



# Utredning om planbesked

Utredning om planbesked för fastigheten Klevshult 1:100, Klevshult tätort.

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

KS 2024/061

Upprättad 2024-06-04

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



## Innehållsförteckning

ANSÖKAN .....	4
Syfte .....	4
Sökande .....	4
Fastighet .....	4
Fastighetsägare .....	4
Läge .....	4
Areal .....	4
BAKGRUND .....	4
Förslag till nya bostäder, enligt ansökan .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktsplan .....	5
Detaljplan .....	6
Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025 .....	6
BEBYGGELSE OCH GESTLATNING .....	7
Områdets karaktär .....	7
Befintlig bebyggelse .....	7
Utformning av Ny bebyggelse .....	7
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR .....	7
Mark och vegetation .....	7
Naturvärden och grön infrastruktur .....	8
Skyddade naturområden .....	8
Infrastruktur .....	8
Riksintressen .....	8
Kulturmiljö .....	8
Människors hälsa och säkerhet .....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	9
Vatten och avlopp .....	9
Dagvattenhantering .....	9
Energi, fjärrvärme, el och fiber .....	9
FASTIGHETSÄTTSLIGT .....	10
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	10
Utredningsbehov .....	10
Förslag till process .....	10
Planens preliminära tidplan .....	11

Planens ekonomi .....	11
SLUTSATS.....	11

## 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

Inskickade begäran om planbesked avser att, genom ändring av befintlig detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100, möjliggöra byggnation av flerbostadshus och småhus i form av exempelvis radhus. Sökande avser att bibehålla träd inom fastigheten samt skapa nya förutsättningar för biologisk mångfald.

### Sökande

Kleffan AB

### Fastighet

Klevshult 1:100

### Fastighetsägare

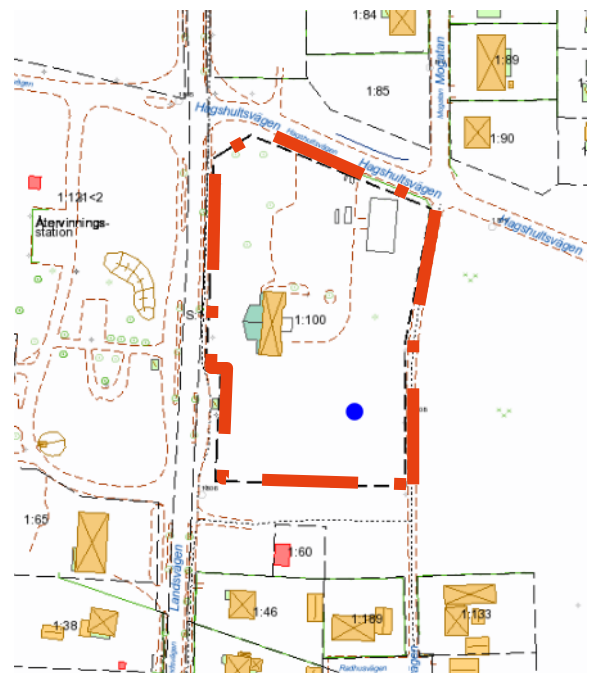
Kleffan AB

### Läge

Föreslaget planbeskedsområde avser fastigheten Klevshult 1:100 i centrala Klevshult, fastigheten angränsar till Landsvägen i väst och Hagshultsvägen i norr, öster om fastigheten ligger en lekpark samt planlagt skogsområde. Fastigheten ligger cirka 100 meter från buss- och tåganslutning. Cirka 60 meter norr om området ligger Klevshults skola. Klevshults idrottsplats ligger cirka 600 meter norr om området.

### Areal

Föreslaget område enligt begäran om planbesked avser cirka 9 672 kvadratmeter mark som utgörs av fastigheten Klevshult 1:100.



Aktuellt område för planbesked är markerad med  
röd linje.

