



# Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Fridhem 1 med flera, Vaggeryds tätort.  
Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret  
Samrådshandling juni 2024

Utökat förfarande  
Dnr: KS 2022/051



## Innehållsförteckning

1.	Beskrivning av detaljplanen .....	4
1.1	Detaljplanens syfte .....	4
1.2	Ärendeinformation.....	4
1.3	Hela detaljplanen .....	4
1.4	Genomförandetid .....	5
1.5	Allmän plats.....	6
1.5	Kvartersmark .....	6
1.6	Befintligt.....	7
2	Motiv till detaljplanens regleringar .....	8
2.1	Motiv till regleringar .....	8
3	Genomförandefrågor .....	10
3.1	Mark- och utrymmesförvärv .....	10
3.2	Fastighetsrättsliga frågor .....	10
3.3	Tekniska frågor.....	11
3.4	Ekonomiska frågor .....	12
3.5	Organisatoriska frågor .....	12
4	Planeringsunderlag .....	14
4.1	Kommunala .....	14
4.2	Utredningar.....	15
5	Planeringsförutsättningar .....	15
5.1	Kommunala .....	15
5.2	Riksintressen.....	17
5.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	17
5.4	Miljö kvalitetsnormer .....	17
5.6	Miljö .....	19
5.7	Hälsa och säkerhet .....	21
5.8	Geotekniska förhållanden .....	22
5.9	Hydrologiska förhållanden .....	23
5.10	Fysisk miljö .....	23
5.11	Sociala förutsättningar.....	23
5.12	Teknik.....	24
5.13	Service .....	25
5.14	Trafik och mobilitet.....	25
6	Konsekvenser .....	26
6.1	Fastigheter och rättigheter .....	26

6.2	Natur .....	27
6.3	Miljö .....	28
6.4	Miljö kvalitetsnormer .....	30
6.5	Hälsa och säkerhet .....	30
6.6	Sociala konsekvenser .....	31
6.7	Riksintressen .....	31
6.8	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken .....	31
6.9	Trafik och mobilitet .....	32
6.10	Annat .....	32
7	MEDVERKANDE I PLANARBETET .....	32

## 1. Beskrivning av detaljplanen

### 1.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning inom fastigheten Fridhem 1 med flerbostadshus samt att ändra befintlig markanvändning *sjukvårdsändamål* till *bostadsändamål* för fastigheterna Fridhem 1, Fridhem 2, Fridhem 3 och Götastrand 1:10 för att överensstämja med dagens användning. Vidare är syftet att skapa förutsättningar för ny trafiklösning i korsningen Jönköpingsvägen – Storgatan.

### 1.2 Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheten Fridhem 1 med flera, Vaggeryd, KS 2022/051.

Den 15 december 2021 § 224 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Fastigheten Fridhem 1 med flera.

Detaljplanen för del av fastigheten Fridhem 1 med flera hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen. Utökat förfarande har valts då planområdet ej är utpekade i gällande översiktsplan samt anses vara av stort betydande intresse för allmänheten. Antagande av detaljplanen föreslås ske i Kommunfullmäktige..

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

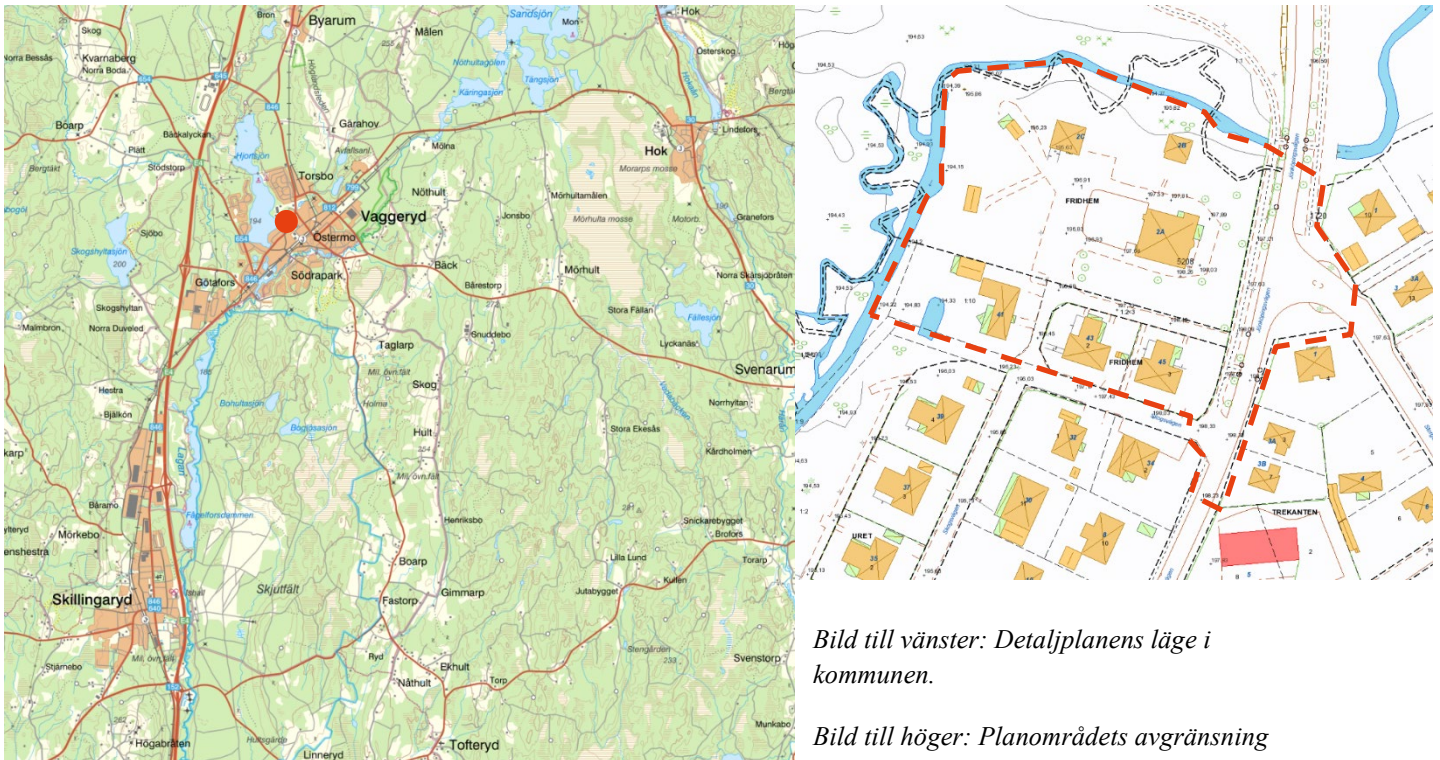
Planhandlingar: Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning.

Övriga handlingar: Undersökning om betydande miljöpåverkan, bullerutredning, geoteknisk utredning, dagvattenutredning, naturvärdesinventering.

### 1.3 Hela detaljplanen

#### 1.3.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget i bebyggt område i de centrala delarna av Vaggeryds tätort och omfattar cirka 1,6 hektar. Planområdet har, efter beslut om planuppdrag, utökats från fastigheten Fridhem 1 till att även omfatta fastigheterna Fridhem 2, Fridhem 3, Götastrand 1:10, del av samfälligheten Torsbo S:1, Trekanten 4, Trekanten 7, Trekanten 7 samt del av fastigheten Götastrand 1:1. Avgränsningen motiveras med att fastigheterna Fridhem 1, Fridhem 2, Fridhem 3 och Götastrand 1:10 i gällande detaljplan har markanvändningen sjukvårdsändamål, något som ej stämmer med dagens markanvändning, övriga fastigheter i gällande detaljplan är ändamålsenliga och inkluderas därmed ej i ny detaljplan. Att inkludera del av fastigheten Götastrand 1:1 är för att fastigheten Fridhem 1 kräver en ni infart och därmed behöver dela av Jönköpingsvägen och Storgatan ingå i planområdet. Fastigheterna Trekanten 4,3 och 7 inkluderas i detaljplanen då kommunal gata byggd på del av dessa fastigheter. Planområdet avgränsas i norr och väst mot Linnarbäcken, i söder mot Skogsvägen och i öster mot fastigheterna Trekanten 3, Trekanten 4 och Förborgen 10.



*Bild till vänster: Detaljplanens läge i kommunen.*

*Bild till höger: Planområdets avgränsning*

### 1.3.2 Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse av flerbostadshus inom fastigheten Fridhem 1 samt ändring av befintlig markanvändning från sjukhusändamål till bostadsändamål för fastigheterna Fridhem 2, Fridhem 3 och Götastrand 1:10. Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus samt friliggande villor. Inom fastigheten Fridhem 1 möjliggörs för cirka 100 nya bostäder i form av lägenheter genom byggnation av lamellhus och/eller punkthus i fastighetens norra del. Detaljplanen möjliggör för parkering och öppen gårdsyta mellan byggbar yta för flerbostadshus i norr och friliggande villor i söder. Detaljplanen möjliggör för ny anslutning mellan Jönköpingsvägen och fastigheten Fridhem 1 genom att befintlig lokalgata i söder öppnas upp mot Jönköpingsvägen samt breddas.

Inom fastigheterna Fridhem 2, Fridhem 3 och Götastrand 1:10, söder om Fridhem 1 möjliggör detaljplanen för friliggande villabebyggelse.

Planområdet är inte utpekad i gällande översiktsplan för Vaggeryds kommun, antagen 2012. I förslag till ny Översiktsplan för Vaggeryds kommun är området utpekad för sammanhängande bostadsbebyggelse.

### 1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

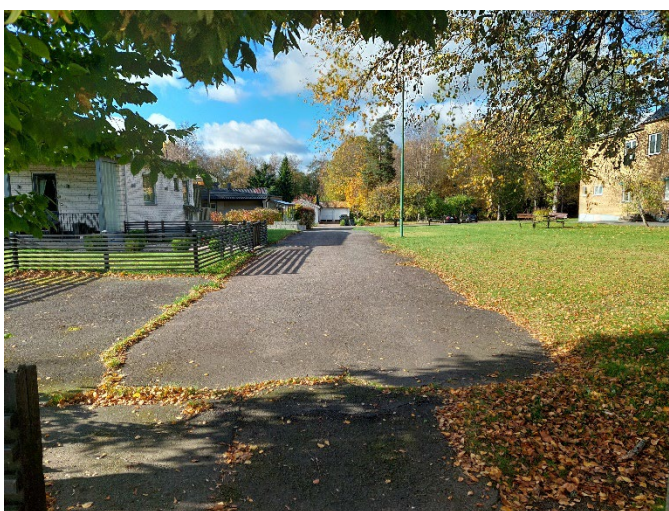
## 1.5 Allmän plats

### 1.4.1 Gata

Planområdet omfattar del av Jönköpingsvägen samt Storgatan med bestämmelsen GATA, ny anslutning till fastigheten Fridhem 1 kommer ske från Jönköpingsvägen via befintlig lokalgata inom fastigheten Götastrand 1:2. Denna gata planläggs med GATA<sub>1</sub> – Lokalgata och behöver breddas i vid exploatering av fastigheten Fridhem 1 och kommer bli ny infart till fastigheten Fridhem 1. Med en ny gatuanslutning till Jönköpingsvägen innebär genomförandet av detaljplanen en omgestaltning av Jönköpingsvägen i den punkt där GATA<sub>1</sub> ansluter till GATA. Befintlig gång- och cykelväg inom GATA kommer fortsatt vara kvar.

