



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Gärhov 2:1 med flera, Östra strand, Vaggeryds kommun

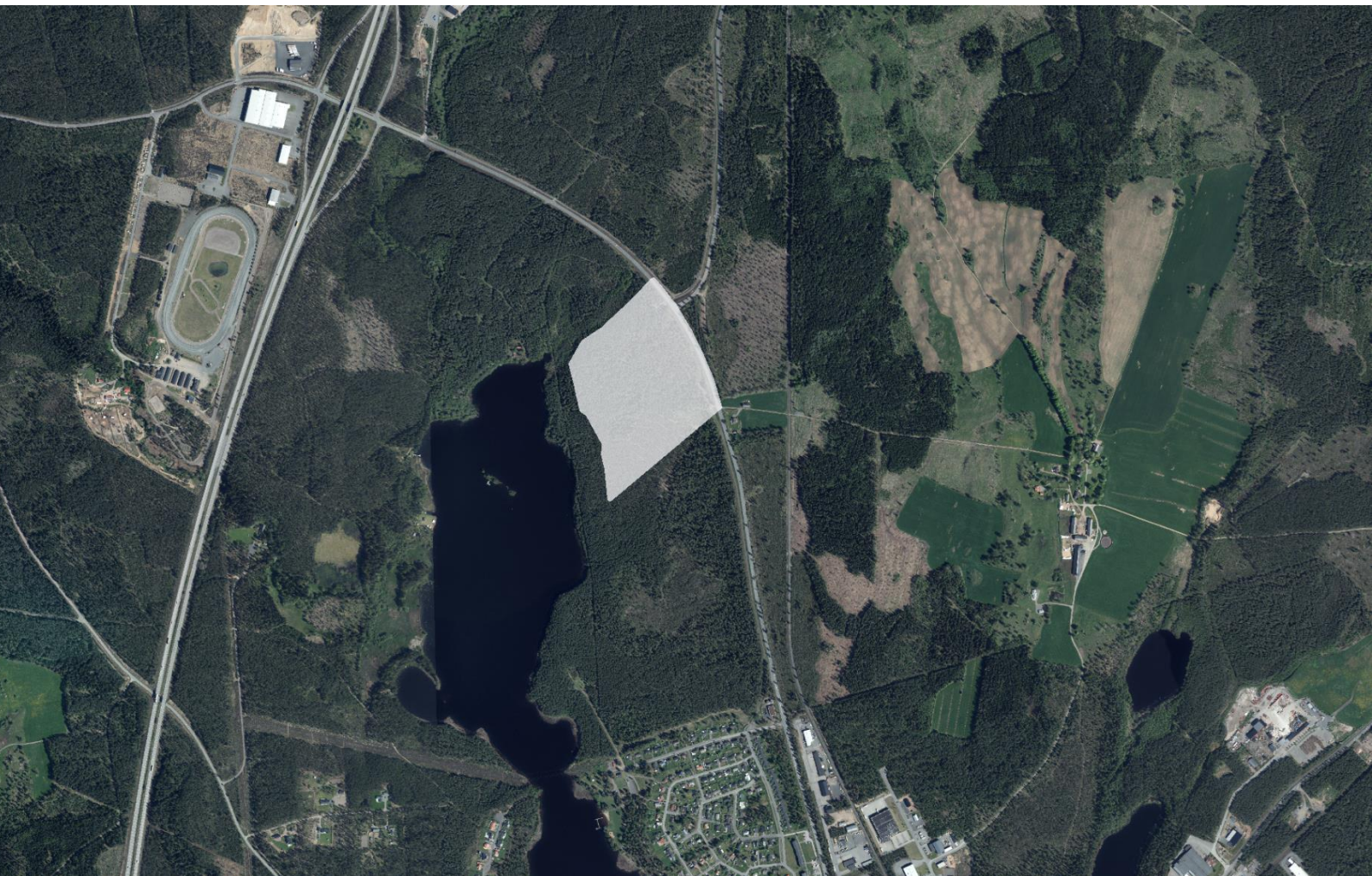
Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