## BAKGRUND

Sökanden har lämnat in begäran om planbesked 2024-02-01 och gett muntligt godkännande angående förlängd svarstid.

Förslag till nya bostäder, enligt ansökan.

Inom fastigheten finns idag två hyreslägenheter, sökande vill utveckla fastigheten med fler lägenheter i form av rad,- par,- kedjehus, flerbostadshus samt komplementbyggnader. Sökande avser att bibehålla delar av naturen inom fastigheten, bevara träd samt plantera fler träd för att bidra till att stärka den biologiska mångfalden inom området.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

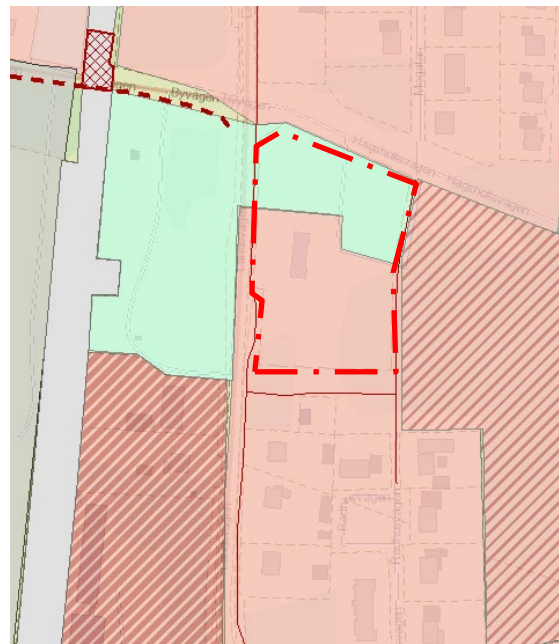
I kommunens översiktsplan från 2024 framgår i riktlinjerna för bebyggelseutveckling att kommunen ska prioritera att exploatera och förtäta områden som avser redan ianspråktagen mark, samt att i tätorterna lokalisera nya bostadsområden primärt i områden som har god tillgång till kollektivtrafik.

Föreslaget planbeskedsområdet är utpekade för pågående markanvändning samt grönområde i kommunens översiktsplan, laga kraft 2024-04-26.

I den norra delen av fastigheten är det i översiktsplanen utpekade för grönområde. I översiktsplanen motiveras detta med delar av området är i dag gräsytor och plats för aktivitet exempelvis mindre skateramp. Området innehåller även en teknikbyggnad. Denna plats kan med fördel vidareutvecklas med fler funktioner. Det framgår att hänsyn ska tas gällande klimatanpassningsåtgärder.

Den södra delen av fastigheten är utpekade som sammanhängande bostadsbebyggelse, dock ej specificerad.

Inskickat planbesked med syfte att utveckla fastigheten med bostäder samt värna om grönytor stämmer överens med de intentioner som beskrivs i kommunens översiktsplan.



Kartutdrag ur översiktsplan gällande markanvändning

### Grönstrukturplanen

Grönstrukturplanen är ett planerings- och kunskapsunderlag som godkänns av kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun i juni 2020. Grönstrukturplanen pekar ut viktiga områden sett ur grön infrastruktur och ekosystemtjänster.

Planbeskedsområdet ligger centralt med kringliggande kvarter redan exploaterade av varierad bebyggelse, inom 200 meter från planbeskedsområdet finns bostadsnära park.

Grönytor som förekommer runt planbeskedsområdet består till stor del av privata tomter bestående av mesta del gräsmattor och varierande grönska. Öster om planbeskedsområdet förekommer ett större skogsområde, dock är detta område planlagt för bostäder i *Detaljplan SÖ Delen Klevshult* från 1989.

### Skyfallskartering



Vid exploatering av området förväntas utökad dagvatten som kan samlas vid lågpunkter. Ingen skyfallskartering finns för Klevshult idag och frågan behöver utredas vidare under en detaljplaneprocess.

