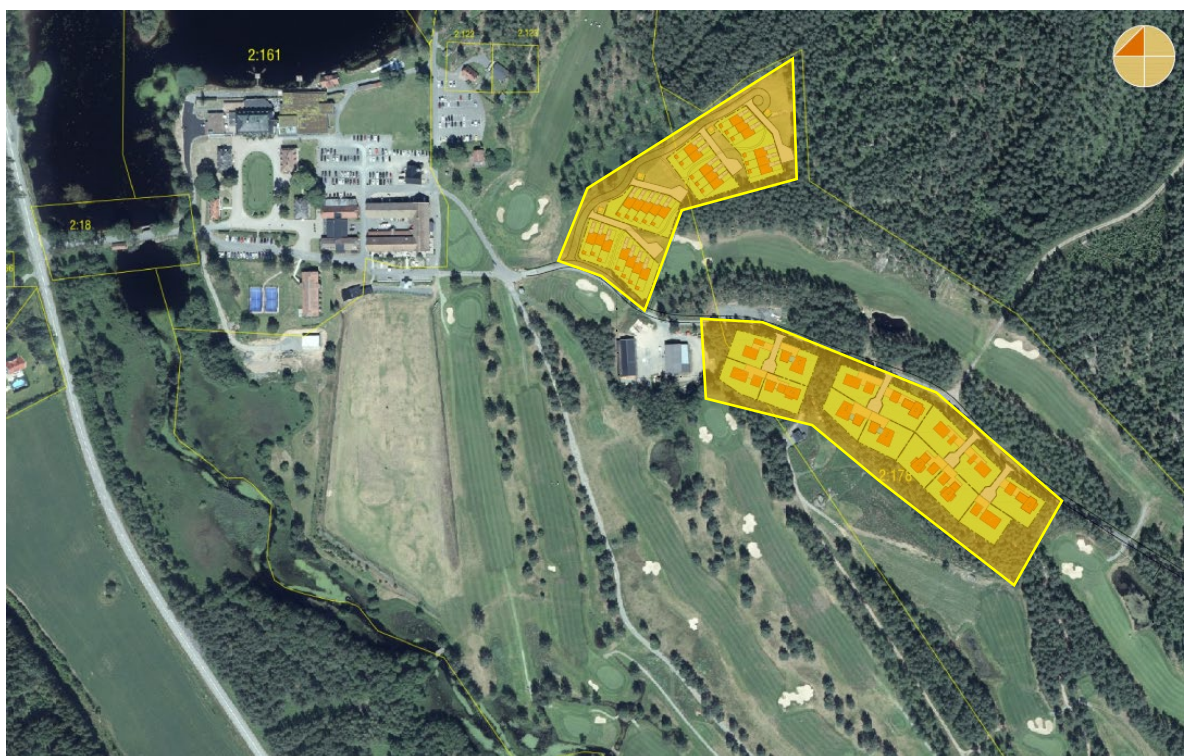


Kommunledningskontoret

## Utredning om planbesked

Del av fastigheten Hok 2:109 med flera, vid Hooks Herrgård  
Hoks tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Upprättad av kanslienheten 2022-09-16  
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 att upprätta ny detaljplan för fastigheten Hok 2:109 med flera, för att möjliggöra etablering av ny bostadsbebyggelse av småskalig form i naturnära läge. Ny bebyggelse är tänkt att vara bostäder i varierande storlekar, som är anpassade till omgivande landskapskaraktär.

### Sökande

Privat markägare.

### Fastighet

Del av fastigheten Hok 2:109 och Hok 2:178, Vaggeryds kommun.

### Fastighetsägare

Marken är privatägd.

### Läge

Föreslaget planområde avser del av fastigheten Hok 2:109 samt del av fastigheten Hok 2:178, vilka är belägna i den nordöstra delen av Hoks tätort och i anslutning till Hooks Herrgård.

