



Detaljplan för del av Stödstop 2:1 m.fl.

Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län
Maj 2018



Planområdet, del av Stödstop 2:1 m.fl. Vaggeryd

Antagen 2018-06-05

Laga kraft 2018-07-05

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- denna planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser
- fastighetsförteckning (finns att läsa på kanslienheten)
- Bilaga 1: Behovsbedömning
- Bilaga 2: Samrådsredogörelse
- Bilaga 3: Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar och möjliggöra för småhusbebyggelse, i form av ca 50 nya bostäder i villaform och grupphus, på fastigheten Stödstop 2:1 och Vårdagen 4 m.fl., Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun. Detaljplanen ska pröva lämpligheten med bostadsändamål. Området är till största del planlagt och är i gällande detaljplaner utpekade för park/plantering samt bostäder och natur. Den del av planområdet som inte är planlagd utgörs idag av skogsmark. Bedömningen är att detaljplanen bör upprättas med utökat förfarande, då området bedöms vara av intresse för allmänheten, även om området pekats ut som ett utbyggnadsområde för bostäder i kommunens översiktsplan och därmed har stöd i denna. Kommunstyrelsen tog beslut om att upprätta detaljplan för del av Stödstop 2:1 och skicka ut denna för samråd 2016-09-28. Kommunstyrelsen godkände 2017-12-06 samrådsredogörelsen samt beslutade om att skicka ut detaljplanen för granskning.

Planen handläggs i enlighet med reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med så kallat utökat förfarande, vilket innebär att planen efter genomfört samråd om minst tre veckor även kommer att vara utställd för granskning under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet får laga kraft om det inte överklagas.

TIDPLAN

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

mars, 2017	samråd
sommar/höst, 2017	sammanställning av inkomna yttranden och ev. revideringar samt beslut om granskning
april 2018	utställd för granskning
juni/juli 2018	antagande och laga kraft

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostadsändamål.

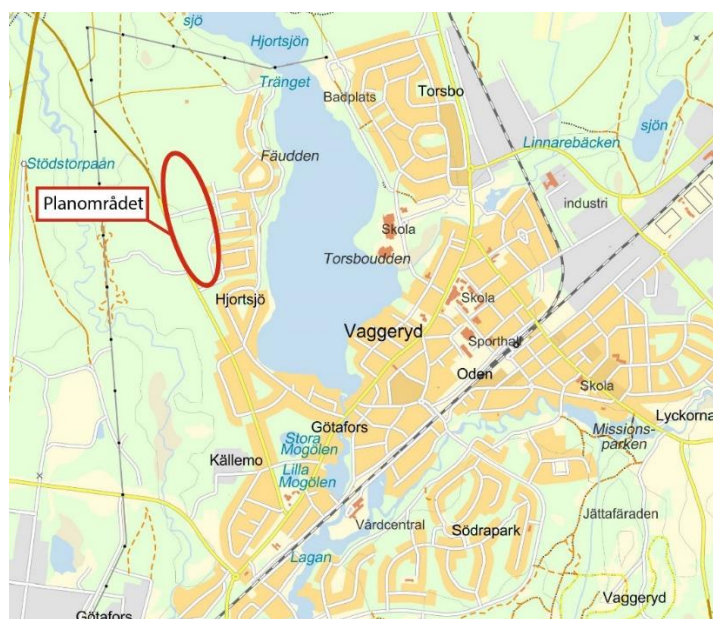
Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap.34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för vatten, luft, och buller. Normerna reglerar vilken miljö kvalitet som är acceptabel inom ett geografiskt område. Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljö kvalitetsnormer ska även bidra till att uppnå Sveriges miljö mål.

Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna enligt upprättad behovsbedömning. Planförslaget möjliggör byggnation av ca 50 bostäder i direkt anslutning

till ett befintligt bebyggelseområde. Bedömningen är att denna utbyggnad inte kommer att ge några negativa konsekvenser och inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

PLANOMRÅDE OCH PLANDATA



Planområdets lokalisering i förhållande till Vaggeryds tätort

Läge och areal

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Vaggeryds tätort, ca 2,5 km från centrum och ca 2 km från järnvägsstationen i Vaggeryd. Området som planläggs är en del av fastigheten Stödstopp 2:1, samt Vårdagen 4, 5 och 6. Den del av Stödstopp 2:1 som berörs är obebyggd och gränsar direkt till befintligt bostadsområde i öster och i söder, *Västra Strand*, samt mot Bondstorpsvägen i väster. Angöring till det befintliga bostadsområdet sker genom Slåttergatan via Bondstorpsvägen. I norr avgränsas planområdet av ett skogsmarksområde och ett område för lantligt boende, dvs. *större* bostadsfastigheter.