Dagvattenutredning behöver tas fram under en detaljplaneprocess för att visa effekten och konsekvenserna av exploatering av aktuellt område och vilka åtgärder som kan vara viktiga att genomföra för att undvika negativa påverkan på bland annat kringliggande bebyggelse och infrastruktur.

## Detaljplan

Aktuellt område för planbesked är tidigare detaljplanlagt. Planbeskedsområdet omfattas av gällande

detaljplan *Detaljplan för Klevshult 1:69 m.fl.* från 1998. I gällande detaljplan tillåts handel och hantverksmässig industri med tillhörande servis inom fastigheten Klevshult 1:100. Detaljplanens södra består av markanvändningen natur, gång- och cykelväg samt transformatorstation. Syftet i gällande detaljplan är att möjliggöra för en mindre hantverksmässig industri med försäljning.

## Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025

Vaggeryds kommuns miljöprogram är antaget av kommunfullmäktige 2021-11-29.

Miljöprogrammet innehåller mål och strategier som berör fysisk planering. De mål och strategier som berör aktuellt planbeskedsområde är:

### Hållbara transporter och resor

Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter.

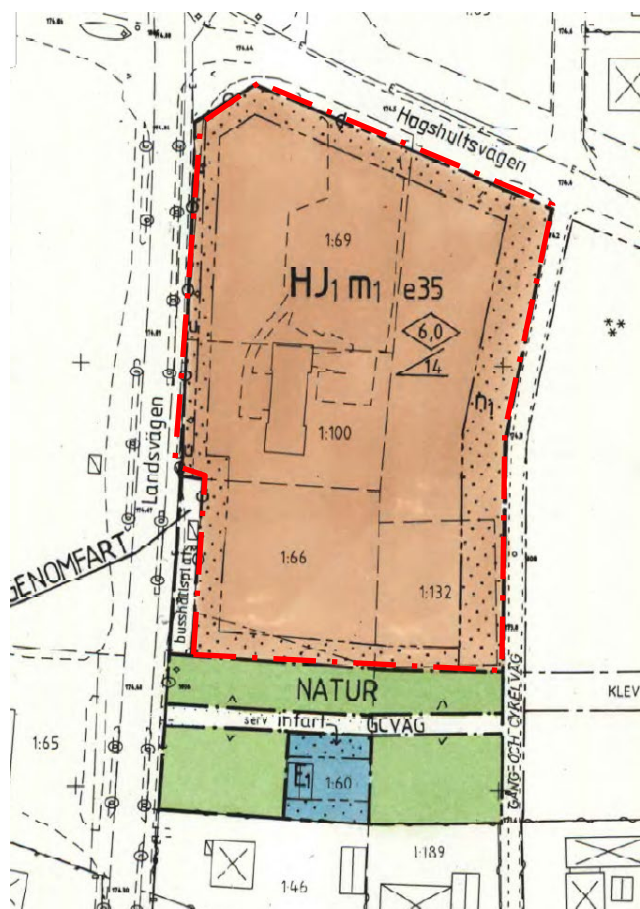
### Hållbar samhällsplanering och bebyggelse

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

Kommunen strävar efter att ha en god luftkvalité så att människor hälsa och miljön inte skadas samt att minska påverkan från kemiska ämnen på människors hälsa och miljön

### Hållbara gröna och blå miljöer

Strategi 4. Kommunen är restriktiv till exploatering av jordbruksmark. I varje fall av exploatering av jordbruksmark ska en värdering av jordbruksmarkens brukningsvärde, naturvärde, kulturvärde och landskapsvärden kartläggas och redovisas som grund till beslut. Kommunen ska även ta hänsyn till möjlig landsbygdsutveckling och värna om äganderätten.



Gällande detaljplan från 1998. Aktuellt område för planbesked i rött.

Den biologiska mångfalden, gröna infrastrukturen och ekosystemtjänsterna ska stärkas och etableringen av landlevande invasiva arter ska motverkas.

