



VAGGERYDS  
KOMMUN

# Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Ålen 1 med flera, Vaggeryds tätort  
Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret  
Granskningshandling oktober 2024

Utökad förfarande  
Dnr: KS 2022/139

Antagen av Kommunstyrelsen 20xx-xx-xx § xx  
Laga kraft 20xx-xx-xx

Granskning pågår under perioden 2024-xx-xx till och med 2024-xx-xx



## Innehållsförteckning

1.	Beskrivning av detaljplanen .....	4
1.1	Detaljplanens syfte .....	4
1.2	Ärendeinformation.....	4
1.3	Hela detaljplanen .....	5
1.4	Genomförandetid .....	6
1.4	Allmän plats .....	6
1.5	Kvartersmark .....	8
1.6	Befintligt.....	10
2	Motiv till detaljplanens regleringar .....	10
2.1	Motiv till regleringar .....	10
3	Genomförandefrågor .....	13
3.1	Mark- och utrymmesförvärv .....	13
3.2	Fastighetsrättsliga frågor .....	13
3.3	Tekniska frågor.....	14
3.4	Ekonomiska frågor .....	15
3.5	Organisatoriska frågor .....	16
3.6	Annat .....	16
4	Planeringsunderlag .....	17
4.1	Kommunala .....	17
4.2	Utredningar.....	18
5	Planeringsförutsättningar .....	18
5.1	Kommunala.....	18
5.2	Riksintressen.....	20
5.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	20
5.4	Miljö kvalitetsnormer .....	20
5.6	Miljö .....	21
5.7	Hälsa och säkerhet .....	24
5.8	Geotekniska förhållanden .....	27
5.9	Hydrologiska förhållanden .....	27
5.10	Fysisk miljö .....	27
5.11	Sociala förutsättningar .....	29
5.12	Teknik.....	29
5.13	Service .....	30
5.14	Trafik och mobilitet .....	30
5.15	Annat .....	32

6	Konsekvenser .....	33
6.1	Fastigheter och rättigheter .....	33
6.2	Konsekvenser av genomförande med exploateringsavtal .....	33
6.3	Natur .....	33
6.4	Miljö .....	34
6.5	Miljö kvalitetsnormer .....	36
6.6	Hälsa och säkerhet .....	37
6.7	Sociala konsekvenser .....	39
6.8	Riksintressen .....	40
6.9	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken .....	41
6.10	Trafik och mobilitet .....	41
6.11	Annat .....	41
7	MEDVERKANDE I PLANARBETET .....	42

## 1. Beskrivning av detaljplanen

### 1.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning av kvarteret Ålen med nya bostäder. Förtätningen avser såväl en eventuell påbyggnad av befintliga flerbostadshus samt att bygga nya flerbostadshus med tillhörande innergårdar samt bil- och cykelparkeringsplatser. Bebyggelsen ska bidra till att Jönköpingsvägen får en stärkt karaktär som stadsgata genom fasadlivet från flerbostadshus, plantering samt gång- och cykelvägsstråk. Tillkommande bebyggelse ska utveckla och harmoniera med den befintliga bebyggelsekaraktären i området. Bebyggelse och utemiljöer ska skapa förutsättningar för klimatanpassade åtgärder inom området bland annat för att minska effekterna av värmeböljor samt kraftigare regn.

### 1.2 Ärendeinformation

Detaljplanens benämning är ”Detaljplan för fastigheten Ålen 1 med flera, Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun” och har diarienummer KS 2022/139.

Den 20 april 2022 § 78 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott om positivt planbesked samt att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Ålen 1 med flera, vilket är det datum då detaljplanen formellt påbörjades. Planläggning sker för att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse inom kvarteret Ålen, på initiativ av fastighetsägaren.

Detaljplanen för fastigheten Ålen 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 (2010:900). Utökat förfarande har valts eftersom planområdet bedöms vara av stort allmänt intresse, genom att stadsbilden förändras och att exploateringsgraden ger möjlighet till fördubbling av antalet bostäder inom området.

Detaljplanen var utställd för samråd under perioden 2023-10-09 till och med 2023-10-31. Inkomna synpunkter och svar till yttrandena finnas presenterade i samrådsredogörelsen.

Detaljplanen bedöms vara förenligt med Vaggeryds kommuns gällande översiktsplan som fick laga kraft 2024-04-26. Den obebyggda delen av planområdet är utpekad för mångfunktionell bebyggelse, såsom bostäder. Stråket utmed Jönköpingsvägen är ett strategiskt förtätningsområde med närhet till anslutningar till kollektivtrafik och gång- och cykelanslutningar. Den bebyggda delen av planområdet är utpekad som pågående markanvändning, vilket innebär ställningstagande för fortsatt markanvändning. Översiktsplanens allmänna intention för bebyggelseutveckling är att förtäta redan ianspråktagen mark och samtidigt ta hänsyn till behov till klimatanpassning och goda rekreationsmöjligheter.

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2 – Bullerutredning
- Bilaga 3 – Geoteknisk utredning PM
- Bilaga 4 – Geoteknisk utredning MUR
- Bilaga 5 – Miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 6 – Dagvattenutredning



### 1.3 Hela detaljplanen

#### 1.3.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet omfattar cirka 3,5 hektar och omfattar bland annat kvarteret Ålen som består av fyra fastigheter: Ålen 1, Ålen 2, Ålen 4 och marksamfälligheten Torsbo S:3. Kvarteret Ålen är lokaliserat inom bostadsområdet Torsbo som ligger i den norra delen av Vaggeryds tätort.



Figur 1: Planområdet läge i Vaggeryds tätort.



Figur 2: Planområdets avgränsning illustreras genom blå yta.

Planområdet omfattar kvarteret Ålen samt del av Torsbovägen och Förborgsvägen i väst samt del av Jönköpingsvägen i öst. Planområdet avgränsas i söder mot fastigheten Rudan 1 vilken rymmer ett flerbostadshus i tre våningar, samt i norr av fastigheten Tonfisken 1 vilken innehåller tre stycken kedjehuslängor uppförda i en våning. Resterande del av bostadsområdet Torsbo präglas av villabebyggelse. Öster om planområdet finns ett verksamhets- och handelsområde. Kvarteret Ålen angörs via Torsbovägen, vilken ansluter vidare till Förborgsvägen Jönköpingsvägen.

#### 1.3.2 Beskrivning av detaljplanen

I enlighet med Bostadsförsörjningsprogrammet för Vaggeryds kommun från 2021 förväntas Vaggeryds tätort, om man ser till kommunens fortsatta befolkningsutveckling, inneha en fortsatt stark tillväxtpotential under förutsättningar att Vaggeryds kommun fortsättningsvis kan erbjuda attraktiva och tilltalande bostäder för olika samhällsgrupper i Vaggeryds tätort.

Bostadsförsörjningsprogrammet redogör för att det råder brist på bostäder i centralorterna, vilket inkluderar Vaggeryds tätort, och att ett fortsatt behov av olika bostadstyper består. Det finns ett bestående behov av blandad bebyggelse, vilket innebär att Vaggeryds tätort förväntas kunna erbjuda en god boendemiljö med blandade hustyper och upplåtelseformer för alla livets skeden.

Den föreslagna bebyggelsen utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen och antal våningar på

nybyggnationen föreslår vara högst fyra våningsplan. Den nya bostadsbebyggelsen orienteras så att långsidan för nya lamellhus vetter mot Jönköpingsvägen i mån av att bland annat bevara den befintliga karaktären i kvarteret Ålen. Utveckling av befintliga bostadsfastigheter på tre våningsplan möjliggörs även genom ett ökat antal våningsplan till fyra. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen generera cirka 124 stycken nya bostäder, jämfört med befintliga 108 stycken.

Vid nybyggnation och påbyggnad av befintliga bostadsfastigheter möjliggörs dessutom utbyggnad av ett parkeringsdäck i den södra utkanten av fastigheten. Därutöver förväntas antal cykelparkeringar öka och antalet bilparkeringar anpassas till p-talet 1,1 parkeringsplatser per bostad inklusive besöksparkering.

## 1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får 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 fortsätter byggrätter att gälla i den omfattning planen fortsatt är gällande. Ändras planen efter genomförandetidens slut finns ingen möjlighet till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

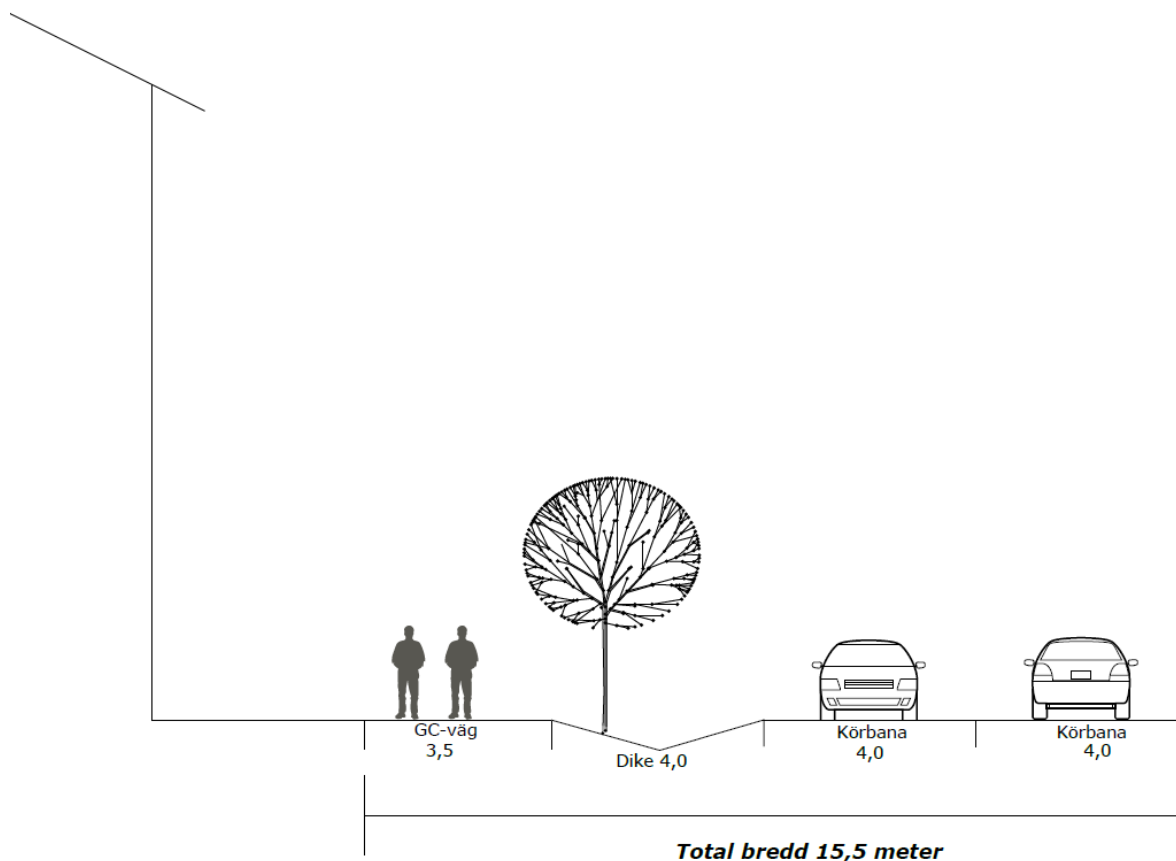
## 1.4 Allmän plats

### 1.4.1 Väg

Kvarteret Ålen angränsar i öst till en del av Jönköpingsvägen som har integrerats i detaljplanen och regleras med användningsbestämmelsen VÄG. Jönköpingsvägens framtida karaktär förutsätts vara densamma som i dagsläget, fast med en möjlighet till att vid genomförandet av detaljplanen bredda vägrummet med cirka 2-7 meter utmed hela delsträckan för att bygga ut en gång- och cykelväg.