GATA<sub>1</sub> breddas till en bredd om 6 meter (bild till höger).

Inom markanvändningen GATA ska yta för biltrafik samt yta för gång- och cykelväg ingå. Gång- och cykelväg ska förläggas på östra sidan av Jönköpingsvägen. Gång- och cykelvägen ska vara 4 meter bred, mellan gång- och cykelväg och bilväg anläggs en grönyta om 2,5 meter. Yta för biltrafik är 12 meter norr om Storgatan och 7 meter söder om Storgatan. Öster om Jönköpingsvägen, norr om Storgatan, anläggs en grönyta om 1 meter och intill en gång- och cykelväg om 3 meter, söder om Storgatan är gångvägen 2,5 meter.



### 1.4.2 Natur

Inom planområdet förekommer markanvändningen natur i planens västra del. Området för natur sträcker sig från planens norra del till den södra. Intentionen med området är att skapa en byggnadsfri zon mot Linnarbäcken och våtmarksområdet väster om planområdet.

### 1.4.3 Huvudmannaskap

Vaggeryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Detta innebär att Vaggeryds kommun ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen.

## 1.5 Kvartersmark

### 1.5.1 Bostäder

Tillkommande kvartersmark inom planområdet regleras för bostadsändamål. Bostäderna inom planområdet delas upp i två delar. I Söder av planområdet regleras bostadsbebyggelsen till enbostadshus i form av villor, i planområdets norra del, fastigheten Fridhem 1, regleras bostadsbebyggelsen till flerbostadshus av variationen lamellhus eller punkthus.

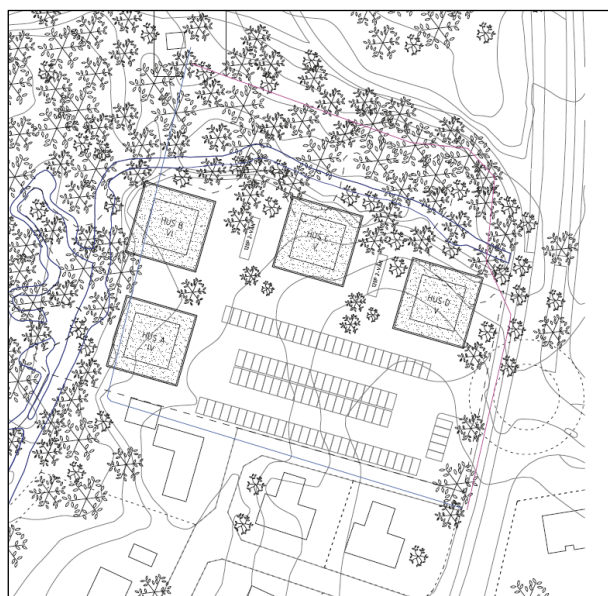
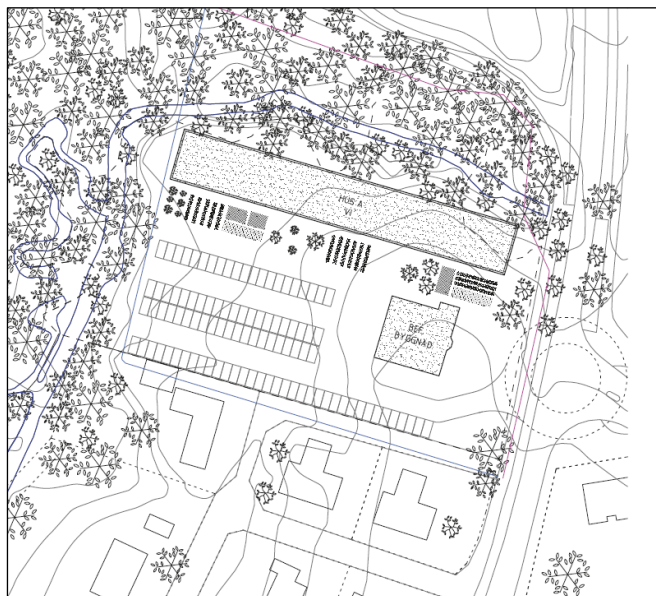
I norr regleras utnyttjandegraden av marken genom exploateringstal för högsta bruttoarea om 12 000m<sup>2</sup> inom användningsområdet. För att styra lokaliseringen av bebyggelsen till planområdets norra del planläggs kvartersmarken med prickmark och korsmark för att skapa anstånd på 37 meter samt 17 meter till

fastighetsgränsen i söder mellan den högre bebyggelsen i norr och den lägre villabebyggelsen i söder. Inom det norra planområdet regleras bebyggelsens höjd med högsta nockhöjd. Två nockhöjder reglerar bebyggelsen inom fastigheten Fridhem 1, en nockhöjd om 24 meter i planområdets nordligaste del och en nockhöjd om 10 meter för att reglera höjden på byggnation i den södra delen av fastigheten Fridhem 1.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras även inom kvartersmarken för att möjliggöra åtkomst till befintliga ledningar. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar omfattas även i delar av planen av bestämmelsen att marken endast får förses med byggnadsverk 3 meter ovan markplan.

Inom planområdet södra del regleras byggnationen av prickmark mot fastighetsgräns samt en högsta nockhöjd om 7 meter.

Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder ska tillgodoses inom kvartersmark. För villatomterna i söder hanteras parkering inom respektive tomt. Angöring till villatomterna sker från Skogsvägen. För flerbostadshusen i norr hanteras parkering genom gemensam parkering inom kvartersmark, angöring sker från Jönköpingsvägen och GATA<sub>1</sub>.



*Illustration som visar två exempel på hur bebyggelsen i planområdet kan utformas, till höger är området utbyggt med punkthus, till vänster är området utbyggt med lamellhus, framtagen av ARRHOFV FRICK (2022).*

### 1.5.2 Tekniska anläggningar

Inom planområdet möjliggörs för ett område för transformatorstation. Området är lokaliserat inom fastigheten Fridhem 1 intill planerad parkeringsyta.

## 1.6 Befintligt

Marken inom planområdet är idag bebyggd med mindre bebyggelse. I planområdets södra del står idag tre friliggande villor. Inom fastigheten Fridhem 1 i planområdets norra del består bebyggelsen av tre hus i varierande storlek samt två mindre förrådsbyggnader. Höjden på bebyggelsen inom planområdet varierar mellan en och tre våningar i dagsläget där den högsta bebyggelsen är lokaliserad mot Jönköpingsvägen inom fastigheten

Fridhem 1. Planområdet angränsar till Skogsvägen i söder och Jönköpingsvägen i öster. För samtliga befintliga byggnader sker idag angöring från Skogsvägen.

Detaljplanen möjliggör för bevarande av befintlig större byggnad utmed Jönköpingsvägen inom fastigheten Fridhem 1.



*Befintlig byggnad inom Fridhem 1 som kan bevaras inom planområdet.*

Planområdet har god koppling till lekplatser och friluftsområden inom gång- och cykelavstånd, en av dessa är Hjortsjön och dess friluftslivsmöjligheter som ligger cirka 300 meter västerut. Diktan planområdet i nord och i väst ligger Linnarvikens grönområde, en grönkil som går från Hjortsjön i väst till Yggensjön i öst. Inom Väst om planområdet går ett större våtmarksområde som sträcker sig från planområdet ned till Hjortsjön. Befintliga gång- och cykelkopplingar inom och i anslutning till planområdet är en mycket värdefull resurs för att det efter planens genomförande ska finnas goda förutsättningar att fortsatt ha tillgång till lekplatser och friluftsområden men även gestalta trivsamma och gemensamma uteplatser inom fastigheten Fridhem 1.

## 2 Motiv till detaljplanens regleringar

### 2.1 Motiv till regleringar

#### 2.1.1 Allmänplats

GATA – Motiveras med att Jönköpingsvägen ska kunna angöra fastigheten Fridhem 1. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §

GATA<sub>1</sub> – Lokalgata. Motiveras med att det krävs en angöring mellan Jönköpingsvägen och fastigheten Fridhem 1. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §

NATUR – Motiveras med att säkerställa naturvärden utmed Linnarbäcken. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §

#### 2.1.2 Kvartersmark

B - Bostäder – Motiveras av att detaljplanen syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom planområdet och säkerställa användningen för befintliga bostadsfastigheter. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §



E<sub>1</sub> – Transformatorstation - Motiveras av behovet av en ny transformatorstation för att kunna försörja de tillkommande bostäderna inom planområdet med el. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §

*Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

Punktprickad mark – Marken får inte förses med byggnad. Motiveras av behovet att reglera byggrätters omfattning och placering för att uppnå bebyggelsefria zoner mot fastighetsgräns och för att skapa utrymme för angöringsytor och parkering inom kvartersmark. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad. Motiveras av behovet att reglera byggrätters omfattning och placering och för att skapa utrymme för angöringsytor och ge ramar för placeringar inom kvartersmark, där både komplementbyggnader och parkering kan förekomma. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §

Ö<sub>2</sub> – Marken får endast förses med byggnadsverk 2,5 meter ovan markplan. Motiveras med att säkra tillgång till ledningar inom fastigheten Fridhem 1. Lagstöd finns i planoch bygglagen (2010:900) 4 kap. 6 §

h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd är 24 meter. Motiveras med att byggnation behöver ske på höjden då det krävs ytor för parkering och utemiljö inom fastigheten. Höjden möjliggör som högst se våningar i planens norra del med ett avstånd på 45 meter till intilliggande grannfastigheter. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §

h<sub>2</sub> – Högsta nockhöjd är 10 meter. Motiveras med att befintligt punkthus inom fastigheten Fridhem 1 uppgår till 10 meter, befintligt punkthus avses bevaras. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §

h<sub>3</sub> – Högsta nockhöjd är 7 meter. Motiveras med att befintlig villabebyggelse inom planområdet uppgår till 7 till cirka 7 meter. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §

U<sub>1</sub> – Markreservat för underjordiska ledningar. Motiveras av behovet att säkra mark som möjliggöra att rättigheter kvarstår för erforderliga underjordiska ledningar. Lagstöd finns i planoch bygglagen (2010:900) 4 kap. 6 §

e<sub>1</sub> – Största bruttoarea är 12 000 m<sup>2</sup> inom användningsområdet. Motiveras av att reglera att mark i lämplig utsträckning bebyggs för att skapa önskad volym och skala för tillkommande bostadsbebyggelse. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §

n<sub>2</sub> – Marken får inte användas för parkering. Motiveras av att säkerställa att parkering och därmed hårdgörande ytor inte tillkommer där lokalt omhändertagande av dagvatten behöver möjliggöras. . Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 § 1

n<sub>3</sub> – Plantering som exempelvis växtbäddar, träd och buskar ska finnas mot angränsande fastighet. Motiveras med att säkerställa att nyplantering förekommer mott grannfastigheter i söder för att minska störningar från parkeringsyta inom fastigheten Fridhem 1. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 § 1

f<sub>1</sub> – Gemensam uteplats ska finnas för stadigvarande vistelse. Motiveras av behovet att gestalta trivsamma och gemensamma uteplatser inom planområdet, så att det finns bostadsnära friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 § 1

a<sub>1</sub> - Marklov får inte ges för Bostäder förrän Lokalgata och anslutning till Jönköpingsvägen har kommit till stånd. Motiveras genom att det behöver tillkomma en anslutning till Fridhem 1 från Jönköpingsvägen av god kvalitet för att möjliggöra för byggtrafik att ta sig in till fastigheten Fridhem 1.

a2 - Bygglov får inte ges för Bostäder förrän Lokalgata och anslutning till Jönköpingsvägen har kommit till stånd. Motiveras genom att det behöver tillkomma en anslutning till Fridhem 1 från Jönköpingsvägen av god kvalitet för att möjliggöra för byggtrafik att ta sig in till fastigheten Fridhem 1.

