berörd markägare.

##### *ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA*

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

##### *ANSVAR FÖR BEKOSTANDE AV BILDANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING*

I planbeskrivningen på s. 18 står att berörd fastighetsägare är ansvarig för att ansöka och bekosta förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning. Samtidigt framgår på s. 17 att exploatören ska ansvara för detta. Det är bra att tydliggöra om ”fastighetsägare” och

”exploatör” är samma roll, för att det inte ska bli otydligt vem som ska ansvara för den kostnaden.

#### *KONSEKVENSER MED GEMENSAMHETSANLÄGGNING*

På s. 17 skulle det kunna tydliggöras vad en gemensamhetsanläggning är och vad det innebär för konsekvenser för framtida fastighetsägare inom planområdet. Det kan tydliggöras att det är framtida fastighetsägare som kommer behöva ansvara för drift och underhåll av anläggningen. Det är också bra att klargöras om det är kommande fastighetsägare eller exploatören som ska ansvara för att bygga själva anläggningen.

#### *Delar av planen som skulle kunna förbättras*

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

#### *SKILLNAD MELLAN OLIKA TYPER AV AREALANGIVELSER*

I listan med planbestämmelser används begreppet ”byggnadsarea” och ”bruttoarea” för att begränsa utnyttjandegraden inom planområdet- Av planbeskrivningen skulle det kunna tydliggöras vad skillnaden är mellan dessa olika arealer. Exempelvis kan det redovisas med hjälp av en förklarande bild.

#### [Trafikverket – 2023-05-22](#)

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt bebyggelseområde bestående av bostäder och förskola.

#### **Vägar**

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 846 (Lagastigen) öster om planområdet.

Väg 846 (Jönköpingsvägen) har kommunal väghållning intill den aktuella detaljplanen. Det förändrade planområdet till granskningsskedet innebär att statlig väg inte inkluderas och därmed har Trafikverket inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

#### [Socialnämnden – 2023-06-01](#)

Socialnämnden vill framföra sina synpunkter och behov på detaljplan för del av fastighet Gärhov m.fl., Vaggeryd.

I samband med framtagande av en plan för funktionshinderomsorgen framgår det att den demografiska utvecklingen visar på ett behov av boende för 20 ungdomar under perioden 2023 – 2030.

Förvaltningen har inventerat framtida behov för målgruppen inom funktionshinderomsorg och bedömer att aktuellt område är lämpligt för detta ändamål.

Förvaltningen gör den bedömningen att det finns ett behov av nyskapande av 10 lägenheter i hyresrättsform. I Vaggeryds kommun finns sen tidigare ett antal gruppbestäder. En ny målgrupp vill att insatsen bostad med särskild service enligt LSS (Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade) skapas i en ny och mer integrerad utformning, varför vi ser behov av trapphusboende.

Vidare anser socialnämnden att det är viktigt vid framtagande av detaljplaner för nytt bebyggelseområde, att beakta behovet av bostäder för målgruppen inom funktionshinderomsorgen och äldreomsorgen.

#### Miljö- och byggnämnden – 2023-06-07

Miljö- och byggnämnden anser att texten i plankartan för bestämmelsen a1 bör justeras till ”Startbesked får inte ges för skolbyggnad förrän flerbostadshus och radhusdelen inom kvarteret närmast infartsvägen från Jönköpingsvägen (väg1) har kommit till stånd”.

Miljö- och byggnämnden har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

#### Tekniska nämnden – 2023-06-16

Vaggeryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och skötsel av allmän platsmark och allmänna funktioner som planen inrymmer. Tekniska nämnden har det kommunala ansvaret för allmän platsmark utifrån nämndens reglemente.

Tekniska nämnden avser begära investeringsmedel i ordinarie budgetprocess till hösten för ett genomförande av allmän platsmark inom detaljplanen. Vaggeryds kommun kommer få ökade driftkostnader för allmän plats. I detaljplanen finns allmän plats för väg, gata, natur och park. Utifrån detaljplanens driftsåtaganden inom allmän platsmark kommer tekniska nämnden begära resursfördelningsmedel i ordinarie budgetprocess när utbyggnaden av allmän platsmark har genomförts. Medelstilldelning förutsätts för att nämndens driftsåtaganden ska utföras. Bland annat kräver den gröna kilen regelbunden skötsel för att upprätthålla önskade kvalitéer.