Principen är att det ska ske ett samspel mellan skyddade och oskyddade trafikanter inom ett vägrum som utformas för att tillmötesgå olika färdmedelsalternativ och möjliggöra tydligare koppling till olika målpunkter. Vägrummet inrymmer gång-, cykel- och körbanor för dubbelriktad trafik där karaktären som stadsgata stärks, samt att förstärka med olika ekosystemtjänster.

Vägrummet föreslås ha en karaktär som framhäver att Jönköpingsvägen är ett huvudstråk i Vaggeryds tätort, med en lägre hastighet och nyplantering utmed föreslagen ny gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen avses separeras från övrig fordonstrafik där plantering utmed dike och/eller planteringslådor kan förekomma för att bidra till en mer urban karaktär utmed Jönköpingsvägen.



Figur 3: Illustration - sektion Jönköpingsvägen. Illustrationen ska betraktas som ett schematiskt utformningsförslag.

#### 1.4.2 Gata

Kvarteret Ålen angränsas i väst till en del av Torsbovägen och Förborgsvägen som har integrerats i detaljplanen och regleras med användningsbestämmelsen GATA. Detta gatunät angör kvarteret Ålen och har en funktion som inmatningsgata till bostadsområdet Torsbo. Gatubreddens i plankartan är som minst cirka 10 meter och som mest cirka 14 meter, detta för att kunna inrymma befintlig gång- och cykelväg utmed Torsbovägen som knyter an till det större gång- och cykelstråket från Vaggeryd norrut mot Byarum.

#### 1.4.3 Natur

Nordvästra delen av planområdet består av en befintlig grönyta och i norra delen möjliggörs grönyta, vilket regleras genom användningsbestämmelsen NATUR. Dessa grönytor möjliggör bland annat en fortsatt fungerande dagvattenhantering samtidigt som en grön buffertzons erhålls till angränsande fastigheter norrut. Avsikten är att bevara befintlig karaktär inom den naturmark som ingår i planområdet samtidigt som allmän gång- och cykeltrafik möjliggörs. Detta för att knyta samman kvarteret Ålen med omkringliggande gång-, cykel- och vägnät då det dels kan upplevas positivt för boende såväl som besökare, dels även förstärka tillgängligheten till olika målpunkter genom att dessa kopplingar fortsatt säkerställs.

#### 1.4.4 Huvudmannaskap

Vaggeryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän platsmark och allmänna funktioner som planen inrymmer.

## 1.5 Kvartersmark

### 1.5.1 Bostäder

Detaljplanen möjliggör byggnation av flerbostadshus i huvudsak lamellhusformation. Bebyggelsehöjden regleras genom högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 15 meter vilket syftar till huvudbyggnader som högst går att uppföra i fyra våningsplan. Komplementbyggnader regleras i huvudsak till en högsta nockhöjd på 3,5 meter. Inom egenskapsområdet där parkeringsdäck åsyftas vara, i sydöstra delen av planområdet, regleras komplementbyggnader till högst 6,5 meters nockhöjd. Exploateringsgraden regleras för huvudbyggnader ovan mark till högst 25 000 kvadratmeter bruttoarea vilket bedöms kunna skapa cirka 250 lägenheter totalt inom planområdet, om befintliga flerbostadshus i en framtid skulle ersättas med nya samt att byggrätterna nyttjas maximalt.

Ny bebyggelse syftar till att förstärka och bygga vidare på den struktur som finns inom planområdet. Genom att möjliggöra ny bebyggelse utmed Jönköpingsvägen i likhet med befintliga lamellhusstrukturer förstärks områdets karaktär samtidigt som det genererar fler bostäder. Byggrätter enligt detaljplanen, samt föreslagen sektion för Jönköpingsvägen, bidrar också till att karaktären för Jönköpingsvägen kan förändras från genomfartsled till mer karaktär av stadsgata.

Mellan befintliga flerbostadshus och nya möjliga flerbostadshus skapas innergårdar som avskärmas mot Jönköpingsvägen. Det finns förutsättning för att skapa en variation av lugna och mer aktiva utemiljöer och platser för interaktion utmed det stråk som bildas mellan befintliga och möjliga nya flerbostadshus. Innergårdarna är kvartersgemensamma och kopplingen dessa emellan bör vara tydliga, trygga och inbjudande, företrädesvis genom planteringar och gångstråk som överbygger barriäreffekter av exempelvis fordonstrafik. Det är viktigt att gestaltningen av utemiljön och de planerade innergårdarna sker med omsorg. Detaljplanen reglerar att gemensam uteplats och plantering ska förekomma inom dessa stråk.

Gestaltningen av bebyggelse bör samspela med den befintliga bebyggelsen i skala, form och kulör.

Gestaltungsprinciper vilka bör beaktas i kommande bygglovsprövning:

- Fasader och byggnadsvolymer ska utformas på ett sätt som bidrar till karaktären av småskalig bebyggelse. Bebyggelsevolymerna kan med fördel brytas upp genom förskjutningar av volymer samt variation i fasadutformning.
- Fasadliv för parkeringsdäck och komplementbyggnader ska gestaltas omsorgsfullt, i likhet med nivå för bostadsbyggnaders fasader.
- Innergårdar mellan befintligt och ny bebyggelse ska utformas välkomnande för utevistelse med planteringar, svalkande grönsstruktur, sittplatser och möjlighet för rörelse och lek.

Utmed Torsbovägen regleras vissa områden med bestämmelsen  $n_2$  – *marken får inte användas för parkering*. Regleringen syftar till att för stråket ge förutsättningar för en god gestaltning med variation av planteringar, träd, angöringsytor, parkering och möjlighet till kompletterande utemiljöer för boenden. Inom dessa områden finns också möjlighet till anläggning av infiltrationsyta för dagvattenhantering, samt fortsatt möjliggöra befintligt skyfallsstråk med fördel genom att anordna svackdiken och/eller lägre marknivåer invid befintliga byggnader.

Genom reglering av höjd, placering, utnyttjandegrad samt prick- och korsmark bedöms förutsättningar ges för att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och kvarterets karaktär. Byggrätter enligt detaljplanen förstärker befintlig karaktär utmed Jönköpingsvägen och regleringen säkerställer även goda ljus- och skuggförhållanden i relation till främst befintlig bostadsbebyggelse.

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom kvartersmarken, vilket bedöms möjligt att anordna motsvarande 1,1 parkeringsplatser per lägenhet. Angöring till kvarteret Ålen sker via Torsbovägen och Förborgsvägen. I kvartersmarken sydöstra del möjliggörs mark för ett parkeringsdäck, vilket bedöms kunna uppföras i upp till tre plan. Denna mark får av den anledningen inte byggas med bostadshus och regleras därmed med korsmark. Vid



behov kan anpassning av parkering för rörelsehindrade utföras inom 25 meter till bostadsentrén. Utöver det kan behovet av cykelparkeringar inomhus tillgodoses med cykelförråd i anslutning till flerbostadshusen och cykelplatser utomhus kan anläggas i anslutning till entréerna.



Figur 4: Illustration av möjliga bebyggelsevolym (byggrätter). Bilden visar ett exempel på hur den högsta tillåta bruttoarean för huvudbyggnader kan utformas. Högsta tillåtna byggnadsvolym för huvudbyggnader illustreras genom heldragna vita, streckade vita samt blåstreckade volymer tillsammans. Komplementbyggnader såsom exempelvis miljöhus och förråd illustreras inte utan tillkommer. Bebyggelsevolymerna kan utformas på annat vis än denna illustration.



Figur 5: Illustration av möjliga bebyggelsevolym (byggrätter). Bilden visar ett exempel på hur den högsta tillåta bruttoarean för huvudbyggnader kan utformas. Högsta tillåtna byggnadsvolym för huvudbyggnader illustreras genom heldragna vita, streckade vita samt blåstreckade volymer tillsammans. Komplementbyggnader såsom exempelvis miljöhus och förråd illustreras inte utan tillkommer. Bebyggelsevolymerna kan utformas på annat vis än denna illustration.

### 1.5.2 Teknisk anläggning

I norra delen av planområdet möjliggörs byggnation av en transformatorstation för att fortsatt kunna försörja befintliga och tillkommande bostäder med el. Uppförande av en transformatorstation möjliggörs genom att ett område på 8 x 12 meter planläggs som E<sub>1</sub> – Transformatorstation.

## 1.6 Befintligt

Planområdet ingår i det befintliga kvarteret Ålen som är del av bostadsområdet Torsbo i norra delen av Vaggeryds tätort. I planområdets omgivning finns bostadsbebyggelse i huvudsak i en till tre våningsplan. Kvarteret angränsar med Torsbovägen och Förborgsvägen i väst samt Jönköpingsvägen i öst. Kvarteret Ålen angörs genom Torsbovägen.

Kvarteret Ålen består av tre stycken flerbostadshus på tre våningsplan, med en övervägande del hårdgjord yta för parkeringsändamål utmed Jönköpingsvägen. Marken inom planområdet är flack och sluttar svagt i västlig riktning mot Torsbovägen. Väster om kvarteret Ålen finns ett bostadsområde som domineras av villabebyggelse. Norrut angränsar kvarteret till fastigheten Tonfiskan som består av tre stycken kedjehuslängor med ett våningsplan. Kvarteret angränsar söderut till bostadsfastigheten Rudan 1 som består av ett flerbostadshus på tre våningsplan.

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. 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 kvarteret Ålen.

## 2 Motiv till detaljplanens regleringar

### 2.1 Motiv till regleringar

#### 2.1.1 Allmän platsmark

##### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

**GATA** – Motiveras med att Torsbovägen är av vikt för att fortsatt kunna angöra kvarteret Ålen samt bostadsområdet Torsbo. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

**NATUR** – Motiveras genom att naturmarken, utmed Torsbovägen och i angränsning till den norra grannfastigheten, ska vara fortsatt tillgänglig för allmänheten och öppen dagvattenhantering ska möjliggöras. En ny gång- och cykelväg föreslås även, då befintlig gång- och cykelväg behöver utökas till följd av planens genomförande. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

**VÄG** – Motiveras med att Jönköpingsvägen fortsatt är en viktig genomfartsled och att en ny gång- och cykelväg ska anläggas utmed kvarteret Ålen. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

##### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

###### *Utformning av allmän plats*

**gc-väg<sub>1</sub> – Gång- och cykelväg** – Motiveras av att möjliggöra befintlig gång- och cykelväg utmed Torsbovägen, samt att möjliggöra ny gång- och cykelväg utmed Jönköpingsvägen och norra delen av planområdet.

