

Kommunledningskontoret

Utredning om planbesked

Fastigheten Ålen 1 med flera, vid Torsbovägen  
Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Upprättad av kanslienheten 2022-04-01

Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

## PLANBESKED

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

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

## ANSÖKAN

### Syfte

Syftet som begäran om planbeskedet avser är att genom upprättande av ny detaljplan för kvarteret Ålen, möjliggöra förtätning av kvarteret med nya hyresrätter. Förtätningen avser såväl en eventuell påbyggnad av befintliga flerbostadshus samt att bebygga nya flerbostadshus med tillhörande bil- och cykelparkeringsplatser.

### Sökande

KlaraBo Sverige AB

### Fastighet

Ålen 1, 2 och 4 samt tillhörande samfällighet Torsbo S:3.

### Fastighetsägare

Marken är privatägd av KlaraBo Sverige AB.

### Läge

Föreslaget planområde avser kvarteret Ålen som omfattar fastigheterna Ålen 1, 2 och 4 samt tillhörande samfällighet Torsbo S:3. Kvarteret Ålen ligger inom ett större bostadsområde i norra delen av Vaggeryds tätort. Kvarteret angränsar med Torsbovägen och Förborgsvägen i väst samt Jönköpingsvägen i öst. Bostadsområdet angörs från Jönköpingsvägen genom Torsbovägen. Väster om kvarteret Ålen är det ett bostadsområde som domineras av villabebyggelse. Norr om kvarteret ligger fastigheten Tonfiskeriet som innehåller tre stycken kedjehuslängor bestående av en våning. I söder ligger bostadsfastigheten Rudan 1 som består av ett flerbostadshus på tre våningar.

### Areal

Området är på cirka 2,6 hektar och omfattar fyra fastigheter, Ålen 1 (4163 kvm), Ålen 2 (3841 kvm), Ålen 4 (5382 kvm) samt Samfälligheten Torsbo S:3 (12439 kvm).

# BAKGRUND

KlaraBo Sverige AB har lämnat in begäran om planbesked 2021-12-08. Begäran avser förtätning av befintligt flerbostadsbebyggelse inom kvarteret Ålen i norra delen av Vaggeryds tätort.

## Förslag till ny bebyggelse, med sökandens egna ord och enligt bifogad utredningsskiss

Beskrivning och motivering av projektet enligt inlämnad begäran. Se utredningsskiss nedan.

*Vi önskar förtäta kvarteret Ålen med nya hyresrätter. Vi ser en stor efterfrågan på hyresrätter och ser en stor potential att förtäta vår fastighet med såväl en eventuell påbyggnad av befintliga hus samt bebygga de ytor som idag anses som stora och otrygga. KlaraBo bygger i möjligaste mån i trä. Vi arbetar med hållbarhet i våra områden såväl ekonomisk, ekologisk och socialt där vi försöker få våra hyresgäster att känna stolthet och trygghet.*