### 3 Genomförandefrågor

#### 3.1 Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen omfattar fastigheterna Fridhem 2 (869 kvadratmeter), Fridhem 3 (974 kvadratmeter), Götastrand 1:10 (1607 kvadratmeter), Trekanten 4 (51 kvadratmeter), Trekanten 3 (32 kvadratmeter) och Trekanten (26 kvadratmeter) som är privatägda. Fridhem 1 (9711 kvadratmeter) ägs idag av Vaggeryds kommun men ett markanvisningsavtal har upprättats med exploatören för fastigheten. Götastrand 1:2 (573 kvadratmeter) och del av fastigheten Götastrand 1:1 (3 704 kvadratmeter) är kommunalt ägd. Inom Planområdet förekommer även del av samfälligheten Torsbo S:1.

##### 3.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Den mark som avsätts till allmän plats i detaljplanen är för allmänhetens nyttjande och ska iordningställas och skötas av kommunen. Kommunen ska lösa in mark för allmän platsmark.

Avsikten är att fastighetsreglera de delar av fastigheterna Trekanten 4, Trekanten 3 och Trekanten 7 som i detaljplanen omfattar allmän platsmark, till den kommunala fastigheten Götastrand 1:1. Avsikten är även att reglera delar av fastigheten Fridhem 1 som omfattas av allmän platsmark till den kommunala fastigheten Götastrand 1:1.

Fastighetsreglering syftar till att överföra mark för att säkra tillgång till allmän gång- och cykelväg, gatumark och naturmark.

#### 3.2 Fastighetsrättsliga frågor

##### 3.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Allmän plats som ligger inom de privata fastigheterna Trekanten, Trekanten 3, Trekanten 7 och Fridhem 1 ska överföras till den kommunala fastigheten Götastrand 1:1 genom fastighetsreglering. Även del av Fridhem 1 ska överföras till den kommunala fastigheten Götastrand 1:2 genom fastighetsreglering. Detta kommer genomföras genom överenskommelse om fastighetsreglering avtalas mellan parterna/fastighetsägarna. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer finnas som bilaga till framtaget exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren

Kvartersmark som ligger inom den privata samfälligheten Torsbo S:1 samt den kommunala fastigheten Götastrand 1:1 ska överföras till fastigheten Fridhem 1 genom fastighetsreglering. Detta kommer genomföras genom överenskommelse om fastighetsreglering avtalas mellan parterna/fastighetsägarna. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer finnas som bilaga till framtaget exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Planförslaget förutsätter att delar av fastigheten Götastrand 1:1 och samfälligheten Torsbo S:1 sammanläggs till fastigheten Fridhem 1 samt att del av fastigheten Fridhem 1 överläts till fastigheten Götastrand 1:2.

##### 3.2.2 Rättigheter

###### 3.2.2.1 Servitut

U-område avsätts i planen för att säkra tillgången till ledningsområdena. Eventuellt behov för servitut avseende ledningar eller tillgänglighet inom kvartersmark studeras i och med utarbetandet av exploateringsavtalet och säkerställs vid fastighetsbildningen.

Servitut för befintliga ledningar inom u-område på kvartersmark tecknas mellan ledningsägare och exploatören med syfte att säkra tillgången till ledningar.

### 3.2.2 Ledningsrätt

U-område avsätts i planen för att säkra tillgången till ledningsområdena. Ledningsrätterna kan behöva omprövas vilket sker genom lantmäteriförrättning. Ledningshavaren ansvarar för att ansöka om ledningsrätt. Exploatören tar alla kostnader i samband med förrättningen och eventuell flytt av ledningarna. Behov av eventuella övriga ledningsrätter för vatten, spill- och dagvatten studeras i och med utarbetandet av exploateringsavtalet och säkerställs vid fastighetsbildningen.

## 3.3 Tekniska frågor

### 3.3.1 Tekniska åtgärder

Anordnande av hushållsnära avfallshantering ska ske inom kvartersmarken. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med SÅM. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anordnande av posthantering i samråd med PostNord. Fördröjning av dagvatten ska ske inom den egna fastigheten, förslag på fördröjning framgår i dagvattenutredningen.

### 3.3.2 Utbyggnad allmän plats

I detaljplanen finns allmän plats för GATA och NATUR. Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats GATA<sub>1</sub>. Kommun ansvarar för skötsel av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

### 3.3.3 Utbyggnad kvartersmark

Exploatören ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark och att parkeringsbehov löses på ett varaktigt sätt på egen fastighet. Exploatören ansvarar för att iordningställa gemensam uteplats i kvartersinnergården såsom möjlighet för avfallshantering och posthantering.

Exploatören ansvarar för dagvattensystem inom kvartersmark. Lokalt omhändertagande förordas med möjlighet att fördröja och infiltrera dagvattnet exempelvis genom stenkistor, genomsläppliga ytor och skålade översvämningssytor.

### 3.3.4 Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vaggeryds kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnätet. Det är Vaggeryds kommun som ansvarar för utbyggnad av ledningsnäten inom allmän platsmark och anvisar anslutningspunkter för vidare utbyggnad inom kvartersmark. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av vatten, spill- och dagvattenledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt. 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, kommunens dagvattenstrategi och detaljplanen anger. I enlighet med dagvattenstrategin ska dagvatten i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. Är det inte möjligt ska 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 ska beaktas vid handläggning av bygglov. Det finns möjlighet att ansluta kvartersmarken till anslutningspunkt för kommunalt dagvattensystem. Ytterligare anslutningspunkt/er är möjligt att anordna, vilka anvisas/anordnas av kommunen.

## 3.4 Ekonomiska frågor

### 3.4.1 Planekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen i plankostnadsavtalet. Kostnadsfördelning med mera regleras i framtaget exploateringsavtal. Förrättningskostnader tas av exploatören enligt särskilt åtagande. Exploatören bekostar utbyggnation inom kvartersmark. Exploatören bekostar byggnation av ny infartsgata till fastigheten Fridhem 1.

Planförslaget förutsätter att delar av fastigheten Götastrand 1:1 och samfälligheten Torsbo S:1 sammanläggs till fastigheten Fridhem 1 samt att del av fastigheten Fridhem 1 överläts till fastigheten Götastrand 1:2 en fastighetsreglering ska ske genom en lantmäteriförrättning. Samfälligheten Torsbo S:1 ska då upplösas. Exploatören/fastighetsägaren bekostar fastighetsregleringen och upplösandet av en samfällighet. Fördelning av förrättningskostnader regleras i exploateringsavtalet.

### 3.4.2 Planavgift

Plankostnadsavtal har tagits fram mellan Vaggeryds kommun och exploatören, varför kommunen inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

### 3.4.3 Inlösen

Kommunen ska lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap för fastigheterna Trekanten 4, Trekanten 3 och Trekanten 7. Det sker som fastighetsreglering genom en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för ansökan om förrättningen samt kostnaden för densamma. Därutöver ska marken ersättas enligt det förrättningsbeslut som tas av lantmäterimyndigheten.

### 3.4.4 Drift allmän plats

Vaggeryds kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för drift och underhåll av denna inom planområdet. Vaggeryds kommun kommer få ökade driftkostnader för allmän plats. I detaljplanen finns allmän plats för GATA, GATA<sub>1</sub> och NATUR.

### 3.4.5 Drift vatten, spill- och dagvatten

Inom allmän platsmark ansvarar Vaggeryds kommun för drift och skötsel av vatten-, spillvatten- samt dagvattennätet i egenskap av huvudman för vatten och avlopp (VA-huvudman). Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för all drift och underhåll. Med undantag för ledningar inom ledningsrätt/u-område där respektive ledningsägare ansvarar för sina ledningar/anläggningar

## 3.5 Organisatoriska frågor

### 3.5.1 Exploateringsavtal

Innan detaljplanen kan antas ska exploateringsavtal tecknas mellan Vaggeryds kommun och exploatören. Avsikten med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att detaljplanen kan genomföras på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet, kostnads- och ansvarsfördelning för planens genomförande och marköverlåtelse

### 3.5.2 Markanvisningsavtal

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med exploatören. Avtalet ger exploatören rätt att ta fram en detaljplan för fastigheten Fridhem 1 för bostadsändamål samt första rätt att köpa kvartersmarken inom fastigheten Fridhem 1 inom planområdet när detaljplanen fått laga kraft.

### 3.5.3 Tidplan

EX: Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om samråd	Juni 2024 / 2:a kvartalet 2024
Samråd	Juli 2024 / 3:a kvartalet 2024
Beslut om granskning	September 2024 / 3:a kvartalet 2024
Granskning	Oktober 2024 / 4:a kvartalet 2024
Beslut om antagande	December 2024 / 4:a kvartalet 2024

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.

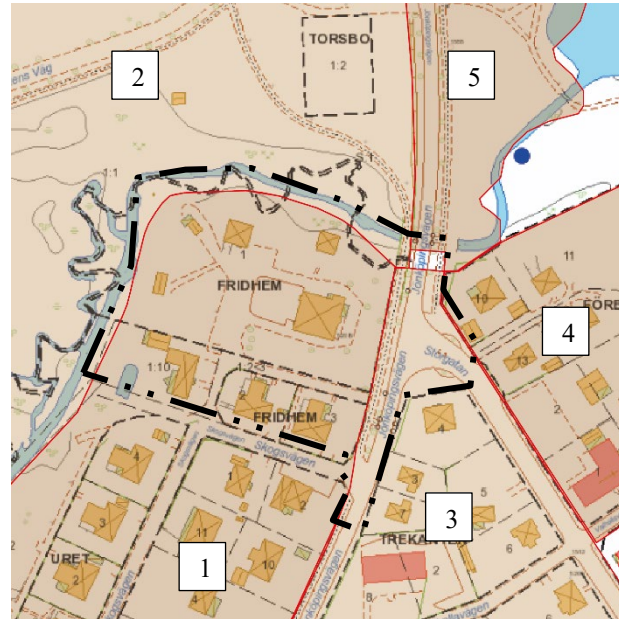
## 4 Planeringsunderlag

### 4.1 Kommunal

#### 4.1.1 Detaljplan

För planområdet gäller fem detaljplaner, delar av dessa detaljplaner kommer ersättas med ny detaljplan. Inom planområdet gäller följande planer

- *Detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Ankaret med flera (06-Vak-72)*. Antogs av kommunfullmäktige 1961-01-30 §4. Ändring av stadsplanen för kv. Ankaret m.fl., samt ändring av detaljplan för kv. Ankaret 1. stg 44 o 45 i kv. Skogslund, Laga kraft 2019-10-10. Nummer 1 i karta
- *Detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Rödningen m.m (06-Vak-116)*. Antogs av kommunfullmäktige 1966-10-31 1145. Nummer 2 i karta
- *Detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Skolan, Ärlan m.fl. (06-Vak-129)*. Antogs av kommunfullmäktige 1968-04-29 §44. Ändring av stadsplanen för kvarteren Skolan, Ärlan m.fl, Laga kraft 2020-06-03. Nummer 3 i karta
- *Detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Förborgen (06-Vak-42)*. Nummer 4 i karta
- *Detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för Torsbo industriområde m.m (06-Vak-98)*. Antogs av kommunfullmäktige 1994.01.27 §5. Nummer 5 i karta



Samtliga detalj- och stadsplaner är lagrade i kommunens arkiv.