## BEBYGGELSE OCH GESTALTNING

### Områdets karaktär

Klevshult är idag bebyggt med främst villor och radhus i en till två våningar. Väster om planbeskedsområdet passerar järnvägen Nässjö – Värnamo genom Klevshult i nord-sydlig riktning.

### Befintlig bebyggelse

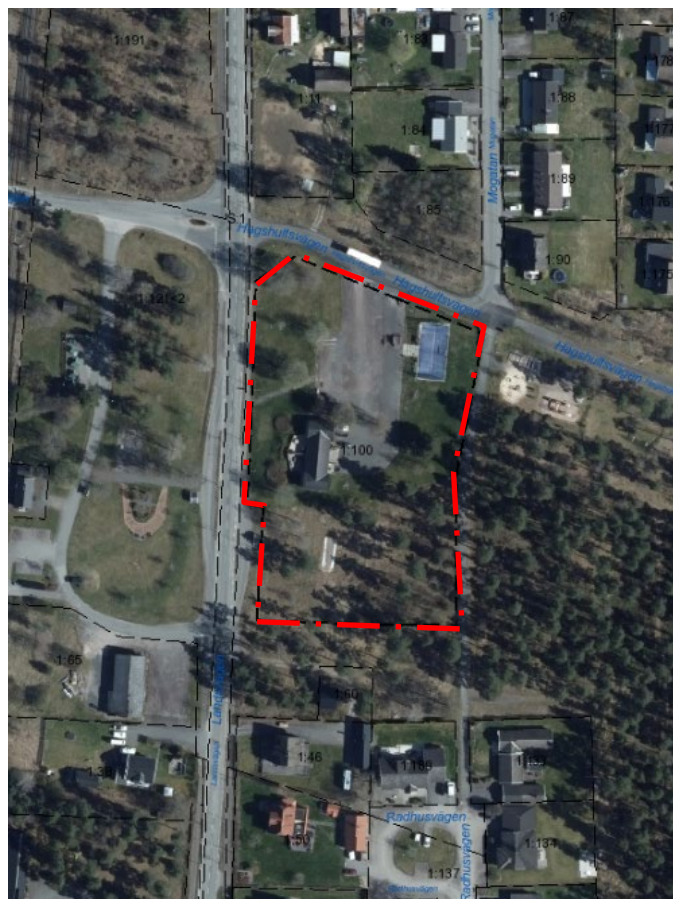
Planbeskedsområdet är dels exploaterat med ett enplans parhus, i övrigt består fastigheten av grönytor, skateboardramper och en paddelbana.

### Utformning av Ny bebyggelse

Ny bebyggelse bör i höjd och skala ta hänsyn till tätorten, landskapsbilden och kulturmiljön i närheten.

Även om ny etablering av bostäder brukar innebära ökad andel hårdgjorda ytor, får utformning av bebyggelsen ske med beaktande av att möjliggöra för gröna ytor inom fastigheten. Ej hårdgjorda ytor kan samtidigt vara funktionella och kan exempelvis användas för hantering av dagvatten och klimatanpassningsåtgärder.

För nya bostäder inom centralorterna rekommenderas en parkeringsnorm på minst 1,0 bil per bostad. Parkeringsbehov och parkeringslösningar behöver utredas och säkerställas under detaljplaneprocessen.



Ortofoto över planbeskedsområdet med omgivningen.

## PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation

Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGUs jordartskartor består planbeskedsområdet av Isälvs sediment/sand. De geotekniska förutsättningarna ska utredas vidare i samband med detaljplaneringen av området. Inom planområdet södra del förekommer mer träd och grönytor, och i norr består fastigheten av en infart med gräsmattor och en paddelbana.