	<p><b>TEKNISKA BESKRIVNING</b></p> <p>1. 31. FÖRTÄTNING MED 3 VÅNINGSPLAN DEN FÖRSTA VÅNINGEN MED VÅNINGSPLAN TOTALT 104 LÄGENHETER BTA CA 1000 M<sup>2</sup> CYKELPARKERING: 104 x 2 FJÄLLAR = 208 F</p> <p>2. 31. FÖRTÄTNING MED 3 VÅNINGSPLAN DEN ANDRA VÅNINGEN MED VÅNINGSPLAN TOTALT 104 LÄGENHETER BTA CA 1000 M<sup>2</sup> CYKELPARKERING: 104 x 2 FJÄLLAR = 208 F</p> <p>3. 31. FÖRTÄTNING MED 3 VÅNINGSPLAN DEN TREDJE VÅNINGEN MED VÅNINGSPLAN TOTALT 104 LÄGENHETER BTA CA 1000 M<sup>2</sup> CYKELPARKERING: 104 x 2 FJÄLLAR = 208 F</p> <p>4. 31. FÖRTÄTNING MED 3 VÅNINGSPLAN DEN FJÄRDE VÅNINGEN MED VÅNINGSPLAN TOTALT 104 LÄGENHETER BTA CA 1000 M<sup>2</sup> CYKELPARKERING: 104 x 2 FJÄLLAR = 208 F</p> <p><b>TEKNIKA BESKRIVNING</b></p> <p>1. 31. FÖRTÄTNING MED 3 VÅNINGSPLAN DEN FÖRSTA VÅNINGEN MED VÅNINGSPLAN TOTALT 104 LÄGENHETER BTA CA 1000 M<sup>2</sup> CYKELPARKERING: 104 x 2 FJÄLLAR = 208 F</p> <p>2. 31. FÖRTÄTNING MED 3 VÅNINGSPLAN DEN ANDRA VÅNINGEN MED VÅNINGSPLAN TOTALT 104 LÄGENHETER BTA CA 1000 M<sup>2</sup> CYKELPARKERING: 104 x 2 FJÄLLAR = 208 F</p> <p>3. 31. FÖRTÄTNING MED 3 VÅNINGSPLAN DEN TREDJE VÅNINGEN MED VÅNINGSPLAN TOTALT 104 LÄGENHETER BTA CA 1000 M<sup>2</sup> CYKELPARKERING: 104 x 2 FJÄLLAR = 208 F</p> <p>4. 31. FÖRTÄTNING MED 3 VÅNINGSPLAN DEN FJÄRDE VÅNINGEN MED VÅNINGSPLAN TOTALT 104 LÄGENHETER BTA CA 1000 M<sup>2</sup> CYKELPARKERING: 104 x 2 FJÄLLAR = 208 F</p> <p><b>KLARA BO MOOI</b> ARKITEKTER KV. ÅLEN 1, 2, 4 &amp; S3 VAGGERYDS KOMMUN UTREDNINGSSKISS FÖRTÄTNING SKALA 1:1000, ÅB 2021-12-05</p>
<p>Lokaliseringskarta. Förslaget planområde (inom svart markering).</p>	<p>Utredningsskiss över kvarteret Ålen. MOOi ARKITEKTER 2021-12-05. Se bilaga 1!</p>

Till begäran om planbesked hör en utredningsskiss som visar hur området är tänkt att förtätas. De nya husen, som planeras inom samfälligheten Torsbo S:3, är tänkta att bebyggas i två till fyra våningar och avser förslagsvis hyresrätter i olika storlekar. Med nya hus på fyra våningar beräknas cirka 100 nya lägenheter tillkomma. Utredningsskissen har räknat in elva bilparkeringsplatser per 1000kvm bruttoarea (BTA) och två cykelparkeringsplatser per lägenhet.

Befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheterna Ålen 1, 2 och 4 önskas få möjligheten för påbyggnad med en ytterligare en våning. Detta innebär att befintliga trevåningsbostadshus kan förtätas med en fjärde våning.

Den nya bebyggelsen, förtätningen, skapar en tydlig kant mot Jönköpingsvägen samt tillför en mer småskalig boendemiljö med innergårdar och mindre uppdelade parkeringsytor.

Inlämnat förslag till ny bebyggelse får endast betraktas som illustration om det som önskas prövas. Under planprocessen kommer omfattningen av exploatering, utformning och gestaltning av området och ny bebyggelse inom området att utredas vidare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

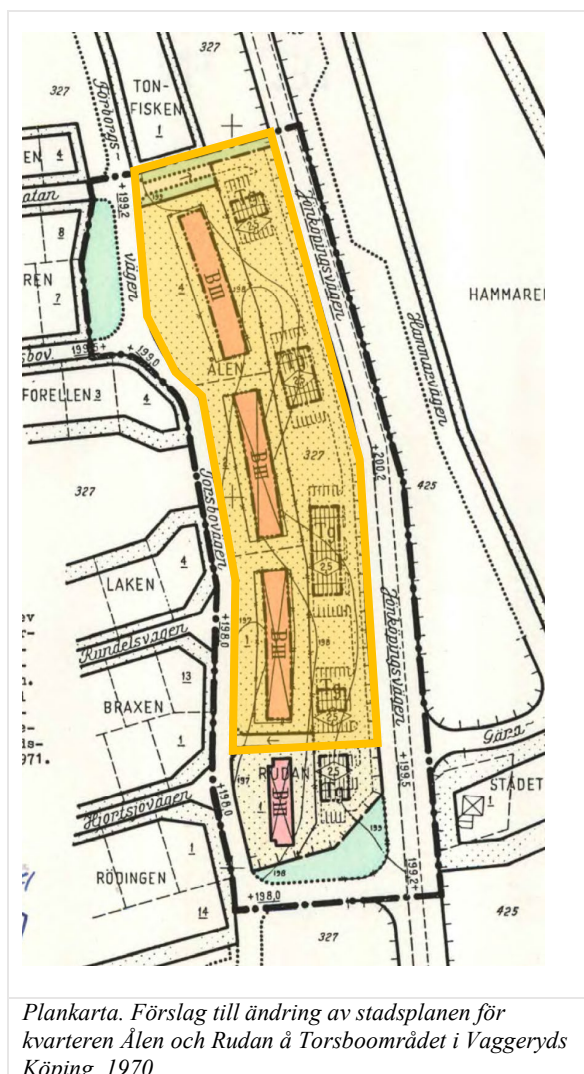
Området är inte utpekade i Vaggeryd kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28. Översiktsplanen visar i övrigt på den generella inriktningen att förtäta inom kommunens tätorter avseende bostadsändamål.

