



Detaljplan för del av Gärarov 2:1 med flera – Östra strand

Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län
2021



PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- denna planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser
- fastighetsförteckning (finns att läsa på kanslienheten)
- Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nytt bebyggelseområde i ett skogslandskap med livsmiljöer som underlättar för en mer hållbar livsstil i Vaggeryd tätort inom del av fastigheten Gärahov 2:1 med flera.

Detaljplanen ska pröva lämpligheten med skolverksamhet och bostadsändamål som tar hänsyn till den skogliga karaktären inom planområdet. Planen möjliggör för angöring till tänkbara dispenspliktiga åtgärder inom strandskyddat område för att förbättra friluftslivet vid Hjortsjön. Eventuella åtgärder inom strandskyddat område prövas utanför denna detaljplan. Hållbara livsmiljöer inbegriper en variation av byggnadstyper, gena och säkra förbindelser för hållbara trafikslag, plats för rekreation, skogsskötsel, motion, odling, lärande samt samvaro mellan boende och allmänhet.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDSPLAN

Området är inte utpekade som utbyggnadsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. Bedömningen är att detaljplanen bör upprättas med utökade förfarande då området bedöms vara av intresse för allmänheten och inte förenlig med gällande översiktsplans intentioner.

Planen handläggs i enlighet med reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med så kallat utökade förfarande, vilket innebär att planen efter genomfört samråd om minst tre veckor även kommer att vara utställd för granskning under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet får laga kraft om det inte överklagas.

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

2018	Planuppdrag, Kommunstyrelsens arbetsutskott, 5 december 2018, §261
2020	Planuppdrag, Kommunstyrelsens arbetsutskott, 20 oktober 2020, §195
2021	Samråd
2021	Granskning
2021	Antagande och laga kraft

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostadsändamål och skoländamål.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, görs en undersökning av betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för vatten, luft, och buller. Normerna reglerar vilken miljö kvalitet som är acceptabel inom ett geografiskt område. Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljö kvalitetsnormer ska även bidra till att uppnå Sveriges miljömål.

Planförslaget bedöms ha en ringa negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten, luft och buller enligt upprättad undersökning. Planförslaget möjliggör byggnation av bostäder och skola med direkt närhet till befintlig infrastruktur. Bedömningen är att föreslagen utbyggnad kommer att ge negativa konsekvenser som ökat utsläpp av avgaser från tillkommande biltrafik liksom viss minskning av områdets kapacitet att bidra med ekosystemtjänster från skog (så som livsmedel och träråvara/bioenergi). Negativ påverkan bedöms som ringa och inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas.

PLANOMRÅDE OCH PLANDATA



Planområdets lokalisering i förhållande till Vaggeryds tätort.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i den nordöstra delen av Vaggeryds tätort, cirka fem kilometer från centrum och från järnvägsstationen i Vaggeryd. Området på cirka 19,1 hektar är en del av den kommunägda fastigheten Gärhov 2:1 liksom en mindre del av enskilt ägd fastighet Gärhov 1:1. I norr avgränsas planområdet av ett skogsområde med mosskaraktär, större delen i öst av Jönköpingsvägen, söderut av vattenskyddsområde och västerut ligger planområdesgränsen utmed Hjortsjöns strandskyddsområde.

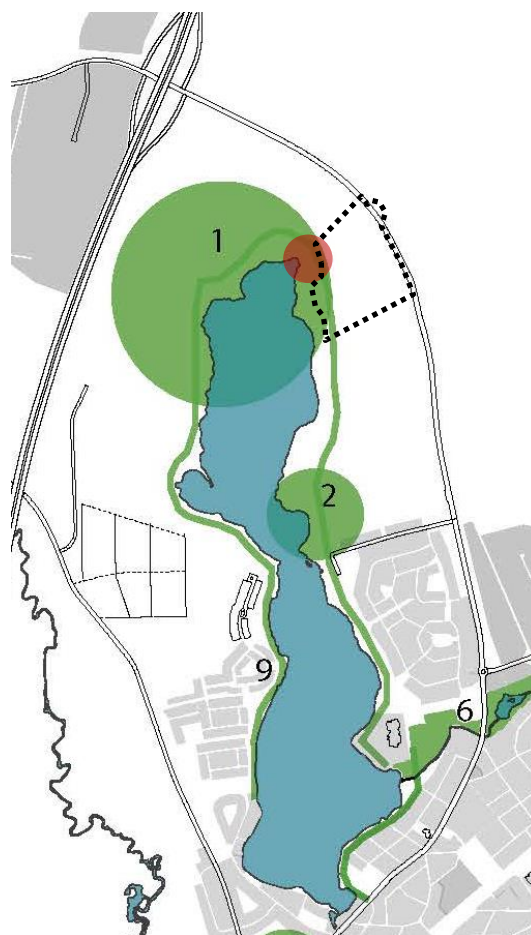
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är inte omnämnt i gällande översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 2012 (laga kraft 2014). Översiktsplanen hänvisar till grönplanen för Vaggeryd tätort.

Grönplan

Grönplanen för Vaggeryd tätort, antagen 2008 av kommunfullmäktige, beskriver befintlig grönstruktur och ger förslag för vad som i framtiden bör bevaras och utvecklas utifrån ett grönstrukturperspektiv. Antagen grönplan gäller som fördjupad översiktsplan. Planområdet omfattas av ett grönstråk längsmed Hjortsjön för att säkra människors tillgång till upplevelse och användning av grönområden. Planområdet omfattas delvis av naturmiljön intill norra Hjortsjön som är värd att bevara. Naturmiljön är varierad med allt från våtmark till momark. I nordvästra delen av planområdet visar grönplanen förslag på att promenadstråk för norra Hjortsjön måste markeras tydligare.