Bestämmelsen möjliggör tydliga och gena angöringar till det allmänna gång- och cykelvägnätet. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

**plantering<sub>1</sub> – Plantering, träd ska finnas utmed Jönköpingsvägen** – Motiveras av att utformningen av Jönköpingsvägen ska regleras då avsikten är att skapa en viss karaktär för vägrummet och ge förutsättningar för olika typer av ekosystemtjänster, såsom svalkande grönsstruktur. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

**dagvatten<sub>1</sub> – Dagvattenanordning får finnas** – Motiveras av att området får rymma erforderliga lösningar för dagvattenhantering. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

## 2.1.2 Kvartersmark


### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

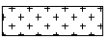
**B – Bostäder** – Motiveras av att detaljplanen syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom planområdet och säkerställa användningen för befintlig bostadsfastighet. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

**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

#### *Begränsning av markens utnyttjande*

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

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

#### *Höjd på byggnadsverk*

**Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 15 meter inom markanvändning för bostäder** – Motiveras av behov att reglera en högsta höjd för bebyggelsen vilken anses vara lämplig för platsen och i harmoni med skalan för befintlig bebyggelse och karaktär. Regleringen behövs för att bebyggelsen inom planområdet fortsatt föreslås ha en enhetlig höjd som ger goda skugg- och ljusförhållanden. Den enhetliga höjden förstärker upplevelsen av den genomtänkta och omsorgsfulla gestaltningen på platsen. Planförslaget avser som högst fyra våningar och reglerar högst 15 meters nockhöjd för att möjliggöra huvudbyggnader i trämoduler. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

**h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter** – Motiveras av att höjden på komplementbyggnader såsom exempelvis miljöhus och förråd ska underordna sig huvudbyggnader. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

#### *Markreservat för allmännyttiga ändamål*

**u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar** – Motiveras av behovet att reglera markreservat vilket i sin tur möjliggör att rättigheter nybildas eller fortsätter gälla. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 6 §.

#### *Utnyttjandegrad*

**Största bruttoarea för huvudbyggnad ovan mark är 25 000 kvadratmeter inom användningsområdet för bostäder** – Motiveras av att reglera byggrätt i lämplig utsträckning för att skapa önskad volym och skala för befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse. Genom att reglera största bruttoarea för huvudbyggnader ovan mark styrs till viss del indirekt antalet möjliga lägenheter som bedöms vara lämplig i relation till utemiljöer och parkeringsytor. Med begreppet ovan mark avses inte källarutrymmen. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

#### *Markens anordnande och vegetation*

**n<sub>1</sub> – Plantering, träd ska finnas inom innergårdarna** – Motiveras av att säkerställa att nyplantering förekommer inom de samlade innergårdarna i kvarteret Ålen, så att innergårdarna blir grönskande och bland

annat medför klimatreglerande åtgärder vid värmeöar då främst träd kan främja en svalkande utevistelse för både boende och besökare. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 § 1.

**n<sub>2</sub> – Marken får inte användas för parkering** – Motiveras med behov av att samla parkeringsytor till områden för angöring i närhet till befintliga byggnaders kortsidor, av gestaltningsmässiga skäl. Genom att reglera var parkering inte är möjlig skapas förutsättning för att stråket utmed Torsbovägen kan gestaltas med planteringar och gröna utemiljöer. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

**n<sub>3</sub> – Parkering får endast anordnas för rörelsehindrade** – Motiveras genom att tydliggöra att enstaka parkeringar i syfte att uppnå tillgänglighetskrav för rörelsehindrade får anordnas inom kvartersinnergårdarna. Inom kvartersinnergårdarna ska övrig parkering inte ske. Lagstöd PBL 4 kap. 13 §.

#### *Utformning*

**Komplementbyggnader ska uppföras med vegetationsklädda tak** – Motiveras av att uppförandet av komplementbyggnader med vegetationsklädda tak ska användas för att fördröja och reducera dagvattenvolymen. Detta förväntas även ge positiva effekter i skapandet av god bebyggd miljö vid förtätning och vidare utökning av hårdgjorda ytor. 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 kvarteret Ålen, 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.

#### *Ändrad lovplikt*

**Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet** – Motiveras av behov att reglera lovplikten för att inte försämra markens genomsläpplighet inom kvarteret Ålen, utan fortsatt säkerställa bland annat god infiltration. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 15 §.





#### *Villkor för startbesked*

**Startbesked får inte ges för byggnation förrän skyltad hastighet utmed Jönköpingsvägen är som högst 50 km/h** – Motiveras av behovet att hastigheten utmed Jönköpingsvägen behöver sänkas innan startbeskedet för byggnation ges, för att inte äventyra miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Planbestämmelsen syftar till sänkning av nuvarande högsta tillåtna hastighet för den del av Jönköpingsvägen som geografiskt omfattas av denna detaljplan. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 14 § 5.

#### *Byggnaders användning*

**s<sub>1</sub> – För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida** – Motiveras med behov att reglera bostäders utformning i relation till omgivningsbuller. Bestämmelsen säkerställer att miljö kvalitetsnormer för buller avseende bostadsbyggnads fasad kan uppnås. Ljuddämpad sida enligt planförslaget avses med flerbostadshusens västra fasader mot innergård. Lägenheter om högst 35 kvadratmeter kan anordnas utan vidare åtgärd avseende omgivningsbuller. Lagstöd PBL 4 kap. 16 § 1.

#### *Stängsel, utfart och annan utgång*

**Utfartsförbud**     – Motiveras med behov utifrån trafiksäkerhetsskäl att hindra utfart för fordonstrafik såsom personbilstrafik och servicefordon över kvartersmarkens östra gräns mot framtida gång- och cykelväg utmed Jönköpingsvägen. Angöring och passage för gång- och cykeltrafik omfattas inte av bestämmelsen. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 9 §.

### 2.1.3 Genomförandetid

#### GENOMFÖRANDETID

**Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m laga kraft datum** – Motiveras



genom att tiden för genomförandetiden bedöms vara rimlig för att genomföra detaljplanen. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 21 §.

### 3 Genomförandefrågor

#### 3.1 Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen omfattar fastigheterna Ålen 1, Ålen 2 och Ålen 4 som är privatägda samt tillhörande marksamfällighet Torsbo S:3. Även del av fastigheten Götastrand 1:1 som är kommunägd omfattas av detaljplanen, denna del av fastigheten regleras som allmän platsmark för VÄG, GATA och NATUR.

##### 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 den del av marksamfälligheten Torsbo S:3 som i detaljplanen omfattar allmän platsmark, till den kommunägda fastigheten Götastrand 1:1. Fastighetsreglering syftar till att överföra mark för att säkra tillgång till allmän gång- och cykelväg, gatumark och naturmark.

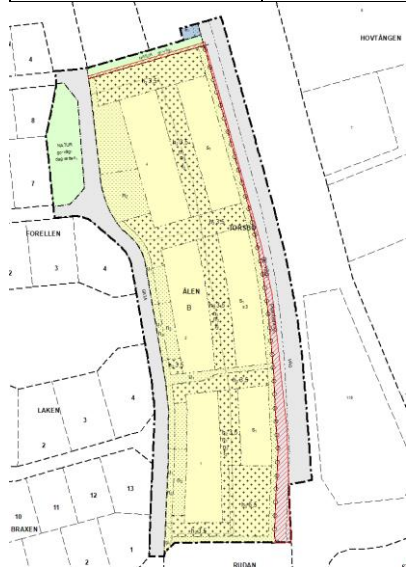
#### 3.2 Fastighetsrättsliga frågor

##### 3.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Allmän platsmark enligt denna detaljplan som ligger inom marksamfälligheten Torsbo S:3 ska överföras till den kommunala fastigheten Götastrand 1:1 genom fastighetsreglering. Detta kommer genomföras genom att en överenskommelse om fastighetsreglering avtalar mellan parterna/fastighetsägarna. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer finnas som bilaga till framtaget exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Planförslaget intention är att och förutsätter att fastigheterna Ålen 1, Ålen 2, Ålen 4 och marksamfälligheten Torsbo S:3 sammanläggs till en och samma fastighet.

Mark avstås ifrån	Mark tillförs	Areal	Reglering i plankarta
Torsbo s:3	Götastrand 1:1	152 m <sup>2</sup>	NATUR
Torsbo s:3	Götastrand 1:1	1324 m <sup>2</sup>	VÄG



Figur 6: Rödsträckt yta planeras överföras till kommunens fastighet.

### 3.2.2 Rättigheter

#### 3.2.2.1 Servitut

U-område avsätts i planen för att säkra tillgången till befintliga ledningsstråk. Ledningar ska säkras genom servitut eller ledningsrätt och ska säkerställas vid fastighetsbildningen.

Utmed Torsbovägen inom kvartersmark ligger befintliga dagvattenledningar, vilka ska säkras genom upprättande av rättighet mellan exploatören och kommunen. Inom del av reglerat markreservat allmännyttiga underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>) ligger befintlig fjärrvärmeledning vilken har markupplåtelseavtal. I samma stråk finns rör i mark förberett för fiberdragning, vilket ska säkras genom att upprätta rättighet mellan exploatören och Vaggeryds energi.

#### 3.2.2.2 Ledningsrätt

U-område avsätts i planen för att säkra tillgången till befintliga ledningsstråk. Ledningar ska säkras genom servitut eller ledningsrätt och ska säkerställas vid fastighetsbildningen.

Utmed Torsbovägen inom kvartersmark ligger befintliga dagvattenledningar, vilka ska säkras genom upprättande av rättighet mellan exploatören och kommunen. Inom del av reglerat markreservat allmännyttiga underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>) ligger befintlig fjärrvärmeledning vilken har markupplåtelseavtal. I samma stråk finns rör i mark förberett för fiberdragning, vilket ska säkras genom att upprätta rättighet mellan exploatören och Vaggeryds energi.

## 3.3 Tekniska frågor

### 3.3.1 Tekniska åtgärder

För allmän platsmark gäller att Vaggeryds Energi AB (VEAB) ansvarar för utbyggnad av fiber och fjärrvärme, Vaggeryds Elverk för el. Vaggeryds kommun ansvarar för utbyggnad av ledningsnäten för vatten, spill- och dagvatten samt pumpstation för spillvatten och anvisar anslutningspunkter. Inom kvartersmarken ansvarar exploatören/fastighetsägaren för utbyggnad av ledningsinfrastruktur. Undantaget är fjärrvärme där Vaggeryds Energi AB (VEAB) ansvarar för och äger ledningsnät fram till undercentral inne i byggnad.

Anordnande av hushållsnära avfallshantering ska ske inom kvartersmarken. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med Samverkan Återvinning Miljö (SÅM). Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anordnande av posthantering i samråd med PostNord.

### 3.3.2 Utbyggnad allmän plats

I detaljplanen finns allmän plats för VÄG, GATA och NATUR. Vaggeryds kommun ansvarar för utbyggnad 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 kan 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 vilket regleras i plankostnadsavtal. Förrättningskostnader bekostas av exploatören enligt särskilt åtaganden beskrivet i exploateringsavtalet. Exploatören bekostar utbyggnation inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för att allmän platsmark byggs ut. För att kunna bygga ut allmän platsmark krävs att medel avsätts i kommunens investeringsbudget som fastställs av kommunfullmäktige. För allmän platsmark gäller även att Vaggeryds Energi AB ansvarar för utbyggnad av fiber och fjärrvärme, Vaggeryds Elverk för el. Exploatören/fastighetsägaren bekostar utbyggnaden av vatten, spill- och dagvatten och eventuella anslutningsavgifter inom kvartersmark.