### Detaljplan

Aktuellt planområdet omfattas av planen ”Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Ålen och Rudan å Torsboområdet i Vaggeryds Köping, numera Vaggeryds kommun, från 1970. 06-VAK-131”.

Gällande detaljplan medger bostadsändamål ”B” inom fastigheterna Ålen 1, 2 och 4 samt område för garage- och parkeringsändamål ”Tg” inom samfälligheten Torsbo S:3. Planen medger uppförande av byggnad med högst tre våningar. Vind får inte inredas. Byggrätten är hård begränsad till endast nuvarande flerbostadshus lokalisering, genom punktprickad mark ”Mark som inte får bebyggas”.

I en äldre plan ”Förslag till ändring av stadsplan för Torsbo industriområde mm i Vaggeryds Köping, numera Vaggeryds kommun, från 1963. 06-VAK-98” reglerades nuvarande samfällighetsfastighet Torsbo S:3 till ”Allmän plats park eller plantering”. Denna fastighet, med sin bredd på cirka 36 meter utmed Jönköpingsvägen, reserverades som skyddsområde mellan dåvarande Europaväg 4 och planerad bebyggelsen inom kvarteret Ålen. I dagsläget ligger Europaväg 4 väster om Vaggeryds tätort medan Jönköpingsvägen har stadslik karaktär.



Plankarta. Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Ålen och Rudan å Torsboområdet i Vaggeryds Köping. 1970.

## Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025

Mål och strategier från miljöprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 2021-11-29, som berör kvarteret Ålen:

- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter. Särskilt fokus ska läggas på cykelvägarna till och från skola och fritidsaktiviteter.
- Alla nya bostadsområden har tillgång till minst ett av följande alternativ: god kollektivtrafik (400 meter till busshållplats), tillgång till bilpool/elcykelpool, tillgång till laddning av elbil och/eller anslutning med trygga och säkra cykelvägar.
- I Vaggeryds kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.
- Träd i stadsmiljön ska sparas där så är möjligt. Särskilt vikt ligger på att spara och värna om skyddsvärda träd.
- Återplantering av träd ska utföras i våra samhällen. Vid exploatering i våra samhällen ska nedtagna träd alltid ersättas.

## PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation

Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGUs jordartskartor består planområdet övervägande av sand. Marken inom området är flack och sluttar svagt i västlig riktning mot Torsbovägen. De geotekniska förutsättningarna bör utredas vidare i samband med detaljplaneringen av området. Provtagning kan med fördel samordnas med markprover för att säkerställa eventuell förekomst av föroreningar.

### Naturvärden

I enlighet med underlag från Skogsstyrelsen samt Länsstyrelsen, föreligger inga naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom området.

### Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Planläggningen kan med fördel främja:

- Vegetationsklädda tak och fasader kan också ha en klimatreglerande funktion och kompensera vad gäller den eventuella förlusten av gröna livsmiljöer.
- Större delen av den samfälligheten Torsbo S:3 i anspråk tagen för asfalterade parkeringsytor. Gårdarna mellan husen får vara gröna och planeras för att kunna omhänderta kvarterets dagvatten.
- Väsentligt att utforma gröna platsbildningar och en gestaltning som inrymmer ytor för gemensam användning och umgänge. Stor vikt bör läggas vid att skapa god boendemiljö och ett sammanhållet, attraktivt och tryggt gaturum för livet mellan husen.

### Barnperspektivet

Föreslaget planområde är lokaliserat i den nordvästra delen av Vaggeryds tätort och det bedöms finnas goda möjligheter att nå området för målgruppen. Aktuellt planområde har god koppling till lekplats och friluftsområde inom gång- och cykelavstånd. Hjortsjön och dess friluftslivsmöjligheter ligger cirka 300 meter väster om planområdet. Det finns goda förutsättningar att gestalta trivsamma

och gemensamma uteplatser inom kvarteret med fokus på barn som målgrupp.

