



Detaljplan för del av fastigheten Götastrand 1:1.  
Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun.



Planområdet för nytt bostadsområde väster om  
Bondstorpsvägen i Vaggeryds tätort.

Samrådstid xx januari, 2022

# INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR .....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
TIDPLAN.....	5
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN .....	5
Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer.....	6
PLANOMRÅDE OCH PLANDATA .....	7
Läge, areal och markägoförhållanden.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	8
Översiktsplan.....	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser .....	8
Riksintresse och fornlämningar .....	10
Bostadsförsörjningsprogrammet .....	11
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	11
Mark och vegetation .....	11
Strandskydd .....	12
Bebyggelseområden.....	13
Offentlig och kommersiell service.....	15
Gator och trafik.....	15
Tillgänglighet, lek och rekreation .....	17
Barnperspektivet .....	18
Teknisk försörjning .....	19
Dagvattenhantering.....	20
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET.....	21
Radon .....	21
Buller från vägtrafik .....	21
Översvämningsrisk .....	23
Förorenad mark.....	23
Motiverat ställningstagande: Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	23
FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION.....	24
Bebyggelse .....	24
Grönstruktur .....	26
Angöring och parkering .....	27

PLANBESTÄMMELSER.....	27
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	30
Genomförandetid .....	30
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Ekonomiska frågor.....	31
Medverkande tjänstemän.....	31

## PLANHANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (finns att läsa på kanslienheten)
- Bilaga 1: Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar som tagits fram som underlag till det här detaljplaneförslaget:

- Bilaga 2: Kulturmiljöinventering

Utredningar som kommer att kompletteras inför granskningskedet:

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för etablering av ett nytt bostadsområde med blandad bebyggelse, både i form av flerbostadshus och småhus, inom del av fastigheten Götastrand 1:1, i Vaggeryds tätort och kommun.

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



Figur 1: Schematisk bild över processen för utökat förfarande.

En bedömning har gjorts om att detaljplan bör upprättas med utökat förfarande, då området är av intresse för allmänheten. Området finns utpekad som utbyggnadsområde för bostäder i kommunens gällande översiktsplan. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2020-10-21 §187 att ge i uppdrag att framarbete förslag till ny detaljplan inom del av fastigheten Götastrand 1:1 med flera, väster om Bondstorpsvägen.

## TIDPLAN

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

Kvartal 1, 2022	Samråd
Kvartal 2, 2022	Sammanställning av inkomna yttranden och eventuell revideringar samt beslut om granskning
Kvartal 3, 2022	Utställd för granskning
Kvartal 4, 2022	Antagande och laga kraft

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap.) och området bedöms vara lämpligt för föreslagen markanvändning. Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, skall miljökonsekvenserna enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan skall 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

Detaljplanen tillmötesgår gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) som enligt 5 kap miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vilken miljö kvalitet som är acceptabel inom ett geografiskt område. Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljö kvalitetsnormer skall även bidra till att uppnå Sveriges miljö mål.

I dagsläget finns det miljö kvalitetsnormer för buller, vatten och luft. Genomförandet av planen antas inte medföra en betydande miljö påverkan enligt upprättad undersökning (se bilaga 1). Planförslaget möjliggör en bostadsutbyggnation av cirka 16 småhus och cirka 50-80 lägenheter med direkt anslutning till befintlig infrastruktur och befintliga bostadsområden. Bedömningen är att den föreslagna bebyggelsen inte kommer generera några negativa konsekvenser för människors hälsa och att inga miljö kvalitetsnormer kommer överskridas.

## PLANOMRÅDE OCH PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Vaggeryds tätort, ungefär 2,5 kilometer från centrum och 2 kilometer från järnvägsstationen, bilväg.

Planområdet omfattar cirka 43 000 m<sup>2</sup>. Planområdet är kommunägt och består av ett obebyggt naturmarksområde. Österut angränsar området till Bondstorpsvägen och ett färdigbyggt bostadsområde i Västra Strand, söderut finns ytterligare ett bostadsområde med villabebyggelse. Norrut avgränsas planområdet av ett skogsbruksområde och västerut av Stödstopaån. Ytterligare västerut finns skog såväl som Europaväg 4 (E4).



Planområdets lokalisering i förhållande till Vaggeryds tätort (Vaggeryds kommun, 2021).



Flygbild över planområdet (markerat med vitsträckt linje) och dess närområden (Vaggeryds kommun, 2021).

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

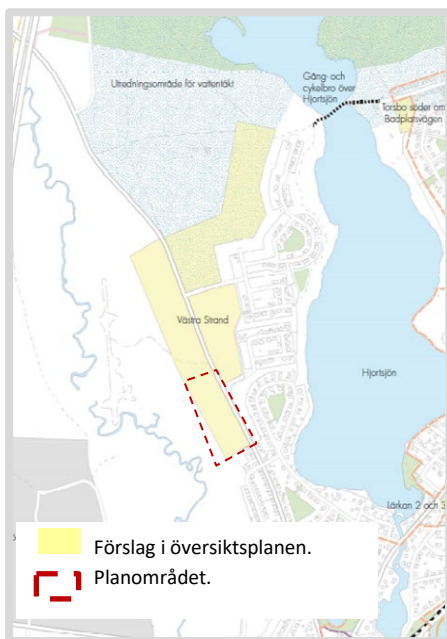
Nedan redovisas eventuellt påverkade riksintressen och fornlämningar samt relevanta ställnings- och beslutstaganden av Vaggeryds kommun.

### Översiktsplan



Planområdet är sedan tidigare omnämnt i Vaggeryds kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28. Följande sammanförande görs om planområdet:

*I västra Vaggeryd föreslår kommunen att markområden mellan Västra Strand och Bondstorpsvägen och mellan Bondstorpsvägen och Stödstorpaån förtätas med bostäder. Marken ägs av kommunen och området ligger nära vacker natur och nära befintliga bostadsområden. Kommunen föreslår även att en förskola byggs utmed vägen eftersom det är en plats som många åker förbi, till och från jobbet. På denna plats har Stödstorpaån 100 m strandskydd. Viss bebyggelse kan komma att hamna närmre Stödstorpaån än 100 m. Med bebyggelse på båda sidor Bondstorpsvägen ändrar gatan karaktär från infartsled till lokalgata. Hastighetsreducerande åtgärder och bebyggelse närmare vägen kommer att bli nödvändiga för att gatan inte skall uppfattas som en landsväg. Området är även intressant att studera ytterligare för en ny vattentäkt.*



Utdrag från gällande översiktsplan från 2012, med planområdet inlagt.

Genomförandet av detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk. Det kan även innebära att en fortsatt byggnation utmed Västra Strand medför att en bebyggelse sker i anslutning till befintlig struktur och inte ökar utglesningen av samhället. Planområdet har god anslutning till befintlig infrastruktur. En fortsatt utbyggnad av bostäder har därigenom stöd i översiktsplanen.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

En stor del av planområdet omfattas i dagsläget av en äldre detaljplan (06-VAK-80) från 1961. Planen reglerar den större delen av västra Vaggeryd och är i stort sett utbyggd, men har på sina ställen ersatts med nyare planer. Området som planläggningen berör är i den nu gällande detaljplanen planlagd som park alternativt plantering.