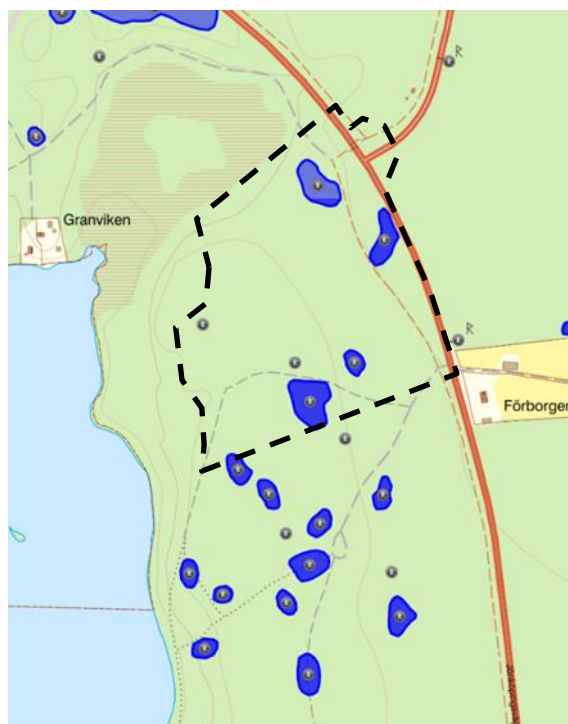


Område att bevara och utveckla enligt Grönplanen för Vaggeryd tätort (ss. 26-27).

Riksintresse och fornlämningar

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde, förutom Försvarmaktens influensområde för luftrummet (MSA-område). Det innebär att området har fastställda höjder för högsta tillåtna objekt. Höga fasta installationer som är högre än den fastställda MSA-höjden får inte förekomma.

Inom planområdet finns kända övriga kulturhistoriska lämningar enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2019-10-24) och Riksantikvarieämbetets fornminnesregister (2019-10-24). Lämningarna består av kolbottnar, resmila och kolarkojgrund. Kolbottnar är en mycket vanligt förekommande lämning i kommunen. Jönköpings länsmuseum har kontaktats inför en arkeologikutredning och gett förslag på undersökningsområden. Undersökningen kommer ske efter samrådstiden då utredningen innebär stora



Inom planområdet finns flera registrerade punkt- och ytbekant för övriga kulturhistoriska lämningar.

ingrepp på miljön och dessa vill man koncentrera till områden som enligt plan ska bebyggas eller planläggas för väg för att minimera ingrepp samt att planen förankras demokratiskt först innan ingrepp.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom planområdet finns ingen gällande detaljplan eller områdesbestämmelse.

Politiska beslut i övrigt

5 december 2018 beslutade Kommunstyrelsen arbetsutskott om uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för att möjliggöra bebyggelse på Gärarov 2:1 med flera, etapp 1 av Östra strand i Vaggeryds tätort.

20 oktober 2020 beslutade Kommunstyrelsens arbetsutskott om uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för att möjliggöra bebyggelse på Gärarov 2:1 med flera, i en och samma etapp av Östra strand i Vaggeryd tätort.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vatten och vegetation

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av isälvsediment sand. Norr om planområdet utgörs marken av torv enligt jordartskartan.

WSP tog fram en översiktlig geoteknisk inventering, 2016, med syfte att sammanställa tidigare information om rådande markförhållanden avseende området beläget öster om Hjortsjön. De uppgifter som finns avseende rådande markförhållanden och som redovisas i inventeringen ska ses som mycket översiktliga. Behov finns av kompletterande geotekniska undersökningar för att på ett säkrare sätt kunna fastställa aktuella geotekniska förhållanden och tillhörande geotekniska synpunkter.

Mot bakgrund av ovan, ligger det nära till hands att anta att den största delen av exploateringsområdet består av sand ned till berg. Berg bedöms vara beläget på en sådan nivå att bergschakt ej kommer bli aktuellt vid till exempel VA-schakter, eller i övrigt påverka en byggnation av området. Eventuellt finns ett moräntäcke ovan berget. Inga sonderingar finns som klargör sandens lagringstäthet.

Generellt är sand ett relativt bra material för byggnadsändamål, avseende deformation och hållfasthetsegenskaper. De flesta lätta byggnader, såsom fristående villor, 2-3 vånings byggnader etc. brukar efter måttlig utskiftning av ytliga jordlager kunna grundläggas direkt i mark via plattor och/eller sulor. Tyngre byggnader såsom flerbostadshus högre än tre våningar kan behöva grundläggas via pålar.

Uppmätta vattennivåer på Hjortsjön är cirka + 194,2 – 194,3. De mätningar som har gjorts inom och i anslutning till exploateringsytan, sektion A, visar på grundvattennivåer på cirka +194,6 - +196,1 motsvarande 6,3 – 10,3 meter under markyta.

I grundvattenrör uppmätta grundvattennivåer bedöms ej påverka framtida

byggnation avseende t.ex. tillfällig grundvattensänkning i schakter. Dock kan grundvattennivå inom och i närheten av torvpartiet föranleda att åtgärder måste tas för avledning av vattnet.

Geoteknisk undersökning tas fram och kommer bearbetas in i granskningsversionen av planförslaget.

Planområdet är obebyggt och består idag av ett naturområde med tallmokarakter. Längre söder ut finns Torsboområdet, ett befintligt bostadsområde.

Marken inom planområdet på Östra Strand består av sand och mo och vegetationen av blandskog med stor andel tallskog med en undervegetation av bland annat ljung, lingon och blåbärsris. Närmast vattnet skiftar karaktären något och där finns mer lövträd. Området består idag av strövstigar genom skogen och stigar utmed vattnet. Norr om området finns mossmarker och söder om området finns ytterligare arealer med likvärdig vegetation och intill det ett större vattenskyddsområde.