Markägoförhållanden

Planområdet är ca 13 hektar stort. Stödstop 2:1, samt Vårdagen 5 ägs av Vaggeryds kommun. Vårdagen 4 och 6 är privatägda. Stödstop 1:1 ägs av Sveaskog. Bostadsfastigheterna kommer att säljas till privatpersoner eller till husleverantörer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är omnämnt i gällande översiktsplan, *Västra Strand*. I översiktsplanen står följande om planområdet:

I västra Vaggeryd föreslår kommunen att markområden mellan Västra Strand och Bondstorpsvägen och mellan Bondstorpsvägen och Stödstop pån förtäts med bostäder. Marken ägs av kommunen och områdena ligger nära vacker natur och nära befintliga bostadsområden. Kommunen föreslår även att en förskola byggs utmed vägen eftersom det är en plats som många åker förbi, till och från jobbet. På denna plats har Stödstop pån 100 m strandskydd. Viss bebyggelse kan komma att hamna närmre Stödstop pån än 100 m. Med bebyggelse på båda sidor Bondstorpsvägen ändrar gatan karaktär från infartsled till lokalgata. Hastighetsreducerande åtgärder och bebyggelse närmare vägen kommer att bli nödvändiga för att gatan inte skall uppfattas som en landsväg. Området är även intressant att studera ytterligare för en ny vattentäkt.

Konsekvenser - Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Att bygga mer på Västra Strand är att bygga vidare på en befintlig struktur och det leder inte till en utglesning av samhället. Området är lätt att ansluta till befintlig infrastruktur.



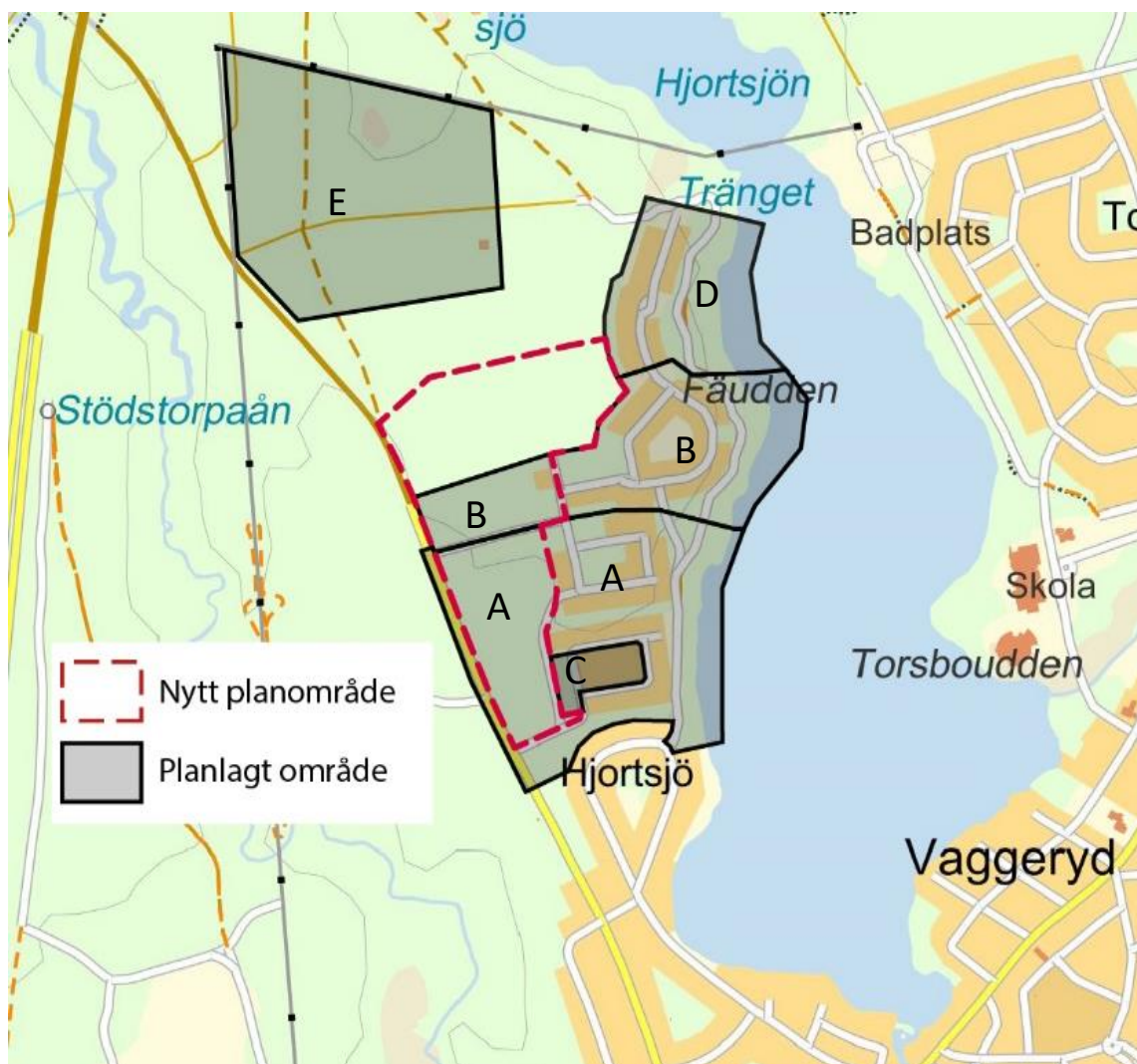
Utdrag från översiktsplan 2012, med planområdet inlagt.