Planförslaget förutsätter att fastigheterna Ålen 1, Ålen 2, Ålen 4 och Torsbo S:3 sammanläggs till en fastighet och en fastighetsreglering ska ske genom en lantmäteriförrättning. Samfälligheten Torsbo S:3 ska då upplösas. Exploatören/fastighetsägaren bekostar fastighetsregleringen och upplösandet av en samfällighet.

Fördelning av förrättningskostnader regleras i exploateringsavtalet.

### 3.4.2 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 VÄG, GATA och NATUR.

### 3.4.3 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. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter.

#### **Områden för överlåtelse**

Den del av marksamfälligheten Torsbo s:3 som ligger inom allmän platsmark, VÄG och NATUR, ska överföras till kommunens fastighet Götastrand 1:1. Överenskommelse om fastighetsreglering finns med som bilaga till exploateringsavtalet. Planerad marköverlåtelse illustreras av figur 6 ovan. Ingen ersättning utgår för markens som överförs genom fastighetsreglering.

#### **Ansvar för utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark**

Kommunen utför och bekostar byggnation av allmän platsmark såsom exempelvis gång- och cykelväg utmed Jönköpingsvägen. Exploatören ansvarar för och bekostar anläggningar inom kvartersmark, exempelvis för att ansluta kvartersmarken till allmän platsmark. Inom kvartersmarken ansvarar Exploatören för utbyggnad samt ledningsförläggning från anslutningspunkter.

#### **Kostnader som exploatören åtar sig att betala**

Exploatören bekostar följande åtgärder:

- Byggnation och projektering inom kvartersmark
- Förrättningskostnader för sammanslagning av fastigheter inom kvartersmark samt överlåtelse av mark
- Anslutningsavgifter

#### **Kostnader som kommunen åtar sig att betala**

- Byggnation och projektering av allmän platsmark såsom gång- cykelväg utmed Jönköpingsvägen

#### **Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar**

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

### 3.5.2 Tidplan

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

Granskning 4:e kvartalet 2024

Beslut om antagande 1:a kvartalet 2025

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

## 3.6 Annat

Exploatörens avsikt är att bygga ut området etappvis. Utbyggnadsordning fastställs i samband med projektering.



## 4 Planeringsunderlag

### 4.1 Kommunal

#### 4.1.1 Detaljplan

För planområdet gäller Stadsplan för kvarteret Ålen och Rudan å Torsboområdet i Vaggeryds köping (06-VAK-131). Antagen september 1970. Se vidare under punkt 5.1.1.

Intill befintlig detaljplan gäller följande planer:

- Stadsplan för kvarteret Tonfiskeriet m.fl. å Torsboområdet i Vaggeryds köping (06-VAK-86). Antagen april 1962.
- Stadsplan för Torsbo industriområde m.m i Vaggeryds köping (06-VAK-98). Antagen oktober 1963.
- Stadsplan för kvarteret Braxen å Torsboområdet i Vaggeryds köping (06-VAK-81). Antagen juni 1961.
- Detaljplan för del av Götastrand 1:1 – Handelstomt vid Torsbo (0665-P241). Antagen juni 2011.
- Stadsplan för del av Torsbo industriområde i Vaggeryds köping (06-VAK-105). Antagen november 1964.
- Upphävande av fastighetsplaner (tomtindelningar) och ändring samt ny ändring av detaljplaner (stadsplaner) för del av Vaggeryd, Vaggeryd kommun. Tillägg och ny genomförandetid för kvarteren Aborren m.fl. (0665-P137). Antagen mars 2003.

Samtliga detalj- och stadsplaner är lagrade i kommunens arkiv.

#### 4.1.2 Grundkarta och fastighetsförteckning

*Grundkarta till detaljplan för Ålen 1 m.fl., Vaggeryds kommun, Jönköpings län daterad 2023-04-25 och fastighetsförteckning till detaljplan för Ålen 1 m.fl., Vaggeryds kommun, Jönköpings län daterad 2023-04-18.* Dessa två dokument är lagrade i kommunens arkiv.

#### 4.1.3 Översiktsplan

*Översiktsplan för Vaggeryds kommun, laga kraft 2024-02-26.* 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
- Riskanalys – Bensinstationer i Vaggeryds kommun (2009), kommunens arkiv

#### 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 Ålen 1 med flera (bilaga 1), september 2023, reviderad oktober 2024, kommunens arkiv

#### 4.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om huruvida detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) tas i samband med beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning. **Vaggeryds kommun har vid beslut om granskning också beslutat att genomförandet inte antas medföra betydande miljöpåverkan.**

## 4.2 Utredningar

- Bullerutredning (bilaga 2), Tyréns Sverige AB, september 2022, kommunens arkiv
- Geoteknisk utredning (bilaga 3 & 4), Sweco Sverige AB, februari 2023, kommunens arkiv
- Miljöteknisk markundersökning (bilaga 5), Sweco Sverige AB, februari 2023, kommunens arkiv
- Dagvattenutredning (bilaga 6), Sweco Sverige AB, februari 2023, kommunens arkiv
- Sol- och skuggstudie (bilaga 7), Mooi arkitekter AB, november 2022, kommunens arkiv
- Bebyggelseförslag (bilaga 8), Mooi arkitekter AB, oktober 2024, kommunens arkiv

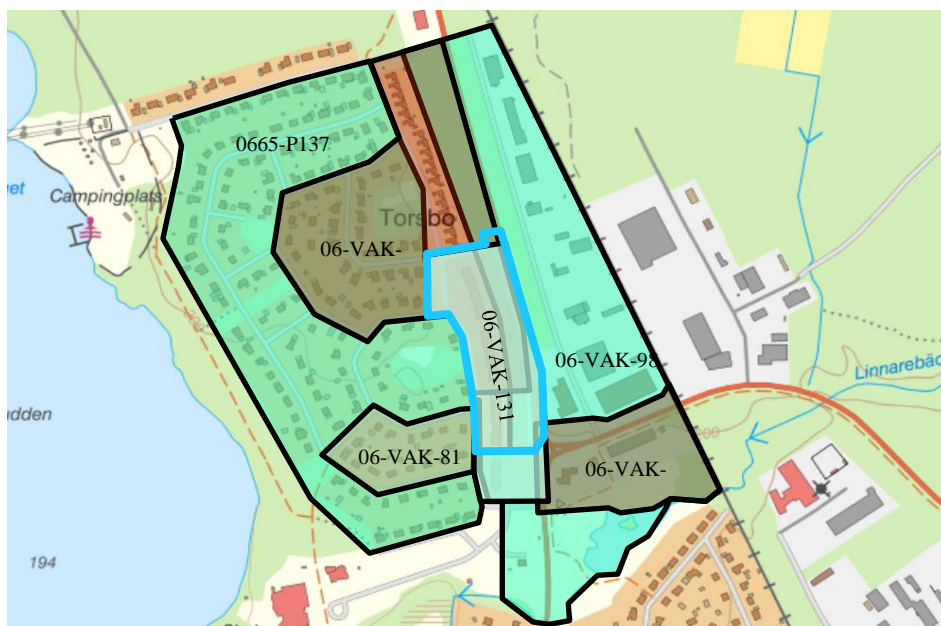
## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Kommunala

#### 5.1.1 Detaljplan

Det aktuella planområdet omfattas av en gällande stadsplan (detaljplan), vilken kommer att upphävas i de delar som berörs av den nya detaljplanen. Den gällande stadsplanen ”Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Ålen och Rudan å Torsboområdet i Vaggeryds Köping, numera Vaggeryds kommun, från 1970. 06-VAK-131” medger bostadsändamål ”B” inom fastigheterna Ålen 1, 2 och 4 samt område för garage- och parkeringsändamål ”Tg” inom samfälligheten Torsbo S:3. Planen medger uppförande av byggnad med högst tre våningar. Vind får inte inredas. Byggrätten är hårdbegränsad till endast nuvarande flerbostadshus lokalisering, genom punktprickad ”Mark som inte får bebyggas”.

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



Figur 7: Planområdesgräns för denna detaljplan illustreras av blå linje.

Bilden ovanför illustrerar gällande detaljplaner som berörs av och angränsar till denna detaljplan, vilka redovisas utifrån Lantmäteriets 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-131, 06-VAK-81, 06-VAK-105, 06-VAK-86 och 06-VAK-98.

### 5.1.2 Planbesked

I december 2021 lämnade exploatören in en ansökan om planbesked. Den 20 april 2022 § 78 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att lämna positivt planbesked och ge i uppdrag att ta fram ny detaljplan för att möjliggöra för förtätning av befintligt bostadskvarter med nya hyresrätter inom fastigheten Ålen 1 med flera i Vaggeryds tätort, enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

### 5.1.3 Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara förenligt med Vaggeryds kommuns gällande översiktsplan som fick laga kraft 2024-04-26. Den obebyggda delen av planområdet är utpekad för mångfunktionell bebyggelse, såsom bostäder. Stråket utmed Jönköpingsvägen är ett strategiskt förtättningsområde med närhet till anslutningar till kollektivtrafik och gång- och cykelanslutningar. Den bebyggda delen av planområdet är utpekad som pågående markanvändning, vilket innebär ställningstagande för fortsatt markanvändning. Översiktsplanens allmänna intention för bebyggelseutveckling är att förtäta redan ianspråktagen mark och samtidigt ta hänsyn till behov till klimatanpassning och goda rekreativsmöjligheter.

I övrigt redovisar översiktsplanen att området är riskområde för höga temperaturer, vilket baseras på underlag från grönstrukturplanen. Därmed finns behov av åtgärder för reglerande av lokalklimat, se vidare avsnitt 5.6.2. Gång- och cykelstråket utmed Torsbovägen är också del i promenad- och rekreativstråk som knyter an till bland annat slingor runt Hjortsjön, norrut mot Gäråhov, samt österut mot Östermoskogens naturreservat.

## 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 Försvarsmakten 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.

### 5.4.1 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 (PM10) 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.



#### 5.4.2 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 miljö kvalitetsnormen.

Miljö kvalitetsnormer enligt vattenförvaltningsförordningen delas in i ytvattenförekomster och grundvattenförekomster, för ytvattenförekomster fastställs miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. För grundvatten fastställs miljö kvalitetsnormer 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.

#### 5.4.3 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.
- 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.

Källor till omgivningsbuller från spår- och vägtrafik finns främst öster om kvartersmarken. 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 kulturer resurser 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 till att föroreningar sprids. 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 (bilaga 6) 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, med klimatfaktor på 1,25, enligt rekommendation från Svenskt Vatten. Utredningen har beräknat och gett förslag på fördröjningsåtgärder för att kunna fördröja och omhänderta allt dagvatten som uppkommer både av befintliga byggnader samt tillkommande byggrätter enligt planförslaget. På så vis bedöms inte de allmänna dagvattensystemen påverkas nämnvärt upp till motsvarande ett 20-årsregn.