Strandskydd

Planområdet har avgränsats i eller strax utanför strandskyddsgränsen, minst 100 meter från Hjortsjöns strandlinje. Mark- och vattenområden 100 meter in över land och ut över vattnet skyddas för att värna om allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

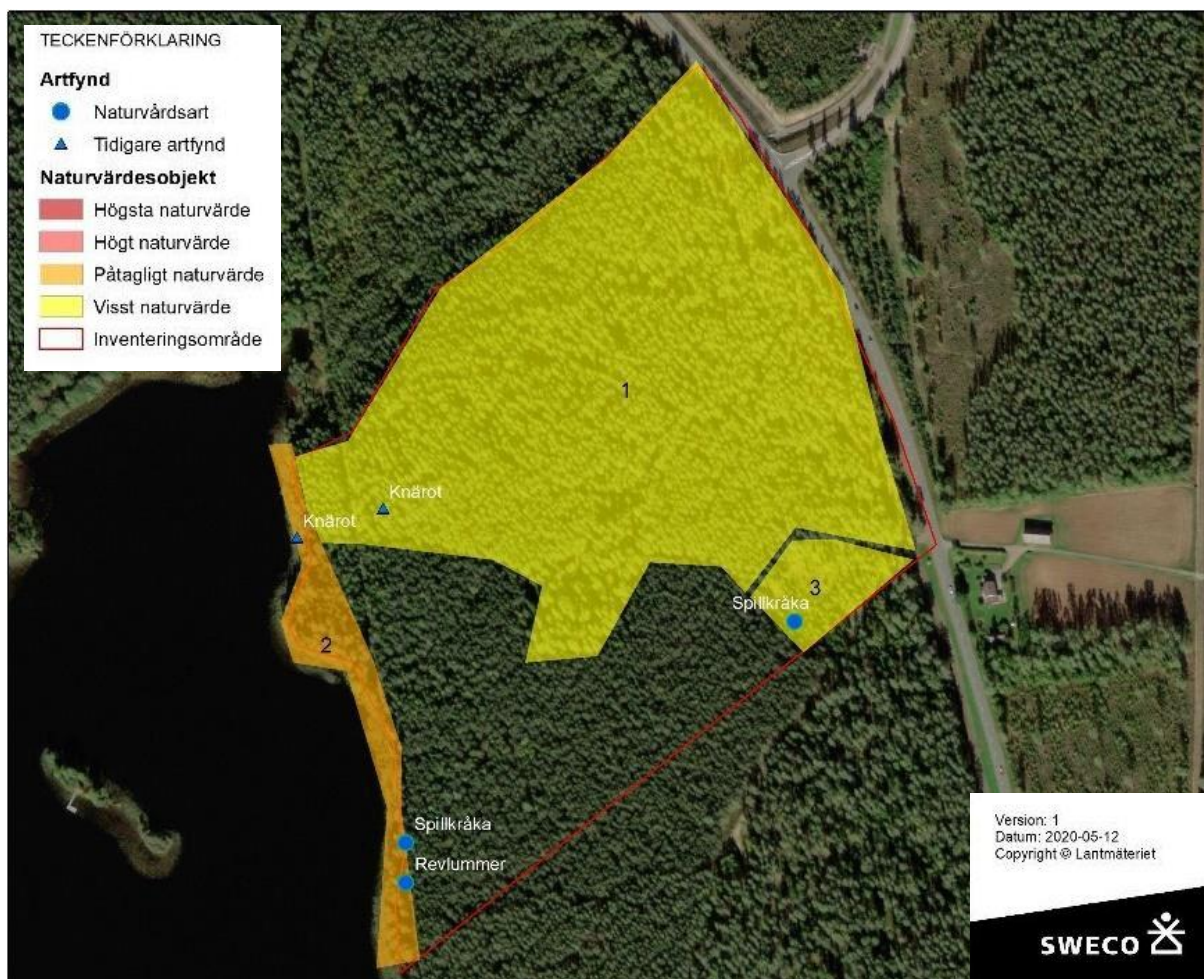
Planen begränsar inte möjlighet att öka tillgängligheten ner till sjön. För åtgärder inom angränsande strandskyddat område krävs strandskyddsdispens.

Artskydd

Inom planområdet har det registrerats skådning av två rödlistade arter (www.artportalen.se, 2020-09-11). Arten Knärot finns utmed sjön 2011, uppskattningsvis 100 plantor. Knärot är en lågvuxen orkidé som främst växer i mossrik barrskog med lång kontinuitet.

Arten Spillkråka som är nära hotad, sågs 2020 (naturvärdesinventering, maj 2020). Det är en karakteristisk hackspett som vanligtvis stannar inom reviret året om. Hackspetten lever i barr- eller blandskog med grova träd. Fågeln är tålig för mänsklig störning så länge det har tillgång till grova träd att häcka i och att byggnationen utgör mindre stora inslag i skogen i övrigt. (artfakta.se, 2020-09-11)

I (maj, 2020) upprättad naturvärdesinventering, redovisas att även fridlyst revlumner finns i skogen närmast sjön. En långsamt växande växt som förekommer i barrskog.



Växterna bedöms inte bli påverkade negativt då växtområdena och angränsande skogsmark utmed vattnet inte omfattas av planområdet. Vad gäller rödlistad fågelart, Spillkråkan, är det av stor vikt att säkra skogskaraktären i planlagt naturområde och att skogen sköts på sådant sätt som stärker de ekologiska kvalitén av skogen och de förutsättningar för fågelartens fortlevnad (blandskog med gott om död ved och gamla träd). Även om delar av skogen ersätts med bebyggelse, bedöms färdig byggnation inte påverka artens fortlevnad i tänkbart revir då spillkråkans revir är mellan 100-1000 ha stort.