En utbyggnad med bostäder har därmed stöd i översiktsplanen. Vaggeryds kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2012 och vann laga kraft 2014.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller två detaljplaner. För delen söder om Slåttergatan gäller detaljplan 06-VAK-214, A. Detaljplanen vann laga kraft 1978-06-16 och reglerar småhusbebyggelse.

Detaljplanen sträcker sig till den västra sidan om Bondstorpsvägen, det innebär att Bondstorpsvägen är planlagd som allmän väg. Denna del ingår i fastigheten Stödorp1:1 om ägs av Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag. Föreslagen detaljplan omfattar inte Bondstorpsvägen.



Planlagt område och ny plangräns för Västra Hjortsjöområdet.

För delen norr om Slättergatan gäller detaljplan 0665-P170 som vann laga kraft 2004-03-30, **B**. Detaljplanen reglerar bostadsbebyggelse i form av småhus. En liten del av fastigheten Stödstorp 1:1 innefattas av denna detaljplan.

Till området gränsar även två detaljplaner, i söder detaljplan 0665-P42, **C**, vilken reglerar småhusbebyggelse och vann laga kraft 1991-02-25. Den andra detaljplanen, nordöst om planområdet detaljplan 0665-P175 vann laga kraft 2004-11-19, **D**. Denna detaljplan reglerar också småhusbebyggelse.

Området utmed Hjortsjöns västra sida är till stor del helt utbyggt enligt gällande detaljplaner. Behov av fler bostäder har gett upphov till att planlägga ytterligare mark i området.

Norr om området gäller områdesbestämmelser, E, som vann laga kraft 2015-05-27. Syftet enligt områdesbestämmelserna är att kunna erbjuda ett mellanting mellan att bo på landsbygd och att bo i tätort. Tomternas areal varierar mellan 2,5 och 4 hektar.

Avsikten är att det - utöver bostadsanvändning - ska vara möjligt att bedriva någon mindre form av verksamhet till exempel kontor eller någon slags service. Det ska också vara möjligt att, förutom husdjur, kunna ha mindre djurhållning av sådana djur som inte är sällskapsdjur; t.ex. häst eller höns. Djurhållning kan komma att fodra tillstånd. För att inte riskera någon större påverkan på omgivningen bör hästhållning enligt områdesbestämmelserna begränsas. Detta kan ske bland annat genom att endast tillåta ett begränsat antal stallplatser på varje fastighet.