Upprättad: september 2023

Antagandehandling

Utökat förfarande

Dnr: KS 2016/084



Sammanställning

Inkomna yttranden

Namn	Datum	Med erinran	Utan erinran
Länsstyrelsen i Jönköpings län	2023-05-31	X	
Lantmäterimyndigheten	2023-05-26	X	
Trafikverket	2023-05-22		X
Socialnämnden	2023-06-01	X	
Miljö- och byggnämnden	2023-06-07	X	
Tekniska nämnden	2023-06-16	X	
Barn- och utbildningsnämnden	2023-06-06		X
Brottsförebyggande rådet	2023-05-30	X	
SÅM	2023-05-29	X	
Naturskyddsföreningen i Vaggeryds kommun	2023-05-30	X	
Skillingaryd/Vaggeryds ornitologiska förening	2023-05-31	X	
FUB i Vaggeryds kommun	2023-06-13	X	
Socialdemokraterna i Vaggeryds kommun	2023-05-25		X
Vattenfall Eldistribution AB	2023-05-12		X

Om granskningen

Planförslaget har varit utställt för granskning under perioden 2023-04-25 till och med 2023-05-31. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt via kommunens webbplats: www.vaggeryd.se/aktuelladetaljplaner. Fysiska handlingar har även varit tillgängliga i receptionen i Skillingehus, Bangårdsgatan 2, 568 21 Skillingaryd, samt vid biblioteket i Vaggeryd, Järnvägsgatan 12, 567 30 Vaggeryd. Inför granskningsutställningen har information skickats ut enligt sändlista, bland annat till kända sakägare, föreningar och parter som lämnat in synpunkter under tidigare samrådsutställning. Granskningen har även informerats genom en underrättelse på kommunens webbplats, anslagstavlan.

Under granskningsutställningen har 14 yttranden inkommit vilka berör bland annat frågeställningar om omgivningsbuller, geotekniska förutsättningar, önskade funktioner i området, utformning av allmän plats, trygghetsskapande åtgärder.

Revidering av planförslaget efter granskningsutställning

Planförslaget har efter granskningsutställningen reviderats, med anledning av inkomna synpunkter. Förändringar av planförslaget återges nedan:

Förändringar avseende plankarta med planbestämmelser

- Sekundära egenskapsgränser har ersatts med ordinarie egenskapsgränser
- Vissa egenskapsbestämmelser för kvartersmark har ersatts med annan typ av egenskapsbestämmelser, vilka passar syftet med bestämmelsen bättre
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark har lagts till eller omformulerats, med syfte att reglera en minsta byggnadsvolym och utformning samt placeringskrav för att uppnå önskad bulleravskärmande effekt genom byggrätter enligt planförslaget

En sammanställning av vilka förändringar avseende plankartans bestämmelser och reglering som gjorts, finns längst ned i detta granskningsutlåtande. Sammanfattningsvis innebär ovanstående förändringar i planförslagets reglering att ingen utökad byggrätt medges i jämförelse med vid granskningsutställningen. Däremot regleras i vissa områden minsta tillåtna byggnadsvolym och en mindre flexibel placering och utformning av byggnader tillämpas, i jämförelse med vid granskningsutställningen.

Förändringar avseende planbeskrivning

- Förtydliganden och tillägg av text har gjorts för flera avsnitt, med bakgrund i inkomna synpunkter under granskningsutställningen
- Omskrivning av avsnitten 5.7.1 och 6.5.1, avseende reviderad bullerutredning och bedömning kring miljö kvalitetsnormer
- Omskrivning av avsnitten 5.7.4, 5.8, 5.9 och 6.5.5, avseende reviderad geoteknisk undersökning och bedömning av risk för ras, skred och erosion

Förändringar avseende handlingar tillhörande planförslaget

- Reviderad Bullerutredning, bilaga 8, har reviderats genom att utgå från minsta tillåtna byggnadsvolymer, vilka planförslaget reglerar.
- Geoteknisk markundersökning, bilaga 5 (PM) och 6 (MUR), har reviderats avseende påverkan av förhöjda grundvattennivåer vid förändrat klimat
- Gestaltningprogram, bilaga 9, har reviderats avseende avsnittet om kvartersmark

Utöver ovanstående förändringar och kompletteringar som har gjorts i detaljplaneförslaget har även redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras nedan:

Länsstyrelsen i Jönköpings län – 2023-05-31

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade mars 2023, har under granskningstiden översänts till Länsstyrelsen för yttrande.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Buller

Länsstyrelsen tolkar bullerutredningen och planen som att planen utgår ifrån att det blir sammanhängande byggnadskroppar i den östra delen av planen (flerbostadshus mot väg 846). Om sammanhängande byggnadskroppar, alternativt bullerskydd där byggnadskropp saknas, är en förutsättning för att uppfylla gällande riktvärden behöver detta säkerställas i planen.