Kvartersmarken belastas av dels det vatten som faller inom området men också av ett tillrinningsområde norrifrån, från befintligt bostads- och skogsområde. Jönköpingsvägen och Torsbovägen avskärmar tillrinning öster- och västerifrån om kvartersmarken. Ytlig avrinning sker enligt befintlig topografi söderut från planområdet, mot Linnarebäcken som rinner vidare mot recipienten Hjortsjön.

Inom kvartersmarken föreslås öppna dagvattenlösningar då området är flackt. Därmed är ytlig avrinning inom kvartersmarken fördelaktigt där dagvattenåtgärder såsom avrinningsvägar med fördel integreras med utformningen. De östra partierna är något högre och planområdets och kvartersmarkens lägsta punkt är i den sydvästra delen. Därmed föreslås en översilningsyta anläggas i detta område, för att fördröja, infiltrera och rena dagvatten som uppkommer inom kvartersmarken. Översilningsytan kan vara en nedsänkt gräsyta. Dagvattenutredningen har utefter beräkningar av fördröjningsbehov givet befintliga och tillkommande byggrätter, föreslagit en utformning och omfattning för översilningsytan. Översilningsytan behöver vara nedsänkt som minst 30 centimeter för att dagvattnet ska komma i kontakt med det underliggande jordlagret, vilken bedöms ha mycket god infiltrationsmöjlighet. Anläggningen behöver då vara cirka 250 kvadratmeter vilket plankartan indirekt möjliggör för i den sydvästra delen, dels genom reglering av prickmark men också förbud mot parkering. Översilningsytan kan i sin tur kopplas till det allmänna dagvattennätet genom befintlig ledning utmed Torsbovägen.



Figur 8: Förslag på placering och utbredning för nedsänkt gräsyta, vilken har funktion för fördröjning och rening av dagvatten.

Genom att infiltrera dagvattnet kan generellt sätt föroreningar i dagvattnet spridas till grundvattnet. Med avseende på markanvändningen bostäder (flerbostadsområde) bedöms föroreningshalterna vara låga. Högre föroreningshalter är dock att förvänta i anslutning till planområdets parkeringsplatser, varmed särskild rening kan behöva utformas för de områdena. 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. Se vidare avsnitt 6.5.2.

### 5.6.2 Naturmiljö

I enlighet med underlag från Skogsstyrelsen och Länsstyrelsen, finns inga kända naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom planområdet eller dess direkta närhet.

Grönstrukturplanen för Vaggeryds kommun omnämner att planområdet är ett utpekade riskområde för värmebölja och att värmereglerande grönytor behöver kvarstå men även tillkomma för att de reglerande ekosystemtjänsterna fortsatt ska bestå och främjas. Av den anledningen är nyplantering fördelaktigt ur ett temperaturreglerande perspektiv men även för luftrening och en förstärkning av naturvärden, både inom planområdet men även utmed Jönköpingsvägen där ett förstärkt stråk av artrika välgångar kan tillkomma mellan Vaggeryd och Byarum. Detaljplanen reglerar av den anledningen utformningen av allmän platsmark såväl som markens anordnande och vegetation, se avsnitt 6.3 om konsekvenser för natur och avsnitt 6.6.4 om översvämning och värmebölja.

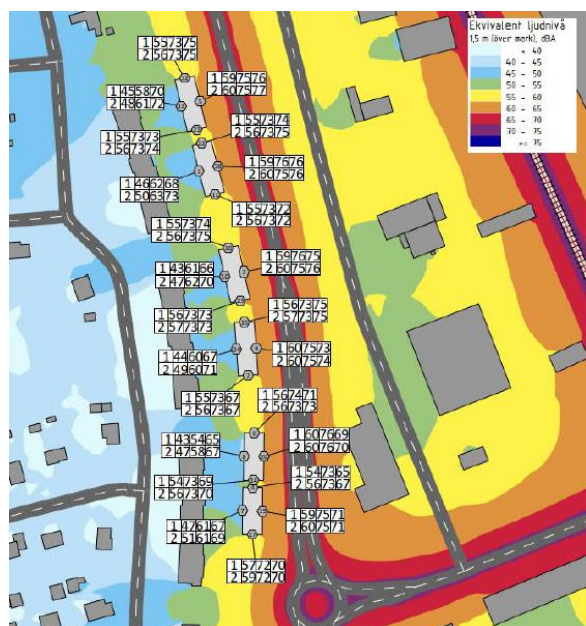
Det redogörs även att Linnarkilen och Linnarbäcksparken, som finns söder om planområdet, har en positiv klimatanpassningseffekt och utgör ett sammanhängande gröonstråk genom samhället. Linnarkilen utgörs av ett våtmarksområde och är anpassad för att kunna samla upp och reglera vattenflöden samt agera som en naturlig dagvattenhanterare. Bevarandet av Linnarkilen har i förlängningen en positiv inverkan på angränsande bostadsområde, däribland kvarteret Ålen, då kilen har en riskreducerande infrastruktur i omhändertagande av dagvatten och även kylande effekt.

## 5.7 Hälsa och säkerhet

### 5.7.1 Omgivningsbuller

Tyréns Sverige AB har utfört en trafikbullerutredning (bilaga 2) i samband med detaljplanarbetet, vilken redovisar att planområdet är bullerutsatt från väg- och spårtrafik. De bullerkällor som bedöms påverka planområdet är Jönköpingsvägen, Hokvägen och järnvägen som trafikerar sträckan Halmstad – Nässjö/Jönköping. Del av Jönköpingsvägen ligger inom planområdet utmed den östra delen och sydöst i anslutning till planområdet finns Hokvägen. Cirka 200 meter österut finns järnvägen.

Bullerutredningen har genomförts för att utreda vilka bullernivåer väg- och spårtrafik kommer ge upphov till vid bostadsbyggnads fasad och uteplats. Ekvivalenta och maximala nivåer har beräknats med hjälp av tredimensionella digitalkartor, som även inkluderar byggnader. Nordisk beräkningsmodell för väg- och järnvägstrafikbuller har använts. Trafikmängd har räknats upp till år 2040. Inledningsvis analyserades skyltad hastighet om 80 km/h. Bullerutredningen visar på att trafikbullerförordningens grundriktvärde ( $Leq \leq 60$  dBA) överskrids för de planerade bostäderna, då nuvarande skyltad hastighet antas. Därefter har 50 km/h analyserats vilket ger lägre bullerförhållanden, samt att planförslaget reglerar villkor för startbesked genom krav på högst 50 km/h för del av Jönköpingsvägen som omfattas geografiskt av detaljplanen. Figur 9 visar beräkningar av bullernivåer för år 2040 med hastighet om 50 km/h. Se vidare avsnitt 6.6.1 om konsekvenser för omgivningsbuller samt bilaga AK03 i bullerutredningen.



Figur 9: utdrag bullerutredning. Beräknade bullernivåer illustreras genom färgkartor samt tabell vilken avläses "Våning/Leg/Lmax väg/Lmax järnväg".

### 5.7.2 Intelligande verksamheter

Öster om planområdet finns ett befintligt industriområde vilket är en källa till verksamhetsbuller. Industrifastigheter är som närmst cirka 50 meter från byggrätter enligt denna detaljplan. Mellan planområdet går Jönköpingsvägen samt ett skogsparti.

### 5.7.3 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 100 meter sydöst från närmsta byggrätt enligt detaljplanen, vilken kan medföra förhöjda risker för olyckor i planområdets närhet. Det framkommer även i EBH-stödet att drivmedelshandling 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 115 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 insattiden till planområdet ryms inom tio minuter från larm. Det innebär att räddningstjänstens bedöms vara på plats inom tio minuter med möjlighet till utvändigt 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 möjligt då byggnation regleras till högst fyra våningar och avstånd mellan mark och underkarmstycke för fönster på fjärde våning bedöms rymmas inom 11 meters höjd. Om dessa avstånd överskrids behövs vissa byggtekniska 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, 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. Brandpost förekommer sedan tidigare inom kvarteret Ålen, men antal och placeringen av eventuellt framtida sådana bestäms i samråd med räddningstjänsten.

### 5.7.4 Risk för översvämning

Skyfallsanalysen har gjorts genom avrinningsanalys och lågpunktskartering, med klimatafaktor 1,4. Skyfallsanalysen som är del av dagvattenutredningen visar på att det genom planområdet finns ett befintligt skyfallsstråk strax väster om befintliga byggnader, i nord-sydlig riktning. Planområdet belastas av ett mindre avrinningsområde norrifrån vilket bidrar till skyfallsstråket med bedöms inte bidra med höga risker vid skyfall. Utöver skyfallsstråket finns vissa befintliga lågpunkter inom kvartersmarken som bedöms bli instängda och vattenfyllas vid klimatanpassat 100-årsregn, se vidare avsnitt 6.6.4 om översvämning.

Vid skyfall sker avrinning på markytan och infiltrationen bedöms som försumbar. Därmed är det viktigt att skyfallsvägar finns och att inte barriärer i avrinningsriktningar skapas, så att flöden inte blir instängda. Vid skyfall sker ytlig avrinning söderut utmed skyfallsstråk väster om befintliga byggnader, vidare mot grönytor vid Linnarebäcken. Det behöver därmed säkerställas att flöden har möjlighet att avledas vidare från aktuell punkt för att inte riskera skada för byggnation, genom att fortsatt möjliggöra ytlig avrinning söderut utmed skyfallsstråket.



För befintlig och ny bebyggelse rekommenderas att:

- Marken ska luta bort från samtliga byggnader och mot närmaste gata eller annan typ av yta, som agerar som flödesväg vid skyfall. För att få tillräckligt skydd för byggnader rekommenderas att marken precis intill byggnader är minst 30 cm högre än intilliggande lågpunkter.
- Ytavrinning med självfall över markytan inom planområdet ska finnas från en plushöjd som är lägre än byggnadernas färdigt-golv-nivå (FG)



Figur 10: Skyfallskartering, instängda området och skyfallsstråk.

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

I enlighet med genomförd geoteknisk markundersökning (bilaga 3 & 4) och stabilitetsberäkningar bedöms genomförandet av planförslaget inte innebära risk för erosion, skred och ras.

Stabilitetsproblem bedöms inte föreligga inom området förutsatt att grundläggning och markarbeten utförs enligt angivna geotekniska rekommendationer, samt enligt AMA Anläggning och Statens geotekniska institutets (SGI) skrift ”Schakta säkert”.

#### 5.7.6 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.

Genomförd miljöteknisk markundersökning visar att halterna av samtliga analyserade parametrar i jord ligger under det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Inga tecken på föroreningsförekomst noterades i provtagningsområdet. Inga föroreningar i grundvatten har konstaterats som föranleder oacceptabla risker vid nuvarande eller planerad markanvändning. Sammanfattningsvis bedöms det inte föreligga risker för människors hälsa eller miljö. ö

Undersökningen visar däremot att bly överskrider nivån för mindre än ringa risk (MRR) i ett av de uttagna jordproverna. I samtliga övriga jordprov (11 st.) är de uppmätta halterna lägre än MRR. Sammantaget är därför bedömningen att massor kan återanvändas fritt inom fastigheten utan särskild hantering.