Föreslaget planområde ligger cirka 3 kilometer bilväg till Hoks samhälle. I västlig riktning angörs föreslaget planområde via Riksväg 30 och genom föreslaget planområde sträcker sig även Skoga Vägen vilken möjliggör angöring i sydlig riktning. I sydlig, östlig och norrgående riktning omges föreslaget planområdet av ett relativt öppet landskap samt lövblandad barr- och tallskog.

Del av befintligt skogsparti dikt an föreslaget planområde och en del av Skoga Vägen, kan med fördel föreslås ingå i planområdet för att möjliggöra goda förutsättningar avseende god bebyggd miljö. Detta utreds vidare i detaljplaneskedet.

### Areal

Föreslaget planområde utgör sammanlagt cirka 5 hektar och omfattar del av fastigheten Hok 2:109 samt Hok 2:178. Se figur 1 avseende förslag på exploateringsområde.

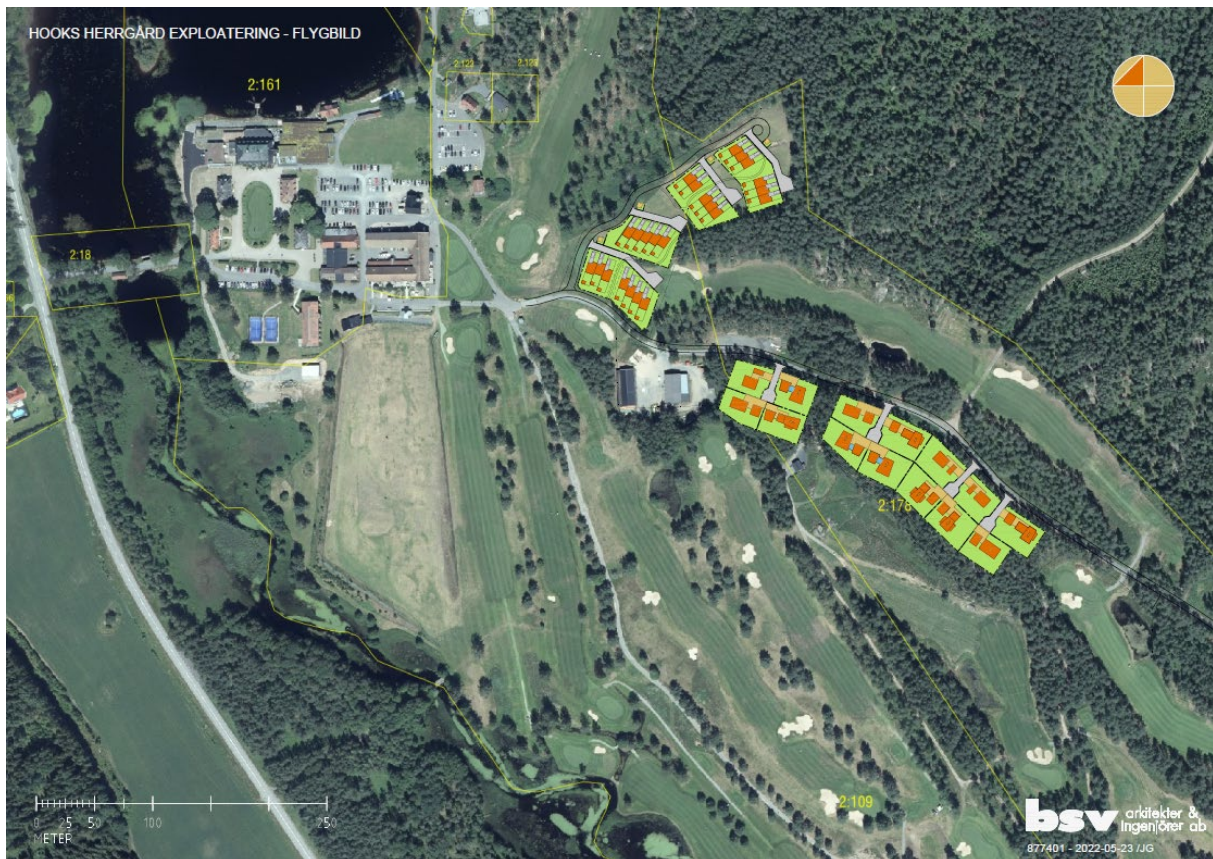
## BAKGRUND

Fastighetsägaren har lämnat in begäran om planbesked 2022-06-13. Ansökan avser etablering av ny bostadsbebyggelse i småskalig form inom del av fastigheten Hok 2:109 med flera.