Bebyggelseområden

Vaggeryds kommun har enligt överenskommelse med Jönköpings kommun som mål att färdigställa 1 500 bostäder fram till år 2035. Detta för att uppfylla målen avseende bostadsproduktion i samband med utbyggnad av höghastighetsjärnväg och stationsbyggnad i Jönköpings kommun. Närmast sammanhållen bebyggelse är bostadsområdet Torsbo som utgörs av villor, grupphus och flerbostadshus i flera våningar. Torsbo finns knappt en kilometer söder om planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Cirka två kilometer från planområdet finns gymnasium och grundskola. Gymnasium ligger samlat med kommunens bibliotek och kulturskola.

Med nya bostäder följer inflyttning och befolkningsökning. Detta i sin tur innebär fler barn och ungdomar i kommunen som alla har rätt till skola i en bra miljö. Området innebär ett ökat behov av platser inom skola och barnomsorg. En förskola med 100 platser bedöms behövas i och med föreslagen bostadsbebyggelse och ersättning av äldre lokalbestånd.

Vaggeryds centrum ligger cirka 2,5 kilometer syd om planområdet. I centrum finns både offentlig och kommersiell service, i form av affärer, servicefunktioner, äldreomsorg och barnomsorg.

Gator och trafik

Pendlingsmöjligheterna till och från Vaggeryd är goda, både med bil, buss och tåg. Europaväg 4 är dragen väster om Vaggeryds tätort vilket innebär att boende i planområdet har en god tillgänglighet till det nationella vägnätet. Regionbuss 500, snabbuss mellan Värnamo och Jönköping, kör förbi Vaggeryd via Jönköpingsvägen varje halvtimme. Även andra regionbussar avgår från Vaggeryds station där även tåg går med regelbundna avgångar till Jönköping, Nässjö och Värnamo. Till stationen är det cirka 2,5 kilometer.

Området trafik försörjs via Jönköpingsvägen, väg 645. Vaggeryds kommun är väghållare för aktuell vägsträcka. Hastigheten utmed Jönköpingsvägen är idag 80km/h och har inga direkta

utfarter från enskilda fastigheter. Antalet fordon utmed Jönköpingsvägen är 3 273 fordon/ÅDT (årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn), varav 14% utgör tung trafik (trafikmätning november 2020, Sierzega).



Utbyggnad av gång- och cykelvägar i tätortens norra del enligt kommunens gång- och cykelvägsplan.

Korsningen Jönköpingsvägen och Lagastigen, väg till Byarum, omfattas av planen.

Utmed Jönköpingsvägen finns gång- och cykelväg som leder söderut till Vaggeryds centrum och norrut till Vaggerydstravet och Byarum via en separat gc-tunnel under Jönköpingsvägen.

Enligt kommuns gång- och cykelvägsplan från 2016, är två sträckor

inom Hjortsjöområdet utpekade som prioriterade utbyggnadsobjekt. Sträckorna omfattas inte av planområdet.

Tillgänglighet, lek och rekreation

Planområdet ligger norr om Vaggeryds tätort och omfattas av ett skogsområde med markerade promenadstigar.

Höjdskillnader förekommer inom planområdet. Inom planområdet finns gott om natur och plats för friytor, därmed finns möjligheter att skapa varierande områden för rekreation, lek och lärande samt plats för att tillgängliggöra gång- och cykelvägen genom området. Personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna nå målpunkter utan problem.

Dricksvatten och avlopp, värme, el samt opto

Markförlagda ledningar finns utmed Jönköpingsvägen. Det är både kommunens VA-ledningar, teleledningar från Skanova och ledningar från Vaggeryds Energi AB. Goda möjligheter finns att ansluta den nya bebyggelsen till samtliga av dessa ledningar. Fjärrvärme är inte framdraget i området utan uppvärmning sker på andra vis. Enligt Skanova, har de även en teleledning, diagonalt genom planområdet.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

Markradon

Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m^3). Byggnader ska utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger $200 \text{ Bq}/\text{m}^3$ och gammastrålningsnivån inte överskrider $0,3 \mu\text{Sv}/\text{h}$ i rum där personer vistas mer än tillfälligt. Inga markradonprover har tagits inom området. Översiktlig karta (Geosigma AB, 2006) visar på normal risk att radon förekommer i marken. Nya byggnader ska ges ett tekniskt utförande så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Vilken konstruktion som väljs beror på nivån på radonavgången från marken. Radonvärden i marken kommer kartläggas inför granskning av planen. Frågan kommer därefter följas upp vid bygglovsprövning.

Buller från vägtrafik

På Jönköpingsvägen förekommer pendlingstrafik till och från Vaggeryd. Storleksordningen på trafiken är 3273 fordon/ÅDT (2020). Med ett påslag med 25 % i och med rådande pandemi liksom en årlig trafikökning (1,5%) på vägen, ger en storleksordningen på 5510 fordon/ÅDT år 2040. I beräkning av trafikbuller (Värnamo kommun, 2021) redovisas rekommenderade frifältsvärde för skolverksamhet först på 50 meters avstånd med ändrad högsta hastighet till 40 km/h. För att marken för skoländamål ska vara lämplig utifrån bullerhänsyn, krävs bullerreducerande åtgärd. Mest effektiva bullerreducerande åtgärd är den närmast bullerkällan. Skyddsvall mot trafikbuller krävs för att större delen av skolområdet ska klara rekommenderat bullervärde (30 meter från vägmitt). Krav finns i plankartan att skyddsvall måste anläggas innan skolan kan driftsättas. Plankartan säkrar utrymme för en 1,6 meter hög skyddsvall med högsta punkten, 10 meter från väggkant inom användningsområde huvudgata.