## Naturvärden och grön infrastruktur

Det finns i dagsläget inga kända naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom planbeskedsområdet, enligt de tillgängliga kartunderlagen från Naturvårdsverket och Länsstyrelsen. Hänsyn ska tas till kringliggande naturvärden så att planbeskedsområdet även i fortsättningen innehåller ett visst bestånd av träd men även ny plantering för att minimera en negativ påverkan på den ekologiska miljön vid exploatering av aktuellt område.

## Skyddade naturområden

Det aktuella området gränsar ej till skyddade områden.

## Infrastruktur

Föreslaget planbeskedsområde ligger i centrala Klevshult med cirka 120 meter till buss och tåg från Klevshults station. Från trafikplats Klevshult nås Skillingaryd på cirka 10 minuter, Vaggeryd på cirka 20 minuter, Värnamo på cirka 20 minuter och Jönköping på cirka 40 minuter.

Det finns befintlig gång- och cykelväg intill området utmed Landsvägen. Norr om planbeskedsområdet ligger Klevshults skola samt idrottsplats. Klevshult saknar i dagsläget serviceutbud i form av matbutik. En OKQ8-mack finns belägen i centrala Klevshult med en mindre butik.

## Riksintressen

Föreslaget planbeskedsområdet ligger inom Försvarmaktens påverkansområde för område med särskilt behov av hinderfrihet samt stoppområde för höga objekt. Föreslagen bebyggelse antas ej påverka riksintresset.

## Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar eller kulturmiljö förekommer inom planbeskedsområdet. Ett vägmärke med bedömningen Fornlämning är belägen cirka 52 meter öster om planbeskedsområdet utmed Hagshultsvägen.

## Människors hälsa och säkerhet

### Bullerstörning

Planbeskedsområdet ligger diktan Landsvägen som är Klevshults genomfartsväg. I översiktsplanen framgår att stora delar av fastigheten ligger inom värdena 50 dB, i arbetet med en detaljplan behöver det säkerställas att ljudnivåerna inte överskrider rekommenderade ljudnivåer. Fastigheten ligger även cirka 95 meter från järnvägen, i och med Trafikverkets projekt kring att elektrifiera järnvägssträckan och att möjliggöra ökad trafik på järnvägen kan buller behöva utredas vidare i en detaljplaneprocess. Även buller från E4an, öster om området, behöver utredas i en planprocess .

### Markföroreningar



Buller buffertzoner, 60dB, 55dB, 50dB och 45dB från Landsvägen (kartmaterial från översiktsplan 2024)



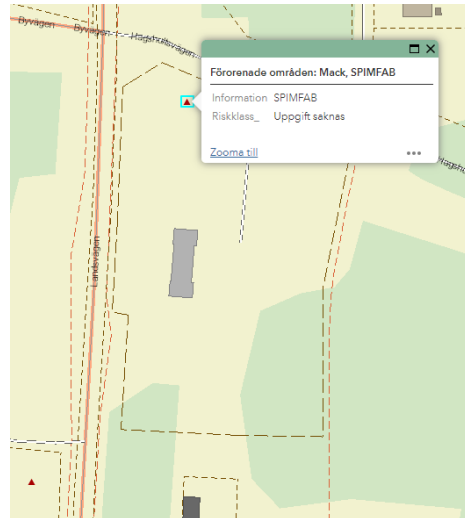
Inom föreslaget planbeskedsområdet finns idag ett område utpekad för eventuella föroreningar. En förundersökning av SPIMFAB genomfördes under 2012 en rapport från miljöteknisk markundersökning inkom till miljö- och byggnämnden 2012-12-07. Enligt rapporten har inga föroreningar påträffats vid undersökningarna och det anses troligt att cisternerna är borttagna.

### Översvämningsrisk

Inom planbeskedsområdet saknas idag kartunderlagen gällande skyfall och höga flöden. Området ligger dock relativt plant och utan närliggande vattendrag. I arbetet med framtagande av ny detaljplan ska översvämningsrisk och skyfall utredas.