Riksintresse och fornlämningar

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde, förutom försvarsmaktens riksintresse för totalförsvaret (Länsstyrelsens WebbGIS (2016-11-16)). Det innebär att områden ska vara fria från höga objekt, inom samlad bebyggelse tillåts objekt som är 45 meter höga. Planförslaget påverkar inte riksintresset. Kända fornlämningar finns registrerade inom området enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2016-11-16) och Riksantikvarieämbetets fornminnesregister (2016-11-16). Jönköpings länsmuseum har genomfört en arkeologisk undersökning av området under hösten 2017. Dokumentation av lämningarna är genomförd. Resultatet visade på fornlämningar, bestående av liggmilor, resmilar och kolbottnar. Samtliga lämningar är undersökta och borttagna. Länsstyrelsen beslutade 2017-09-18 att vidare undersökningar inte krävs inom detaljplaneområdet.



Inom planområdet finns ett flertal registrerade fornlämningar, både som yta och som punktojekt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Marken inom hela planområdet består av tallmo med ett ungt trädbestånd, med inslag av gran och ett fåtal lövträd. Inga registrerade naturvärden finns inom planområdet förutom ett flertal skogsbrukslämningar bestående av kolbottnar. Marken inom den norra delen av planområdet är relativt plan, inga större höjdskillnader finns inom området eller mot angränsande fastigheter. Förutom ett mindre lågpunktsområde norr om Slåttergatan, där gatan möter Bondstorpsvägen. Denna yta planläggs inte för bostäder utan för natur.



Planområdet sett norr om Slåttergatan.

Planområdets södra del, söder om Slåttergatan, har desto större höjdskillnader. En sänka löper genom området i nord-sydlig riktning med en höjdskillnad på som mest tre meter. För att kunna genomföra föreslagen exploatering kommer det att krävas fyllnadsmassor. De lägsta delarna av denna grop bevaras och planläggs för natur. Slänterna kommer fyllas med jordmassor för att kunna skapa byggbara tomter.



Bebyggelseområden

Planområdet ligger mellan Bondstorpsvägen och bostadsområde med villor och grupphus. Husen varierar i storlek och utformning. Befintlig bebyggelse är reglerad till mellan en och två våningar. Föreslagen bebyggelse föreslås ha en byggnadshöjd på 7,0 meter, vilket möjliggör två våningar enligt de äldre planbestämmelserna. Västra Hjortsjön är ett populärt bostadsområde med närhet till vatten, natur och centrum. Ett av de senaste bostadsprojekten i närområdet är grupphusbebyggelse öster om planområdet, i kv. Trollsländan. Den nya bebyggelsen blir ett komplement till den befintliga och innebär att kommunen kan erbjuda ytterligare attraktiva boenden i kommunen. Vaggeryds kommun har enligt överenskommelse med Jönköpings kommun som mål att färdigställa 1 500 bostäder fram till år 2035. Detta för att uppfylla målen avseende bostadsproduktion i samband med utbyggnad av höghastighetsjärnväg och stationsbyggnad i Jönköpings kommun.

Norr om planområdet finns 6 avstyckade tomter för ett lantligt boende enligt gällande områdesbestämmelser. Inom dessa fastigheter är det tillåtet med djurhållning. Uppskattat avstånd mellan befintliga fastigheter och nya är ca 110 meter, vilket bedöms vara ett rimligt avstånd utifrån eventuell påverkan av allergena ämnen.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger i den nordvästra delen av Vaggeryds tätort. Tätorten slutar i dagsläget i höjd med befintligt bostadsområde. Ingen service finns inom området, varken offentlig eller kommersiell, eftersom området är ett renodlat bostadsområde. Vaggeryds centrum ligger ca 2,5 km sydöst om planområdet.

I centrum finns både offentlig och kommersiell service, i form av affärer, servicefunktioner, äldreomsorg och barnomsorg. I Vaggeryd finns även gymnasium, Fenix gymnasium, som ligger på udden tvärs över Hjortsjön sett från planområdet. Kommunens bedömning är att behovet av barnomsorg som uppkommer genom en utbyggnad enligt planförslaget ryms inom befintlig verksamhet. Till grund för bedömningen ligger *Lokalplan för barn- och utbildningsnämndens skolor*, beslutad 2016-05-30.

Gator och trafik

Området föreslås trafikförsörjas via Bondstorpsvägen och sedan via Slättergatan. Planen föreslår även en ny tillfartsväg söder om Slättergatan. Trafikverket är väghållare för

Bondstorpsvägen, sträckan från korsningen med väg 645 och vidare norrut mot Bondstorp. Vaggeryds kommun är väghållare för sträckan av Bondstorpsvägen från korsningen med väg 645 och söderut, förbi planområdet och vidare in mot samhället. Kommunen blir också väghållare för de nya bostadsgatorna.