Omgivningen har goda förutsättningar för att barn tryggt och enkelt ska kunna röra sig och utforska sin närmiljö i enlighet med Barnkonventionen. Att obehindrat kunna ta sig runt och upptäcka närmiljöerna, ökar barns självständighet, fysiska aktivitet och välmående långsiktigt.

Skol- och förskoleplatser i Vaggeryds tätort behöver beaktas, då fler lokaler eventuellt kan behövas. I ett framtidsscenario blir förskolan i Yggen mest aktuell för barnfamiljerna, av den här anledningen behöver trygg skolväg säkras.

## **Infrastruktur**

Området ligger cirka 1,4 km i gångavstånd från Vaggeryds centrum och station. Områdets lokalisering medför en direkt koppling till befintlig gång- och cykelväg utmed Jönköpingsvägen och vidare kopplingar genom ortens gång- och cykelnät. Viktigt att i detaljplanen säkerställa tillräckligt utrymme för gång- och cykelväg vid aktuellt område, utmed Jönköpingsvägen. Detta kan innebära reglering av del av samfälligheten S:3 till allmän platsmark.

Området ansluter till Jönköpingsvägen via Torsbovägen i söder men även via Förborgsvägen – Badplatsvägen i norr, vilka är de befintliga infarter till bostadsområdet. Via Jönköpingsvägen som är belägen dikt an planområdet nås Europaväg 4 och vidare Värnamo i söder och Jönköping i norr, vilka nås inom cirka 30 minuter med utgångspunkt från planområdet. Samtliga vägar i anslutning till området har kommunalt huvudmannaskap.

Cirka 100 meter söder om planområdet finns befintlig busstation med länsbuss: 500 (Värnamo-Jönköping), 133 (Torsvik - Vaggeryd – Värnamo) samt 136 (Hestra - Gnosjö - Vaggeryd). Länsbuss 133 och 136 stannar även cirka 350 meter söder om planområdet. Vaggeryds station ligger cirka 900 meter sydöst om planområdet med tåg- och bussförbindelser.

En trafikmätning genomfördes för Jönköpingsvägen år 2019 inför framtagandet av planprogrammet för Yggen-Gärahov. Denna mätning skedde cirka 220 meter söder om planområdet. I mätningen framgår Årsdygnstrafiken (ÅDT) till 5273 fordon/dygn. Den genomsnittliga trafikmängden per timme är beräknad till 600 och antalet fordon i kategorin tung trafik är 1938 stycken per dygn.

Förskolan Växthuset och Fenix kunskapscentrum ligger cirka 250 meter från närmaste del av planområdet i söder medan Hjortsjöskolan F-9 ligger cirka 600 meter räknat ifrån samma punkt.

Livsmedelsaffären Coop finns belägen mitt emot planområdet på östra sidan om Jönköpingsvägen. Vaggeryds centrum och station ligger cirka 1,4 kilometer från planområdet.

Parkeringsbehov för befintlig och kommande bebyggelse ska ske på egen mark. Parkeringsutredning behöver genomföras under planprocessen.

## **Riksintressen**

Planområdet ligger inom riksintresse för Försvarsmaktens påverkansområde för område med särskilt behov av hinderfrihet. Föreslagen exploatering antas inte påverka riksintresset medan högsta föreslagna byggnadshöjd är upp till fyra våningar.

## **Kulturmiljö**

Inom föreslaget planområde förekommer inga registrerade kulturlämningar.

## **Människors hälsa och säkerhet**

### **Bullerstörning**

Förslag till förtätning inom planområdet innebär nya flerbostadshus närmare Jönköpingsvägen som är en vältrafikerad kommunikationsled. Gällande hastighet vid planområdets södra del mot centrum är 50 km/h medan gällande hastighet utmed norra delen av planområdet är 80km/h. Flytt av 50 km/h-gräns till efter planområdet i norr får utredas i planprocessen.

Vägbuller från Jönköpingsvägen behöver utredas vidare i planprocessen och eventuella skyddsåtgärder kommer att behöva regleras i detaljplanen. En uppdaterad trafikmätning utmed Jönköpingsvägen behöver genomföras.

### **Markföroreningar**

Med tanke på potentiellt förorenad mark vid närliggande verksamheter öster och söder om planområdet bör undersökning avseende mark- och grundvattenföroreningar genomföras under planprocessen.