### Transportled farligt gods

Järnvägen är en eventuell transportväg för farligt gods. För bebyggelse inom 150 meter från led för farligt gods är rekommendationen att riskanalys tas fram. Fastigheten Klevshult 1:100 ligger cirka 95 meter öster om järnvägen Nässjö-Värnamo, en riskanalys ska tas fram i detaljplanprocessen.



Eventuell markförorening utpekad i översiktsplan

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsförsörjning (VA) med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Föreslaget planbeskedsområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Möjlighet finns att ansluta till det kommunala VA-nätet. Dimensionering av va ledningar kan behöva utredas vidare i en detaljplanprocess. Möjligheten att tillgodose behovet av brand- och släckvatten vid ny etablering behöver utredas i detaljplanprocessen.

### 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 översvämnningar och påverkan från dagvatten i recipient minimeras. Intill planbeskedsområdet finns kommunala dagvattenledningar med möjlighet för påkoppling men fördröjning måste ske inom fastigheten.

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

### Energi, fjärrvärme, el och fiber

Vattenfall har koncession för elförsörjning för aktuellt området, anslutning till elnätet anses möjligt.

Vaggeryds energi AB ansvarar om fibernät. Anslutning till fibernät anses möjligt.

Fjärrvärme är idag ej draget till Klevshult.

## FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planbeskedsområde är privatägd. Fastigheten har idag in- och utfart mot Hagshultsvägen.

## BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Föreslaget planbeskedsområde innefattar vissa 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 detaljplaneprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför detaljplanesamråd 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:

- Dagvattenutredning
- Brandvatten
- Trafik och bullerutredning
- Naturvärdesanalys
- Gestaltning- och utformningsprinciper
- Riskanalys
- Fastighetsförteckning och grundkarta
- Eventuellt undersökning och markföroreningar, geoteknik och arkeologi.

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under detaljplaneprocessen 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 gator.

Sökanden har ej begärt yttrande från Länsstyrelsen angående vilket underlag Länsstyrelsen behöver för att yttra sig över planarbetet.

Ett exploateringsavtal kan komma att behöva tas fram för att reglera ansvarsfördelning.

## Förslag till process

Kommunen gör bedömningen att en detaljplaneprocess ska handläggas med standard planförfarande. Föreslaget planbeskedsområde är utpekad i kommunens översiktsplan 2024 för pågående markanvändning, kommunens riktlinjer för bebyggelseutveckling är att prioritera förtätning av redan ianspråktagen mark. Därigenom handläggs planen enligt direktiven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med standardförfarande, vilket betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst två veckor. Granskningen ska föregås av en underrättelse och efter genomförd granskning kan planen antas. Efter antagandebeslutet får planen

laga kraft tre veckor efter beslutet publicerats på kommunens anslagstavla om ingen överklagan inkommit under den tiden.

### Planens preliminära tidplan

Vid positivt planbesked kan arbetet med detaljplanen påbörjas under fjärde kvartal 2024 och planförslaget beräknas kunna antas tidigast under fjärde kvartal 2026. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under detaljplaneprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete.

I enlighet med kommunens *Riktlinjer för prioritering av detaljplaner*, beslutad av Kommunstyrelsen §74 2024-04-10 hamnar ny detaljplan för Klevshult 1:100 inom prioritet 2, arbetet med detaljplanen ska ske i normal takt.

### Planens ekonomi

Framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostas av exploitören.

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

### SLUTSATS

Då bostäder ej ingår i gällande detaljplans syfte är en ändring av gällande detaljplan ej möjlig utan en ny detaljplan behöver tas fram.

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning avseende bostäder är lämpligt att pröva i en detaljplaneprocess och en planläggning föreslås inledas för att möjliggöra nya bostäder inom fastigheten Klevshult 1:100 i enlighet med PBL 5 kap.

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat trafikangöring, parkering, geotekniska markförhållanden samt dagvattenhantering. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun  
Juni 2024