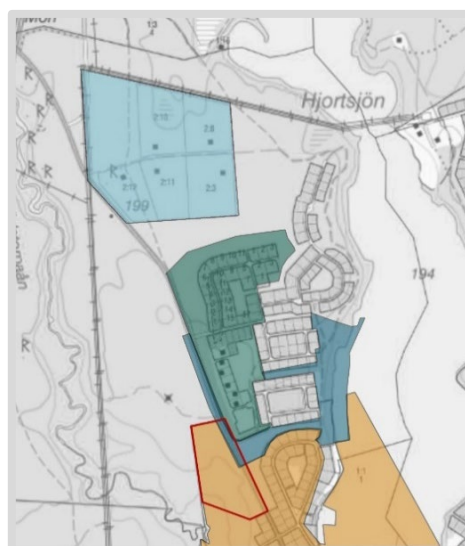


Bondstorpsvägen är planlagd som gata i detaljplan 06-VAK-214. Gatan har inkluderats i planen för att säkerställa ett utfartsförbud mot Bondstorpsvägen med avsikt att öka trafiksäkerheten. För att säkerställa att Bondstorpsvägen har utrymme för eventuella ändringar eller ombyggnationer har ett bredare vägområde planlagts som gata. Det här är något bredare än vad gatan är planlagd för i nuläget och därmed har en liten del av detaljplan 0665-P2018/5 inkluderats i planområdet. Detaljplan 0665-P2018/5 har som huvudsakligt syfte att möjliggöra för småhusbebyggelse. Den delen av detaljplanen som berörs av det här planförslaget är däremot planlagd som natur och kommer att planläggas som gata.



Planområdet (markerat med röd linje) berörs av tre gällande detaljplaner (Vaggeryds kommun, 2021).

Grå del - 06-VAK-80. Grön - 06-VAK-214. Blå - 0665-P2018/5



Gällande detaljplaner som berör planområdet (markerat med röd linje) (Vaggeryds kommun, 2021).

(Vaggeryds kommun, 2021).

Norr om området gäller områdesbestämmelser från 2015. Syftet av områdesbestämmelserna är att kunna erbjuda ett mellanting mellan att bo på landsbygden och att bo i tätort. Tomternas areal varierar mellan 2,5 och 4 hektar. Avsikten är att det, utöver bostadsanvändning, skall vara möjligt att bedriva mindre verksamhetsformer som exempelvis kontor eller någon slags service. Det skall också vara möjligt att, förutom husdjur, kunna ha mindre djurhållning av sådana djur som inte beaktas vara sällskapsdjur, exempelvis häst eller höns. Ytterligare tillstånd för djurhållning kan komma till att krävas. För att inte riskera någon större påverkan på omgivningen bör hästhållning enligt områdesbestämmelserna begränsas. En sådan begränsning kan bland annat ske genom att endast tillåta ett begränsat antal stallplatser på varje fastighet.

## Riksintresse och fornlämningar

Planområdet ingår inte i något riksintresse, förutom försvarsmaktens riksintresse för totalförsvaret (Länsstyrelsens WebbGIS, 2021-06-09) som innebär att området skall vara fritt från höga objekt. Inom samlad bebyggelse tillåts objekt som är 45 meter höga. Planförslaget kommer därmed inte påverka riksintresset.

Inom planområdet förekommer två registrerade lämningar (Länsstyrelsens WebbGIS, 2021-06-09; Riksantikvarieämbetets Fornminnesregister, 2021-06-09). Lämning 1 är en möjlig fornlämning i form av en torplämning från medeltid, nyare tid. Lämning 2 är en övrig kulturhistorisk lämning i form av en kolbotten resmila från järnålder, medeltid, nyare tid. Lämning 1 är lokaliserad inom naturmark. En kulturmiljöinventering (se bilaga 2) genomfördes november 2021 för att utreda lämningens status, varav det uppvisats att det är en lägenhetsbebyggelse som består av två lämningar, dels av ett spismursröse och rester av en husgrund och dels en källargrund. Lämning 2 är lokaliserad inom naturmark och kommer därmed inte att beröras nämnvärt av planen.

Kulturmiljöinventeringen uppvisade att det ytterligare finns fyra misstänkta lämningar inom planområdet, se bilaga 2. Bland dessa förefinns två förvaringsgropar ungefär 25 meter sydväst om hittad lägenhetsbebyggelse och intill fastighetsgränsen, groparna finns på planerad naturmark. Sedan påträffades ytterligare en kolbotten och en kolningsgrop, båda på planerad naturmark och därmed inte nämnvärt berörda av planen.



Inom planområdet finns det två registrerade lämningar. Lämning 1 – möjlig fornlämning. Lämning 2 – övrig kulturhistorisk lämning. (Länsstyrelsens WebbGIS; Riksantikvarieämbetets Fornminnesregister).



Inom planområdet finns det ytterligare fyra misstänkta lämningar (Kulturmiljöinventering, 2021).

Kommunen bedömer att ingen av lämningarna nämnvärt berörs av exploateringsförslaget, därmed görs avvägningen att ingen arkeologisk undersökning kommer att behövas. Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om ytterligare lämningar påträffas skall kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

## Bostadsförsörjningsprogrammet

I enlighet med Bostadsförsörjningsprogrammet för Vaggeryds kommun från 2021 förväntas Vaggeryds tätort, om man ser till kommunens fortsatta befolkningsutveckling, inneha en fortsatt stark tillväxtpotential. Det här under förutsättningarna att Vaggeryds kommun fortsättningsvis kan erbjuda attraktiva och tilltalande bostäder för olika samhällsgrupper i Vaggeryd. Bostadsförsörjningsprogrammet lyfter även att det råder brist på bostäder i centralorterna, vilket inkluderar Vaggeryds tätort, och att ett fortsatt behov av olika bostadstyper består. Sett till Bostadsförsörjningsprogrammet finns det ett bestående behov av blandad bebyggelse, vilket innebär att Vaggeryds tätort förväntas kunna erbjuda en god boendemiljö med blandade hustyper och upplåtelseformer för alla livets skeden.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

I den här delen av planbeskrivningen beskrivs planområdets förutsättningar såsom fysiska förutsättningar inom eller i anslutning till planområdet, såväl som de regler och juridiska förutsättningar som har stor detaljplanepåverkan. Förändringarna som planen möjliggör och anledningarna, samt konsekvenserna, till dessa förändringar, beskrivs ämnesvis och löpande.

### Mark och vegetation

#### *Förutsättningar*

Planområdet består av blandskog med övervägande barrträd och utgörs av isälvsediment. Marken inom planområdet har sand som främsta jordart och enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta har området ett jorddjup på 30 – 50 meter.