Det kan förutsättas att gång- och cykelväg mellan Vaggeryds tätort och Byarum som går igenom detaljplaneområdet behöver en standardhöjning med belysning för att öka nyttjandegraden och förbättra trafiksäkerheten. Investeringsmedel för denna standardhöjande åtgärd begäras av tekniska nämnden i kommande budgetprocess.

”Gator mellan kvarteren, benämnda återvändsgator, kan med fördel anläggas med gräsarmering för att tydligt visa på övergången mellan traditionell gata och entrén till den gröna kilen”. Erfarenhetsmässigt påverkar gräsarmering framkomlighet, tillgänglighet och funktion för gående och cyklister negativt i förhållande till traditionellt jämna ytskikt som normalt används i gatumiljön. Denna försämring behöver värderas utifrån mervärdet för att tydligt visa på övergången mellan traditionell gata och entrén till den gröna kilen. Enligt planbeskrivningen är det viktigt att säkerställa tillgänglighetsanpassningen.

Detaljplanen saknar områden och funktioner för överskottsmassor för vegetationsjord. Normalt försöker man balansera befintlig materialhantering inom ett exploateringsområde men det uppstår alltid ett överskott av vegetationsjord där byggnader och infrastruktur byggs. Om detaljplanen ger förutsättningar för att omhänderta dessa massor konstruktivt inom planområdet underlättas exploateringen genom minskade transporter och kostnader. Det borde

finnas en rutin för att möjliggöra förutsättningar för konstruktivt omhändertagande av vegetationsmassor inom ett planområde i enlighet med mål i miljöprogrammet.

#### Barn- och utbildningsförvaltningen – 2023-06-06

I stycke 1.5.3. finns en beskrivning av förutsättningarna för skola/förskola. Dessa förutsättningar uppfyller de krav som Barn- och utbildningsförvaltningen ställer.

Hur angivna ytor för detta kvarter ska användas bör samrådast med tilltänkta samarbetspartner för uppförandet av förskolan.

#### Brottsförebyggande rådet – 2023-05-30

När ny bebyggelse planeras är det viktigt att tänka in trygghets- och säkerhetsaspekten så att så kallade ”mörka hörn” och ”bakfickor” minimeras. Detta görs bland annat genom ljussättning. Det är viktigt att beakta hela stråket för förflyttning. Det ska finnas ett säkert sätt att ta sig från plats A till plats B, t.ex. från hemmet till busshållplats eller tågstation. Jobba med hållplatser för trygghet och förebyggande av skadegörelse.

Förskolans utomhusmiljö kan komma att bli en fritidsarena för barn och ungdomar på övrig tid. Utformningen bör ske med trygghet och trivsel i fokus. Om förskolegården inte ska vara en plats för ungdomar utanför skoltid behöver platsen utformas så att den inte blir attraktiv för de ändamålen. Detta för att minska risken för skadegörelse.

#### SÅM – 2023-05-29

Samverkan Återvinning Miljö (SÅM) ansvarar för renhållningen (sophämtning, slamtömning, materialbehandling och återvinningscentraler) i Gislaved, Gnosjö, Vaggeryd och Värnamo kommuner. SÅM lämnar följande synpunkter på planbeskrivningen för detaljplan enligt ovan.

För renhållningsfordonens framkomlighet måste vägar och vändplatser vara utformade enligt mått nedan.

I detaljplanen hänvisas till gräsarmerade vägar. SÅM påpekar att gräsarmerade vägar inte är att räkna som farbar väg med ett ordinarie renhållningsfordon. Renhållningsfordon är ca 10m långa med en vikt runt 32 ton. Det är fastighetsägaren som måste se till att farbar väg och vändplats finns.

Om föreslagen lösning för vägar och avfallshantering i detaljplanen fastslås, finns två alternativ till lösning som båda innebär merkostnader och merarbete för de boende.