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

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

*Projektet avser byggnation av bostäder i form av enbostadshus, radhus och kedjehus i två olika delområden. I den norra delen planeras för en blandning av radhus, kedjehus och villatomter, medan den södra/sydöstra delen avser villatomter. Den södra delen rymmer 14 villatomter och den norra delen utgör en yta om cirka 15 000 kvadratmeter, inom vilken olika former av bebyggelse möjliggörs. Bebyggelsen önskar att prövas i upp till två våningar.*



Figur 1: Utredningsskiss - Illustration från BSV arkitekter & ingenjörer AB.

Till begäran om planbesked hör en skiss som visar hur området är tänkt att bebyggas. Inlämnat skissförslag 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

Hooks Herrgård är utpekad som kommunal kulturmiljö i Vaggeryd kommuns översiktsplan antagen 2012. I övrigt är föreslaget planområde inte utpekad för bostadsändamål. Därutöver framgår det i översiktsplanen att den generella inriktningen vid exploatering är att ta skogsmark i anspråk för bostadsändamål, och inte åkermark.

### Detaljplan

Inom området finns ingen detaljplan sedan tidigare.

### Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025

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

- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter.
- 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.
- Återplantering av träd ska utföras i våra samhällen. Vid exploatering i våra samhällen ska nedtagna träd alltid ersättas.

## BEBYGGELSE OCH GESTLATNING

### Hooks karaktär

Hooks tätort och Hooks Herrgård är omgivet av ett varierat åker- och skogslandskap med en tydlig landskapskaraktär. Gällande landskapsbild och karaktär bör beaktas vid framtagandet av planförslaget i detaljplaneskedet, då bevarandet av Hooks tätorts och Hooks Herrgårds helhetsintryck är viktigt.

### Befintlig bebyggelse

Inom föreslaget planområde finns ingen befintlig bebyggelse, området utgörs istället av en golfbana med tillhörande anläggning och ett skogsområde. Väster om föreslaget planområde finns Hooks Herrgård, vilken ingår i den kommunala kulturmiljön. I norrgående riktning finns enstaka villatomter.

### Ny bebyggelse

Vid etablering av ny bebyggelse är det fortsättningsvis viktigt att hänsyn tas till den gällande landskapsbilden.

Genom att bevara naturnära bostadsförutsättningar inom föreslaget planområdet och ha en bebyggelse som följer naturen och topografin, anpassas bebyggelsen till hur naturen ser ut och på så vis bryts inte

heller landskapsbilden. Att sedan komplettera med småskalig bebyggelsekaraktär, kan medföra att Hooks tätorts och Hooks Herrgårds karaktär utvecklas i samma naturliga anda.

Med hänsyn till områdets gröna landskapskaraktär är en variation i tomtstorlek förmånlig. På så vis kan en god bebyggelsevariation uppnås. Genom att bevara den gröna karaktären vid ny bebyggelse, skapas även tilltalande utblick mot det omgivande landskapet. Därigenom skapas ett sammanhängande och karaktärsrikt bostadsområde med koppling till det landskap och de kulturyttringar som finns.