## 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 (bilaga 3 & 4) 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 isälvsediment, sand. Enligt den geotekniska utredning uppskattas bergfritt djup inom området variera mellan 2,2 - 19,5 m som baserats på utförda CPTu- och hejarsoneringar. Soneringarna har stoppats mot sten, block eller berg. De geotekniska rekommendationerna är att plattgrundläggning bedöms vara lämplig grundläggningsmetod för planerade byggnader förutsatt att:

- Befintlig fyllning, organiska- och löst lagrade jordar ska schaktas bort till fast lagrad friktionsjord, och eventuella lastökningar på grund av detta måste tas hänsyn till
- Återfyllning sker till planerad grundläggningsnivå med packad sprängsten eller krossmaterial enligt CEB.21 AMA Anläggning
- Byggnaderna utgör en jämn lastverkan över hela fundamenten för att undvika höga lastkoncentrationer

I övrigt ska markarbeten och grundläggning utföras i torrhet i den mån det är möjligt med förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är sänkt till minst 0,5 m under lägsta schaktbotten. Schaktarbeten i samband med nederbörds- och snösmältningsperioder bör därför undvikas. Schaktning ska utföras på ett sådant sätt att skador och sättningar inte uppstår på befintliga konstruktioner och anläggningar.

## 5.9 Hydrologiska förhållanden

Planområdet består enligt SGUs (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta av isälvsediment, sand. Med denna bakgrund har Sweco i samband med den geotekniska undersökningen (bilaga 3 & 4) installerat grundvattenrör vilka redogjort för att lodning av grundvatten i grundvattenrör uppmäts till ca 4,9 – 5,0 m under markytan, motsvarande grundvattennivåer mellan +199,5 och +200,0. Det här innebär att det finns goda förutsättningar för infiltration, dagvatten och goda förhållanden vid utbyggnad i kvarteret Ålen.

Det bör observeras att grundvattenytan kan variera beroende på årstid och rådande väderlek.

## 5.10 Fysisk miljö

### 5.10.1 Lek- och rekreationsområden

Söder om planområdet 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 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 runt den norra delen av Hjortsjön även möjlighet för skogs promenader och

rekreationsaspekter som att plocka bär och svamp. Ett lekstråk 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



Figur 11: Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Inom planområdet utgörs befintlig bebyggelse av tre stycken flerbostadshus i tre våningsplan, med en brun tegelfasad och fönsterpartier med fransk balkong såväl som utskjutande balkonger i faluröd färg. Det förekommer även uppstickande byggnadsdelar som exempelvis skorsten. Bebyggelsen har, och fortsatt föreslås ha, en enhetlig höjd. Den enhetliga höjden förstärker upplevelsen av den genomtänkta och omsorgsfulla gestaltningen och karaktären inom kvarteret Ålen.



Figur 12: Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet.

I anslutning till planområdet förekommer både flerbostadshus upp till tre våningsplan samt småhusområden i upp till två våningsplan samt kedjehuslängor med ett våningsplan. Fasaduttrycken på bebyggelsen i närområdet varierar allt ifrån brunt tegel till ljus såväl som mörk plåtfasad. I övrigt är det en något varierande topografi väster om planområdet, vilket innebär att angränsande villamattor ligger cirka 2-3 meter högre än kvarteret Ålen.

### 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 för bostadsändamål 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 kvarteret Ålen 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. Detaljplanen reglerar av den anledningen utformningen av allmän platsmark såväl som markens anordnande och vegetation samt utformning, se avsnitt 6.7 om sociala konsekvenser.

## 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 längs Torsbovägen. Ny föreslagen bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet, denna anslutning kan ske till de befintliga flerbostadshusen inom kvarteret Ålen eller genom att en ny servis upprättas i dialog Vaggeryds kommun.

Därutöver är avsikten att infiltrera dagvatten lokalt i så stor utsträckning som möjligt. En befintlig dagvattenledning förekommer inom kvarteret Ålen utmed Torsbovägen, vilket regleras i detaljplanen med ett u-område för att säkerställa att ledningarna fortsatt ska vara tillgängliga.

### 5.12.2 Elförsörjning

För distributionsnätet ansvarar Vaggeryds Energi AB (VEAB) som har elnätskoncession. Befintliga elledningar finns i planområdets norra del och utmed Jönköpingsvägen samt Torsbovägen. Elnätet kommer byggas ut inom planområdet till ny föreslagen bebyggelse och en ny transformatorstation möjliggörs i den norra delen av planområdet, där befintligt kabelstråk finns.

### 5.12.3 Fiber

Förberedda rör i mark för fiberdragning finns genom kvartersmarken. Det finns möjlighet att ansluta området till fibernätet. Stråk för framtida fiberdragning är reglerade med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden), vilka reglerar utformning och användning av mark så att skötsel och drift ska vara möjligt.



#### 5.12.4 Uppvärmning

Möjlighet finns till att ansluta ny bostadsbebyggelse till befintliga fjärrvärmeledningar som är utbyggda och till vilka befintliga flerbostadshus redan är anslutna. Ledningarna för fjärrvärme passerar under Jönköpingsvägen och därefter genom kvarteret Ålen, 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

Kommunalförbundet Samverkan Återvinning Miljö (SÅM) ansvarar för avfallshantering i bland annat Vaggeryds kommun. Fastighetsägaren ska anordna marken så att avfallshantering och avfallshämtning möjliggörs. Förslagsvis kan miljörum placeras utmed Torsbovägen för att undvika att avfallsfordon behöver köra in och vända eller backa inom kvartersmark.

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.

### 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 mitt emot 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 600 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 Torsbovägen är en viktig sammankopplande länk mellan Vaggeryd, Byarum och Travbaneområdet med verksamheter. Detta stråk får i detaljplanen fortsatt funktion såsom gång- och cykelvägen vilken används av bland annat barn och ungdomar som transporterar sig till och från skolan. Därtill möjliggörs en ny gång- och cykelväg utmed Jönköpingsvägen för en ökad trafiksäkerhet och en tydligare koppling till resterande gång- och cykelvägnät.



#### 5.14.2 Utformning av gator

Planområdets lokalisering medför en direkt koppling till befintlig gång- och cykelväg utmed Torsbovägen, del av Jönköpingsvägen och vidare kopplingar genom ortens gång- och cykelvägnät. Detaljplanen säkerställer ett tillräckligt utrymme för en utbyggnad av gång- och cykelvägen utmed Jönköpingsvägen, detta genom att del av samfälligheten S:3 reglerats till allmän platsmark.

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.

#### 5.14.3 Trafikflöden

Planområdet ansluter till Jönköpingsvägen via Torsbovägen i söder men även via Förborgsvägen och Badplatsvägen i norr, vilka är de befintliga infarter till stadsdelen Torsbo. 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 80km/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 220 meter söder 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 för fordonstrafik sker från befintlig infrastruktur, från Torsbovägen.

#### 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 söder 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 kvarteret Ålen. 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

En bedömning av parkeringsbehov görs i varje respektive situation. Detaljplanen skapar förutsättning för i genomsnitt 1,1 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. I den sydöstra delen av planområdet möjliggörs för ett parkeringsdäck, detta för att vid både en genomförd nybyggnation och en framtida tillbyggnad av befintliga bostadshus, kunna säkerställa att

parkeringsbehovet tillgodoses. Angöring för bil-, gods- och servicetrafik till kvartersmarken sker via Torsbovägen. Gång- och cykelanslutning är även möjliga vid kvartersmarkens östra gräns, till planerad gång- och cykelväg.

En stor andel, men inte alla, byggrätter erhåller minst 25 meter mellan gemensam parkeringsyta till entrén. Därutöver skapar detaljplanen möjlighet att vid behov anordna anpassade parkeringar för rörelsehindrade inom kvartersinnergårdarna för att uppfylla tillgänglighetskraven. Utöver det kan behovet av cykelparkeringar inomhus tillgodoses med cykelförråd i anslutning till bostadshusen 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. Detta är däremot ingenting som detaljplanen kan reglera utan bedömningen är att bilparkering motsvarande 1,1 platser per bostad möjliggörs inom kvartersmarken.

#### 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. Torsbovägen är dimensionerad för att kunna hantera avfallshanteringsfordon som inte behöver backa och trafiksäkerheten blir då även högre. Planförslaget är förenligt med att underlätta en enkel upphämtning för de avfallshanteringsfordon som används, se avsnitt 5.12.5 om avfall för mer information.

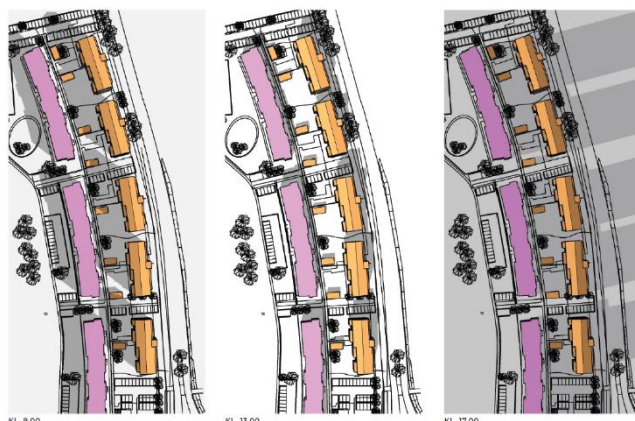
### 5.15 Annat

#### 5.15.1 Tillgång till sol- och dagsljus

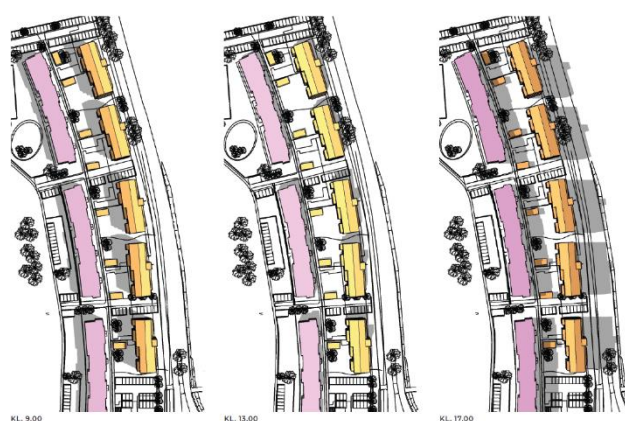
Viss vägledning angående krav gällande solljus finns i skriften Solklart som är utgiven av Boverket 2014. Här anges att bostäder bör vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 09:00 och klockan 17:00 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 22 september).

En sol- och skuggstudie (bilaga 7) har tagits fram för kvarteret Ålen, med syfte att undersöka den skuggbildning som kan uppstå i samband med föreslagna ny bostadsbebyggelse.

Dagsljuskravet om minst 5 timmar utan skugga tillgodoses både under vår- och höstdagjämning såväl som under sommarsolstånd, med byggnadernas föreslagna orientering och placering. Se vidare avsnitt 6.11.2 om sol- och skuggstudie.



Figur 13: sol- och skuggstudie. Vår- och höstdagjämning.



Figur 14: Sol- och skuggstudie. Sommarsolstånd.