1. Specialfordon för hämtning av avfall och förpackningar används till en merkostnad.
2. Ny plats för hämtning anvisas, där farbar väg och vändplats finns. Kärl måste dras av fastighetsägaren till anvisad plats på tömningsdagen.

Områdets storlek och karaktär gör att avfallshämtning kommer att ske flera gånger varje vecka.

Risk för olyckor i samband med avfallshämtning bör minimeras, varför renhållningsfordonen inte ska behöva backas eller köras på gång- och cykelvägar. Det är inte lämpligt att placera avfallsbehållare så att renhållningsfordon ska vistas inne på parkeringar där risk för olyckor mellan fordon och oskyddade trafikanter är stor.

I detaljplanen övre del saknas en vändplats helt för lokalgatan.

Detaljplanen saknar lättillgänglig insamlingsplats. Från den 1 januari 2024 ansvarar kommuner för insamling av förpackningsavfall från hushåll. Antalet lättillgängliga insamlingsplatser ska motsvara det behov som finns i kommunen för att samla in det skrymmande förpackningsavfallet som har genererats av hushåll samt de samlokaliserade verksamheter som valt kommunal insamling. Från den 1 januari 2027 ska kommunen samla in skrymmande förpackningar via lättillgängliga insamlingsplatser. Med tanke på planens storlek och beräknat antal boende är det lämpligt att avsätta en yta för att kunna anordna en lättillgänglig insamlingsplats inom detaljplanen. Med skrymmande förpackningar avses fraktionerna papper, kartong och plast men SÅM, som ansvarig för kommunens renhållning, har även möjlighet att ställa ut fler behållare för insamling tex för glas, textiler med mera.

Ytterligare krav för avfall finns i kommunens avfallsföreskrift, bo verkets regler och föreskrifter utfärdade av naturvårdsverket.

Bild 1- Mått för farbar väg för renhållningsfordon.

- Vägens bred ska vara 3.5m och ha en fri höjd på 4,5 m.
- Lågt hängande grenar ska klippas bort.
- Tänk på att renhållningsfordonets hjul är bredare än en personbil.