Intill Stödstorpaån, sydväst om planområdet, finns ett nyckelbiotopsområde med blandsumpskog lokaliserat (Skogsstyrelsen, 2021-10-18). Nyckelbiotopen ligger inom strandskyddat område. Marken inom planområdet har enstaka höjdskillnader som sluttar åt väster, ned mot Stödstorpaån, och i södra delen av området är höjdskillnaderna större. Det förekommer även två större sänkor inom området, dessa är planlagda som natur och lämpar sig väl för att ta hand om dagvatten.

#### *Förändringar*

Kvartersmark för bostadsändamål har placerats ut med hänsyn till terrängen, trots detta kommer det krävas fyllningsmassor för att kunna genomföra den föreslagna exploateringen. Massornas omfattning beror på bebyggelsestyp och byggnadernas placering. Planens genomförande innebär att del av befintlig blandskog tas i anspråk för ny bebyggelse.



Jordartskarta från SGU över området (SGU, 2021).

Grön: isälvssediment

Rosa: svämsediment

SKS Nyckelbiotopsområde, blandsumpskog (Skogsstyrelsen).

Områdesfoto.

## Geotekniska förhållanden

### Förutsättningar

I enlighet med Vaggeryds kommuns översiktliga geotekniska undersökning väster om Hjortsjön från år 1974, infaller planområdet i ett större geografiskt område med mycket god byggnadsmark. Jorden utgörs i huvudsak av 0,1 – 0,2 meter mylla på 1,0 – 1,5 meter löst lagrad, stenig, grusig och ställvis något grovslitig sand. I de låglänta partierna vid Stödstoppaån förekommer däremot 1,5 meter löst lagrad sand. Kommunens bedömning är att marken har god förhållanden och därmed lämpar sig för föreslagen bostadsbebyggelse.

En kompletterande geoteknisk undersökning kommer att genomföras inför granskningen.

## Strandskydd

### Förutsättningar

Väster om planområdet sträcker sig Stödstoppaån som omfattas av strandskydd på 100 meter. 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 såväl som i vatten.

Stödstoppaån, nedre delen, har en bottenfauna med höga naturvärden. Det finns rapporter gällande rödlistade arter inom eller i närheten till Stödstoppaån, exempelvis har både lake och utter rapporterats i eller i närheten av ån. För att klargöra naturvärdena i området kommer en naturvärdesinventering göras inför granskningen.

### *Förändringar*

Kvartersmark inom planområdet har avgränsats strax innanför strandskyddsgränsen och är med hänsyn till strandskyddsområdet planlagt som natur. Stödstorpaån och dess strandskydd förblir orört.



*Stödstorpaån.*



*Områdesfoto.*

### Bebyggelseområden

#### *Förutsättningar*

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 stationsutbyggnad i Jönköpings kommun. Med nya bostäder följer inflyttning och befolkningsökning.

#### *Befintlig bebyggelse*

Inom planområdet rymmer ingen befintlig bebyggelse. Öster om planområdet, på östra sidan om Bondstorpsvägen, återfinns det nyligen färdigbyggda bostadsområdet Västra Strand bestående av framför allt småhusbebyggelser i form av villor, par- och radhus. med en reglerad bebyggelse till 1 - 2 våningar. Söder om planområdet tar ytterligare bostadsområden vid, här är bebyggelsen något äldre och består mestadels av friliggande enplansvillor. Ungefär 950 meter nordöst om planområdet finns avstyckade tomter för ett lantligt boende enligt gällande områdesbestämmelser. Inom dessa fastigheter är det tillåtet med djurhållning.

I överlag varierar den omkringliggande bebyggelsen mellan modern och traditionell arkitektur, vilken präglas av ordnade villaområden med både villor, par- och radhus. Det förekommer inga flerbostadshus. Befintlig bebyggelse i det östra närområdet är placerad utmed lokalgatorna och entréerna är vända mot samma håll, i det södra närområdet förekommer däremot även befintlig bebyggelse med entréer placerade i direkt anslutning till Bondstorpsvägen. Samtlig bebyggelse karaktäriseras av en enhetlig husplacering med småskalig bebyggelsekaraktär.

Fasadmaterialet på bebyggelsen varierar, främst mellan trä och tegel, och det förekommer en enhetlig färgsättning i antingen dova eller mörka kulörer. Majoriteten av den befintliga bebyggelsen har tydliga sadeltak med plåttäckning i gråsvart kulör.



Parhus i Västra Strand utmed Kaveldungsgatan, öster om Bondstorpsvägen.



Radhus i Västra Strand utmed Kaveldungsgatan, öster om Bondstorpsvägen.

### *Förändringar*

Exploateringen bidrar till en förtätning av Vaggeryds tätort, vilket går i linje med det nationella miljömålet om en god bebyggd miljö. För att skapa ett mer heterogent område föreslås en variation av bostadsformer med både villor, radhus, kedjehus samt flerbostadshus. Det här möjliggör för fler personer, av olika socioekonomiska status och med olika livssituationer, att bosätta sig inom området.

### *Ny bebyggelse*

Den nya bebyggelsen bör anpassas till den befintlig bebyggelse såväl som omkringliggande omgivning, vad gäller dess byggnadskultur och gestaltning. Tydlig småskalig bebyggelsestruktur med öppet gaturum och enhetligt formspråk eftersträvas inom planområdet, såväl som ett genomtänkt materialval och en färgsättning i dova kulörer som skapar ett sammanhållet och harmoniskt intryck. Ny bebyggelse skall även komplettera naturen som består efter exploateringen, förslagsvis i kulörer och material.

Flerbostadshusen som föreslås i den norra änden av planförslaget regleras till en byggnadshöjd av maximalt 13 meter, vilket motsvarar 4 våningar. Genomtänkt färgsättning på fasaden kan användas för att spegla uttrycken av småskalig bebyggelse. Småhusen som föreslås i den norra och södra änden av planförslaget regleras till en byggnadshöjd av maximalt 7,5 meter, vilket motsvarar 2 våningar. Dessa lokaliseras i anslutning till naturen och kan utföras i en färgsättning som kompletterar omgivningen.

## Offentlig och kommersiell service

### *Förutsättningar*

Området ligger i den nordvästra ytterkanten av Vaggeryds tätort. Förutom mindre lokala lekplatser i Västra Strand finns ingen service i områdets direkta närhet, varken offentlig eller kommersiell. Vaggeryds centrum ligger cirka 2,5 kilometer, bilväg, sydöst om planområdet.

I centrala Vaggeryd finns både offentlig och kommersiell service, i form av affärer, äldreomsorg, servicefunktioner och barnomsorg. Vaggeryd innehar även ett gymnasium, Fenix kultur- och kunskapscentrum, som finns beläget på udden tvärsöver Hjortsjön sett från planområdet. Gymnasiet ligger cirka 2,4 kilometer, via cykelväg, från planområdet och närmaste grund- och förskolan återfinns cirka 1 – 1,5 kilometer bort, även dessa via cykelväg. Utifrån lokalplanen för barn- och utbildningsnämndens skolor, antagen 2021-02-24, kommer det behövas ytterligare skollokaler för skoländamål då elevantalet i Vaggeryds tätort förväntas öka med 250 elever fram till år 2030. Skolplatserna skall vara jämnt fördelade och kunna möta behovet i nytillkomna bostadsområden. Planläggning pågår för etablering av nya skolverksamhet inom Östra Strand och Gärhov/Yggen i Vaggeryds tätort. Det här är fördelaktigt för Västra Strand och det här planförslaget.