## Platsbildning och landskapsgestaltning

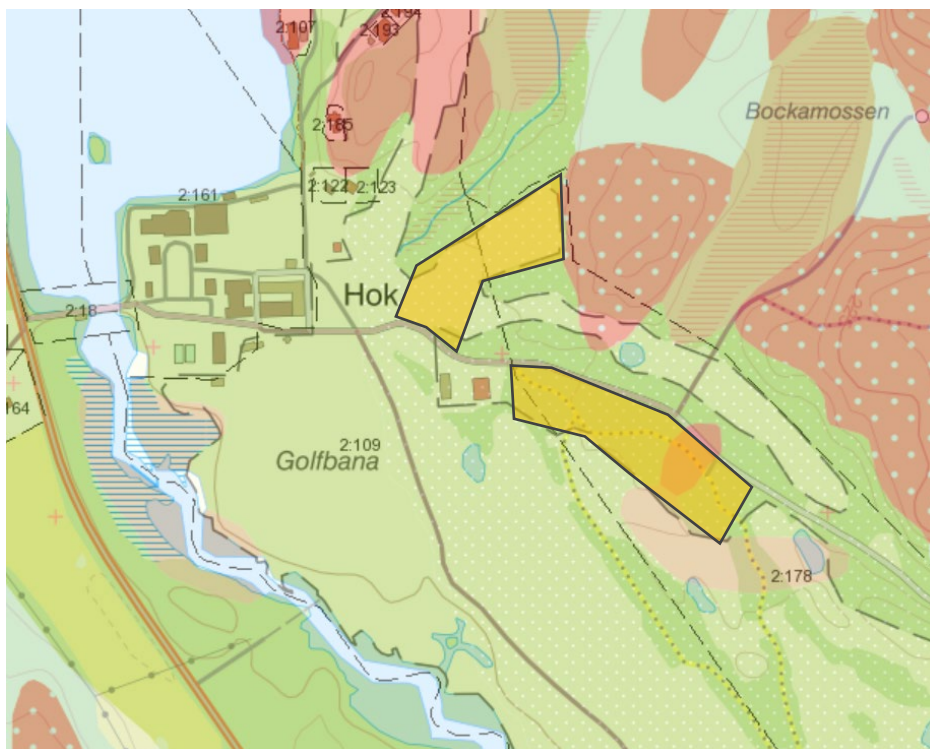
Vid ny bostadsbebyggelse ges föreslaget planområde ny funktion och görs mer tillgängligt avseende bostadsändamål. Den naturliga terrängen kan med fördel bevaras då den alstrar en spännande utomhusmiljö för barn, såväl som vuxna, att utforska och nyttja för framtida rekreationsändamål.

Väsentligt att utforma platsbildningar och en landskapsgestaltning som inrymmer oplanerade ytor för avkoppling eller spontanaktivitet. Men även planerade ytor för gemensam användning och umgänge.

Det omgivande landskapets öppna karaktär bör vara utgångspunkten i gestaltningen av den blivande utomhusmiljön. Stor vikt bör läggas vid att skapa god boendemiljö och ett sammanhållet, attraktivt och tryggt gaturum för livet mellan husen.

## PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation



Figur 2: Jordartskarta.  
Grön färg: isälvsediment.  
Röd färg: berg och torv.  
Gul markering: föreslaget planområde.

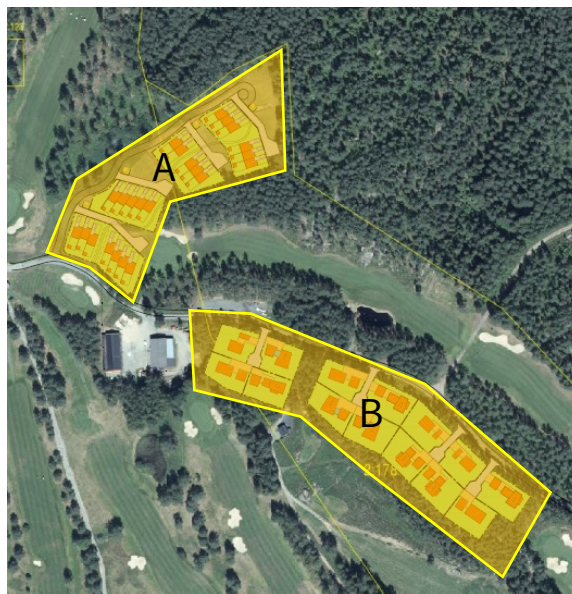
Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGUs jordartskarta består föreslaget planområde till övervägande del av isälvsediment och har hög genomsläpplighet, förekomst av berg och torv finns däremot också. Bockamossen finns i anslutning till föreslaget planområde och består av sumpskog, öster om denna finns det även ett nyckelbiotopsområde.