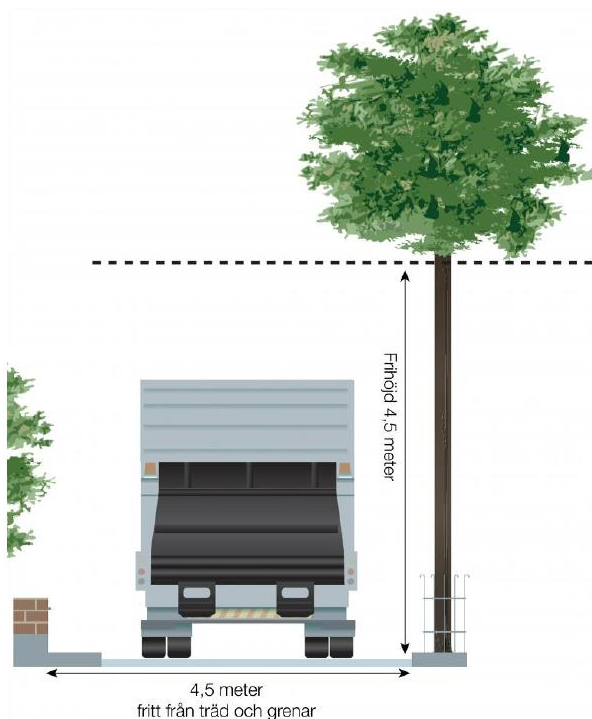


Bild 2 - Mått för vändplaner för renhållningsfordon

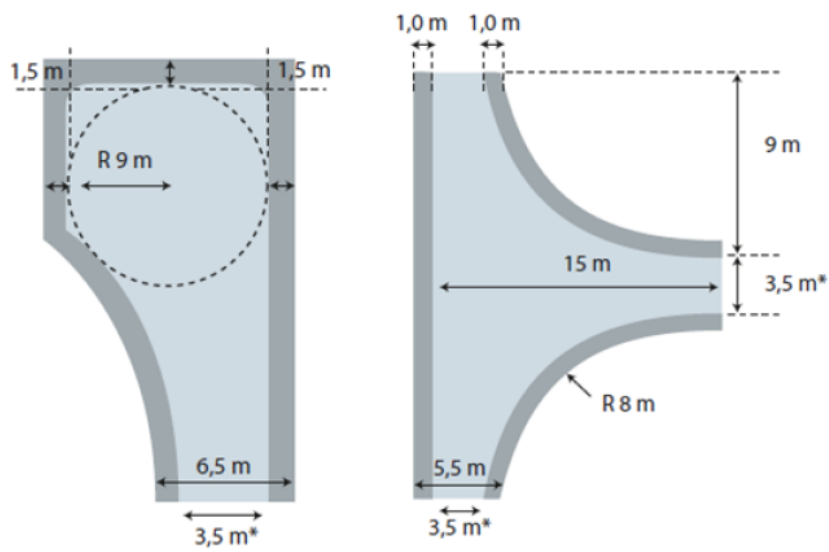
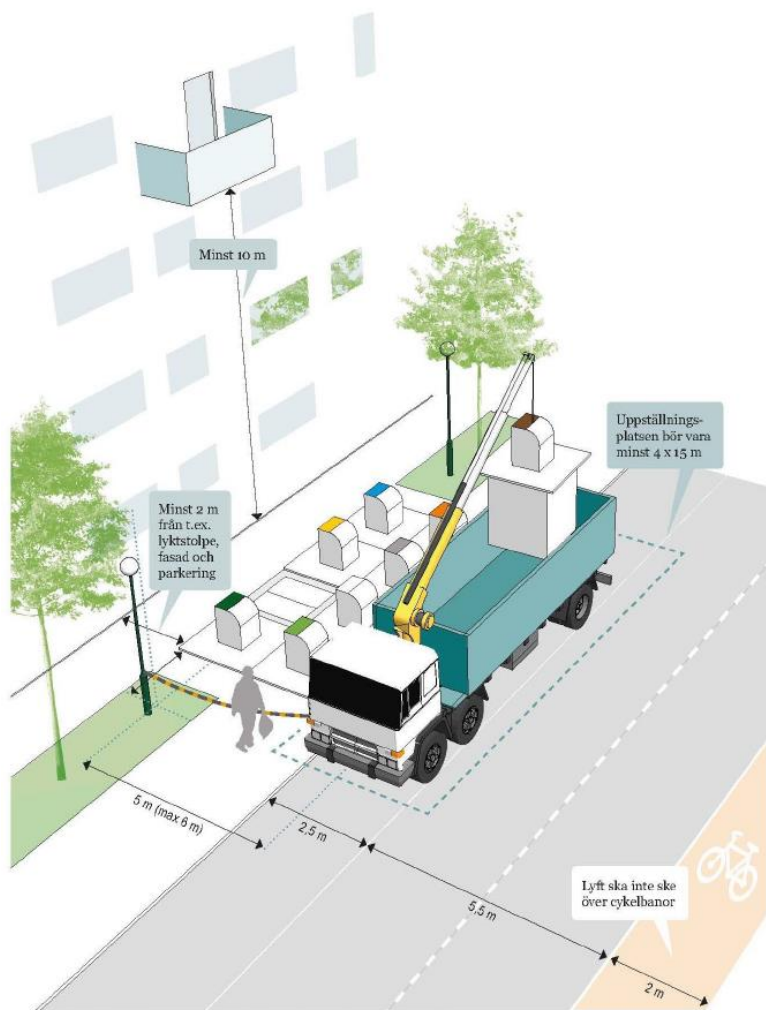


Bild 3- Mått för avfallshämtning med underjordsbehållare



Exempel på hur det kan se ut vid tömning av bottentömmande behållare. BILD: SARA SUNDIN, RAMBOLL.