### *Förändringar*

Planen innehåller inga nya verksamheter eller arbetsplatser. Planens genomförande bedöms däremot öka trycket på nya skol- eller förskoleplatser.

## Gator och trafik

### *Förutsättningar*

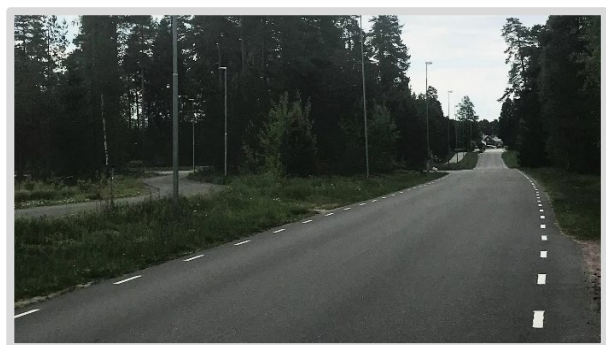
Pendlingsmöjligheterna till och från Vaggeryd är goda, både med bil och buss samt via järnväg. Europaväg 4 (E4) är dragen väster om Vaggeryds tätort och tillgängligheten till det nationella vägnätet är god. Från Vaggeryds station avgår sedan flera regionbussar och tåg till bland annat Jönköping, Nässjö och Värnamo. Regionbuss 500 mellan Värnamo och Jönköping avgår med halvtimmestrafik och tågen avgår minst en gång i timmen. Vaggeryds station ligger cirka 2 kilometer, bilväg, från planområdet och tillgängligheten till kollektiva färdmedel bedöms som god.

I planområdets östra del sträcker sig Bondstorpsvägen. Vaggeryds kommun är väghållare för sträckan av Bondstorpsvägen från självaste korsningen med väg 645 och söderut, förbi planområdet och vidare in mot samhället. Hastigheten utmed Bondstorpsvägens södra del, där bebyggelse finns placerad utmed gatan i höjd med kvarteren Lillgärdet och Spännkroken, är i dagsläget 50 km/h. Från dessa kvarter och vidare norrut är hastigheten begränsad till 70 km/h.

Antalet fordon utmed Trafikverkets vägavsnitt av Bondstorpsvägen uppskattas enligt den nationella vägdatan (NVDB) till 265 fordon/ÅDT (Årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn), varav cirka 50 bedöms vara tunga fordon. Antalet fordon utmed kommunens vägavsnitt av Bondstorpsvägen, som sträcker sig utmed hela planområdet, är enligt mätning 850 ÅDT. Denna mätning gjordes innan det senaste bostadsområdet i Västra Strand byggdes ut öster om Bondstorpsvägen, och enligt beräkningar antas Bondstorpsvägen i nuläget ha en ÅDT på 1000 fordon. I enlighet med Boverket säkerställs ett tillräckligt avstånd fritt från bebyggelse intill Bondstorpsvägen, vilket innebär att närmsta planerade bostadshus placeras 20 meter från vägområdet och på så vis blir det inte något dominerande trafikbuller. Det finns förutom det här inga verksamheter i närheten som genererar tunga transporter, genomfartstrafik för tung trafik är dock tillåtet.



Gång- och cykelväg utmed Bondstorpsvägen (norrgående riktning).



Bondstorpsvägen och intilliggande gång- och cykelväg (södergående riktning).

I nuläget sker cyklandet, såväl som resorna till fots, till störst del på befintliga gator inom de utbyggda villaområdena. Från Kaveldungsgatan och söderut finns det en cykelväg utmed Bondstorpsvägens östra sida, som sedan ansluter till cykelvägen utmed Jönköpingsvägen och vidare in mot centrum.

I enlighet med Vaggeryds kommuns gång- och cykelvägsplan (2020) förekommer förslag om att förlägga en ny gång- och cykelväg utmed Bondstorpsvägen norrut. Samtidigt som två sträckor inom Hjortsjöområdet är utpekade som prioritet för gång- och cykelväg, varav båda sträckorna är av prioritet 2 och 3. Sträckan med prioritet 2 är en saknad länk (utmed Bäckalyckevägen) som kommer att binda



Utbyggnad av gång- och cykelvägar i närområdet enligt kommunens gång- och cykelvägsplan, samt ny föreslagen sträckning (Vaggeryds kommun, 2020).



samman cykelnätet utmed Hjortsjöns västra sida med Boarpsvägen och Mellängsgatan. Sträckan med prioritet 3 är en förlängning av befintlig cykelväg utmed Hjortsjön, vidare norrut och över Hjortsjön via en gång- och cykelbro. Denna sträcka förbinder området med den östra sidan av Hjortsjön.

### *Förändringar*

Förväntningen är att planområdet kommer att trafikförsörjas via Bondstorpsvägen genom en ny infartsgata till området, vilken föreslås vara 9 meter bred innan den smalnas av till 7 meter fram till vändplanen i söder. Ny utformning av Bondstorpsvägen föreslås (se plankartan och illustrationsplan på sidan 25) och fyrvägskorsningen med Kavelungsgatan föreslås utformas med en hastighetsdämpande åtgärd som exempelvis en mindre cirkulation. En större cirkulationsplats bedöms inte som nödvändig utmed den här platsen. I anslutning till fyrvägskorsningen kan säker gång- och cykelövergång anordnas. För att säkerställa att Bondstorpsvägen har tillräckligt med utrymme vid eventuell ombyggnation har det vid fyrvägskorsningen säkrats ett bredare vägområde strax söder och norr om korsningen.

En byggnation för bostadsändamål i det här planområdet medför även en komplettering av bebyggelse och med det föreslås en sänkning av hastigheten, från 70 km/h till 50 km/h. Det planerade bostadsområdet skall bindas samman med det befintliga gång- och cykelvägnätet på ett säkert och gent vis. Genomförs föreslagna åtgärder kommer området ha god tillgänglighet till gång- och cykelnät. I samband med planens utbyggnad bör säkra gång- och cykelöverfarter från planområdet över Bondstorpsvägen, till befintlig gång- och cykelväg, även anordnas. Detta regleras inte i detaljplanen, utan med lokala trafikföreskrifter.

### Tillgänglighet, lek och rekreation

#### *Förutsättningar*

Planområdet finns beläget i den nordvästra delen av Vaggeryds tätort och har direkt närhet till skogsområde med rekreativa promenadstigar samt Bäckalyckans motionsområde. Det är i Grönstrukturplanen för Vaggeryds kommun (2020) utmarkerat som ett område med många kvalitéer för rörelse och rekreation med tydlig skogskaraktär. Området samt dess bebyggelse skall i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler vad gäller tillgänglighet.



Stigar inom och i anslutning till planområdet.