Buller skoländamål

Det är positivt att kommunen har en ambition om att skapa goda ljudmiljöer för skolan i kvarterets norra del genom reglering av placering. Länsstyrelsen är dock tveksam till om bestämmelsen om att ”*placering ska börja inom högst 30 meter från fastighetsgräns mot gatan i söder*” är tillräckligt tydlig för att syftet ska uppfyllas.

Möjligheten att använda egenskapsbestämmelser om villkor för startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning kan liksom kommunen föreslår användas för att säkerställa bullerskyddsåtgärder. Länsstyrelsen vill i sammanhanget dock skicka med att Boverket är tydliga med att en detaljplan ska vara inriktad på genomförandet och att de rättigheter planen medger endast i mycket begränsad omfattning får villkoras. Vidare anger Boverket att det är viktigt att kommunen har gjort bedömningen att de åtgärder villkoren avser kommer att genomföras, eftersom den enskilde fastighetsägaren som är beroende av detta annars inte kan utnyttja sin byggrätt. Boverkets rekommendation är att vara försiktig med att i detaljplan ange villkor som innebär att byggrätter blir beroende av en annan part.

Geoteknik

Länsstyrelsen har skickat kommunens förslag på detaljplan på remiss till Statens geotekniska institut (SGI) för att få en expertbedömning av riskerna kopplade till ras, skred, erosion och översvämning. SGI har synpunkter på delar av markutredningen som de bedömer behöver förtydligas och/eller kompletteras. Bland annat saknas ett resonemang kring en möjlig effekt av och känslighetsanalys för eventuella förhöjda grundvattennivåer som kan komma av ett förändrat klimat. Se bifogat yttrande.

Innan planen antas behöver det säkerställas att markanvändningen är lämplig sett till riskerna för ras, skred och erosion.

Kommentar: Yttrande noteras.

Buller

Byggnadskroppar i de östra kvarteren fyller funktion som bullerskärming från väg 846/645 (Jönköpingsvägen) samt järnvägen. Kommunen delar Länsstyrelsens tolkning att det är sammanhängande volymer som bidrar till önskad bulleravskärmande effekt. Därmed har planförslagets reglering justerats efter genomförd granskningsutställning. Avseende flerbostadshusen i de östra kvarteren har förutom en maximal byggrätt, även en minsta tillåten byggnadsvolym och utformning reglerats. Bullerutredningen (bilaga 8) har reviderats efter granskning och analyserat flera scenarier med olika exploateringsgrader och vilka bedömda effekter det får för bullerpåverkan på byggrätter. Kommunen har därefter bedömt att sammanhängande byggnadskroppar, alternativt bullerskydd (såsom exempelvis glasvägg) där byggnadskropp saknas, är förutsättning för att miljö kvalitetsnormer inte ska överskridas. Därtill bedömer kommunen utifrån reviderad bullerutredning att krav på sammanhängande byggnadskropp alternativt bullerskydd behöver ha en höjd motsvarande 3 våningar samt sträcka sig utmed alla egenskapsgränser som vetter mot bullerkällan (väg 846, 645 och järnvägen). Plankartan har kompletterats med bestämmelserna h₂, f₅, f₆, s₁, avseende flerbostadshus närmst 846.

Kommunen bedömer därtill att radhus/kedjehus i det sydöstra kvarteret också är viktiga för bulleravskärmande effekt. Därmed har byggrätters omfattning och utformning, likt beskrivet i stycket ovan, reglerats i större grad efter granskningsutställning. Plankartan har kompletterats med bestämmelserna h₂, e₆, p₅, avseende radhus/kedjehus närmst 846. Revidering av reglering av byggrätter gör att kommunen bedömer att miljö kvalitetsnormer inte riskerar att överskridas. Se vidare avsnitt 6.5.1 i planbeskrivningen.

Buller skoländamål

Genom placering av huvudbyggnad till skolkvarterets södra del bedöms goda ljudnivåer skapas avseende friyta. Placeringsbestämmelserna p₂ och p₃, vilka tillsammans reglerar huvudbyggnads placering inom skolkvarteret, har omformulerats efter granskningsutställning för att bli tydligare.