### Naturskyddsföreningen i Vaggeryds kommun – 2023-05-30

Naturskyddsföreningen har i många år pläderat för att hålla Hjortsjöns norra del fri från bebyggelse, av flera skäl. Ett av skälen är att Vaggerydsborna har uppskattat den känsla av orörd natur som norra delen av sjön har utgjort. Med den exploatering som nu planeras för, kommer den känslan att försvinna för gott. Om man vill uppleva den vildmarkskänsla som kommunen marknadsför som ett skäl att bosätta sig i Vaggeryd, hänvisas man i stort sett till de naturreservat som finns. Flera av dessa är tämligen otillgängliga, och lämpar sig inte för promenader av gemene man.

En annan, allt viktigare anledning att begränsa byggande, är den biologiska mångfald som går förlorad när naturmiljöer försvinner. När så många människor kommer att leva och röra sig i området, kommer slitaget på naturen att bli omfattande. För att begränsa det krävs en aktiv insats av kommunen för att styra hur vi rör oss i området, genom gång- och cykelstigar, kanske också spänger. Det är emellertid en illusion att tro att detta kommer att fungera. Allteftersom tiden går, gör människor sina egna stigar och genvägar.

Att ta hänsyn till Tattarkärret och strandskyddszonen är viktigt, vilket kommunen har uppmärksammat. Det kommer dock att krävas aktiva insatser i framtiden för att bevara strandskyddszonen och kärret, vilket ter sig nästintill utopiskt att åstadkomma. Naturskyddsföreningen ifrågasätter starkt slutsatsen att en MKB inte behövs.

### Skillingaryd/Vaggeryds ornitologiska förening – 2023-05-31

Vi anser, angående det planerade bostadsområdet Östra Strand, att man i det strandskyddade området 100 m ner mot Hjortsjön lämnar befintlig skog och växtlighet intakt.

Man ska även vara aktsam om vattenväxtligheten (bladvass, kolsäv m.m) som är viktig för många vattenlevande varelser, bl.a häckande fåglar. Detta måste beaktas vid eventuell anläggning av badstrand och brygga. En gemensam brygga är i så fall att föredra gentemot många ”enskilda”.

Slutligen tycker vi att det är av största vikt att man framgent inte ska exploatera ytterligare mark runt Hjortsjöns norra delar utan lämna dessa för djur, natur och rekreation.

### FUB i Vaggeryds kommun

Vaggeryds kommun har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för området Östra strand nordöst om Hjortsjön, Vaggeryd. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt bebyggelseområde med bostäder och förskola i ett skogslandskap som skapar förutsättning för en hållbar livsstil. Den skogliga karaktären ska bibehållas inom planområdet och i boendemiljöns närhet.

FUB (Föreningen för intellektuellt funktionsnedsatta) i Vaggeryds kommun har blivit erbjudna att lämna synpunkter på planförslaget.

I stort sett finns det inget att erinra om. Vi vill dock lyfta följande som ett förtydligande.

Vi vill att:

- hela områdets allmänna ytor ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Parkeringar, sophus, brevlådor mm.

Även naturen i närområdet där man avser att de boende ska kunna ströva och ev. brygga ska vara tillgängligt.

- i något av de områden som är markerade med bostäder ska det vara möjligt att bygga bostad med särskild service (enl. LSS). Dessa lägenheter ska dessutom vara så rymliga så att man kan bo par i några av lägenheterna. Det sistnämnda är väl inte en planfråga men vi vill ändå understryka behovet av detta. Avståndet till centrum kan var ett problem för personer med fysiska rörelsehinder, men miljön kan bli positiv för personer som har behov av enskildhet och må väl i skogliga miljön. Det får då inte bli för tätt mellan bostäderna.

#### [Socialdemokraterna i Vaggeryds kommun – 2023-05-25](#)

Vi Socialdemokrater i Vaggeryds kommun ser med tillfredställelse att många av våra synpunkter i samrådsskedet har beaktats i den revidering som gjorts inför granskningen.

Vi är mycket nöjda med det gestaltungsprogram för allmän platsmark som upprättats. Vi ser detta som mycket viktigt inför markanvisning och fortsatt samarbete med kommande exploatörer. Utmärkt att det även lyfter fördelning av ansvar och ekonomiska aspekter för anläggning och skötsel.

#### [Vattenfall Eldistribution AB – 2023-05-12](#)

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra i rubricerat ärende.