#### 4.1.2 Grundkarta och fastighetsförteckning

*Grundkarta till detaljplan för Fridhem 1 med flera* daterad 2023-06-12 och *fastighetsförteckning till detaljplan för Fridhem 1 med flera* daterad 2023-06-01. Dessa två dokument är lagrade i kommunstyrelsens diariesystem.

#### 4.1.3 Översiktsplan

*Översiktsplan för Vaggeryds kommun, laga kraft 2024-04-26*. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens hemsida.

#### 4.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

Följande andra kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag och hänvisas till i planbeskrivningen.

- Bostadsförsörjningsprogram, antagen 2021-08-30, kommunens arkiv
- Dagvattenstrategi del 1, antagen 2019-05-27, kommunens arkiv
- Dagvattenstrategi del 2, antagen 2020-01-08, kommunens arkiv
- Grönstrukturplan, antagen 2020-06-22, kommunens arkiv
- Handlingsprogram lag om skydd mot olyckor 2022-2026, antagen 2022-09-05, kommunens arkiv
- Miljöprogram 2022-2025, antagen 2021-11-29, kommunens arkiv
- Gång- och cykelvägsplan, antagen 2022-11-22, kommunens arkiv
- Avfallsplan 2023-2030

#### 4.1.5 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts.

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för fastigheten Fridhem 1 med flera, september 2023, kommunens arkiv

#### 4.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) tas inför att planen ställs ut för granskning.

### 4.2 Utredningar

- Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, 2022-10-24, kommunens arkiv
- Bebyggelseförslag, ARRHOV FRICK, 2022-09-29, kommunens arkiv
- Bullerutredning, SOUNDCON, 2022-11-30, kommunens arkiv
- Dagvatten- och skyfallsutredning, SWECO, 2022-11-11, kommunens arkiv
- Geoteknisk utredning, SWECO, 2022-11-11, kommunens arkiv

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Kommunala

#### 5.1.1 Detaljplan

Det aktuella planområdet omfattas till stora delar av en gällande stadsplan, vilken kommer att upphävas i de delar som berörs av den nya detaljplanen. Gällande stadsplan "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Ankaret med flera, Vaggeryds kommun, från 1961. 06-VAK-72" medger Område för hälso- och socialvårdsändamål "C" inom fastigheterna Fridhem 1, 2, 3 och Götastrand 1:10 samt Vattenområde "V" inom fastigheten Fridhem 1, fastigheten Götastrand 1:1 och samfälligheten Torsbo S:1. Söder om aktuellt planområde medges fristående bostadsbebyggelse "BF" om högst två våningar. Byggrätten är begränsad genom punktprickad mark med bebyggelsefritt avstånd om cirka sex meter till gata och natur.

Utmed Jönköpingsvägen omfattas gällande stadsplan "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Skolan, Ärlan m.fl. från 1966, 06-Vak-129" av ny detaljplan. Jönköpingsvägen regleras i gällande stadsplan med Allmän plats; gata. Ny detaljplan påverkar kvarteret Trekanten som i gällande stadsplan medger friliggande bostadsbebyggelse "BF" samt område för motorserviceändamål "Tm". I ny detaljplan regleras del av kvartersmark inom kvarteret Trekanten till allmän plats "GATA".

För gällande stadsplan för kvarteret Ankaret m.fl. har en ändring avseende upphävande av tomtindelning skett med laga kraft 2019-10-10. För gällande stadsplan för Kvarteret Skolan, Ärlan m.fl. har en ändring avseende upphävande av tomtindelning skett med laga kraft 2020-06-03.

Ovanstående stadsplaner genomförandetid har löpt ut men gäller som detaljplaner tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt plan- och bygglagen. Ändringarna i stadsplanerna avser upphävande av planbestämmelser varav ingen ny genomförandetid är fastställd.



Bilden ovanför illustrerar gällande detaljplaner som berörs av och angränsar till planförslaget, vilka redovisas utifrån aktnummer. För mer information om detaljplanerna, se avsnitt 4.1.1.

Planområdet för ny föreslagen detaljplan redovisas ovan med blå linje. När denna detaljplan får laga kraft ersätter den del av 06-VAK-72, 06-VAK-129, 06-VAK-116, 06-VAK-42 och 06-VAK-98.

### 5.1.2 Planbesked

Den 15 december 2021 § 224 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att lämna positivt planbesked och ge i uppdrag att ta fram ny detaljplan för att möjliggöra för förtätning av fastigheten Fridhem 1 med nya bostäder, enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

### 5.1.3 Översiktsplan

I kommunens gällande Översiktsplan antagen 2024, är området utpekad för pågående markanvändning, *Bostäder, Olika former av boende av varaktig karaktär*. I översiktsplanens riktlinjer för bebyggelseutveckling framgår att:

- Kommunen ska prioritera att exploatera och förtäta områden som avser redan ianspråktagen mark för att hushålla med de ändliga markresurserna och värna om gröna ytor.
- I tätorterna lokaliseras nya bostadsområden primärt i områden som har god tillgång till kollektivtrafik.



- Ny bebyggelse ska anpassa sig till förutsättningar som platsen och landskapet ger exempelvis i form av topografi, vegetation och eventuell befintlig bebyggelses karaktär
- Kommunen bidrar och ställer sig positiv till förtätning av centrala fastigheter med bostäder och lokaler för kulturaktiviteter. Detta stärker underlag till service i centrum, möjliggör hållbara resor i vardagen och hushålla med mark.
- Nya bostadsområden ska ge möjlighet till varierat bostadsutbud och eftersträva blandade boendeformer det vill säga småhus, flerfamiljshus av olika storlek och ägandeform.

Utifrån riktlinjerna samt att planområdet är utpekad med markanvändningen bostäder bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanens intentioner då effektivt markutnyttjande sker inom fastigheterna Fridhem genom bostadsutveckling av redan ianspråktagen mark. Hänsyn behöver tas till bland annat klimatanpassningsåtgärder och att det förekommer buller från väginfrastruktur som behöver utredas.

## 5.2 Riksintressen

### 5.2.1 Trafikkommunikation

Planområdet omfattas av riksintresse för kommunikation, MSA-yta för Jönköpings flygplats, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken (1998:808). En så kallad MSA-yta (Minimum Sector Altitude) utgörs av en cirkel med radien 55 kilometer räknat från flygplatsen landningshjälpmedel. Inom dessa ytor kan nya hinder ha inverkan på flygtrafiken.

### 5.2.2 Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808) – FM Påverkansområde, MSA-område luftrum. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. Ett militärt MSA-områdes utbredning utgörs av en radie om 46 km från berörda flygbanors mittpunkt. Inom MSA-område ska alla höga objekt remitteras Försvarmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt definieras som högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

## 5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:808) ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet berör inte mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken (1998:808).

## 5.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna är beslutade för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön för att avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det finns miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Normerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra utgör målsättningsnormer som anger vad som ska eftersträvas. Miljökvalitetsnormer är juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering

### 5.1.1 Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), kolväten, inandningsbara partiklar (PM<sub>10</sub>) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO<sub>2</sub>) ger upphov till globala miljöproblem i form av ”växthuseffekt”,

vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljökvalitetsnormerna för luft regleras i 5 kap. miljöbalken (1998:808) samt i luftkvalitetsförordningen 2010:477.

Enligt Undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms planområdet inte påverkas av någon miljöfarlig verksamhet eller verksamhet med andra utsläpp i luft. Planområdet bedöms inte ligga inom område som påverkas negativt av utsläpp från trafik. Genomförandet av detaljplanen medför en ökning av trafik inom och i anslutning till planområdet, denna ökning bedöms däremot inte vara av den omfattningen att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

### 5.1.2 Vatten

Tillsyns- eller prövningsmyndigheten måste se till att verksamhetsutövaren vidtar de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förhindra att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen.

Miljökvalitetsnormer enligt vattenförvaltningsförordningen delas in i ytvattenförekomster och grundvattenförekomster, för ytvattenförekomster fastställs miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. För grundvatten fastställs miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status.

Hjortsjön är den ytvattenförekomst som är recipient för dagvatten från aktuellt planområdet. Vattenmyndigheten som klassar alla vattenförekomster har tilldelat Hjortsjön en God ekologisk status. Den kemiska statusen är klassad som Uppnår ej god status.

Det aktuella planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd som tilldelats God kemiska och kvantitativ status av Vattenmyndigheten.

Enligt Undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms exploateringens påverkan på recipienten och grundvattenförekomsten vara marginell och uppskattas inte försämra dess status. Enligt framtagen dagvattenutredning framgår att, i och med recipientens låga känslighet innebär reningskravet att enkel dagvattenrening ska upprättas.

### 5.1.3 Buller

Riktlinjer för trafikbuller vid bostadsbyggnads fasad och uteplats beskrivs i förordning (2015:261) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För trafikbuller gäller att följande riktvärden inte bör överstigas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. SAMRÅDSHANDLING Dnr. KS 2022/139 17 (34)
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ekvivalenta ljudnivån utomhus (60 dBA) ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av

bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om riktvärdet gällande maximal ljudnivå på uteplats 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

Buller från spår- och vägtrafik kommer främst från den östliga riktningen av planområdet. Se vidare beskrivning i avsnitt 5.7.1 om omgivningsbuller.

## 5.6 Miljö

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturrelater måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Vaggeryds kommun har utifrån nationella miljömål och globala mål för hållbar utveckling tagit fram ett miljöprogram för Vaggeryds kommun. Nedan redogörs några av de miljömål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommuns miljö- och hållbarhetsarbete:

### *Begränsad klimatpåverkan*

Vaggeryds kommun har mål om att ha en attraktiv kollektivtrafik, säkra och trygga cykelvägar och att utsläppen av växthusgaser från våra transporter ska minska.

### *God bebyggd miljö*

Vaggeryds kommun har mål om att bidra till att Jönköpings län blir ett plusenergilän. Detta görs genom att producera och använda mer förnyelsebar energi samt att energieffektivisera. En cirkulär ekonomi som stödjer en hållbar avfallshantering är nödvändig. Kommunen strävar efter att ha en god luftkvalité och att minska farliga ämnen som påverkar människan och miljön. Vaggeryds kommun ska också planera och bygga för ett samhälle som tål torka, översvämning och skyfall.