Lämplig ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad kan uppnås på 30 meters avstånd till vägen om hastigheten ändras till 40 km/h. Kvartersmark för bostäder och skoländamål inom 30 meter från vägen är olämplig som friyta. Planen möjliggör utrymme för bullerskyddad uteplats inom kvartersmark för bostäder.

För att få ned faktisk hastighet på fordonstrafiken på Jönköpingsvägen bör vägen byggas om med hastighetssänkande åtgärder. Hastighetssänkningen i sig regleras med trafikföreskrift efter att planen fått laga kraft.



Trafikbullerkartering 2021, gröna markeringar visar på frifältsvärden för ekvivalent/maximal ljudnivå 50, respektive 30 meter från vägen.

Orange markering redovisar ekvivalent/maximal ljudnivå 30 meter från vägen med en 1,6 meter hög skyddsvall, 10 meter från vägen.

Även på behörigt avstånd kan trafiken på E4:an höras i området då ljudet reser längre avstånd med förhärskande vindriktning och angränsande större vattenyta. Men med ett avstånd på ca 950 meter till motorvägen, höjdskillnader i terrängen och stora areor med barrskog mellan planområdet och bullerkällan, anses störningsrisken som liten och acceptabel. Från andra planarbeten, närmare bullerkällan, har kommunen erfarenhet av att ljudmiljön är lämplig.

Översvämningsrisk

Ingen översvämningsrisk av Hjortsjöns ytvatten vid 100-årigt flöde förekommer inom planområdet.

Förorenad mark

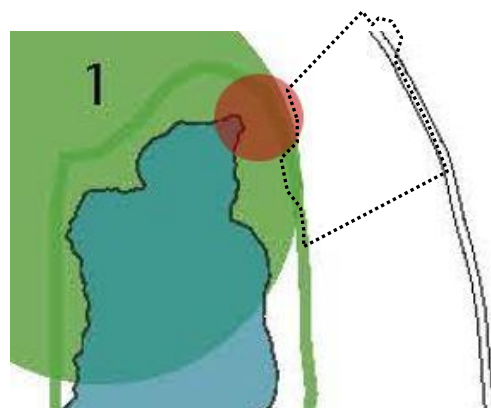
Det kan förekomma markförorening från kolbottnar inom planområdet. I övrigt finns inga kända föroreningsrisker inom området eller angränsande som riskerar spridning till planområdet. Riskbilden kring kolbottnar hanteras inför granskning i samband med arkeologikutredning.

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

Grönstruktur

Planen säkrar allmän plats, naturområde, för delar av det grönstråk som utgör tätortens grönstruktur. I linje med att stärka grönstrukturen möjliggör planen tillgänglig passage till strandområdet genom att anlägga en skogspromenad i ostvästlig riktning och tänkbara allmänna funktioner som bidrar till en mångfald av mötesplatser i naturområdet. Exempel på mötesplats kan vara allmän lekmiljö i skogen, grillplats och enklare utegym.

Idéer finns att i framtiden möjliggöra allmän båtverksamhet och allmän bastu (kallbadhus) vid strandkant och ut över vattnet så allmänheten med god tillgänglighet kan nå och nyttja Hjortsjöns vatten. Planen möjliggör tillgång till sådan verksamhet genom att tillåta en angoringsväg i skogsområdet för allmän gång- och cykeltrafik samt servicefordon till verksamheterna. Genomförande av tänkt båtverksamhet och allmän bastu kräver strandskyddsdispens i separat process. Hänsyn måste även tas till påtagligt naturvärde och förekomsten av känsliga arter samt eventuell arkeologi utmed sjön.