Hastigheten utmed Bondstorpsvägen är 50 km/h där bebyggelsen är placerad utmed gatan, i höjd med kvarteren Lillgärdet och Spännkroken. Från dessa kvarter och vidare norrut förbi Slättergatan är hastigheten begränsad till 70 km/h. Antalet fordon utmed Trafikverkets avsnitt uppskattas enligt den nationella vägdatan (NVDB) till 250-500 fordon/ÅDT (Årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn), varav ca 50 är tunga fordon. Antalet fordon utmed kommunens avsnitt av Bondstorpsvägen är enligt mätning 850 ÅDT.

Den planerade bebyggelsen med ca 50 småhus, uppskattas, enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg, generera ca 160 bilresor/dygn och ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på ca 120 bilar (ÅDT) vilket också motsvarar ca 135 bilar under ett ÅVDT (Årsvardagsdygn) Uträkningen gäller endast personresor, nyttotrafik är inte inkluderat. Totala andelen resor som den nya bebyggelsen kommer att generera, beräknas ske till ca 60 % med bil och 40 % med cykel eller gång. Bostadsbyggnationen innebär ett tillskott av trafikflödet utmed Bondstorpsvägen med ytterligare 120 bilar. Den sammanlagda trafikmängden utmed Bondstorpsvägen uppskattar kommunen bli ca 1000 (ÅDT).

Inga verksamhet finns i närheten som genererar tunga transporter. Genomfartstrafik för tung trafik är dock tillåtet.



Slättergatan, entrén till området, sett mot väster – mot Bondstorpsvägen. Planområdet syns till höger och till vänster i fotot.

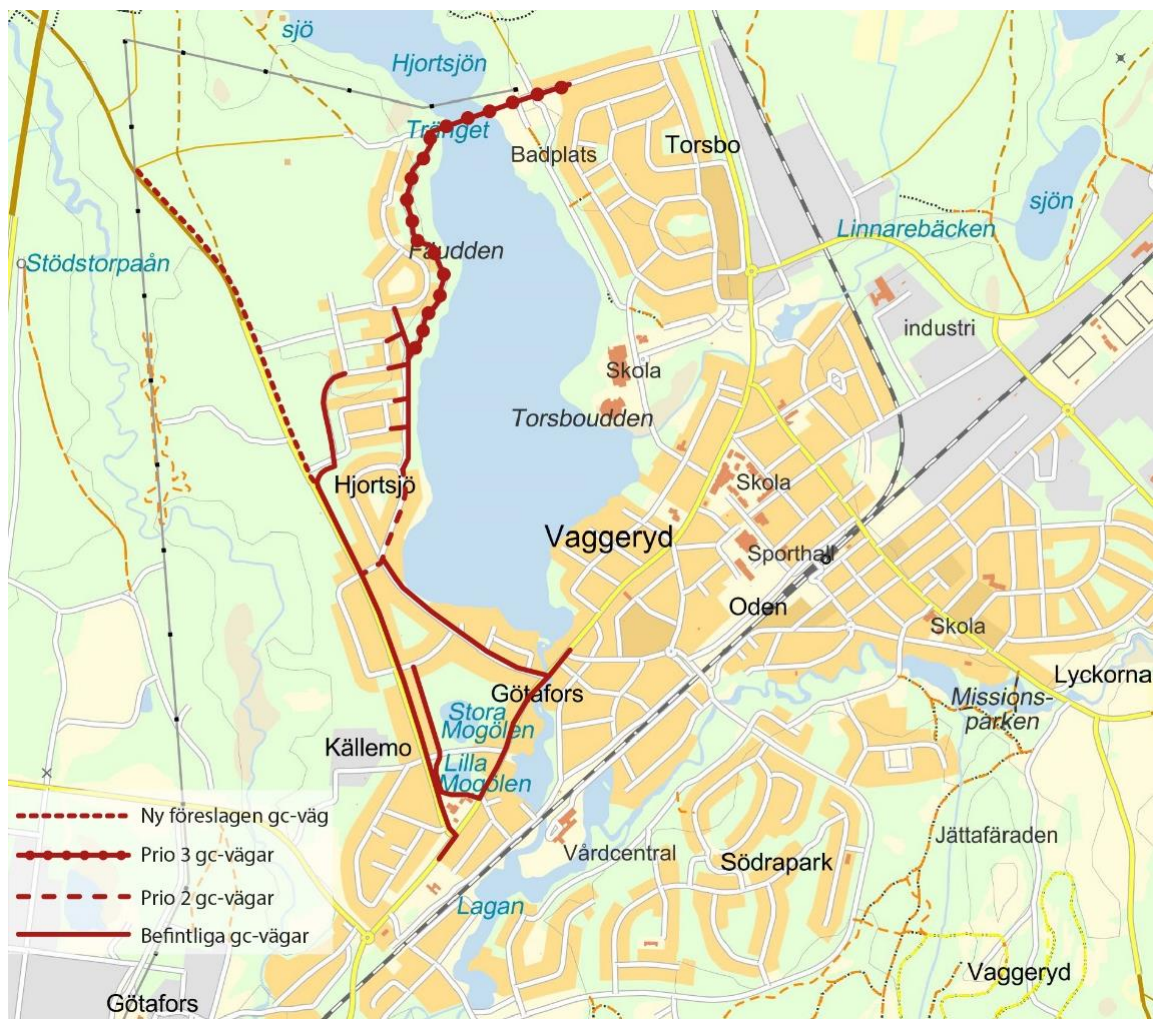
Lokalgator utformas med en bredd av 7,0 meter och vändplaner med en diameter på 18 meter, vilket bedöms av kommunen vara rimliga mått inom området. Sopbilar och andra lite större fordon klarar denna vändradie.