### **Översvämningsrisk**

Planområdet berörs inte av område för 100-årsflöde, 200-årsflöde eller beräknat högsta flöde.

### **Strandskydd**

Området berörs inte av något strandskyddsområde.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. Området anses kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dricksvattentrycket behöver vidare utredas i samband med planprocessen.

### **Dagvattenhantering**

Enligt kommunens dagvattenstrategi (Dagvattenstrategi, 2019) ska lokalt omhändertagande av dagvatten vara det första alternativet vid planering och exploatering. Flödet kan då utjämnas vilket ger minskade risker för skadliga översvämningar. Dagvatten ska tas omhand så nära källan som möjligt. Påverkan från dagvatten i recipienten ska minimeras.

Förslag till förtätning kommer att tillföra en större andel hårdgjorda ytor inom planområdet. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten genom exempelvis infiltrationsanläggningar, fördröjningsdammar, översilningsytor (grönytor) behöver utredas vidare för att dimensionera upp dagvattenhanteringen.

En dagvattenutredning behöver genomföras för att säkerställa omhändertagandet av dagvatten, samt säkerställa lämpligheten för planerad bebyggelse.

## Energi, fjärrvärme, el och fiber

Fjärrvärmeledningar finns dragna inom området och befintliga bostadshus är anslutna till fjärrvärme samt fibernät. Möjlighet finns till att ansluta ny bebyggelse till befintliga ledningar. Ledningarna för fjärrvärme och fiber passerar under Jönköpingsvägen och därefter genom kvarteret, vilket behöver säkras upp.

Elnätet behöver förstärkas inom området och en transformatorstation behöver säkras, förslagsvis i den norra änden av planområde.

## FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planområde är privatägd.

Kvarteret Ålen består av tre bostadsfastigheter Ålen 1, 2 och 4. Dessa tre fastigheter har tillgång till tillhörande bilparkering och garage inom samfälligheten Torsbo S:3. Samfälligheten behöver hanteras och marken regleras till bostäder i samband med detaljplaneprocessen, likaså andra fastighetsrättsliga frågor.

## BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Planområdet innefattar flertalet värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Det finns delar av ämnesområden som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare i en planprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför samråd kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras vilken indikerar på huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Utredningsbehov

I enlighet med ovanstående redogörelser anses följande utredningar komma att krävas för framtagande av detaljplanen:

#### Utredningar

- Sol- och skuggstudier
- 3D-volymsstudie
- Parkerings utredning
- Bullerutredning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i nuläget inte går att förutse. Genomförda utredning kan leda till behov av ytterligare utredningar och tillkommande kostnader för genomförandet. Det här underlaget innehåller inte heller kostnader för utbyggnation av området med exempelvis VA eller gator.



## Förslag till process

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med utökat förfarande. Detta eftersom området inte finns utpekade i Vaggeryds kommuns översiktsplan. Därigenom handläggs planen enligt direktiven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande, vilket betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet, och därmed detaljplanen, får laga kraft om det inte överklagas.

## Planens preliminära tidplan

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas under andra kvartal 2022 och planförslaget beräknas kunna antas tidigast under fjärde kvartal 2023. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete.

Sökande har i sin begäran om planbesked begärt yttrande från Länsstyrelsen angående tänkta underlag som Länsstyrelsen kommer att behöva för att yttra sig över planarbetet, enligt PBL 5 kap. 5b § första stycket. Vaggeryds kommun gör en bedömning att inhämta Länsstyrelsens yttrande i detta ärende inte är nödvändigt. Ett sådant yttrande hade inte medfört planläggningen någonting eller resulterat i en annorlunda bedömning om planläggning.

## Planens ekonomi

Framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostas av exploitören.

Ett plankostnadsavtal ska tas fram efter att positivt planbesked beviljats och att detaljplaneuppdrag har getts till kommunledningskontoret.

## SLUTSATS

Den samlade bedömningen är att förtätning av aktuellt område för bostadsändamål är lämpligt att pröva i en planprocess och Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås inleda en planläggning samt att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra förtätning av bostadsbebyggelse inom fastigheten Ålen 1 med flera i Vaggeryds tätort, i enlighet med 5 kap. PBL.

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat markförhållanden, markföreningar samt dagvattenhantering. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag. Områdets värden och kvaliteter behöver integreras i en ny detaljplan och föreslagen markanvändning.

Behnam Sharo

Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad

Kanslichef/bitr. kommundirektör