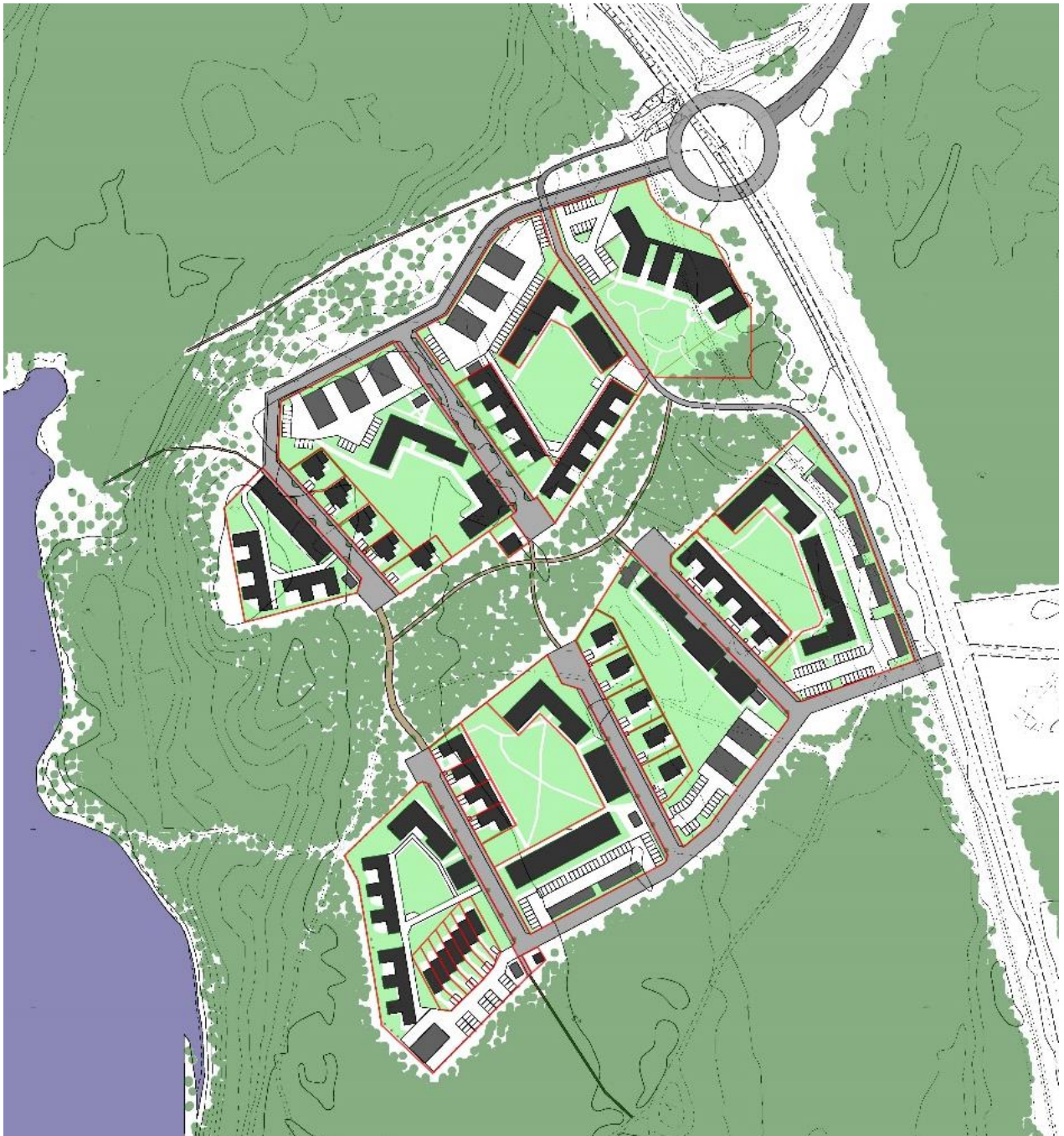


Inom planområdet säkerställs grönstråket utmed sjön. Tillgången till norra Hjortsjöområdet ökar då planen säkrar en allmän gata angränsande området.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för bostäder och en ny förskola med inslag av centrumfunktioner. Antal tillkommande hushåll/lägenheter är cirka 220 stycken. Planen kan inrymma både småhus och flerbostadshus uppdelade i sju storkvarter och en skoltomt.

Fastigheter i samma kvarter avses ha en gemensam friyta som ska vara fri från motorfordon till vardags. På så sätt kan angränsande bostadsfastigheter ha minimala friytor.



Situationsskiss visar på storkvarter med kvartersgemensam friyta och samordnad parkeringsyta för berörda fastigheter (med vissa undantag). Skissen visar ett exempel på hur kvarteren kan styckas av i flera fastigheter med olika bostadstyper och upplåtelseformer.

Planen möjliggör för en kvartersgemensam eller allmän delningsfunktion. Det kan vara en funktion kopplad till angränsande bostadskvarter så som samlingslokal för uthyrning eller en allmän delningsfunktion för till exempel verktyg (som kan behövas till bostads- och trädgårdsskötsel). Men det kan lika väl vara ett utrymme för en näringsidkare. Placeringen ut mot allmänt skogsområde kan ge mervärden så som tillgång till faciliteter och service för den som använder den allmänna mötesplatsen som skogsområdet utgör.

Planen säkrar plats för en ny förskola med sex avdelningar i höjd med korsningen mellan Jönköpingsvägen och vägen till Byarum. Skoltomten ger utrymme för en skolbyggnad, friyta för utevistelse och trafikyta med parkering och godsmottagning.

Friytor

Detaljplanen säkrar markytor för egna och gemensamma friytor inom kvartersmark för bostäder och utemiljö för skoländamål. Inom friytan kommer utrymme finnas att anlägga de privata, halvprivata och halvoffentliga vistelseytorna. Att anlägga dessa friytor ligger på enskild exploatör.

Skoltomten är så pass stor att, utöver maximerad byggnation, finns det mark för 40 kvm friyta per barn, räknat på 100 platser.



Utbyggnad av kommunal trafikinfrastruktur i o m planförslaget.

Trafik och parkering

Inom planområdet flyttas befintlig gc-väg med fortsatt gen och god standard som cykelpendlingsväg mellan Vaggeryd – Byarum – Travbanan.

Planen möjliggör delvis för en anslutande skogspromenad för allmän gång- och cykeltrafik i det skogsområde som avskiljer de nordliga och sydliga kvarteren ifrån varandra. Skogspromenaden avser anslutas till stigsystemet utmed Hjortsjön, utanför planområdet.

Plats för hållplatsläge utmed Jönköpingsvägen för södergående trafik ges inom planområdet. Tänkt hållplatsläge för norrgående trafik omfattas inte av planområdet. Hållplatserna byggs ut först när huvudman för kollektivtrafik planerar stanna. Tillgängligheten till kollektiva färdmedel bedöms därmed kunna bli konkurrenskraft gentemot biltrafiken.

Planen säkerställer markområde för en framtida cirkulationsplats (CPL) i korsningen Jönköpingsvägen/Lagastigen. CPL:n bedöms inte behövas byggas ut i och med tillkommande trafik av planerad exploatering, utan planen säkrar mer ett vägreservat för Jönköpingsvägen och dess strategiska betydelse som infartsväg. Planen möjliggör för flera varianter av

trafiklösningar om behov uppstår, så som vänstersvängsfält vid korsning. Hastighetsänkande åtgärder kan bli aktuell på Jönköpingsvägen, så som t ex avsmalning av körbanor. Ändring av Jönköpingsvägen sker i dialog med Trafikverket.