## 6 Konsekvenser

### 6.1 Fastigheter och rättigheter

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 och godkännas. Överenskommelse och bland annat ansökan om fastighetsreglering 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
Torsbo S:3	Götastrand 1:1	1324	Avser del av i denna detaljplan reglerad allmän platsmark, VÄG
Torsbo S:3	Götastrand 1:1	152	Avser del av i denna detaljplan reglerad allmän platsmark, NATUR
Ålen 1 Ålen 2 Ålen 4 Torsbo S:3	Sammanläggs till en och samma fastighet		Avser del av i denna detaljplan reglerad kvartersmark, Bostäder

I detaljplanen är områdena för allmännyttiga underjordiska ledningar, inom kvartersmark, markerade med u<sub>1</sub>. Aktuella ledningar kan med stöd av detta markreservat säkras genom att fastighetsägare och ledningsinnehavare tecknar servitutsavtal.

Att reglera flera fastigheter med markanvändningen Bostäder till en och samma fastighet, syftar till att förenkla marktillgången inom kvartersmark för bostäder, så att gemensamhetsanläggningar eller övriga rättigheter inte behöver skapas för angöring, gemensam parkering och utemiljöer.

### 6.2 Konsekvenser av genomförande med exploateringsavtal

Projektering, utförande och kostnad för byggnation inom kvartersmark står exploitören för. Projektering, utförande och kostnad för byggnation inom allmän platsmark står kommunen för. För detta ska medel äskas i kommande budgetprocesser. Fastighetsägare i anslutning till planområdet kan inte vänta sig bekosta utbyggnad av gång- och cykelväg, exempelvis genom gatukostnadsersättning. Gång – och cykelväg kan väntas utföras enligt ortens sed och standard. För vidare beskrivning av konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal, se avsnitt 3.5.1 om exploateringsavtal.

### 6.3 Natur

#### 6.3.1 Grönområde

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bostadsändamål och det innebär att obebyggd natur- eller skogsmark inte tas i anspråk, vilket innebär att föreslagen förtätning inte genererar en försämring av

ekosystemtjänster, vilka i dagsläget bedöms som få. Ett genomförande av detaljplanen förväntas främst ge konsekvenser för de stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänsterna, detta då detaljplanen reglerar att större delar av befintliga gräsytor utmed Torsbovägen bevaras och att de framtida innergårdarna inom kvartersmarken blir grönskande och i förlängningen ger upphov till gemensam uteplats för bland annat lek, både programmerad och fri, samt att möten mellan boende såväl som besökare kan ske. Samtidigt som allmän platsmark för naturändamål säkerställs genom planläggning i kvartersmarkens direkta närhet, av samma ändamål.

Planförslaget medför att kvarteret Ålen och dess karaktär, i samband med förtätningen, blir ett attraktivare och grönskande bostadskvarter samtidigt som även Jönköpingsvägen omgestaltas och nyplantering föreslås. Därigenom kan planförslaget bidra med att artrikedomen inom och i anslutning till planområdet ökar, vilket skapar möjligheter för en spridningskorridor som kan öka de stödjande ekosystemtjänsterna och ge bättre förutsättningar för de reglerande ekosystemtjänsterna.

## 6.4 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 och tillkommande gång- och cykelväg avseende närbarhet 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.

### *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.

- Nyplantering föreslås inom både allmän platsmark och kvartersmark, vilket ger skugga och svalkande grönstruktur 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. Befintlig asfaltsyta utmed Jönköpingsvägen tas i planförslaget i anspråk för bostäder och grönskande innergårdar.

### *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 bostadshusen kommer få ökade kvaliteter med bland annat gemensam uteplats och nyplantering.

Mål 5. Kommunen utformar gröna skolgårdar och gröna utemiljöer vid våra äldreboenden, gruppboenden, daglig verksamhet, kommunala bostadsområden samt gröna offentliga miljöer. Grönytorna 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 exploitören, 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. Innergårdarna i anslutning till bostadshusen kommer få ökade kvaliteter med nyplantering och utmed Jönköpingsvägen ska plantering av exempelvis träd ske.

### *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 gröna stråk, vilka fortsatt kan ha strategisk betydelse för dagvattenhantering vid höga flöden i vattendrag.

#### 6.4.1 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 (bilaga 1). 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. Bland annat bedöms genomförandet inte ge upphov till överskridande av miljö kvalitetsnormer, påverkan för artskydd eller en betydande negativ omgivningspåverkan. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande att de delade kommunens bedömning om att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.



#### 6.4.2 Dagvatten

Genom att möjliggöra för ny bebyggelse antas 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.

Dagvattenutredningen visar på förslag med översilningsyta i kvartersmarkens sydvästra del vilken bedöms kunna fördröja och infiltrera dagvatten som uppkommer inom kvartersmarken vid ett 20-årsregn. Detta område regleras bland annat av bestämmelser med prickmark och n<sub>2</sub> – Marken får inte användas för parkering, vilket indirekt skapar förutsättningar för att anlägga en gräsbeklädd infiltrationsyta. Anläggningen ska vara nedsänkt som minst 30 centimeter för att nå de undre jordlagren vilka ha goda infiltrationsmöjligheter, vilket regleras genom exploateringsavtal.

Bedömningen är att genom att möjliggöra för infiltrationsyta inom kvartersmarken ges förutsättning för att fördröja och infiltrera dagvatten. Det allmänna dagvattennätet bedöms inte få en betydande negativ påverkan av genomförandet då fördröjning sker inom kvartersmark. Möjlighet finns därutöver också att ansluta till det kommunala dagvattennätet via ledning utmed Torsbovägen.

### 6.5 Miljökvalitetsnormer

#### 6.5.1 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.

#### 6.5.2 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 särskild rening behövs för dessa områden. Recipienter 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 försämra statusen för recipienterna negativt och att miljökvalitetsnormer inte riskerar att överskridas.

## 6.6 Hälsa och säkerhet

### 6.6.1 Omgivningsbuller

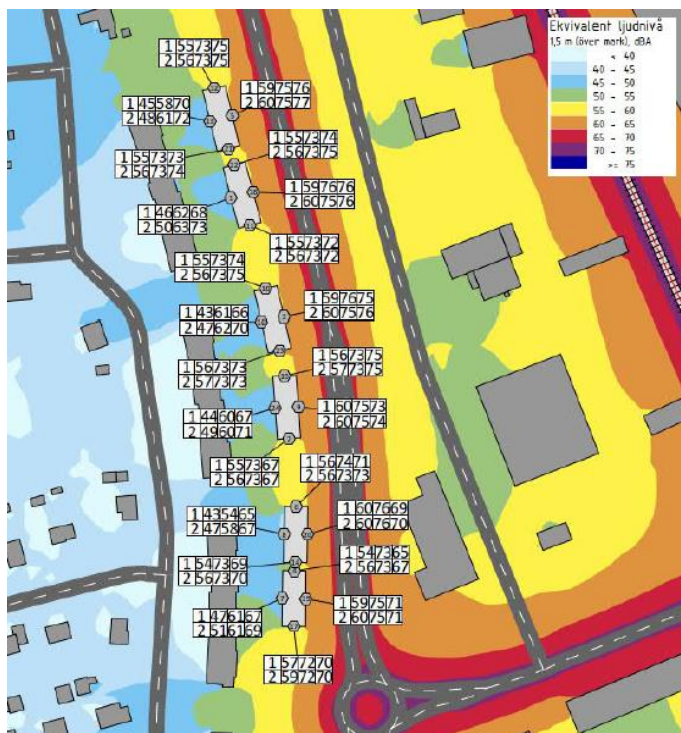
Förslaget till förtätning inom planområdet innebär nya bostadshus närmare Jönköpingsvägen som är en vältrafikerad kommunikationsled. Skyltad hastighet som gäller vid planrådets södra del i riktning mot centrum är 50 km/h medan skyltad hastighet som gäller utmed den norra delen av planområdet är 80km/h. Genomförandet av planförslaget medför att skyltad hastighet utmed Jönköpingsvägen föreslås sänkas från 80 km/h till högst 50 km/h för sträckan utmed planområdet. En sådan sänkning av hastighet bedöms inte påverka framkomligheten negativt, utan snarare öka trafiksäkerheten för både skyddade trafikanter och oskyddade som i framtiden kommer trafikera den nya gång- och cykelvägen.

Beräkning av bullernivåer vid max 50 km/h har gjorts, vilka redovisas i figur 15. För nya byggrätters fasad närmst Jönköpingsvägen beräknas ekvivalenta

nivåer då till 60 dBA eller strax under. Med anledning av att bullerutredningen kan antas redovisa en viss felmarginal, reglerar planförslaget att lägenheter närmst Jönköpingsvägen ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida, se vidare beskrivning om bestämmelse s<sub>1</sub> i avsnitt 2.1.2 *Kvartersmark*. Med ljuddämpad sida avses den västra fasaden för nya byggrätter. För dessa fasader bedöms ekvivalent nivå om 55 dBA inte riskera att överskridas. Inte heller bedöms max dBA om 70 riskera överskridas mellan kl. 22-06, då trafiken är avsevärt lägre än dagtid. Övriga fasader har lägre beräknade nivåer, se vidare bilaga nummer AK03 tillhörande bullerutredningen.

Avseende förutsättningar för utemiljöer skapar byggrätter utmed Jönköpingsvägen bullerskärmande effekter vilket bidrar till områden mellan befintliga byggnader och nya byggrätter vilka bedöms klara riktvärden under gräns för miljö kvalitetsnormer, avseende uteplats. Utöver dessa områden finns även möjlighet att anordna utemiljöer väster om befintliga byggnader vilka bedöms ha än lägre bullernivåer. Sammantaget görs bedömningen att tillräcklig yta för utemiljöer möjliggörs.

Genom reglering av byggrätters placering, vilket bidrar till bebyggelse i lamellhusform med långsidan mot Jönköpingsvägen, samt reglering av lägenheternas utformning med krav på ljuddämpad sida, bedömer kommunen att planförslaget inte innebär risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen reglerar därtill att villkor för startbesked genom att hastigheten behöver vara reglerad till högst 50 km/h för den del av Jönköpingsvägen som omfattas av detaljplanen, vilket sker genom beslut om lokala trafikföreskrifter. Se vidare i tidigare avsnitt 5.4.3 om buller och 5.7.1 om omgivningsbuller.



Figur 15: Utdrag bullerutredning. beräknade bullernivåer illustreras genom färgkartor samt tabell vilka avläses "Våning/Leg/Lmax väg/Lmax järnväg".

### 6.6.2 Intilliggande verksamheter

Befintliga verksamheter öster om planområdet bedöms generera industriellt buller. Däremot bedöms inte detta påverka lämpligheten för bostadsbebyggelse enligt detaljplanen. Avståndet mellan byggrätter enligt detaljplanen och befintliga verksamheter bedöms tillräckligt. Därutöver regleras byggrätter utmed Jönköpingsvägen med krav på ljuddämpad sida, vilket bidrar minska bullerpåverkan på bostäder än mer.

Detaljplaner medger att byggrätter möjliggörs närmre än befintlig detaljplan. Däremot reglerar detaljplanen inte att kvartersmark för bostäder kommer närmre. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför påverkan på befintligt verksamhetsområde öster om planområdet.