### *Ett rikt växt- och djurliv*

I samhällsplaneringen ska utpekade gröna stråk för lövskogen, gräsmarkerna, våtmarkerna samt vatten prioriteras för att öka landskapets förmåga att leverera ekosystemtjänster. I utformningen av utemiljöer ska stor hänsyn tas till grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Kommunen är restriktiv till exploatering av jordbruksmark.

### 5.6.1 Dagvatten

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord genom exempelvis tillkommande vägar innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Enligt Vaggeryds kommuns Dagvattenstrategi är det därför viktigt att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka hur dagvattensituationen förändras av planförslaget och hur dagvattenhantering kan ordnas. Med avseende på planområdets lokalisering har dagvattenanalysen gjorts utifrån ett 20-årsregn. Regnet är beräknat med en klimatkfaktor på 1,25 för att ta höjd för framtida intensiva regn. Dagvattenutredningen anger följande:

Föreslagen detaljplan innebär det en ökad hårdgöringsgrad då befintliga gräsytor byts ut mot parkeringsplatser. I utredning föreslås ett dagvattenhanteringssystem som klarar av att magasinera ett 20-årsregn och möjliggöra så

att flödena från planområdet fördröjs ned till befintliga flöden. Föreslaget dagvattensystem är framtaget utifrån rekommendationer och instruktioner från Vaggeryds dagvattenstrategi.

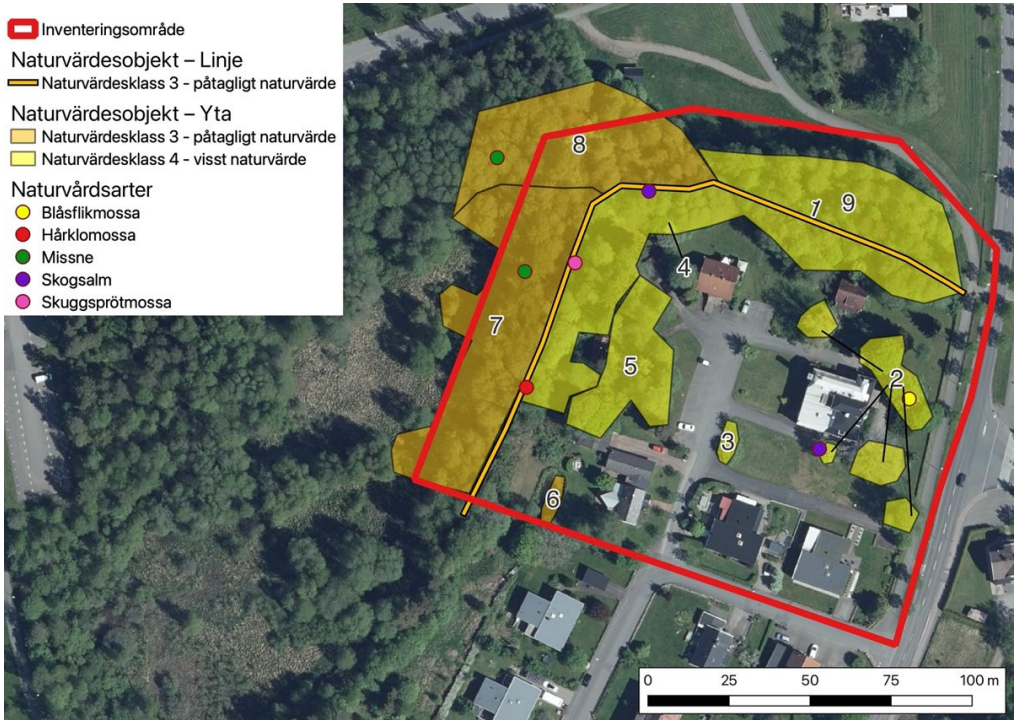
Skyfallsanalysen av planområdet visar att ett mindre instängt område existerar för befintlig situation. Det rekommenderas att denna byggs bort för att minska risken för skador vid skyfall. För framtida bebyggelse är det viktigt att inga instängda områden skapas, utan att dagvattnet ges möjlighet att avleda till planområdets skyfallsstråk. Avledning av skyfall sker ytligt och avrinningsvägen är västerut mot Linnarbäcken varav det är viktigt att barriärer ej skapas i avrinningsriktningen.



Djup på vattnet i översvämningsspunkterna. Grön 0–10 cm. Gul 10–30

### 5.6.2 Naturmiljö

En naturvärdesinventering har tagits fram för detaljplanen, då planområdet angränsar naturområdet Linnarbäcken i norr och väst. I naturvärdesinventeringen framkom att inga generella biotopskydd omfattas av detaljplanen. Objekt med naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde var: ett vattendrag (Linnarbäcken), en grävd damm, en lövsumpskog och ett område kring Linnarbäckens gamla åfåra. Utöver den grävda dammen inom fastigheten Göta strand 1:10 påträffas objekt med naturvärdesklass 3 utanför eller i plangränsen i väst och norr. Fem naturvärdsarter påträffades under inventeringen, även dessa befinner sig i våtmarken väst om planområdet samt i den västra plangränsen.



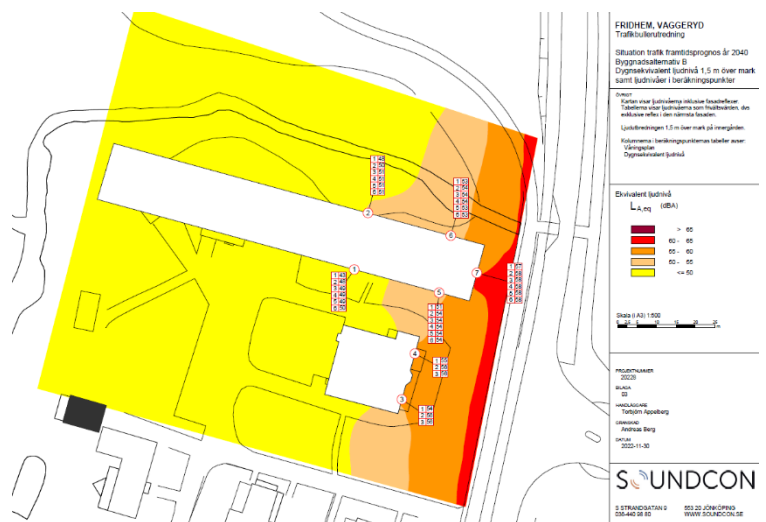
Naturvärdesobjekt som avgränsades under inventeringen samt noterade naturvärdsarter.

## 5.7 Hälsa och säkerhet

### 5.7.1 Omgivningsbuller

Soundcon har utfört en trafikbullerutredning i samband med detaljplanearbetet, vilken redovisar att planområdet är bullerutsatt från vägtrafik. De bullerkällor som bedöms påverka planområdet är Jönköpingsvägen och Storgatan.

Utredningen visar på att inga bostäder inom byggnadsalternativen som har fasader med ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA och samtliga bostäder inom planområdet bedöms uppfylla riktvärdena vid fasad. Dock framgår att ekvivalenta ljudnivån vid uteplatser kan utmed Jönköpingsvägen ej uppfylla riktlinjerna i förordningen. Förordningen anger då att de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där möjlighet till att placera sådan gemensam uteplats i markplan på gården alternativt på tak.



Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark samt i beräkningspunkter

### 5.7.2 Risk för olyckor

Planområdet är inte lokaliserat inom skyddszon för transportled med farligt gods. Europaväg 4 och järnvägen, vilka är utpekade som transportleder för farligt gods ligger på längre avstånd än 150 meter från planområdet. Någon specifik riskanalys med anledning av transporter av farligt gods bedöms därmed inte behöva göras.

Det finns en bensinstation cirka 200 meter nordöst från närmsta befintliga bostadsbebyggelse inom planområdet, vilken kan medföra förhöjda risker för olyckor i planområdets närhet. Det framkommer även i EBH-stödet att drivmedelshantering sker. I enlighet med Riskanalys – Bensinstationer i Vaggeryds kommun (2009) uppnår däremot lokaliseringen av både befintlig och föreslagen ny bostadsbebyggelse det eftersträvande avståndet på 100 meter från exempelvis närmsta pump på bensinstationen, då avståndet är cirka 200 meter. Föreslagen ny bostadsbebyggelse planeras inte heller tillkomma närmare än 100 meter från bensinstationen.

Vid eventuella olyckor är räddningstjänsten lokaliserad i centrala Vaggeryd, cirka 1,4 kilometer från planområdets infart. Räddningstjänsten bedömer i Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor 2022-2026 att insatstiden till planområdet ryms inom tio minuter från larm. Det innebär att räddningstjänstens bedöms vara på plats inom tio minuter med möjlighet till utvändig livräddning med utskjutsstege vid händelse av olycka såsom brand eller situationer som kräver utrymning.

För att livräddning och utrymning ska vara möjligt ställs vissa krav på bebyggelsen. Största avstånd från anslutande marknivå till fönsters karmunderstycke eller balkongräckes överkant får högst vara 11 meter. Marken behöver vara plan fyra meter ut från fasad. Livräddning och utrymning med utskjutande stegar bedöms vara delvis möjligt upp till våning fyra då avstånd mellan mark och underkarmstycke för fönster på fjärde våning bedöms rymmas inom 11 meters höjd. Då detaljplanen möjliggör för sex våningar behövs vissa byggtkniska lösningar genomföras gällande exempelvis trapphusens utformning. Detta ska följas upp i kommande bygglovsprövning.

I övrigt behöver tillgången till släckvatten beaktas. Det finns god tillgänglighet till Hjortsjön cirka 300 meter väster om området och Linnarsjön cirka 100 meter öster om området, som kan användas för släckvatten.

Utbyggnaden av ledningsnätet behöver ta i beaktan det som anges i Handlingsprogram lag om skydd mot olyckor 2022-2026. Programmet anger bland annat att vattenledningarna ska dimensioneras så att de kan ge uttag på 20 liter per sekund när det avser flerbostadshus. Antal och placeringen av eventuella brandposter bestäms i samråd med räddningschefen.

#### 5.7.3 Risk för översvämning

Skyfallskarteringen för Vaggeryd, framtagen 2022 av WSP på uppdrag av Länsstyrelsen i Jönköpings län, redovisar att det finns en eventuell risk för att vattensamlingar ska bildas inom planområdet men bedömer att översvämningar vid normala flöden inte är att vänta, utan vid ett 100-årsregn med maximalt vattendjup och flöde är det att vänta. Därtill visar karteringen mindre områden som även efter 10 timmar är vattenfyllda. Dessa är bland annat lågpunkter inom planerad bostadsmark.

Vid genomförande av detaljplanen är det viktigt att tillse att yttlig avledning kan ske så att vatten inte riskerar att bli stående där det kan skada bebyggelse eller infrastruktur. Att eventuell översvämning skulle orsaka problem nedströms bedöms som låg. I dagvattenutredningen framgår att i dagsläget ansamlas en begränsad mängd dagvatten inom planområdet. Vid skyfall avleds majoriteten av dagvattnet på ytan och väldigt lite tas omhand via infiltration.

Vid ett skyfall i befintlig situation beräknas infiltrationen vara så pass liten att den är försumbar. Av den anledningen så kommer troligtvis ett framtida skyfall, exklusive klimatfaktor, att ge upphov till liknande stora flöden trots den planerade hårdgöringsgraden.