Kommunen är medveten om att bestämmelser om att villkor för att utnyttja byggrätter kan innebära att byggrätter inte kan utnyttjas om villkoren inte uppfylls. Kommunen gör också bedömningen att det i detta fall är lämpligt och genomförbart att använda sig av villkor för att kunna säkerställa goda utomhusmiljöer för skoländamål. En förskola i området samt nya bostäder enligt detaljplanen drar nytta av varandra, varmed det finns intresse och behov att uppföra de båda markanvändningarna. Därutöver anser kommunen att genom sitt markinnehav och genomförande av markanvisning, ha förutsättningar att styra i vilken ordning området byggs ut och på så vis kunna styra genomförandet och verka för att bostadskvarteret öster om skolmarken kan uppföras i ett första skede i området, vilket banar väg för att byggnation av avsedd förskoleverksamhet kan startas upp. Revidering av reglering av byggrätter gör att kommunen bedömer att miljö kvalitetsnormer inte riskerar att överskridas. Se vidare avsnitt 6.5.1 i planbeskrivningen.

Geoteknik

Kommunen delar Länsstyrelsens mening att beaktande av grundvattennivåer vid ett förändrat klimat är väsentligt. Efter utställd granskning har den genomförda översiktliga geotekniska markundersökningen reviderats med uppgift om grundvattennivåer och antagande om förändrade nivåer. Stabilitetsberäkningar har reviderats med antagande om förhöjda grundvattennivåer om 2 meter högre respektive lägre utöver nuvarande bedömd grundvattennivå. Antagandet om beräknad förändring av grundvattennivån med 2 meter bedöms vara tillräckligt stor för att bedöma eventuell påverkan av ett förändrat klimat, då dessa variationer främst kan förväntas längs med större vattendrag, vilka står i förbindelse med hav. Avseende förändringar av grundvattennivån i och kring planområdet bedöms storleken av dessa fluktuationer inte vara troliga. För vidare motivering se bilaga 5 Geoteknisk markundersökning, PM.

Stabilitetsberäkningar har uppdaterats avseende de olika scenarierna med högre respektive lägre grundvattennivåer. Bedömningen efter reviderad utredning är att risken för ras, skred och erosion av planförslagets genomförande är mycket liten, se vidare avsnitt 5.8 samt 6.5.5 i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten – 2023-05-26

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade mars 2023) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen på s. 19 anges att markanvisningsavtal ska tecknas, när detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen ska enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

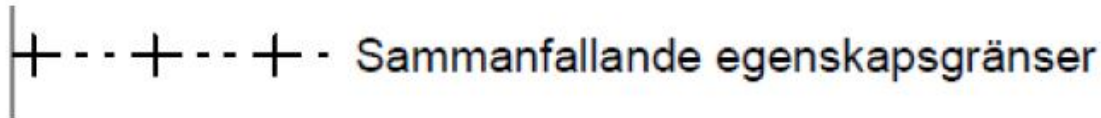
- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och

tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](#).

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I listan med gränslinjer, redovisas nedanstående gränslinje som ”sammanfallande egenskapsgränser”. Enligt Boverket är detta en beteckning för linje där egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns sammanfaller. Därmed finns bestämmelser som avses att avgränsas med ”sekundär egenskapsgräns”.



I detaljplan med sekundära egenskapsgränser, ska det anges vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Om detta inte görs blir planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på [sidan om gränshierarki](#): ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – [Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1](#) där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Delar av planen som bör förbättras

TYDLIGGÖRANDE KRING INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS

I planbeskrivningen framgår tydligt att kommunen har möjlighet att lösa in den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap, samt att det också finns en skyldighet att göra detta om berörd markägare begär det. Det som kan tydliggöras kring denna fråga, är att kommunen även har möjlighet att lösa in marken som blir planlagd med allmän plats, även om det saknas överenskommelse med berörd markägare.

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

ANSVAR FÖR BEKOSTANDE AV BILDANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I planbeskrivningen på s. 18 står att berörd fastighetsägare är ansvarig för att ansöka och bekosta förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning. Samtidigt framgår på s. 17 att

exploatören ska ansvara för detta. Det är bra att tydliggöra om ”fastighetsägare” och ”exploatör” är samma roll, för att det inte ska bli ottydligt vem som ska ansvara för den kostnaden.