Pendlingsmöjligheterna till och från Vaggeryd är goda, både med bil, buss och tåg. Motorvägen E4:an går förbi väster om Vaggeryds tätort vilket innebär att boende i planområdet har en god tillgänglighet till det nationella vägnätet. Regionbussar avgår bl.a. från Vaggeryds station och härifrån går även tåg med avgångar till Jönköping, Nässjö och Värnamo. Både buss och tåg avgår minst en gång/timme. Till stationen är det ca 2 km. Tillgängligheten till kollektiva färdmedel bedöms därför vara god.

Cyklandet sker på befintliga gator inom de utbyggda villaområdena och vidare in mot tätorten och centrum. Utmed Bondstorpsvägen finns cykelvägar som leder ner söderut och ansluter till cykelvägen utmed Jönköpingsvägen. Förslag finns att flytta befintlig gångstig norr om planområdet och istället förlägga en ny gång- och cykelväg utmed Bondstorpsvägen som ansluter till befintlig sträcka i korsningen med Kaveldungsgatan.

Enligt Vaggeryds kommuns gång- och cykelvägsplan 2016-01-19, är två sträckor inom Hjortsjöområdet utpekade som prioriterade objekt för gång- och cykelvägar. Sträckorna är av prioritet 2 och 3. Sträckan med prioritet 2 är en saknad länk (utmed Bäckalyckevägen) som kommer att binda samman cykelnätet utmed Hjortsjöns västra sida med Boarpsvägen/Mellängsgatan.

Sträckan med prioritet 3 är en förlängning av cykelvägar utmed Hjortsjön, vidare norrut och över Hjortsjön via en gång- och cykelbro. Denna sträcka förbinder området med den östra sidan av Hjortsjön. De planerade åtgärderna tillsammans med det befintliga gång- och cykelvägnätet innebär att Hjortsjöområdet har god tillgänglighet för cykel och gång. De befintliga gång- och cykelvägarna inom planområdet planläggs för detta ändamål.



Utbyggnad av gång- och cykelvägar i närområdet enligt kommunens gång- och cykelvägsplan, samt ny föreslagen sträckning.



Befintlig gång- och cykelväg sett mot norr. Till vänster i fotot planområdet och till höger Kaveldungsgatan

Tillgänglighet, lek och rekreation

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Vaggeryds tätort och har direkt närhet till skogsområde och Hjortsjön med promenadstigar. Inom närliggande bostadsområden finns iordningsställda allmänna lekplatser. Det finns goda möjligheter till rekreation och lek.