#### 5.7.4 Risk för erosion, skred och ras

I enlighet med genomförd geoteknisk markundersökning och stabilitetsberäkningar bedöms genomförandet av planförslaget inte innebära risk för erosion, skred och ras. Stabilitetsberäkningar visar på att stabiliteten inom området bedöms vara tillfredställande. Dock framgår att vid markbelastning närmare än 7,0 m från Linnarebäcken bör en detaljerad stabilitetskontroll utföras.

Utredningen föreslår pålning alternativt plattgrundläggning för ny byggnation inom planområdet samt sättnings- och stabilitetsförhållanden bör utredas närmare när höjder, laster och exakta planlägen för byggnaderna har arbetats fram

#### 5.7.5 Förorenad mark och bebyggelse

Planområdet finns inte registrerat i EBH-stödet avseende potentiellt förorenade områden. Objekt i EBH-stödet i planområdets omgivning bedöms inte påverka lämpligheten för bostadsändamål inom planområdet.

I en av de befintliga byggnaderna inom fastigheten Fridhem 1 har tandläkarmottagning huserat. En sanering av kvicksilver genomfördes 2016, invändiga ledningar är uppmärkta och ska hanteras som farligt avfall vid rivning.

### 5.8 Geotekniska förhållanden

Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m<sup>3</sup>). Byggnader bör utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup> och gamma-strålningsnivån inte överskrider 0,3 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt. Enligt Vaggeryds kommuns översiktliga radonkartor, från kartering 2006, bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Detta överensstämmer med den geotekniska undersökningen som Sweco Sverige AB genomförde 2023 på uppdrag av kommunen, där radonmätningarna inom planområdet gav radonhalter i jordluft på mellan 11 - 14 kBq/m<sup>3</sup> och klassar marken som normalradonmark. Vid byggnation skall minst radonskyddande åtgärder för normalradonmark ske vid grundläggning. Nya byggnader ska ges ett tekniskt utförande så att gränsvärdet för radon inte överskrids vilket följs upp vid bygglov.

Planområdet består enligt SGUs (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta av isälvssediment, sand. Plattgrundläggning kan vara en lämplig grundläggningsmetod förutsatt att organiska- och löst lagrade jordar schaktas bort till fast lagrad friktionsjord. Det bör observeras att schaktarbeten under grundvattenytan kan vara besvärande. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken.

Sättnings- och stabilitetsförhållanden bör utredas närmare när höjder, laster och exakta planlägen för byggnaderna har arbetats fram.

## 5.9 Hydrologiska förhållanden

Planområdet består enligt SGUs (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta av isälvssediment, sand. Med denna bakgrund har Sweco i samband med den geotekniska undersökningen installerat grundvattenrör vilka redogjort för att lodning av grundvatten i grundvattenrör uppmätts till ca 1,7 – 2,6 m under markytan. Det här innebär att det finns goda förutsättningar för infiltration, dagvatten och goda förhållanden. Vid den geotekniska undersökningen har det även påträffats fritt vatten i samband med skruvprovtagning ca 0,6 – 1,8 m under markytan. Det bör observeras att grundvattenytan kan variera beroende på årstid och rådande väderlek

## 5.10 Fysisk miljö

### 5.10.1 Friytor, lek- och rekreationsområden

Nord och väst om föreslaget planområde sträcker sig Linnarbäckens våtmarksområde vars gröna stråk är av stor betydelse för bland annat lek- och rekreationsändamål. Grönstrukturplanen (2020) redogör för att Linnarbäcksstråket utgör en del av ett större område som sträcker sig mellan Hjortsjön och Linnarparken samt att dess gröna stråk är betydelsefullt som både orört naturområde men även för friluftslivsaktiviteter. Cirka 300 meter väster om föreslaget planområdet finns Hjortsjön och dess vattenlandskap som erbjuder vandringsleder och rekreativa upplevelser för olika åldrar, med bad- och campingplats som en viktig målpunkt för både kort- och långvarig aktivitet. Det finns i den norra änden av Hjortsjön även möjlighet för skogs promenader och rekreationsaspekter som att plocka bär och svamp. Ett lekparcsstråk finns även utmed Hjortsjön. I övrigt finns goda gång- och cykelförbindelser mellan olika målpunkter och föreslaget planområde är strategiskt lokaliserat i närheten av samtliga.

### 5.10.2 Bebyggelse och stadsbild

Inom planområdet utgörs befintlig bebyggelse av tre stycken friliggande villor, ett punkthus i tre våningar, ett flerbostadshus om två våningar med sadeltak. Öster om planområdet består bebyggelsen av villabebyggelse mellan en till två våningar. Söder om planområdet består bebyggelsen av en variation av villor i en till två våningar, flerbostadshus om två våningar med inredd vind. Fasaduttrycken på bebyggelsen i närområdet varierar allt ifrån brunt tegel till ljus såväl som mörk plåtfasad och träfasad. Taken inom planområdet och i närområdet består av en variation av sadeltak och platta tak.

### 5.10.3 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Varken det föreslagna planområdet eller dess närmsta omgivning innehåller större höjdvariationer, vilket gör det enkelt att tillgänglighetsanpassa. Det är viktigt att säkerställa tillgänglighetsanpassning av vägar utifrån åldersperspektiv.

## 5.11 Sociala förutsättningar

Plan- och bygglagens (2010:900) portalparagraf 1 kap. 1 § anger att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i

dagens samhälle och för kommande generationer. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget med bostäder och en förtätning i enlighet med detaljplanen bidrar till ett mer differentierat bostadsutbud i centralorten Vaggeryds som annars består av cirka 70 % av bostäder i småhus. Olika upplåtelseformer är avgörande för att skapa mångfald och ökar i förlängningen även jämlikheten i möjlighet till exempelvis hyres- eller bostadsrätter som möjliggör en hållbar såväl som klimat- och miljövänlig levnadsstandard. Detaljplanen kan däremot inte reglera upplåtelseform, men möjliggör för nya flerbostadshus. Det finns ett socialt värde i att Fridhem är strategiskt lokaliserat i närheten av exempelvis större grönområden för lek- och rekreationsändamål som kan generera en förbättrad folkhälsa och hälsosam livsmiljö. Fortsatt kan de öppna grönytorerna inom och i anslutning till planområdet inneha sociala värden, detta då de kan underlätta skapandet av sociala nätverk och verka för social inkludering hos både barn och vuxna genom kulturella ekosystemtjänster. Dels även möjliggöra bostadsnära avkoppling och återhämtning. Planområdet ligger även i närhet till kollektivtrafik i form av busstopp för bland annat buss 500 som går mellan Jönköping och Värnamo med stopp i Skillingaryd.

## 5.12 Teknik

### 5.12.1 Vatten och spillvatten

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp och befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i anslutning till planområdet. Ny föreslagen bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet, denna anslutning kan ske i dialog med tekniska förvaltningen i Vaggeryds kommun. Därutöver är avsikten att infiltrera dagvatten lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Befintlig dagvattenledning förekommer inom planområdet.

### 5.12.2 Elförsörjning

För distributionsnätet ansvarar Vaggeryds Energi AB (VEAB) som har elnätskoncession. Befintliga elledningar finns i utmed Jönköpingsvägen. Elnätet kommer byggas ut inom planområdet till ny föreslagen bebyggelse och en transformatorstation tillkommer inom planområdet i den yta som regleras med E i plankartan.

### 5.12.3 Fiber

Fiberledningar passerar under Jönköpingsvägen, vilket regleras i detaljplanen med ett u-område för att säkerställa att ledningarna fortsatt ska vara tillgängliga. Möjlighet finns till att ansluta ny föreslagen bebyggelse till fiberledningarna. För fibernätet ansvarar Vaggeryds Energi AB (VEAB).

### 5.12.4 Uppvärmning

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Däremot ser Vaggeryds kommun gärna att föreslagen ny byggnation ansluts till fjärrvärmenätet eller ges annan uppvärmning baserad på förnyelsebara energislag. Möjlighet finns till att ansluta ny föreslagen bostadsbebyggelse till befintliga fjärrvärmeledningar som är utbyggda. Ledningarna för fjärrvärme passerar under Jönköpingsvägen och därefter genom fastigheten Fridhem 1, vilket regleras i detaljplanen med ett u-område för att säkerställa att ledningarna fortsatt ska vara tillgängliga och detaljplanen är utformad för att möjliggöra ledningsdragning av fjärrvärme. För fjärrvärmenätet ansvarar Vaggeryds Energi AB (VEAB).

### 5.12.5 Avfall

Avfallshanteringen kan samordnas inom fastigheten Fridhem 1 genom att mark anordnas av exploatören för detta, förslagsvis vid gemensam parkering. Detta för att underlätta en enkel upphämtning för de avfallshanteringsfordon som används. Miljörum kan även anordnas vilka kvarterets boende får tillgång till. Fastighetsnära insamling tillämpas genom att tillämpa fraktioner för alla förpackningsmaterial. Komplement till avfallshantering finns inom eller i nära anslutning till tätorten, såsom återvinningsstationer och återvinningscentral.



Kommunalförbundet SÅM ansvarar för avfallshantering i bland annat Vaggeryds kommun

### 5.13 Service

Planområdet ligger cirka 1,4 kilometer i gångavstånd från Vaggeryds centrum och station. I centrum finns både offentlig och kommersiell service, i form av affärer, äldreomsorg och barnomsorg. Beläget cirka 350 meter norr om planområdet, på den östra sidan av Jönköpingsvägen, finns även livsmedelsaffären Coop. Cirka 250 meter västerut från planområdet finns Fenix kunskapscentrum som är ett gymnasium och Förskolan växthuset. Gymnasiet ligger samlat med kommunens bibliotek och kulturskola. Ytterligare cirka 150 meter söderut från planområdet finns Hjortsjöskolan F-9. Med nya bostäder följer inflyttning och befolkningsökning. Detta innebär i sin tur fler barn och ungdomar i kommunen som alla har rätt till skola i en bra miljö. Skol- och förskoleplatser i Vaggeryds tätort behöver beaktas, då fler lokaler eventuellt kan behövas. I ett framtidsscenario blir förskolan i utvecklingsområdet Yggen cirka 1 kilometer österut om planområdet mest aktuell för barnfamiljer

### 5.14 Trafik och mobilitet

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill nå. Vaggeryds kommun har bland annat mål enligt Miljöprogrammet att det ska finnas en attraktiv kollektivtrafik och att fler i kommunen ska cykla på trygga cykelvägar. Avsikten är att minska bilberoendet och främja hållbara transporter som leder till minskade utsläpp av koldioxid och farliga partiklar. Befintlig gång- och cykelvägsplan för Vaggeryds kommun omnämner vikten av att förbättra förutsättningarna för gång- och cykeltrafikanter utmed det befintliga nätet såväl som utbyggnaden av nya gång- och cykelvägar för att anpassa trafikinfrastrukturen såväl som trafiksäkerheten utefter nya förutsättningar som uppstår. Detta innebär att oskyddade trafikanter och valet av miljövänligare transporter beaktas i högre mån vid bland annat ny bostadsbyggnation.

#### 5.14.1 Viktiga kopplingar

Det befintliga gång- och cykelstråket inom planområdet utmed Jönköpingsvägen är en viktig sammankopplande länk mellan Vaggeryd, Byarum och Travbaneområdet med verksamheter. Detta stråk får i detaljplanen fortsatt funktion.