Skoga Vägen sträcker sig genom det föreslagna planområdet och norr om den vägen existerar ett före detta åkermarksområde som har en relativt öppen landskapsbild med ringa växtlighet. Både norr och söder om Skoga Vägen förefinns lövblandad barr- och tallskog.

I övrigt är marken inom föreslaget planområde relativt plan med vissa sluttningar i både västlig och sydlig riktning. Delområde A har en höjdskillnad på cirka 8 meter och sluttar i västlig riktning (se figur 3). Delområde B har en höjdskillnad på cirka 3-4 meter och sluttar i sydlig riktning (se figur 3).

Området befaras inte vara i riskzonen för översvämningar.

Områdets geotekniska förutsättningar behöver undersökas vidare, så en geoteknisk utredning behöver genomföras i planprocessen för att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål. Provtagning kan med fördel samordnas med markprover för att säkerställa eventuell förekomst av föroreningar.



Figur 3: Delområde A och B.

## Naturvärden

I enlighet med underlag från Skogsstyrelsen samt Länsstyrelsen, föreligger inga kända naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom området. Däremot bör hänsyn tas till den angränsande Bockamossen och den lövblandade barr- samt tallskogen.

Det är viktigt att de befintliga naturvärdena bevaras, därav behöver en naturvärdesinventering genomföras i planprocessen för att säkerställa att det inte finns några höga bevarandevärden inom föreslaget planområde.

## Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Föreslaget planområde utmärks som ett friluftsområde utan anläggning i Grönstrukturplanen, vilket innebär att där finns rekreativa värden för Hoks invånare såväl som besökare. Sträckningen utmed Hokasjön, i nord-sydlig riktning, föreslås utvecklas avseende kulturella ekosystemtjänster.

Bockamossen, som är ett våtmarksområde, har en reglerande funktion vid eventuella översvämningar. Därtill är nyckelbiotopsområdet öster om Bockamossen ett skyddat naturområde avseende stödjande ekosystemtjänster.

Planläggningen kan med fördel främja:

- Gräsmarksstråk utmed framförallt vägar och att annan infrastruktur utformas så att området utgörs av sammanhängande remsor med varierad växtlighet.

- Vegetationsklädda tak och fasader kan också ha en klimatreglerande funktion och kompensera vad gäller den eventuella förlusten av gröna livsmiljöer.
- Bevarandet av befintliga, och skapandet av nya, öppna dagvattenlösningar och dikessystem.

## **Barn- och äldreperspektiv**

Föreslaget planområde är lokaliserat i den norra delen av Hoks tätort och det finns vissa begränsningar i möjlighet att nå området för målgrupperna barn och äldre. Det förekommer ingen tydlig sammankoppling mellan Hooks Herrgård och Hoks tätort avseende gång- och cykelmöjligheter.

Något sorts gång- och cykelstråk bör eventuellt skapas in till Hoks samhälle, då barn tryggt och enkelt skall kunna röra sig och utforska sin närmiljö i enlighet med Barnkonventionen. Att obehindrat kunna ta sig runt och upptäcka närmiljöerna, ökar enbart barns självständighet, fysiska aktivitet och välmående långsiktigt. Skol- och förskoleplatser i Hok behöver beaktas, då fler lokaler eventuellt kan behövas.

## **Infrastruktur**

Inom de båda fastigheterna finns mark som tillhör samfällighet HOK GA:8, HOK GA:9 och HOK GA:10. Det kan bli aktuellt att se över samfälligheterna, bör utredas och beaktas i planprocessen.

Föreslaget planområde ligger cirka 3,1 kilometer i gångavstånd från Hoks centrum och station. I västlig riktning angörs föreslaget planområde via Riksväg 30 och genom föreslaget planområde sträcker sig även Skoga Vägen vilken möjliggör angöring i sydlig riktning. Via Riksväg 30 nås både Europaväg 4 och Jönköping, i norrgående riktning, inom cirka 30 minuter.