Höjdskillnader inom planområdet är i vissa partier stora. Genomförandet av detaljplanen kräver därför att marken fylls upp till en jämn nivå, så att ny bebyggelse med tillhörande ytor kan utformas med god tillgänglighet. Personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna nå målpunkter utan problem, såsom entréer etc.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns markförlagda ledningar, dessa ligger främst i befintliga gator och gång- och cykelbanor samt inom naturområdet norr om Slåttergatan. Samtliga ledningar som berörs av detaljplanen ligger inom allmän platsmark. Ledningarna behöver därför inte markeras med u-område (marken får ej bebyggas). De allmänna ledningar som finns inom området är för dagvatten-, spillvatten och dricksvatten. Det finns även elledningar, ledningar för gatubelysning samt ledningar för optofiber. Fjärrvärme är inte framdraget i området utan uppvärmning sker på andra vis. Goda möjligheter finns att ansluta den nya bebyggelsen till samtliga av dessa ledningar. Ett E-område är utpekade i planen för att kunna uppföra en ny transformator.

Jordarterna i Vaggeryds tätort har hög genomsläpplighet när det gäller infiltration, enligt länsstyrelsens WebbGIS 2016-11-16. Kommunen bedömer därför inte att det finns någon risk för översvämning vid normala flöden inom planområdet. Dagvatten tas omhand i ledningar (dimensionerade för 10-års flöde) samt infiltreras i marken som har en svag lutning mot öster. Vattnet rinner sedan vidare till Hjortsjön. Två dagvattenpunkter som idag ligger inom naturmarken i den södra delen av planområdet behöver dock flyttas något ytterligare söderut för att möjliggöra byggnation enligt planförslaget. Kommunen har tagit fram ett alternativt förslag för att leda bort dagvattnet i enlighet med planförslaget.

Sortering och hämtning av avfall ska ske enligt gällande kommunala föreskrifter och inom varje enskild bostadstomt.

Radon

Inga markradonprover har tagits inom området. Nya byggnader ska ges ett tekniskt utförande så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Vilken konstruktion som väljs beror på nivån på radonavgången från marken. Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m^3). Byggnader skall utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m^3 och gammastrålningsnivån inte överskrider $0,3 \mu\text{Sv/h}$ i rum där personer vistas mer än tillfälligt. Frågan kommer att följas upp vid bygglovs-prövningen.

Buller från väg- och spårtrafik

Bebyggelsen bedöms innebära en marginell ökning av fordonstrafik utmed Bondstorpsvägen. Någon trafikmätning och bullerutredning utifrån bebyggelseförslaget har inte bedömts nödvändig. Uppskattningsvis genererar den tillkommande bebyggelsen ca 160 bilresor per dygn utifrån Trafikverkets trafikstringsverktyg, vilket innebär en ökning utmed Bondstorpsvägen med ca 120 bilar (ÅDT). Den totala trafikmängden utmed Bondstorpsvägen beräknas bli ca 1000 (ÅDT). Ingen nyttotrafik ingår i beräkningen, såsom postbil, sopbil etc. Trafikökningen bedöms vara marginell och inte ge upphov till någon avsevärd ökning av vare sig buller eller utsläpp. Bostadsfastigheterna placeras enligt förslaget minst 40 meter från Bondstorpsvägen, vilket är fördelaktigt utifrån bullersynpunkt. Tillgången till gång- och cykelbanor bedöms vara god och tillsammans med små höjdskillnader i tätorten, är det också rimligt att en del av resorna kommer att ske till fots eller med cykel.

Enligt Boverkets mall *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* anges att en trafikmängd på 1000 fordon/dygn på en gata med en hastighet av 50 km/timme alstrar en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA vid vägmitt. Med ett avstånd på 40 meter från vägmitt minskar nivån med 6 dBA, vilket innebär en reducering av nivån till 49 dBA vid föreslagna fastighetsgränser för bostäder. Samma uträkning för en gata med 1000 fordon/dygn men med en hastighet av 70 km/timme ger en slutlig ekvivalent bullernivå på 53 dBA ($59 \text{ dBA} - 6 \text{ dBA}$). Då den totala trafikmängden bedöms bli ca 1000 (ÅDT) är kommunens slutsats att bullernivåerna kommer att ligga inom gällande riktvärden för buller. Om det ändå uppstår ett behov att sänka bullernivåerna finns möjligheten att sänka hastighetsbegränsningen på sträckan med 70 km/h till 50 km/h.

Förorenad mark

Fastigheten är inte klassad som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2016-10-31).