#### 5.14.2 Utformning av gator

Planrådets lokalisering medför en direkt koppling till befintlig gång- och cykelväg utmed Jönköpingsvägen och Storgatan. Detaljplanen säkerställer ett tillräckligt utrymme för fortsatt gång- och cykelvägen utmed Jönköpingsvägen. Gator och gång- och cykelvägar ska byggas ut till minst samma standard som i kommunens tätorter i övrigt. Gator som inte separerar oskyddade trafikanter med andra har mestadels bredd på 7 meter inklusive kantveck. Huvudstråk för gång- och cykeltrafik har i huvudsak en bredd på 3 meter. Korsningen Jönköpingsvägen – Storgatan ger utrymme för framtida säkrare trafiklösningar.

#### 5.14.3 Trafikflöden

Planområdet ansluter till Jönköpingsvägen och till Skogsvägen i söder. Via Jönköpingsvägen nås Europaväg 4 och vidare Värnamo och Jönköping inom cirka 30 minuter med utgångsläge från planområdet. Samtliga vägar i anslutning till planområdet har kommunalt huvudmannaskap. Hastigheten utmed Jönköpingsvägen är i dagsläget 40km/h och har inga direkta utfarter från enskilda fastigheter. Antalet fordon utmed Jönköpingsvägen uppmättes år 2020 till 5 273 fordon/ÅDT (årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn) cirka 80 meter norr om planområdet. Den genomsnittliga trafikmängden per timme är beräknad till 600 och antalet fordon i kategorin tung trafik är 1 938 fordon/ÅDT.

Utmed Jönköpingsvägen norrut i riktning mot Europaväg 4 utgörs 14 % av tung trafik. Utmed Jönköpingsvägen finns ett befintligt gång- och cykelstråk som leder söderut till Vaggeryds centrum och station samt norrut till Travbaneområdet med verksamheter och Byarum via en separat gång- och cykeltunnel under Jönköpingsvägen.

Planområdets angöring sker från befintlig infrastruktur.

#### 5.14.4 Kollektivtrafik

Pendlingsmöjligheterna till och från Vaggeryd är generellt goda för både bil-, buss- och tågtrafik. Europaväg 4 är dragen väster om Vaggeryds tätort vilket innebär att boende inom planområdet har en god tillgänglighet till det nationella vägnätet. Regionbuss linje 500, snabbuss mellan Värnamo och Jönköping, kör förbi Vaggeryd via Jönköpingsvägen varje halvtimme. Ytterligare regionbussar avgår från Vaggeryds station där även tågtrafiken avgår med regelbundna avgångar till Jönköping, Nässjö och Värnamo. Vaggeryds station ligger cirka 1,4 kilometer i gångavstånd sydöst om planområdet med goda gång- och cykelvägar.

Cirka 100 meter norr om planområdet finns befintlig hållplats för regionbuss: linje 500 (Värnamo-Jönköping), linje 133 (Torsvik - Vaggeryd – Värnamo) samt linje 136 (Hestra - Gnosjö - Vaggeryd). Regionbuss linje 133 och linje 136 stannar även cirka 350 meter söder om planområdet. Det här innebär att det fortsatt kan förbli en god kollektiv anslutning för både befintliga och framtida boende inom planområdet. På detta vis främjas en hållbar region- och samhällsutveckling, vilken kan göra vardagslivet enklare samt öka andelen hållbara resor med kollektivtrafik, gång och cykel.

#### 5.14.5 Angöring och parkering

Vaggeryds kommun har ingen parkeringsnorm eller tillhörande parkeringstal. En bedömning av parkeringsbehov görs i varje respektive situation. Detaljplanen skapar förutsättning för i genomsnitt 1 parkeringsplatser per bostad inklusive besök. Parkeringsbehov för befintlig och tillkommande bebyggelse ska tillgodoses inom kvartersmarken och därmed ska kvartersmarken vara tillgänglig för anordnande av parkering. Inom planområdet regleras med prickmark och korsmark för att säkerställa att ta för parkering finns inom kvartersmarken. Denna mark får av den anledningen inte bebyggas med bostadshus. Angöring till fastigheten Fridhem 1 sker från Jönköpingsvägen via ny anslutningspunkt som i plankarta är reglerat med GATA<sub>1</sub>. Utöver det kan behovet av cykelparkeringar inomhus tillgodoses med cykelförråd i anslutning till bostadshuset och cykelplatser utomhus kan anläggas i anslutning till entréerna.

Fastighetsägaren kan upplåta mark för exempelvis bilpool eller elcykelpool och ett sådant åtagande kan innebära ett mindre parkeringstal än ovan nämnt såväl som en uppmuntran till andra alternativa transportsätt.

#### 5.14.6 Dimensionerande fordon

Vid dimensionering av det lokala gatunätet beaktats reguljär lastbilstrafik, som exempelvis avfallshanteringsfordon, utifrån dess behov och att de inte ska behöva backa. Gatustrukturen intill planområdet är dimensionerad för att kunna hantera avfallshanteringsfordon som inte behöver backa och trafiksäkerheten blir då även högre, inom planområdet kan avfallshanteringsfordon vända inom mark avsedd för parkering, frågan studeras vidare vid bygglov. Planförslaget är förenligt med att underlätta en enkel upphämtning för de avfallshanteringsfordon som används, se avsnitt 5.12.5 om avfall för mer information.

## 6 Konsekvenser

### 6.1 Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet tillkommer byggrätt för bostäder på privatägd mark. När detaljplanen fått laga kraft kommer fastighetsrättsliga åtgärder behöva genomföras för att sammanlägga fastigheter inom kvartersmark till en och samma fastighet. Därtill behöver del av privatägda fastigheter överföras till kommunens fastighet, i syfte att utgöra allmän platsmark.

Innan detaljplanen kan antas ska exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren tas fram. Överenskommelse och bland annat ansökan om fastighetsreglering avseende allmän platsmark kommer att tas

fram till det exploateringsavtal som ska tecknas med fastighetsägaren. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av fastighetsägaren innan detaljplanen kan bli antagen.

Från fastighet/samfällighet	Till fastighet / samfällighet	Yta i kvm	Notering om förändrad markanvändning
Trekanten 1:4	Götastrand 1:1	47 kvm	Kvartersmark inom gällande detaljplan, blir till allmänplats, GATA. Utmed Jönköpingsvägen
Trekanten 1:3	Götastrand 1:1	37 kvm	Kvartersmark inom gällande detaljplan, blir till allmänplats, GATA. Utmed Jönköpingsvägen
Trekanten 1:7	Götastrand 1:1	24 kvm	Kvartersmark inom gällande detaljplan, blir till allmänplats, GATA. Utmed Jönköpingsvägen
Götastrand 1:1	Fridhem 1	544 kvm	Kvartersmark inom gällande detaljplan, C, blir till kvartersmark, B.
Fridhem 1	Götastrand 1:1	1455 kvm	Kvartersmark inom gällande detaljplan, C, och allmän plats , N, blir till allmän plats natur samt gata.
Torsbo S:1	Fridhem 1	140 kvm	Kvartersmark inom gällande detaljplan, C, blir till kvartersmark, B.

I detaljplanen är områdena för allmännyttiga underjordiska ledningar, inom kvartersmark, markerade med u1. Aktuella ledningar kan med stöd av detta markreservat säkras genom att fastighetsägare och ledningsinnehavare tecknar servitutsavtal.

## 6.2 Natur

### 6.2.1 Grönområde

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget med bebyggelse och det innebär att obebyggd natur- eller skogsmark ej tas i anspråk, vilket innebär att föreslagen förtätning inte genererar en försämring av ekosystemtjänster då planområdet ej omfattas av större ekosystemtjänster idag. Visserligen betyder en förtätning av fastigheten Fridhem 1 att de gräsmatsytor som finns idag till stor del omvandlas till hårdgjorda ytor för byggnader eller parkering. För att säkerställa naturvärden som är påträffade i anslutning till planområdets västra sida inom Linnarbäckens våtmarksområde regleras delar av ytan mot Linnarbäcken till natur och ska skötas enligt kommunens skötselplan. För att främja de befintliga naturvärdena inom markanvändningen natur föreslås marken skötas som ängsmark. Planförslaget reglerar ytor med prickmark som ej får användas för parkering,

intentionen med dessa ytor är att bevara befintliga grönytor samt skapa gemensam utemiljö för boende inom fastigheten Fridhem 1.

### 6.3 Miljö

De miljömål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommuns miljö- och hållbarhetsarbete är begränsad klimatpåverkan, god bebyggd miljö samt ett rikt djur- och växtliv. Nedan redovisas detaljplanens påverkan på dessa miljömål.

#### *Hållbara transporter och resor*

Mål 1. 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.

- Närmsta bullhållplats finns inom 100 meter från planområdet.
- Planområdet kopplas fortsatt samman med befintlig gång- och cykelväg avseende närhet till målpunkter.
- Fastighetsägaren kan upplåta mark för bilpool eller elcykelpool.

Strategi 5. Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter. Särskilt fokus ska läggas på cykelvägar till och från skola och fritidsaktiviteter.

- Planförslaget tar hänsyn till befintliga gång- och cykelvägar samt föreslår en ny gång- och cykelväg utmed Jönköpingsvägen för att dels öka säkerheten för oskyddade trafikanter. Dels även främja gång- och cykeltrafikanters framkomlighet.

#### *Energi*

Strategi 3. Vaggeryds kommun prioriterar fjärrvärme som uppvärmningslösning i kommunens bebyggelseutveckling.

- Detaljplanen skapar förutsättning för fjärrvärmeanslutning, däremot har inte detaljplanen stöd i att reglera typ av uppvärmningslösning.

#### *Luft och kemikalier*

Mål 5. Det ska finnas skugga vid alla förskolegårdar, skolgårdar, kommunala äldreboenden, kommunala bostadsområden, kommunala idrottsplatser och offentliga platser senast år 2025.

- Bevarande av intilliggande naturmiljö i Linnarbäcksområdet vilket ger skugga och svalkande grönsstruktur för olika målgrupper som kan vara sårbara för exempelvis värme.

#### *Klimatanpassning*

Strategi 1. I Vaggeryds kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.

- Konsekvenser för främst skyfall och värmebölja har bidragit till planförslagets utformning och rekommendationer.

#### *Gröna och blåa miljöer*

Mål 4. Den biologiska mångfalden och blå infrastrukturen ska stärkas och etableringen av vattenlevande invasiva arter ska motverkas.

- I planförslaget tas till största del inga grönområden i anspråk. Innergårdarna i anslutning till bostadshuset kommer få ökade kvaliteter med bland annat gemensam uteplats och nyplantering. Linnarbäcken bevaras och grönytor utmed bäcken stärks.

Mål 5. Kommunen utformar gröna skolgårdar och gröna utemiljöer vid våra äldreboenden, gruppboendestäder, daglig verksamhet, kommunala bostadsområden samt gröna offentliga miljöer. Grönytor ska vara generösa och välkomnande kring husen med plana gångvägar, odlingsmöjligheter, fruktträd och bärbuskar.