Det ryms sedan en mindre allmän lekplats på östra sidan om Bondstorpsvägen, cirka 500 meter från planområdet. Förutom det finns även en god andel grönområden inom och i anslutning till planområdet, bland annat för barn att skapa rörelse och aktivera sig. Lek- och rekreationsmöjligheterna i området bedöms därmed som goda och det finns förutsättningar för en barnvänlig utomhusmiljö.

#### *Förändringar*

Planförslaget kommer ha en viss påverkan på områdets karaktär men genom bevarandet av grönområdet längst med strandskyddsområdet, bibehålls även en majoritet av de strövstigar som finns inom området. På så sätt kommer delar av rekreationsområdet fortfarande vara tillgängligt för allmänheten även efter exploateringen. Sedan kommer tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

#### Barnperspektivet

##### *Förutsättningar*

FNs konvention om barns rättigheter (Barnkonventionen) antogs 1989, men det var först den 1 januari 2020 som den blev svensk lag. Det innebär att barns rättigheter skall beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser som berör målgruppen barn.

Planområdet är lokaliserat i den nordvästra delen av tätorten och det finns vissa begränsningar i möjlighet att nå området för målgruppen. Yngre barn har större svårighet att ha en obehindrad rörelsefrihet till och från området, då Bondstorpsvägen är en barriär i nuläget. Undertiden äldre barn har något bättre förutsättningar att obehindrat ta sig fram. Det finns inte heller några direkta funktioner inom planområdet som är till för barn i dagsläget.

Ett befintligt gång- och cykelnät finns på östra sidan av Bondstorpsvägen och med en hastighetsreducering samt omvandling till stadsgata, skapas förutsättningar att anordna trafiksäkra gång- och cykelöverfarter till och från planområdet. En sådan anordning ökar barns tillgänglighet och rörelsefrihet inom såväl som utanför området. Det här möjliggör socialt utforskande av omgivningen och närmiljön, vilket är en rättighet enligt Barnkonventionen. Att obehindrat kunna ta sig runt och upptäcka närmiljöerna, ökar enbart barns självständighet, fysiska aktivitet och välmående långsiktigt.

##### *Förändringar*

I och med att större grönytor finns planlagda inom planområdet och en skogbevuxen grön kil bevaras, görs bedömningen att området får en öppen gatustruktur där barn kan nyttja gemensamma naturytor och tillgängliga friytor inom och i angränsning till planområdet för både spontan och planerad fritids- och rekreationsaktivitet. Planförslaget möjliggör ett mer tillgängligt och barnvänligt område.

Planförslaget skapar tydligare kopplingar mot östra sidan om Bondstorpsvägen, där det primära gång- och cykelnätet till resterande tätort föreligger, och stärker på så vis barns självständighet och möjligheten till säkrare och tryggare skolväg.

## Teknisk försörjning

### *Förutsättningar*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA). Ny bebyggelse kan anslutas till VA-nätet via befintliga ledningar. I dagsläget är det inte möjligt att försörja området med fjärrvärme då närmsta fjärrvärmenät ligger 1 kilometer ifrån och därmed krävs det flera anslutningar på vägen för att uppnå ekonomisk genomförbarhet.

Genom området sträcker sig en direktförlagd kopparledning som är i Skanovas ägo. Skanova håller successivt på att avveckla kopparnätet i hela Sverige och enligt nuvarande marknadsutveckling förväntas den sista kopparledningen stängas av under år 2026. Av den här anledningen, att ledningen inom snart skall avverkas, har inte planen tagit hänsyn till ledningen. Kopparnätets avverkning antas inte medföra några större problem då fibernät kan anslutas till planområdet genom kanalisering under Bondstorpsvägen.

Inom planområdet finns det en befintlig pumpstation som hanterar avloppet från Västra Strand, samt en utloppsledning, bräddlopp. I södra delen av planområdet, strax väster om Bondstorpsvägen, finns en nergrävd elledning. Marken ovan ledningen är planlagd som natur.

### *Förändringar*

Genomförandet kan medföra att det behövs ytterligare en pumpstation i området där det är låg marknivå. Anläggningen av denna föreslås i sådana fall vid vändplanen i den södra delen av planområdet. Behoven av släckvatten behöver beaktas vid utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Det finns ett E-område utpekad i plankartan där nuvarande pumpstation finns lokaliserad. Här finns även plats för transformatorstation.



Karta över Skanovas kopparledningssträckning (Ledningskollen, 2021).



Befintlig pumpstation, utmed Bondstorpsvägen.

## Dagvattenhantering

### *Förutsättningar*

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till att uppnå en långsiktig och hållbar dagvattenhantering genom att omhänderta dagvatten på ett så naturligt sätt som möjligt. Enskilda fastighetsägare är ansvariga för att hantering av dagvatten, inom den egna fastigheten, sker på det sätt som lagstiftning, dagvattenstrategin och detaljplanen anger. Enligt dagvattenstrategin skall dagvatten i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. Är det inte möjligt skall förutsättningar för avledning till öppna lösningar såsom diken undersökas i samråd med kommunen. I sista hand skall avledning till dagvattennätet användas. Dagvattenstrategins målsättning och intention skall beaktas vid handläggning av bygglov och följas upp under tekniskt samråd.

Marken består av isälvssediment, sand och har hög genomsläpplighet (Länsstyrelsens WebbGIS, 2021-06-09). Kommunen bedömer därigenom inte att det finns någon risk för översvämning vid normala flöden inom planområdet. Området väster om planområdet är utmarkerat som ett grönområde med strategiska ändamål för dagvattenhantering (Grönstrukturplanen, 2020). Enligt skyfallskarteringen riskerar det att bildas vattensamlingar vid extremväder i planområdets norra samt centrala delar. Dessa delar är i plankartan planerade som natur och anses vara lämpliga för dagvattenhantering.

Då detaljplanen enbart skapar förutsättningar för bostäder i form av småhus och flerbostadshus, bedöms exploateringen inte medföra några större föroreningshalter. Recipienten för planområdet är Stödstorpaån, övre - vilken enligt dagvattenstrategin klassas som medel sett till skyddsvärde och känslighet, och har en måttlig ekologisk status.

Risken för översvämning för bebyggelsen som avser 5 stycken villatomter, närmast Stödstorpaån, hanteras genom terrassering av området men även genom plusmark och minsta avstånd för placering av bebyggelsen från fastighetsgränsen i södra änden av plankartan. Huvudbebyggelsen, i form av flerbostadshus, kommer att lokaliseras i den norra änden av planområdet där det förekommer högre marknivå.



*Skyfallskartering – Områden i mörkblå färg visar vart dagvatten samlas (Vaggeryds kommun, 2021).*

## HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

I den här delen av planbeskrivningen tydliggörs det allmänna intresset hälsa och säkerhet, med avsikt att kunna utforma detaljplanen så att planområdet lämpar sig för sitt ändamål utan att riskera människors säkerhet.

### Radon

#### *Förutsättningar*

Inga markradonprover har tagits inom området. Enligt Vaggeryds kommuns översiktliga markradonsundersökning (2006) föreligger däremot planområdet inom ett normalriskområde, vilket även SGUs översiktliga kartering av markradon synliggör.