Angöring med motorfordon till områdets olika kvarter sker via två nya lokalgator (typ C) med anslutning till Jönköpingsvägen. Lokalgatorna inom planområdet skiljer i funktion, säckgatorna inrymmer plats för fickparkeringar (typ A och B).



*Illustrerat tvärsnitt av lokalgata typ C.
6 meter tvåfilig körbana med 1 meter kantveck på vardera sida körbana inom allmän plats – gata.*

*Illustrerat tvärsnitt av lokalgata typ A.
5 meter tvåfilig körbana med 2 meter trottoar på allmän plats.*



*Illustrerat tvärsnitt av lokalgata typ B.
5 meter tvåfilig körbana med 2 meter trottoar på allmän plats.*



Lokalgatorna byggs samman med en serviceväg, planbestämmelse skogsväg, genom det allmänna skogsområdet. Utformningen av servicevägen kommer skilja från lokalgatans för att tydligt markera skillnad på användning. Avsikten är att servicevägen ska kunna användas för allmän gång- och cykeltrafik men även blåljusfordon och fordon med tillstånd så som postbil och sopbil. Trafikföreskrift kompletterar planens reglering av serviceväg.

En vägkoppling möjliggörs inom planområdet så att en framtida angöringsväg ned till Hjortsjöns strand kan komma till stånd. Sådan angöringsväg kräver strandskyddsdispens.

För området planeras bostadsbebyggelsen utifrån ett parkeringsbehov på 1,8 bilar per hushåll. Med uppskattningsvis 220 bostäder behövs utrymme ges för cirka 400 parkeringsplatser. Planen tillmötesgår behovet av bostadsparkering genom att möjliggöra samlad parkering på kvartersmark (på egen fastighet eller i en gemensamhetsanläggning). Inom de samlade ytorna avsedda för parkering tillåts byggnation av garage i en våning ovan mark. Uthyrning av parkeringsplats kommer implementeras för att bostadsfastigheterna ska säkra parkeringsplats för bil inom 25 meter från huvudbyggnads entré. I säckgatornas gaturum har fickparkeringsplatser reglerats med kvartersmark utmed körbanan. På så sätt möjliggör planen för uthyrningsbara parkeringsplatser och tillgängliga bostäder. Och det gör det möjligt att minimera eller helt avhålla daglig biltrafik inom kvarterens gårdsmiljöer. Utrymme för cykelparkering ska ordnas på egen fastighet eller genom gemensamhetsanläggning.

Förskolans behov av parkering kan ordnas på egen fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningssystemet byggs ut med självfall så långt det är möjligt och med en pumpstation. Pumpstationen placeras systemeffektivt inom planområdet i anslutning till kommunal gata. VA-anslutning sker vid fastighetsgräns. Servitut för allmän ledning kan bli aktuell på planerad kvartersmark. Ledningsägare ansvarar för att bevaka rätt till ledning. Dagvatten i allmänna gaturum leds till dagvattenbäddar där möjlighet finns för rening och infiltration. Infiltration av vatten från gata i söder ska inte avvattnas direkt i mark då platsen är belägen nära kommunal vattentäkt.

Sortering och hämtning av avfall kan och ska ske enligt gällande kommunala föreskrifter.

Skanovas ledning genom planområdet måste flyttas i o m föreslagen byggnation. Planen säkrar plats för transformatorstation.

Planbestämmelser

NATUR samt GATA 1,2 och 3 reglerar allmän platsmark: naturområde och trafikområde (huvudgata, lokalgata och skogsväg). Inom både natur- och trafikområde finns möjlighet att anlägga gång- och cykelbanor. Inom naturområdet tillåts enkla anläggningar för friluftsliv i skogsmiljö så som grillplats, naturliga lekmiljöer och utegym. Planen tillåter även att trafik kan angöra till eventuell funktion vid sjön (angöringsväg). Inom användningen skogsväg avses en enklare väg för räddningsfordon och servicefordon (postutlämning och avfallshantering) men även trafik till eventuella funktioner vid Hjortsjön (funktioner som hanteras utanför planen). Planen omfattar utformningsbestämmelser inom allmän platsmark för att tydlig visa på intentionen med marken. Marken ska utformas med cykel- och gångbanor och lekmiljö. Planen omfattar även en skyddsbestämmelse, skyddsvall i och med bullerstörningen från Jönköpingsvägen.

Kvartersmarken i detaljplanen är markerad med bestämmelsen B, BC, S, P och E som reglerar att marken ska användas för bostadsändamål respektive centrumändamål, skoländamål, parkering, teknisk anläggning (med anledning att ge plats för transformatorstation).

För att reglera bebyggelsens höjd sätts en högsta nockhöjd. Då planen ska möjliggöra olika bostadshus och verksamheter, skiljer sig högsta tillåtna nockhöjd i olika delar inom planområdet från 6-14 meter.

Prickmarkssymbolen i plankartan anger att byggnad inte får upprättas.

Korsmarkssymbolen i plankartan anger att endast komplementbyggnad tillåts.

e1 anger att marken endast får användas för markparkering och komplementbyggnad.

n₁ anger att marken inte får användas för bilparkering.

f₁ anger krav på att angränsande allmän platsmark – naturområde ska avskiljas med häck, mur eller staket i fastighetsgräns.

f₂ anger krav att mark ska vara för gång- och cykeltrafik.

p₁ reglerar utöver prickmarkssymbolen, minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns. Symbolen för utfartsförbud anger var det inte tillåts att angöra kvartersmark från allmän platsmark.

a₁ anger villkor för startbesked för skola (skyddsåtgärd för trafikbuller måste vara genomförd eller säkrad att den genomförs).

a₂ anger utökad lovplikt för staket, mur och häck ut mot allmän platsmark naturområde.