- Även om det inte är ett kommunalt bostadsområde föreslås det i planförslaget, i samråd med exploatören, att gemensam uteplats för stadigvarande vistelse ska finnas och att plantering av exempelvis växtbäddar, träd och buskar ska finnas inom innergårdarna.

Mål 7 och 8. Träd i stadsmiljön sparas där så är möjligt. Särskild 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.

- I planförslaget tas till största del inga grönområden i anspråk.

#### Natur

Strategi 1. Utpekade gröna stråk för lövskogen, gräsmarkerna, våtmarkerna samt vatten prioriteras i samhällsplaneringen för att öka landskapets förmåga att leverera ekosystemtjänster. Värdefulla våtmarkerna (klass 1 och 2) bör undantas från exploatering.

- Detaljplanen varken omfattar eller föreslår exploatering inom strategiskt viktiga gröonstråk, vilka fortsatt kan ha strategisk betydelse för dagvattenhantering vid höga flöden i vattendrag.

#### 6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken har genomförts. Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning behöver inte upprättas.

#### 6.3.2 Dagvatten

Genom att möjliggöra för ny bebyggelse kommer de hårdgjorda ytorna att öka jämfört med nuläget. Hantering av dagvatten behöver skapas och anläggningen behöver ha både fördröjande och renande effekt för att inte påverka nedströms områden på ett negativt sätt. Bedömningen är att det inom det aktuella planområdet kommer finnas plats och möjlighet att skapa dagvattenlösningar som renar och fördröjer så att recipienten och nedströms områden inte påverkas på ett negativt sätt.

För att inte öka risken att närliggande vattendrag svämmar över föreslås att allt tillkommande vatten från exploateringen fördröjs inom planområdet. För att fördröja 120 l/s till 55 l/s krävs en magasineringsvolym på 38 m<sup>3</sup>. I och med planområdets goda infiltrationsförmåga kan magasinbehovet sänkas då visst utflöde sker via grundvattenbildning. Den hydrauliska konduktiviteten  $3,46 \times 10^{-5}$  m/s är samma som en infiltrationshastighet på 125 mm/h, vilket motsvarar 125 l/h/m<sup>2</sup>. Den totala volym dagvatten som kan omhändertas genom infiltration beror därmed på infiltrationsytans area. En större infiltrationsyta ger således ett mindre yttligt fördröjningsbehov.

För att planområdets dagvattenflöden ska kunna omhändertas via infiltration rekommenderas översilningsyta med uppsamlingsdike inom planområdet. Detaljplanen reglerar med bestämmelsen *n2 – marken får inte användas för parkering* att delar av befintliga gräsytor inom fastigheten Fridhem 1 kvarstår för att kunna omhänderta dagvatten. Detta medför goda möjligheter till att fortsatt hantera både kraftiga skyfall och dagvatten inom planområdet.

## 6.4 Miljökvalitetsnormer

### 6.4.1 Luft

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna bostadsbyggnationen ger ökade luftutsläpp. Påverkan bedöms däremot som ringa och det finns ingenting som tyder på att miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

### 6.4.2 Vatten

Dagvatten ska hanteras så lokalt som möjligt genom infiltration, men genom att infiltrera dagvattnet riskerar eventuella dagvattenföroreningar spridas till grundvattnet. Med avseende på markanvändningen (bostadsområde) bedöms föroreningshalterna vara låga. Högre föroreningshalter är dock att förvänta i anslutning till planområdets parkeringsplatser, varav eventuell rening kan behöva utformas där. Recipienten för planområdet är grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd och ytvattenförekomsten Hjortsjön, vilken klassas som medel sett till skyddsvärde och känslighet och den bedöms inte påverkas negativt vid genomförande av planförslaget om ovan rekommendation följs. Bedömningen är att åtgärder för dagvattenhantering gällande fördröjning, infiltration och rening bidrar till att dagvattnet inom planområdet inte riskerar att försämma statusen för recipienterna negativt och att miljökvalitetsnormer inte riskerar att överskridas.

## 6.5 Hälsa och säkerhet

### 6.5.1 Omgivningsbuller

Förslaget till förtätning inom planområdet innebär nya bostadshus närmare Jönköpingsvägen som är en vältrafikerad kommunikationsled. Skyltad hastighet utmed Jönköpingsvägen är 50 km/h. Bostadsbebyggelsens orientering och uteplatsers utformning har beaktats utifrån beräknade bullernivåer från väg- och spårtrafik för att planerade byggrätter inom planområdet ska uppnå goda ljudförhållanden i enlighet med förordning (2015:261) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Se mer i tidigare avsnitt 5.4.3 om buller och 5.7.1 om omgivningsbuller.

### 6.5.2 Förorenad mark och bebyggelse

Ingen miljöteknisk undersökning har inte tagits fram inom planarbetet, detta då detta inte ansetts nödvändigt. Den befintliga byggnaden med tidigare tandläkarmottagning har sanerats 2016 och ledningar inom byggnaden har märkts och ska hanteras som farligt avfall vid renovering eller rivning. Vid grävning för grundläggning bör iaktas behov av miljökontroll med provtagning vid tecken på fyllningsmassor med eventuell inblandning av avfall, färgförändring och/eller avvikande lukt etcetera.

### 6.5.3 Översvämning

För att förhindra skador på befintliga och tillkommande bostadsbyggnader vid vattensamlingar som kan uppstå vid 100-årsregn krävs det att bebyggelsen placeras högre än intilliggande mark och infrastruktur. Befintlig marknivå kommer därmed på vissa ställen behöva justeras vid byggnation. Detta för att flöden vid skyfall ska rinna bort från bostadshuset, mot gata eller grönytor för vidare infiltration, fördröjning och avledning till recipient. Lägre liggande mark såsom kvartersinnegårdar, parkeringsplatser, gator och naturmark kan vid nederbörd tillåtas översvämmas.

### 6.5.4 Olyckor

Inga sträckningar med rekommenderad väg för farligt gods finns inom 150 meter från planområdet. Vid händelse av olycka bedöms framkomligheten för räddningstjänsten vara god samtidigt som det vid behov är möjligt att utrymma kvarteret planområdet via kvartersgator eller den planerade gång- och cykelvägen utmed Jönköpingsvägen som angränsar kvartersmarken.

### 6.5.5 Erosion, skred och ras

Enligt upprättad geoteknisk markundersökning bedöms de geotekniska förhållandena vara av sådan karaktär att de inte hindrar eller ger restriktioner i genomförandet av planförslaget. Sättnings- och stabilitetsförhållanden bör utredas närmare när höjder, laster och exakta planlägen för byggnaderna har arbetats fram. I den geotekniska undersökningen rekommenderas djupgrundläggning alternativt plattgrundläggning, vid djupgrundläggning ska närheten till befintliga byggnader tas i beaktning då det innebär risk för problem med omgivningspåverkan vid pålningsarbeten. Risken är i första hand förknippad med vibrationer. Provpålning bör därför genomföras med samtidig mätning av vibrationsnivåer vid närliggande befintliga byggnader. För plattgrundläggning ska det observeras att detta innebär schakt till ca 2,3 m under grundvattenytan som kan vara besvärande vid schaktarbetet. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken.

Se tidigare avsnitt 5.7.4 om risk för erosion, skred och ras.

## 6.6 Sociala konsekvenser

Genom detaljplanens utformning finns möjlighet till social samvaro inom kvarteret såväl för boende i närområdet. Viktigt är tillgängligheten till allmänna platser liksom att utemiljöer inom kvarteretsmarken utformas inkluderande oavsett åldersperspektiv eller funktionsnedsättning.

### 6.6.1 Barn

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Barnperspektivet belyses genom att bland annat uppmärksamma hur barn och unga påverkas av förslaget, samt om det föreslås åtgärder för att verka för barn och ungas rätt till en god hälsa samt trygga och säkra miljöer nu och i framtiden. Planområdet har goda förbindelser till det allmänna gång- och cykelvägnätet som ansluter vidare mot målpunkter såväl söder, norr, väst och öst om planområdet. Samtidigt som planområdet omgärdas av gång- och cykelvägar som ansluter bostadskvarteret till närliggande grönområden för lek- och rekreationsändamål. Detta gör att barn och unga enkelt ska kunna orientera sig och utforska sitt närområde. Utformningen av såväl allmän platsmark som kvarteretsmark ska beakta tillgänglighet och användbarhet för barn, liksom möjlighet att nyttja området oavsett funktionshinder.

## 6.7 Riksintressen

### 6.7.1 Trafik kommunikation

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för trafik kommunikation då högsta nockhöjd regleras. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med riksintresset.

### 6.7.2 Totalförsvaret

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då högsta nockhöjd regleras. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med riksintresset.

## 6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808). Planområdet bedöms vara lämpligt för bostadsändamål.

## 6.9 Trafik och mobilitet

### 6.9.1 Motortrafik

Planområdet med dess byggrätter uppskattas tillföra cirka 100 nya bostäder. Trafikalstringsverktyget, framtaget av Trafikverket, uppskattar tillkommande trafik från planområdet med cirka 124 bilresor per dygn. Trafikalstringsverktyget tar fram en uppskattad fördelning mellan färdväg utifrån beräknat antal bostäder samt angivna parametrar som närhet till kollektivtrafikhållplats, lokalt centrum och kvaliteten på gång- och cykelvägnätet. Denna trafikmängd kommer att öka trafikflödena utmed Jönköpingsvägen i förlängningen då bilen är ett av de färdmedelsalternativ som kommer användas till och från planområdet. Samtidigt väntas en ökad andel resor ske med cykel eller till fots. Den ökade trafikmängden bedöms kunna hanteras inom lokal- och huvudgatorna då ökningen av biltrafik inte bedöms ha stor påverkan på varken kapacitet eller trafiksäkerhet.

### 6.9.2 Gång- och cykeltrafik

Det kommunala gång- och cykelvägnätet planeras byggas ut norr om planområdet inom kvarter Ålen utmed Jönköpingsvägen vilket skapar ett mer trafiksäkert nät för oskyddade trafikanter och en tydligare koppling mellan Vaggeryd, Byarum och Travbaneområdet med verksamheter. Denna utbyggnad förläggs dikt an kvarteret Ålen och medför goda förutsättningar för en mer hållbar trafiksituation i norra delen av Vaggeryds tätort. Samtidigt som det finns goda förutsättningar till att separera oskyddade trafikanter från motortrafik genom de befintliga och tillkommande gång- och cykelvägarna som ansluter till ett större nät. Detta skapar även en enhetlig gång- och cykelkoppling till den nya förslagna bostadsbebyggelsen.

## 6.10 Annat

### 6.10.1 Stadsbild

Detaljplanens genomförande bedöms ha en påverkan vid förtätning och lokalisering av bostäder i centrala Vaggeryd då planerad bebyggelse uppgår till sex våningar, något som är relativt ovanligt i tätorten. Ett gestaltungsprogram ska tas fram inför granskning.

### 6.10.2 Sol- och skuggstudie

En sol och skuggstudie är under framtagande och kommer att finnas med vid granskning.

## 7 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvarig projektledare för detaljplanen är planarkitekt på kommunledningskontoret. I planarbetet har övriga kompetenser från följande förvaltningar/enheter/bolag deltagit:

- Kommunledningskontoret
- Tekniska förvaltningen
- Miljö- och byggförvaltningen
- Vaggeryds Energi AB

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun, juni 2024