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Planområdet är ett obebyggt naturområde i den nordvästra delen av Vaggeryds tätort. Delvis är området planlagt för bostäder, men detaljplanen är inte helt genomförd. En byggnation av området innebär en förändring från naturmark till kvartersmark för bostäder. Då angränsande mark redan är bebyggd bedöms upplevelsen av området förändras marginellt när det gäller stads- och landskapsbild. Planområdet är utpekade i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder och har därmed stöd i denna. Byggnationen innebär en förtätning av ett befintligt bostadsområde som kan anslutas till befintlig infrastruktur såsom gator, va-ledningar etc. Byggnationen i sig själv bedöms inte att bidra till några negativa konsekvenser.

Bedömningen när det gäller trafikbuller är att föreslagna bostadsfastigheter ligger inom aktuella riktvärden för buller. Bostadsfastigheterna är samtliga placerade som närmast 40 meter från Bondstorpavägen. För att genomföra planförslaget har befintliga fornlämningar i form av liggmilor, resmilar och kolbottnar undersökts. Samtliga fornlämningar har dokumenterats och grävs bort. Kommunen anser att intresset att bygga bostäder väger tyngre än att bevara fornlämningarna. Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan. Se bilaga 1 (upprättad behovsbedömning).

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

Bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås inom planområdet är småhusbebyggelse i både villaform och grupphus. Antal småhus uppskattas i detta skede till ca 50. De enskilda bostadsfastigheterna har en storlek på ca 1000 – 1400 kvm.

Angöring och parkering

Behovet av parkeringsplatser som bostäderna genererar ska lösas inom den egna fastigheten. Möjlighet finns att bygga garage inom den egna fastigheten samt uppställningsyta för även ytterligare bilar/fordon.

Angöring med fordon till den norra delen av planområdet föreslås ske via Slåttergatan. För att angöra den södra delen föreslås att en ny tillfartsgata byggs med anslutning till Bondstorpsvägen.

Planbestämmelser

NATUR och GATA reglerar allmän platsmark. Inom Natur-området finns möjlighet att anlägga gång- och cykelbanor. Kvartersmarken i detaljplanen är markerad med bestämmelsen B som reglerar att marken endast ska användas för bostadsändamål både friliggande och grupphusbebyggelse är möjlig. För att reglera bebyggelsens höjd sätts en högsta byggnadshöjd om 7,0 meter. P1 anger minsta avstånd från fastighetsgräns.

Inga övriga planbestämmelser reglerar bebyggelsens utformning. E-område är utpekade i planen för att kunna uppföra en ny transformator.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet är lokalgatorna markerade som Gata och är allmän plats. Detsamma gäller för områden markerade som Natur. Inom Natur-området finns möjlighet att anlägga gång- och cykelbanor.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar till största del fastigheten Stödstop 2:1, men även Stödstop 1:1, Vårdagen, 4, 5, och 6. Vårdagen 4 och 6 som är privatägda. En ny lantmäteriförrättning ska genomföras för Vårdagen 4, i syfte att tydliggöra gränsen mellan kvartersmark och allmän plats (Gata). Gränsen ska överensstämma med gällande och nu föreslagna detaljplan och initieras och bekostas av kommunen. Stödstop 2:1 kommer att styckas av och säljas av kommunen till privatpersoner eller till husföretag. Köp- och fastighetsreglering verkställs när detaljplanen har fått laga kraft. Den del av Stödstop 1:1 som ligger inom planområdet är sedan tidigare med i gällande detaljplaner från 1978 och 2004. För fastigheten kommer allmänplatsmark råda även i fortsättningen för dessa delar.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av att upprätta denna detaljplan samt arkeologikostnader. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att delar av sänkan i den södra delen av planområdet behöver fyllas upp med jordmassor för att skapa en jämnare marknivå. Kostnaden för fyllnadsarbetet samt utgrävningskostnader för arkeologi fördelas vid tomtförsäljning. Kommunens intäkter består av försäljning av tomtmark samt anslutningsavgifter.

Medverkande tjänstemän

Tjänstemän inom Kanslienheten samt Tekniska kontoret i Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. Planförslaget har upprättats av planarkitekt Hanna Grönlund

Hanna Grönlund

Planarkitekt

Vaggeryds kommun

Torbjörn Åkerblad

Kanslichef

Vaggeryds kommun