Konsekvenser av planförslaget

Förslaget innebär att ett större område med skog tas i anspråk. Vegetationen i området består av tall, gran och en del inslag av lövträd främst björk. Inom området finns ett flertal fornminnen, dessa ska utredas inför plangranskning. Rödlistade arter har skådats. Planens genomförande innebär ingen negativ påverkan på arterna. Området utgör en del av tätortsnära skog där det finns stigsystem och upplevelsevärden kopplade till rofylldhet samt för rörelse och motion. Intill Hjortsjön finns promenadstigar som är en del av stigarna som finns runt sjön. Planens genomförande bidrar till att ansluta framtida friluftssatsningar för ett mer tillgängligt strandområde i skogsmiljö. Stigar i området kommer bevaras där det är möjligt och i vissa fall utvecklas för att tillgodose allmänhetens möjlighet att även i framtiden ta del av Hjortsjöns strand.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Planområdet utgör ett obebyggt skogsområde vid Hjortsjön nordost om Vaggeryds tätort. Byggnation av området innebär en förändring från skog till bostäder och skola med tillhörande gårdsmiljöer. Landskapsbilden blir påtagligt förändrad, sedd från Jönköpingsvägen, medan landskapsbilden från Hjortsjön upplevs intakt i och med att strandskyddad, hundra meter bred remsa med skog, bevaras mellan sjön och ny bebyggelse. Byggnationen innebär en visuell förskjutning av Vaggeryds tätortsgräns och en större utbredning av tätorten. I och med avståndet till viktiga målpunkter i Vaggeryd och närheten till gen bilinfrastruktur kommer det vara enklare att ta bilen än cykeln och kollektivtrafiken till och från området. Planförslaget innebär en ökning av bilanvändandet och därmed ökning av koldioxidutsläppen.

Bedömningen när det gäller trafikbuller är att föreslagna fastigheter (bostad och skola) med reducerande åtgärder, ligger inom riktvärden för trafikbuller.

Kommunen bedömer att lämningarna blir tillräckligt utredda genom arkeologikutredning inför granskningskedet.

Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan (se bilaga 1).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen fått laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom allmän platsmark är kommunen huvudman. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän platsmark och allmänna funktioner som planen inrymmer. Gatans trafikrum blir väghållarens ansvar liksom allmänna VA-anläggningar blir kommunal VA-huvudman ansvarig för. Enskilda VA-ledningar på kvartersmark ansvara enskild för. Vaggeryds Energi AB ansvarar för överföring av el inom aktuellt nätområde. Ledningar för bredband och telefon finns inom området. Både Skanova och Vaggeryds Energi AB har ledningar inom planområdet.

Kostnaderna för inkoppling av VA och el betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

Exploatören ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark och att parkeringsbehov löses på ett varaktigt sätt på egen fastighet eller genom del i gemensamhetsanläggning i kombination med hyrning av parkeringsplats.

Avtal

Avtal kommer att upprättas mellan exploatör och kommun i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning. Stor vikt kommer läggas på att tillskapa en blandning av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Östra strand ska erbjuda boende som kompletterar befintligt bostadsbestånd i Vaggeryd. Då planförslaget ger många tänkbara fastighetsrättsliga varianter kommer stort arbete läggas i genomförandet av planen. I arbetet kommer de fastighetsrättsliga åtagandena samordnas och verkställas genom diverse avtal.

Allmännyttiga ledningar kan bli aktuella att anläggas i kvartersmark. Då planen inte kan förutse läge av ledningarna, kommer kommunen bevaka frågan i samband med markanvisning och upprättande av avtal.

Avtal för hyrning av parkeringsplats kommer upprättas i samband med markanvisningsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens markområde omfattas av fastigheten Gärhov 2:1 och mindre del av Gärhov 1:1. För att genomföra planen kommer nya fastigheter styckas av från fastigheten Gärhov 2:1 utifrån upprättad kvartersmark.

Avstyckning av fastigheter och upprättande av gemensamhetsanläggningar sker i samband med marktilldelning efter att planen fått laga kraft. Bildande av gemensamhetsanläggning

sköts av berörda fastighetsägare. Gemensamhetsanläggning blir aktuell i vissa bostadskvarter för iordningsställande av gemensam friyta, sophantering och/eller parkering.

På fastigheterna Gäråhov 2:1 och Gäråhov 1:1 finns ledningar och transformatorstation. Befintliga transformatorer är belägna utanför planområdet. Del av allmänna ledningar som omfattas av planområdet, säkras inom allmän platsmark för trafik.

En stolplinje finns diagonalt över planområdet som ombesörjer en fastighet. Skanova är ledningsägaren för linjen. Idag förekommer ingen aktiv teletrafik i ledningslinjen.

Ledningen måste flyttas i o m planen.

Det finns inga kända servitut för ledningarna. Utan servitut är det ledningsägarens ansvar att flytta eller ta bort ledning.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av att upprätta denna detaljplan samt kostnader för externa utredningar. Kommunen står även för kostnader för markbearbetning och anläggning av gator, ledningar och allmänna friluftslivsanläggningar och byggnader på allmän plats (så som utegym, grillplats(er), lekmiljö.

Kommunens intäkter består av försäljning av bostadsfastigheter samt anslutningsavgifter.

Medverkande tjänstepersoner

Tjänstepersoner inom Kanslienheten, Miljö- och byggkontoret, Räddningstjänsten samt Tekniska kontoret i Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet. Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Frida Fält med stöd av planarkitekt Hanna Grönlund.

Frida Fält

Planeringsarkitekt

Konsult

Hanna Grönlund

Planarkitekt

Vaggeryds kommun

Torbjörn Åkerblad

Kanslichef

Vaggeryds kommun