### 6.6.3 Förorenad mark och bebyggelse

Upprättad miljöteknisk markundersöknings analysdata har inte påvisat något som föranleder råd om vidare skyddsåtgärder, utöver vad som i allmänhet gäller vid etablering av bostäder, och det bedöms inte föreligga några oacceptabla risker för människors hälsa eller miljö vid ett genomförande av planförslaget. Den miljötekniska undersökning som har utförts är dock översiktlig. 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.

### 6.6.4 Översvämning och värmebölja

För att förhindra skador på befintliga och tillkommande bostadsbyggnader vid vattensamlingar som kan uppstå vid 100-årsregn rekommenderas det att bebyggelsen placeras högre än intilliggande mark och infrastruktur. Dagvatten- och skyfallsutredningen rekommenderar att marken precis intill byggnader är minst 30 cm högre än intilliggande lågpunkter. Detta då skyfallskarteringen bedömer att i befintliga lågpunkter samt utmed befintliga byggnader kan skapas vattendjup på cirka 30 centimeter. För befintliga byggnader, varmed ett skyfallsstråk finns strax väster om byggnaderna, är det viktigt att anordna marken intill så att vattenflöden vid skyfall fortsatt kan avrinna på markytan söderut. Exempelvis kan svackdiken eller lägre marknivåer anordnas utmed befintliga byggnader vilket bidrar till fortsatt funktion för det skyfallsstråk som skyfallsanalysen redovisar för. För ny bebyggelse gäller samma rekommendation att byggnader anordnas cirka 30 centimeter över intilliggande lågpunkter. Viktigt att inga nya instämnda områden skapas som kan riskera bebyggelsen.

Lågpunktskarteringen redovisar att en begränsad mängd dagvatten kan ställa sig inom planområdet. Djupet på det vatten som ställer sig överstiger sällan 10 cm. Maximalt djup på vattnet inom planområdet uppgår till 30 cm. Befintliga lågpunkter inom planområdet bedöms inte vara av vikt för att omhänderta skyfallsflöden i ett större perspektiv. Därmed bedöms konsekvenserna nedströms inte vara negativa då befintliga lågpunkter byggs bort. Undantaget är det skyfallsstråk som går väster om befintliga byggnader, vilket behöver ha fortsatt funktion. Skyfallsstråket möjliggörs ha fortsatt funktion då stråket till stor del regleras med prickmark samt att vissa områden undantas från parkering, till förmån för gröna utemiljöer, där lägre marknivåer eller svackdiken kan anordnas.

Genom att vid byggnation anordna bebyggelsen högre än omgivande mark, enligt rekommendationerna, samt att fortsatt möjliggöra yttlig avrinning vid skyfall utmed befintligt skyfallsstråk vidare söderut genom och från planområdet, bedöms det enbart finnas låg risk för människors säkerhet eller skada på bebyggelsen.



Figur 16: Uppskattat vattendjup vid skyfall. Grön färg visar 10 cm djup, gul visar 30 cm djup.

Då planområdet är ett utpekade riskområde för värmebölja är det vid genomförande av planförslaget viktigt att säkerställa värmereglerande grönytor och mildra framtida värmeöar som kan påverka boendes såväl som besökares hälsa, oavsett ålder. Detaljplanen reglerar markens anordnande och vegetation genom bestämmelsen  $n_1$  – plantering som exempelvis växtbäddar, träd och buskar ska finnas inom innergårdarna. Detta för att säkerställa att framtida nyplantering inom kvarterensmarken sker och därigenom förbättrar boendemiljön samt klimatreglerande effekter.

#### 6.6.5 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 Ålen via kvartersgator eller den planerade gång- och cykelvägen utmed Jönköpingsvägen som angränsar kvarterensmarken.

#### 6.6.6 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. Se tidigare avsnitt 5.7.5 om risk för erosion, skred och ras. Vid arbete med schakt bedöms det inte föreligga stabilitetsproblem förutsatt att grundläggning och markarbeten utförs enligt angivna rekommendationer, samt enligt AMA Anläggning och Statens geotekniska institut (SIG) skrift "Schakta säkert".

Bedömningen är att förutsatt att rekommendationer följs, innebär genomförandet av detaljplanen inte risk för ras, skred eller erosion.

### 6.7 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 kvarterensmarken utformas inkluderande oavsett åldersperspektiv eller funktionsnedsättning.

Genomförandet av detaljplanen kan öka tryggheten med tydligt markerade innergårdar inom kvarteret Ålen och därigenom minska risken för mörka bakfickor. Primära entréer kan med fördel förläggas mot kvartersinnergården för att möjliggöra spontana möten människor emellan samt öka tryggheten inom innergårdarna genom att bilda naturliga rörelsemönster under dygnets alla timmar, som sträcker sig ut mot Torsbovägen såväl som Jönköpingsvägen.

Omnämnda värden, i tidigare avsnitt 5.11 om sociala förutsättningar, behöver beaktas och förstärkas i mån av att säkerställa att förtätningen inte påverkar den sociala samvaron negativt, utan snarare positivt. Detaljplanen bidrar med nya och förbättrade allmänna stråk samt gång- och cykelkopplingar till kringliggande bostads- och skolområden. Det ökar också möjligheten för människor i staden att mötas.

För de som bor inom kvarteret Ålen och rör sig norr- och söderut utmed planområdets västra och östra del ökar tillgängligheten med utökade gång- och cykelkopplingar. Längs Jönköpingsvägen föreslås därmed åtgärder för att skapa trygga och trafiksäkra arbets- och skolvägar. Åtgärderna ökar även tillgängligheten till närmaste busshållplats som finns utmed Jönköpingsvägen. Det är viktigt att framtida gång- och cykelvägar utformas så att de blir trygga för bland annat barn att röra sig mellan hemmet och olika målpunkter. Belysning och medvetna siktlinjer kan bidra till att stråken upplevs mer trygga och befolkade. Det är även viktigt att titta på utformningen ur ett jämställdhetsperspektiv då kvinnor i högre utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Trygga vägar och hållplatser är dessutom viktigt utifrån funktionsnedsättning och åldersperspektiv.

#### 6.7.1 Barn

Från och med den 1 januari 2020 är FNs 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. Därigenom skapar detaljplanen förutsättningar för goda utemiljöer inom kvarterets framtida innergårdar genom bestämmelserna  $n_1$  – *plantering, träd ska finnas inom innergårdarna* och  $f_1$  – *gemensam uteplats ska finnas för stadigvarande vistelse*.

Planområdet har goda förbindelser till det allmänna gång- och cykelvägnätet som ansluter vidare mot målpunkter såväl söder som norr om planområdet. Samtidigt som kvarteret Ålen 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 kvartersmark ska beakta tillgänglighet och användbarhet för barn, liksom möjlighet att nyttja området oavsett funktionshinder.

## 6.8 Riksintressen

### 6.8.1 Trafikkommunikation

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för trafikkommunikation då högsta nockhöjd om 15 meter regleras. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med riksintresset.

### 6.8.2 Totalförsvaret

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då högsta nockhöjd om 15 meter regleras. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med riksintresset.



## 6.9 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.

## 6.10 Trafik och mobilitet

### 6.10.1 Motortrafik

Detaljplanen med dess byggrätter uppskattas tillföra cirka 125 nya bostäder. Trafikalstringsverktyget, framtaget av Trafikverket, uppskattar tillkommande trafik från planområdet med cirka 153 bilresor per dygn. Jämfört med befintliga 126 bostäder som genererar cirka 156 bilresor per dygn. Om en sammantagen bedömning görs blir det cirka 309 bilresor per dygn. Trafikalstringsverktyget tar fram en uppskattad fördelning mellan färd sätt 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 Torsbovägen och Förborgsvägen såväl som Jönköpingsvägen i förlängningen då bilen är ett av de färdmedelsalternativ som kommer användas till och från kvarteret Ålen. 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. Det är av vikt att det för Torsbovägen och Förborgsvägen är god framkomlighet, då gatan angör Torsbo bostadsområde. Vid behov kan lokala trafikföreskrifter såsom parkeringsförbud beslutas för att uppnå god framkomlighet.

### 6.10.2 Gång- och cykeltrafik

Trafikalstringsverktyget, framtaget av Trafikverket, uppskattar att tillkommande bebyggelse beräknas alstra 58 resor med kollektivtrafik, 65 resor med cykel samt 374 resor till fots.

Det kommunala gång- och cykelvägnätet byggs ut inom planområdet 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.

Befintlig gång- och cykelväg utmed Torsbovägen kvarstår och kommer möjliggöra fortsatt arbets- och skolpendling för olika målgrupper både inom kvarteret Ålen men även bostadsområdet Torsbo.

## 6.11 Annat

### 6.11.1 Stadsbild

Detaljplanens genomförande förändrar delvis befintlig stadsbild men bedöms ha en positiv påverkan vid förtätning och lokalisering av bostäder närmare Jönköpingsvägen. Bebyggelse som angränsar till kringliggande kvarter, gator och naturområde anpassas i skala, höjd och volym. Bebyggelsen har, och fortsatt föreslås ha, en enhetlig höjd. Den enhetliga höjden förstärker upplevelsen av den genomtänkta och omsorgsfulla gestaltningen och karaktären inom kvarteret Ålen.

Inom planområdet eller i dess närhet finns inga utpekade kommunala kulturmiljöer, i Kulturmiljöutredning Vaggeryds kommun. Bedömningen är att detaljplanen reglerar en utformning som stärker den befintliga strukturen i området och bidrar med värden till den befintliga miljön.

### 6.11.2 Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har tagits fram för kvarteret Ålen, med syfte att undersöka den skuggbildning som kan uppstå i samband med föreslagen ny bostadsbebyggelse. Dagsljuskravet om minst 5 timmar utan skugga tillgodoses både under vår- och höstdagjämning såväl som under sommarsolstånd, med byggnadernas föreslagna orientering och placering. Sol- och skuggstudien visar också att ingen betydande påverkan sker på kringliggande bebyggelse, se vidare avsnitt 5.15.1 Tillgång till sol- och dagsljus.

Byggnaders orientering och placering samt en varierande mängd av vegetation är redskap för att tillskapa goda sol- och skuggförhållanden. Detaljplanen reglerar utmed Jönköpingsvägen, där ny bebyggelse föreslås tillkomma, ett 4 meter brett område med prickmark utmed fastighetsgränsen där mark inte får förses med byggnad. Likväl reglerar detaljplanen att huvudbyggnad i söder, mot grannfastigheten, placeras minst 13 meter från fastighetsgräns. Därtill regleras ett minsta avstånd från huvudbyggnaders byggrätter till grannfastigheterna i väster, om cirka 20 meter. Detaljplanen reglerar även att gemensam uteplats ska finnas och plantering av exempelvis träd ska förekomma, vilket ger skugga och svalkande grönstruktur för olika målgrupper som kan vara sårbara för exempelvis värme.

Ovan nämnda regleringar är till för att utforma planområdet med goda ljusförhållanden för boende inom och i anslutning till fastigheten. Med sådana regleringar i plankartan görs bedömningen att slagskuggan från den föreslagna förtätningen inte kommer medföra en betydande olägenhet för befintliga bostadshus och att minst 5 timmars soltimmar kvarstår.

## 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 kontoret
- Miljö- och byggförvaltningen
- Vaggeryds Energi AB

Kommunledningskontoret,

Vaggeryds kommun,

oktober 2023