KONSEKVENSER MED GEMENSAMHETSANLÄGGNING

På s. 17 skulle det kunna tydliggöras vad en gemensamhetsanläggning är och vad det innebär för konsekvenser för framtida fastighetsägare inom planområdet. Det kan tydliggöras att det är framtida fastighetsägare som kommer behöva ansvara för drift och underhåll av anläggningen. Det är också bra att klargöras om det är kommande fastighetsägare eller exploatören som ska ansvara för att bygga själva anläggningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

SKILLNAD MELLAN OLIKA TYPER AV AREALANGIVELSER

I listan med planbestämmelser används begreppet ”byggnadsarea” och ”bruttoarea” för att begränsa utnyttjandegraden inom planområdet. Av planbeskrivningen skulle det kunna tydliggöras vad skillnaden är mellan dessa olika arealer. Exempelvis kan det redovisas med hjälp av en förklarande bild.

Kommentar: Yttrande noteras.

Markanvisningsavtal

Planbeskrivningen har reviderats med en utökad beskrivning av planerad markanvisning, med tonvikt på huvudsakliga innehåll i avtal och konsekvenser för genomförandet.

Sekundär egenskapsgräns

Kommunen har inte haft avsikt att använda sig av bestämmelser som avgränsas av sekundära egenskapsgränser. Förekomst av sekundära egenskapsgränser vid granskningsutställningen beror på arbetsmetod i den programvara som använts. Plankartan har efter granskningsutställningen reviderats så att ”vanliga” egenskapsgränser numera tillämpas vilket kommunen bedömer skapar erforderlig tydlighet av regleringen.

Synpunkter avseende delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivningen har reviderats för att tydliggöra ansvar och konsekvenser av planens genomförande, enligt Lantmäteriets synpunkter.

Övriga synpunkter är noterade.

Trafikverket – 2023-05-22

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt bebyggelseområde bestående av bostäder och förskola.

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 846 (Lagastigen) öster om planområdet.

Väg 846 (Jönköpingsvägen) har kommunal väghållning intill den aktuella detaljplanen. Det förändrade planområdet till granskningsskedet innebär att statlig väg inte inkluderas och därmed har Trafikverket inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

Socialnämnden – 2023-06-01

Socialnämnden vill framföra sina synpunkter och behov på detaljplan för del av fastighet Gärhov m.fl., Vaggeryd.

I samband med framtagande av en plan för funktionshinderomsorgen framgår det att den demografiska utvecklingen visar på ett behov av boende för 20 ungdomar under perioden 2023 – 2030. Förvaltningen har inventerat framtida behov för målgruppen inom funktionshinderomsorg och bedömer att aktuellt område är lämpligt för detta ändamål.

Förvaltningen gör den bedömningen att det finns ett behov av nyskapande av 10 lägenheter i hyresrättsform. I Vaggeryds kommun finns sen tidigare ett antal gruppboendestäder. En ny målgrupp vill att insatsen bostad med särskild service enligt LSS (Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade) skapas i en ny och mer integrerad utformning, varför vi ser behov av trapphusboende.

Vidare anser socialnämnden att det är viktigt vid framtagande av detaljplaner för nytt bebyggelseområde, att beakta behovet av bostäder för målgruppen inom funktionshinderomsorgen och äldreomsorgen.

Kommentar: Yttrande noteras.

Förslag till detaljplan reglerar bebyggelsen inom kvarteren med B – bostäder. Inom markanvändningen *Bostäder* skriver Boverket att även kategoribostäder såsom gruppboendestäder och träningsbostäder räknas också. Bedömningen är att detaljplanen regleringsmässigt tillåter verksamhet såsom bostäder inom funktionshinderomsorgen.

Kvartersmark inom området avses säljas genom markanvisning. I arbetet med kommunens markanvisning kan Socialnämndens bedömning att området är lämpligt för funktionshinderomsorgen följas upp.

Miljö- och byggnämnden – 2023-06-07

Miljö- och byggnämnden anser att texten i plankartan för bestämmelsen a1 bör justeras till ”Startbesked får inte ges för skolbyggnad förrän flerbostadshus och radhusdelen inom kvarteret närmast infartsvägen från Jönköpingsvägen (väg1) har kommit till stånd”.

Miljö- och byggnämnden har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Yttrande noteras.

Bestämmelsetexten har efter granskningsutställningen justerats enligt Miljö- och byggnämndens förslag, för att bli tydligare.

Tekniska nämnden – 2023-06-16

Vaggeryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och skötsel av allmän platsmark och allmänna funktioner som planen inrymmer. Tekniska nämnden har det kommunala ansvaret för allmän platsmark utifrån nämndens reglemente.