Vilken grundläggning som används för ny bebyggelse beror på radonavgångens nivå från marken. Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inomhus inte överskrids. Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m<sup>3</sup>). Byggnader skall utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup> och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,3 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

#### *Förändringar*

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglovsprövningen.

### Buller från vägtrafik

#### *Förutsättningar*

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordning SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359. Vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högs 35 kvm, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå

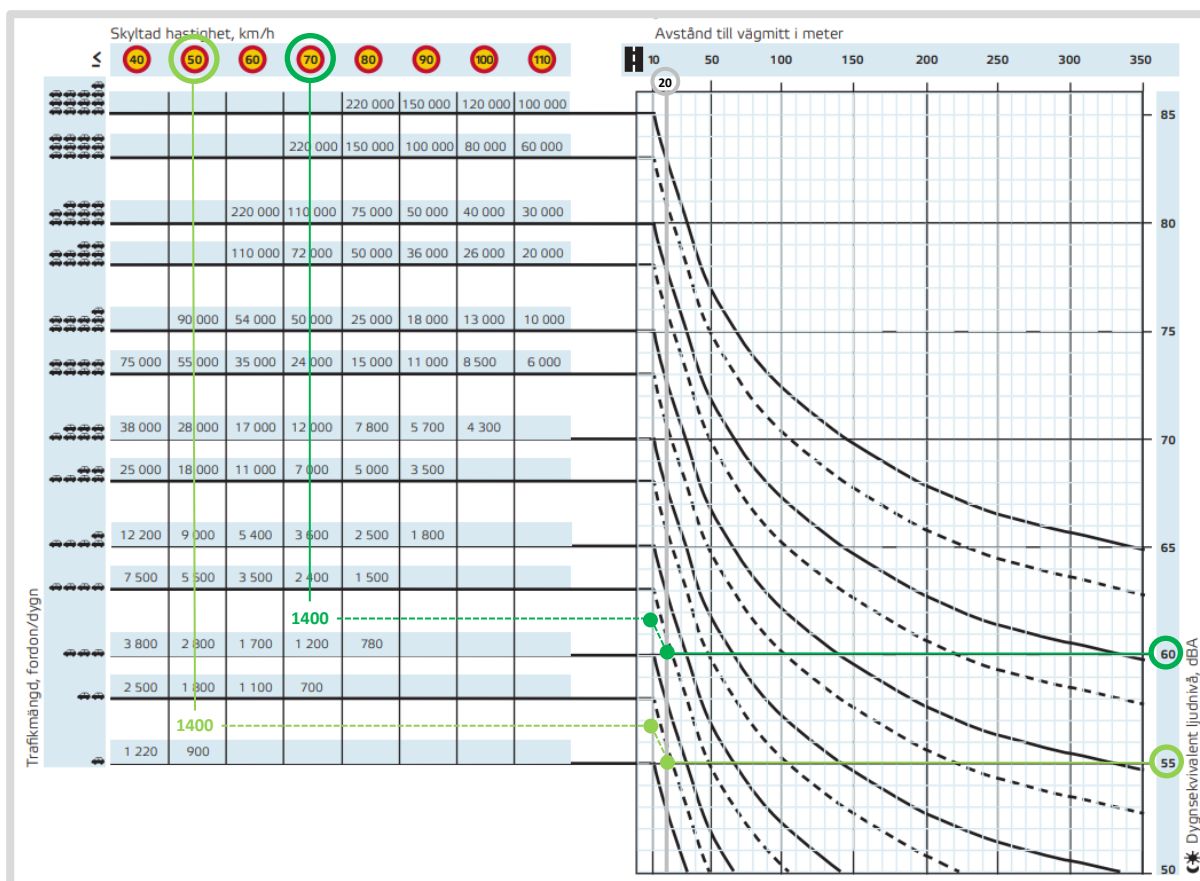
#### *Förändringar och konsekvenser*

I samband med att fler bostäder anläggs i anslutning till Bondstorpsvägen, kommer fordonstrafiken utmed vägsträckan att öka. Trafikverkets trafikallstringsverktyg (version 1.0) uppskattar att den tillkomna bebyggelsen generera cirka 380 bilresor per dygn, vilket innebär att den totala trafikmängden utmed Bondstorpsvägen beräknas bli cirka 1400 (ÅDT). Ingen nyttotrafik ingår i beräkningen, såsom post- och sopbil med mera. Trafikökningen bedöms vara marginell och förväntas inte ge upphov till någon avsevärd ökning av utsläpp eller buller. Nya bostadshus som planeras närmst vägen skall enligt detaljplanen placeras minst 20 meter från vägområdet för Bondstorpsvägen. Anslutningen till befintligt gång- och cykelnät bedöms vara

god och tillsammans med små höjdskillnader i tätorten, är det rimligt att en del av de tillkomna resorna från området kommer ske till fots eller med cykel.

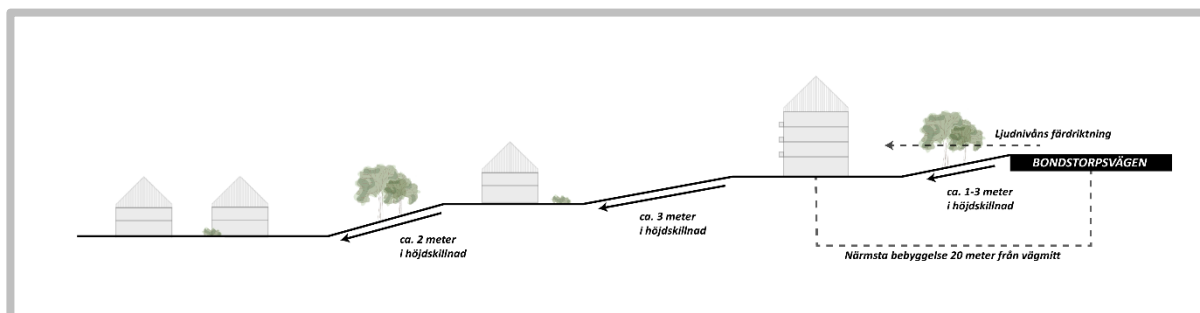
I enlighet med Boverkets mall *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* beräknas en trafikmängd på 1400 fordon/dygn, utmed en gata med en hastighet av 70 km/h, alstrar en ekvivalent ljudnivå på 60 dBA 20 meter från vägmitten. Samma uträkning för en gata med 1400 fordon/dygn, fast med en hastighet av 50 km/h, ger en slutlig ekvivalent bullernivå på 55 dBA. Då den totala trafikmängden bedöms bli cirka 1400 (ÅDT) är kommunens slutsats att buller från vägtrafiken inte kommer överstiga riktlinjerna för bullernivåerna utan istället följa gällande riktvärden, om hastigheten fortsätter att vara 70 km/h. Förutsatt att en hastighetssänkning görs till 50 km/h, hamnar bullernivåerna cirka 5 dBA under riktvärdet för ljudnivå vid närmsta bostadsbyggnads fasad.