Det finns ingen befintlig gång- och cykelväg inom eller i anslutning till det föreslagna planområdet. Angöring och gata ska utformas så att det finns god tillgänglighet inom det föreslagna planområdet avseende servicefordon.

Det inkomna förslaget (se figur 1) visar att parkering sker på egen tomt. Parkeringsbehovet för befintlig och kommande bebyggelse ska ske på egen tomtmark.

En ny transformatorstation kan behövas för att täcka behoven av utökad bebyggelse inom området, det här bör utredas och beaktas i planprocessen.

## **Riksintressen**

Inom föreslaget planområde förekommer inga riksintressen. Riksväg 30, cirka 400 meter väster om föreslaget planområde, är ett riksintresse för kommunikationer och är av en särskild regional betydelse.

## **Kulturmiljö**

Inom föreslaget planområde förekommer inga registrerade kulturlämningar.

Hooks Herrgård är utpekad som kommunal kulturmiljö i Vaggeryd kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28.

## **Människors hälsa och säkerhet**

### **Bullerstörning**

Förslag till exploatering inom föreslaget planområde innebär ny bebyggelse i anslutning till Hooks

Herrgård, det här medför en trafikökning både utmed den redan vältrafikerade kommunikationsleden Riksväg 30 och den mindre Skoga Vägen. Men även inom Hooks Herrgård. Däremot bedöms trafikutökningen inte medföra någon skadlig bullerstörning, frågan kommer att utredas vidare i detaljplaneprocessen.

### **Markföroreningar**

Inom och i anslutning till föreslaget planområde finns inga registrerade markföroreningar. Däremot kan bekämpningsmedel ha använts på golfbanorna och det bör beaktas i kommande planprocess.

### **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 (VA) med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Föreslaget planområde ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt VA. Möjligheten för en egen anslutning till det kommunala VA-nätet alternativt Hooks Herrgårds interna vatten- och avloppsnät behöver beaktas vid framtagandet av planförslaget i detaljplaneskedet.

### **Dagvattenhantering**

Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi redogör att lokalt omhändertagande av dagvatten ska vara det första alternativet vid planering och exploatering. Flödet kan då utjämnas vilket ger minskade risker för skadliga översvämnings och påverkan från dagvatten i recipient minimeras.

Ny bebyggelse kommer att tillföra en större andel hårdgjorda ytor inom föreslaget planområde. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten genom exempelvis infiltrationsanläggningar, fördröjningsdammar, översilningsytor (grönytor) behöver utredas vidare i detaljplaneskedet för att undersöka möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning, samt säkerställa lämpligheten för planerad bebyggelse.

### **Energi, fjärrvärme, el och fiber**

Eon ansvarar för elen inom området. Östra Fiberföreningens ansvarar för fibern inom område.

Fjärrvärmeledningar finns inte inom eller i anslutning till föreslaget planområde och det är sannolikt inte aktuellt att ansluta området.

## **FASTIGHETSRETTSLIGT**

Marken inom föreslaget planområde är privatägd. Fastighetsreglering kommer ske för att möjliggöra avstyckning av enskilda tomter. Möjligheten finns till att välja upplåtelseform. Andra eventuella fastighetsrättsliga frågor behöver beaktas vid framtagandet av planförslaget i detaljplaneskedet.



## BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Föreslaget planområde 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

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Eventuell naturvärdesinventering
- Fastighetsförteckning och grundkarta  
+ kontroll av gränser

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i nuläget inte går att förutse. Genomförda utredningar 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 utpekad 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 fjärde kvartal 2022 och planförslaget beräknas kunna antas tidigast under andra kvartal 2024. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete.

### Planens ekonomi

Framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostas av exploatören.

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

## SLUTSATS

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning avseende bostadsändamål är lämpligt att pröva i en planprocess och en planläggning föreslås inledas för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Hok 2:109 med flera, i enlighet med 5 kap. PBL.

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

Viktorija Ackar

Planarkitekt

Torbjörn Åkerblad

Kanslichef/bitr. kommundirektör