Tekniska nämnden avser begära investeringsmedel i ordinarie budgetprocess till hösten för ett genomförande av allmän platsmark inom detaljplanen. Vaggeryds kommun kommer få ökade driftkostnader för allmän plats. I detaljplanen finns allmän plats för väg, gata, natur och park. Utifrån detaljplanens driftsåtaganden inom allmän platsmark kommer tekniska nämnden begära resursfördelningsmedel i ordinarie budgetprocess när utbyggnaden av allmän platsmark har genomförts. Medelstilldelning förutsätts för att nämndens driftsåtaganden ska utföras. Bland annat kräver den gröna kilen regelbunden skötsel för att upprätthålla önskade kvalitéer.

Det kan förutsättas att gång- och cykelväg mellan Vaggeryds tätort och Byarum som går igenom detaljplaneområdet behöver en standardhöjning med belysning för att öka nyttjandegraden och förbättra trafiksäkerheten. Investeringsmedel för denna standardhöjande åtgärd begäras av tekniska nämnden i kommande budgetprocess.

”Gator mellan kvarteren, benämnda återvändsgator, kan med fördel anläggas med gräsarmering för att tydligt visa på övergången mellan traditionell gata och entrén till den gröna kilen”. Erfarenhetsmässigt påverkar gräsarmering framkomlighet, tillgänglighet och funktion för gående och cyklister negativt i förhållande till traditionellt jämna ytskikt som normalt används i gatumiljön. Denna försämring behöver värderas utifrån mervärdet för att tydligt visa på övergången mellan traditionell gata och entrén till den gröna kilen. Enligt planbeskrivningen är det viktigt att säkerställa tillgänglighetsanpassningen.

Detaljplanen saknar områden och funktioner för överskottsmassor för vegetationsjord. Normalt försöker man balansera befintlig materialhantering inom ett exploateringsområde men det uppstår alltid ett överskott av vegetationsjord där byggnader och infrastruktur byggs. Om detaljplanen ger förutsättningar för att omhänderta dessa massor konstruktivt inom planområdet underlättas exploateringen genom minskade transporter och kostnader. Det borde finnas en rutin för att möjliggöra förutsättningar för konstruktivt omhändertagande av vegetationsmassor inom ett planområde i enlighet med mål i miljöprogrammet.

Kommentar: Yttrande noteras.

Framkomligheten och tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter är viktig inom allmän platsmark liksom kvartersmark, så att den kan nyttjas som planerat. Utformning av gatumiljöer fastslås i projekteringsskedet inom de ramar som detaljplanen reglerar. Plankartan reglerar utformning av gatumiljön arealmässigt. Likt tekniska nämnden anför, behöver gestaltningsmässiga parametrar balanseras med tillgänglighet och framkomlighet. Syftet med utformningen av återvändsgatorna är att visa på ändrad karaktär från lokalgator in mot den

gröna kilen. Genom utformning och materialval kan denna övergång bekräftas. På så vis kan den gestaltningsmässiga poängen uppnås och gaturummet integreras med kvartersområden. Val av beläggningstyp behöver balanseras vid projektering. Det är som tekniska nämnden anför, att det är tekniska nämnden som ansvarar för det kommunala huvudmannskapet gällande utbyggnad, utformning och drift av allmän platsmark. Som stöd i detta finns det förvaltningsövergripande framtagna gestaltningsprogrammet till detaljplanen, vilket har för avsikt att godkännas av Kommunstyrelsen.

Behov av att omhänderta vegetationsjord inom exploateringsområdet bör som tekniska nämnden anför, framtas vid detaljplanering. I förslag till ny *Avfallsplan 2023-2030* finns förslag till mål som berör återanvändning av massor, vilket skulle kunna tydliggöra att aspekter behöver vägas in bland annat vid detaljplanering. Delar av överskottsmassor kan användas inom den gröna kilen, liksom gestaltningsprogrammet beskriver "Eventuella massor från exploatering inom planområdet kan placeras och formas som kullar för att skapa en spännande och tilltalande lek och rekreativ miljö". Massor kan eventuellt också förläggas till övrig allmän platsmark – NATUR där det anses vara lämpligt i relation till områdets visionsbild och önskad karaktär.

Barn- och utbildningsnämnden – 2023-06-06

I stycke 1.5.3. finns en beskrivning av förutsättningarna för skola/förskola. Dessa förutsättningar uppfyller de krav som Barn- och utbildningsförvaltningen ställer.