Möjligheten finns att sänka hastigheten utmed Bondstorpsvägen från 70 km/h till 50 km/h. Detta rekommenderas även utifrån en säkerhetsaspekt. En hastighetssänkning är dock ingenting som regleras i detaljplanen utan det regleras genom trafikföreskrifter.



Tabell och diagram för den översiktliga bedömningen av vägtrafikbuller, synliggör den ekvivalenta ljudnivån. Ljusgrön: 50 km/h. Mörkgrön: 70 km/h. Modellen är framtagen av Boverket och SKL 2016.

Bostadsbebyggelsen i planförslaget kommer dessutom att hamna i en lägre höjdnivå än Bondstorpsvägen, detta skapar bättre förutsättningar för ett bullerskydd. Markunderlaget är dessutom mjukt och naturområdet utmed vägsträckan består, vilket förväntas dämpa ner ljudnivåerna mellan bebyggelse och trafik då vegetationen absorberar ljudet.



Synliggör höjdskillnaderna inom planområdet och ljudnivåns färdriktning. Illustrationen är inte skalenlig.

Europaväg 4 (E4) finns belägen cirka 750 meter västerut från planområdet. Med hänsyn till Boverket beräknas bullernivån från E4an, utefter angivna trafikflöden och hastigheter, understiga riktvärdena för bostäder i området. I planområdet hörs dock ett svagt sorl från E4an.

## Översvämningsrisk

### *Förutsättningar*

Vaggeryds kommuns Grönstrukturplan (2020) markerar ut ett grönområde, väster om planområdet, som strategiskt för hanteringen av dagvatten. Enligt skyfallskarteringen finns det dessutom två större sänkor i området som lämpar sig för dagvattenhantering. Detta antyder, ihop med att det finns viss höjdskillnad i området, att marken har goda förutsättningar vad gäller hanteringen av eventuella översvämningar vid extremväder.

Enligt MSB finns det inga översvämningsrisker inom området sett till 100 och 200-årsflöden. Däremot kan en del av området i söder komma att översvämmas vid beräknat högsta flöde (BHF), vilket innebär att planområdet kan översvämmas om alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, till exempel snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark med mera (grovt uppskattat ett 10 000-årsflöde).

## Förorenad mark

### *Förutsättningar*

Planområdet är inte klassat som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2020-06-23). Det finns inga riskkällor inom eller i närheten av planområdet som kan innebära risk för markförorening.

## Motiverat ställningstagande: Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planområdet är ett obebyggt naturområde i den nordvästra delen av Vaggeryds tätort. En exploatering av området innebär att en viss förändring sker, då naturmark blir till kvartersmark för bostadsändamål. Eftersom angränsat område på Bondstorpsvägens östra sida är bebyggt, bedöms upplevelsen av området genomgå en marginell förändring när det gäller stads- och

landskapsbilden. Exploateringen av planområdet har även stöd i kommunens översiktsplan, där det benämns som utbyggnadsområde för bostadsändamål. Byggnationen medför en fortsatt förtätning av samhället och kan anslutas till befintlig infrastruktur såsom vägnät samt vatten- och avloppsledningar. I detaljplanen bibehålls dessutom partier med gröna stråk som fortsättningsvis kan nyttjas för lek- och rekreationsmöjligheter, såväl som dagvattenhantering och klimatanpassning med mera. Kommunen bedömer att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området och att genomförandet av detaljplanen inte antas ha betydande påverkan på miljön (se bilaga 1).

## FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

I det här avsnittet redovisas planförslaget och tillhörande illustrationsplan över hur området kan tänkas bebyggas, såväl som grönstrukturens förutsättningar och angöringen samt parkeringen.

### Bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås är blandad bostadsbebyggelse, bestående av småhus samt flerbostadshus. Flerbostadsbebyggelsen föreslås i anläggning till områdets nordöstra del utmed Bondstorpsvägen, med en begränsad byggnadshöjd av 13 meter (motsvarar 4 våningar), det här kan möjliggöra för större konstruktioner såsom träkonstruktioner. Antalet småhus uppskattas för närvarande till cirka 16 stycken beroende på bebyggelsetyp och antalet lägenheter uppskattas till cirka 50-80 stycken. Att den norra delen av planområde, avsedd för bostadsändamål, reglerats till endast flerbostadshus grundar sig i att säkerställa en effektiv markanvändning. Genom en variation av bebyggelsetyper skapas förutsättningar för ett mer heterogent område som lockar till sig olika åldrar, bakgrunder och socioekonomiska statusar.

Kvartersmarken avsedd för bostadsändamål har placerats intill Bondstorpsvägen, med avsikt att möjliggöra en förändrad gatukaraktär som medför att landsväg blir till stadsgata. I samband med det här bör hastigheten utmed detta vägavsnitt sänkas från 70km/h till 50km/h. Säkra gång- och cykelöverfarter bör även anordnas till det befintligt gång- och cykelnätet som finns på östra sidan om Bondstorpsvägen. Detta går i linje med översiktsplanens vision för områdets fortsatta utveckling.





Illustrationsplan över hur området kan tänkas bebyggas.

## Grönstruktur

Planområdet består idag av ett naturområde. I ett försök att bevara de gröna värdena även efter exploateringen har en grön kil, från Stödstorpaån i väst till Hjortssjöområdet i öst, bibehållits i området. Det här är positivt för djur- såväl som växtliv. Naturområdena inom och i anslutning till planområdet bidrar även till att området fortsatt kan användas för både lek och rekreation.

### *Barnperspektivet*

Planförslaget tros förbättra barnperspektivet ur flera aspekter. Dels kommer den nya bebyggelsen att möjliggöra en fortsatt säker och trygg rekreation inom ett naturområde som tidigare inte upplevts vara tillgängligt för barn. Samtidigt som öppna mötesplatser skapas mellan bostadsbebyggelsen, där både oplanerad och planerad vila, lek och aktivitet kan förekomma. Såväl som utepedagogik.



Synliggör den gröna kilen (utmärkt som grön pil) genom planområdet.

Genom att enbart ha en lokalgata med vändplan inom planområdet, genereras även en lugnare gatumiljö som troligtvis medför att fler barn obehindrat rör sig i gaturummet. I planförslaget finns det goda möjligheter att utmed den gröna kilen planera viss yta som riktar sig specifikt till barn, men som även lämpar sig för vuxna. På så vis tillgodoses behovet av barnvänlig utomhusmiljö och närlekplats för de boende. I den norra änden, bland flerbostadshusen, skapas sedermera en gemensam innergård för alla åldrar.

### *Landskapsgestaltning*

Barnvänlig utomhusmiljö ställer krav på att landskapsgestaltningen skall kunna erbjuda både kort- och långvarig vistelse. I illustrationsplanen förekommer utmärkta områden i den centrala områdesdelen av planförslaget för spontan lek och aktivitet, såväl som planerad vila, lek och aktivitet. Kommunen har en ambition om att möjliggöra lokala mötesrum där målgruppen barn finner ro, kreativitet och rekreativsmöjligheter i närheten av hemmet. På så vis skapas naturliga rörelsemönster inom planområdet och det ökar tryggheten såväl som gemenskapen.