Hur angivna ytor för detta kvarter ska användas bör samrådast med tilltänkta samarbetspartner för uppförandet av förskolan.

Kommentar: Yttrande noteras.

Disponering av ytor utformning av bebyggelse för förskolan hanteras vid bygglov i enlighet med detaljplanens intentioner.

Brottsförebyggande rådet – 2023-05-30

När ny bebyggelse planeras är det viktigt att tänka in trygghets- och säkerhetsaspekten så att så kallade "mörka hörn" och "bakfickor" minimeras. Detta görs bland annat genom ljussättning. Det är viktigt att beakta hela stråket för förflyttning. Det ska finnas ett säkert sätt att ta sig från plats A till plats B, t.ex. från hemmet till busshållplats eller tågstation. Jobba med hållplatser för trygghet och förebyggande av skadegörelse.

Förskolans utomhusmiljö kan komma att bli en fritidsarena för barn och ungdomar på övrig tid. Utformningen bör ske med trygghet och trivsel i fokus. Om förskolegården inte ska vara en plats för ungdomar utanför skoltid behöver platsen utformas så att den inte blir attraktiv för de ändamålen. Detta för att minska risken för skadegörelse.

Kommentar: Yttrande noteras. Se svar på nästa sida.

Planförslaget är utformat med idén att gång- och cykeltrafikanter ska använda sig av den gröna kilen för att ta sig från bostaden och områden vidare ut till målpunkter. Inom den gröna kilen kommer en gång- och cykelväg att anläggas som knyter samman samtliga kvarter med befintlig gång- och cykelväg utmed Jönköpingsvägen, såväl som tilltänkt busshållplats inom området. Belysning planeras uppföras utmed hela gång- och cykelvägen inom den gröna kilen. En anpassad belysning föreslås för att minska påverkan på djur- och växtliv, genom att minska ljusföroreningar. Åtgärder är bland annat att använda sig av lägre belysningsstolpar och rikta ljuset medvetet där gående och cyklister uppehåller sig och minska påverkan på omkringliggande skogsmiljö. En balans behövs mellan förekomst av ljusföroreningar och trygghetsaspekten. Den generella bedömningen är att det går att uppnå båda aspekter utan att försumma någon av dem. Även busshållplats bör utformas med tanke på upplevd säkerhet.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för detaljplanen, men den detaljerade utformningen av den gröna kilen kommer att arbetas fram i projekteringsskedet. Gestaltningsprogrammet har för avsikt att godkännas av Kommunstyrelsen. Synpunkterna skickas med till projekteringsskedet.

Utformning av skolmarken kan till viss del minska risken för skadegörelse. Bland annat kan siktlinjer från gatumiljöerna och intilliggande bostadskvarter beaktas för att undvika att skapa miljöer som är helt avskärmade från omgivningen.

SÅM – 2023-05-29

Samverkan Återvinning Miljö (SÅM) ansvarar för renhållningen (sophämtning, slamtömning, materialbehandling och återvinningscentraler) i Gislaved, Gnosjö, Vaggeryd och Värnamo kommuner. SÅM lämnar följande synpunkter på planbeskrivningen för detaljplan enligt ovan.

För renhållningsfordonens framkomlighet måste vägar och vändplatser vara utformade enligt mått nedan.

I detaljplanen hänvisas till gräsarmerade vägar. SÅM påpekar att gräsarmerade vägar inte är att räkna som farbar väg med ett ordinarie renhållningsfordon. Renhållningsfordon är ca 10m långa med en vikt runt 32 ton. Det är fastighetsägaren som måste se till att farbar väg och vändplats finns.

Om föreslagen lösning för vägar och avfallshantering i detaljplanen fastslås, finns två alternativ till lösning som båda innebär merkostnader och merarbete för de boende.

1. Specialfordon för hämtning av avfall och förpackningar används till en merkostnad.
2. Ny plats för hämtning anvisas, där farbar väg och vändplats finns. Kärl måste dras av fastighetsägaren till anvisad plats på tömningsdagen.

Områdets storlek och karaktär gör att avfallshämtning kommer att ske flera gånger varje vecka.

Risk för olyckor i samband med avfallshämtning bör minimeras, varför renhållningsfordonen inte ska behöva backas eller köras på gång- och cykelvägar. Det är inte lämpligt att placera

avfallsbehållare så att renhållningsfordon ska vistas inne på parkeringar där risk för olyckor mellan fordon och oskyddade trafikanter är stor.