Naturmarken beaktas i planförslaget som en resurs vilken används på ett hållbart och gent vis. Fokus läggs på de naturliga höjdskillnaderna inom planområdet, då dessa erbjuder lättillgänglig samt naturlig rekreation och aktivitet i en miljö med hög kvalitet. Planförslaget möjliggör för en lekotop, med höga lekvärden i en naturlig miljö där lek och landskap sammanflätas.

## Angöring och parkering

Behovet av parkeringsplatser som tillkommande bostäderna genererar skall lösas inom den egna fastigheten. Det finns möjlighet att inom den egna fastigheten bygga garage samt uppställningsyta för ytterligare fordon, detta kan vara lämpligt i de fall området byggs ut med exempelvis radhus. För att tillgodose behovet av gästparkeringsmöjligheter samt parkering till flerbostadshusen, gör kommunen bedömningen att en parkeringsplats per lägenhet är lämpligt. Möjlighet till parkering under markytan anses fördelaktig för att ge utrymme åt ökad andel friytor. Det skall inom fastigheten även finnas tillgång till cykelparkering. Geoteknisk utredning kommer att behövas särskilt om det finns planer att lokalisera parkeringar under markytan.

Angöring till planområdet sker via den nya lokalgatan från Bondstorpsvägen. För att värna om en trygg, säker och gen gång- och cykeltrafik i området och i Vaggeryds kommun generellt, bör säker gång- och cykelpassage anordnas över Bondstorpsvägen och sammankopplas till befintlig gång- och cykelväg på östra sidan. Det här sker genom lokala trafikföreskrifter och regleras inte i detaljplanen. Då den befintliga gång- och cykelvägen längst med Bondstorpsvägen föreslås byggas ut längre norrut anses säkra gång- och cykelöverfarter kunna anordnas i samband med utbyggnationen.

## PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap och tillgängliga för allmänheten:



*Natur.*

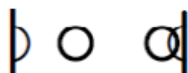
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.



*Gata.*

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa sträckning av gata och att kommunen är huvudman för gata. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap:



*Stängsel, utfart och annan utgång.*

Utfartsförbud. Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att styra var in- och utfart för motorfordon skall anordnas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

dike<sub>1</sub>

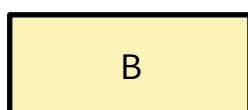
*Utformning av allmän plats.*

Dagvattendike får anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för omhändertagande av dagvatten. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

lek<sub>1</sub> Lekplats för spontan lek- och utevistelse får anordnas. Syftet med bestämmelsen är att bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

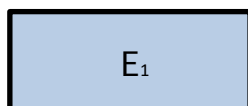
dagvatten<sub>1</sub> Anläggning för dagvattenhantering får anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för exempelvis dagvattendamm. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Kvartersmark:



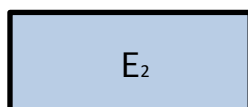
*Bostäder.*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL



*Transformatorstation.*

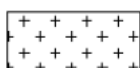
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av transformatorstation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.



*Pumpstation.*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av pumpstation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:



*Begränsning av markens utnyttjande.*

Korsmark, marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad och byggnadsverk får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Prickmark, marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad och byggnadsverk får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

*Höjd på byggnadsverk.*

h<sub>1</sub> Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta byggnadshöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

- h<sub>2</sub>** Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta byggnadshöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
- h<sub>3</sub>** Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta byggnadshöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
- Utnyttjandegrad.*
- e<sub>1</sub> 35 %** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
- e<sub>2</sub> 25 %** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
- e<sub>3</sub> 30 %** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
- Markens anordnande och vegetation.*
- n<sub>1</sub>** Parkering får anordnas. Syftet med bestämmelsen är att bestämma placeringen och utformningen av parkeringsplatser. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 13 § punkt 2 PBL.
- Placering.*
- p<sub>1</sub>** Byggnad ska placeras minst angivet avstånd från fastighetsgräns, gäller huvudbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en fungerande bebyggelse och främja god bebyggd miljö. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- p<sub>2</sub>** Byggnad ska placeras minst angivet avstånd från fastighetsgräns, gäller komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en fungerande bebyggelse och främja god bebyggd miljö. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

- p<sub>3</sub> Byggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannfastighet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en fungerande bebyggelse och främja god bebyggd miljö. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- p<sub>4</sub> Radhus, kedjehus, parhus och dess komplementbyggnader får placeras vid fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en fungerande bebyggelse och främja god bebyggd miljö. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- Utformning.*
- f<sub>1</sub> Endast flerbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att reglera typ av byggnad för att säkra ett visst uttryck på kvarteret samt att säkra en blandning av bostadstyper. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Genomförandetid

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunstyrelsen.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rättighet att bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte heller ändras utan att särskilda anledningar föreligger. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden, har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas.

Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla, fram tills att kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar gällande. Men ändras eller upphävs detaljplanen efter genomförandetiden finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade i den ursprungliga planen.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats och allmänna anläggningar inom allmän platsmark. Kommunen ansvarar även för inlösen av mark som läggs ut som allmän plats i planen.

Kommunen bygger ut eller iordningsställer följande:

- Infartsgata (GATA i plankartan)
- Grönområden (NATUR i plankartan)
- Allmänna vatten- och avloppsledningar med anslutningar vid tomtgränser för blivande bostäder.
- Dagvattenanläggning och eventuella dagvattenledningar.

### Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Götastrand 1:1 som ägs av Vaggeryds kommun. Fastigheten kommer att beröras av lämpliga fastighetsbildningsåtgärder för att tillskapa nya tomter som kommunen kommer sälja vidare.

### Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av upprättandet av ny detaljplan inklusive utredningar. Såväl som iordningställande av allmän platsmark, såsom gata samt utbyggnad av vatten- och avloppsnätet (VA). Kommunens intäkter består av försäljning av tomter samt anslutningsavgifter för VA.

Skanova har en kopparledning som sträcker sig genom planområdet. Skanova håller successivt på att avveckla kopparnätet i hela Sverige och enligt nuvarande marknadsutveckling förväntas den sista kopparledningen stängas av under år 2026. Borttagandet av kopparledningen bekostas av Vaggeryds kommun om kopparledningen finns kvar vid etableringen av bebyggelsen.

### Medverkande tjänstemän

Tjänstepersoner inom Kanslienheten, Tekniska kontoret, Miljö- och byggförvaltningen samt ytterligare tjänstepersoner inom Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet med sina respektive professioner. Praktiserande planarkitekt Alice Adolfsson har medverkat i framtagandet av planhandlingarna under sommaren 2021. Samrådsförslaget har upprättats av planarkitekt Viktorija Ackar.

Kanslienheten, Vaggeryds kommun

2022-01-14

**Viktorija Ackar**  
Planarkitekt  
Vaggeryds kommun

**Torbjörn Åkerblad**  
Kanslichef, Bitr. kommundirektör  
Vaggeryds kommun