I detaljplanen övre del saknas en vändplats helt för lokalgatan.

Detaljplanen saknar lättillgänglig insamlingsplats. Från den 1 januari 2024 ansvarar kommuner för insamling av förpackningsavfall från hushåll. Antalet lättillgängliga insamlingsplatser ska motsvara det behov som finns i kommunen för att samla in det skrymmande förpackningsavfallet som har genererats av hushåll samt de samlokaliserade verksamheter som valt kommunal insamling. Från den 1 januari 2027 ska kommunen samla in skrymmande förpackningar via lättillgängliga insamlingsplatser. Med tanke på planens storlek och beräknat antal boende är det lämpligt att avsätta en yta för att kunna anordna en lättillgänglig insamlingsplats inom detaljplanen. Med skrymmande förpackningar avses fraktionerna papper, kartong och plast men SÅM, som ansvarig för kommunens renhållning, har även möjlighet att ställa ut fler behållare för insamling tex för glas, textilier med mera.

Ytterligare krav för avfall finns i kommunens avfallsföreskrift, bo verkets regler och föreskrifter utfärdade av naturvårdsverket.

Bild 1- Mått för farbar väg för renhållningsfordon.

- Vägens bred ska vara 3.5m och ha en fri höjd på 4,5 m.
- Lågt hängande grenar ska klippas bort.
- Tänk på att renhållningsfordonets hjul är bredare än en personbil.

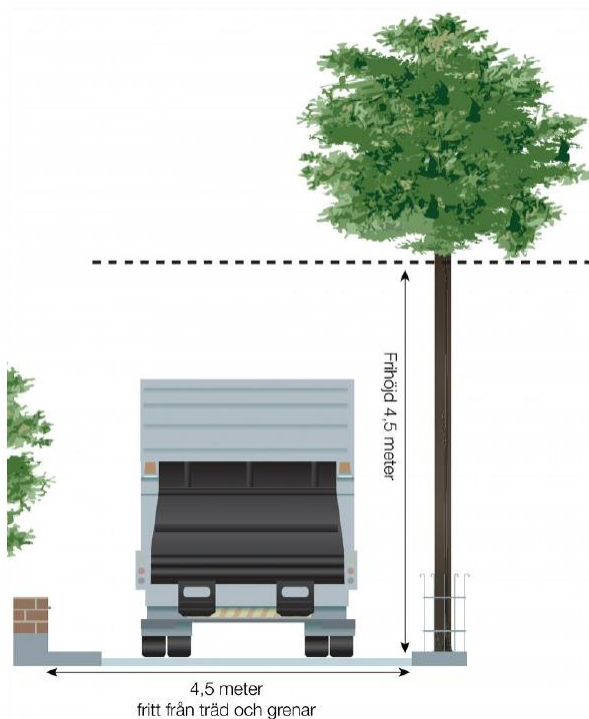


Bild 2 - Mått för vändplaner för renhållningsfordon

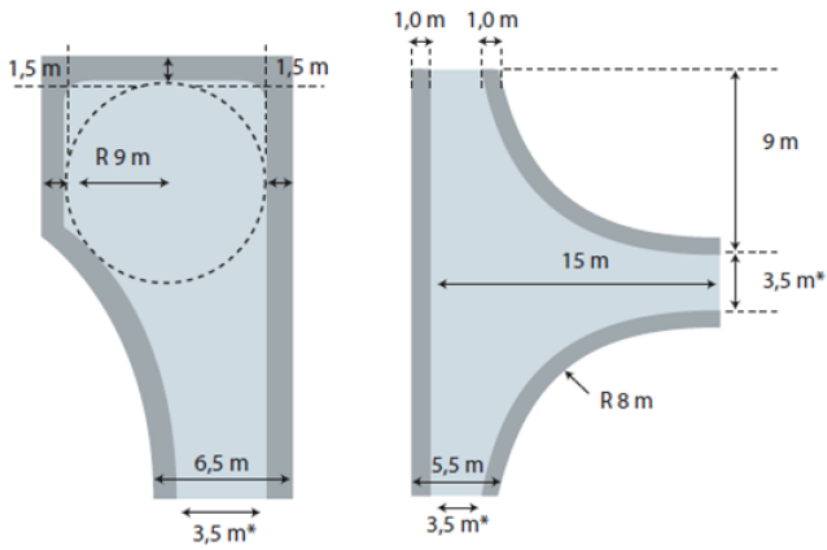
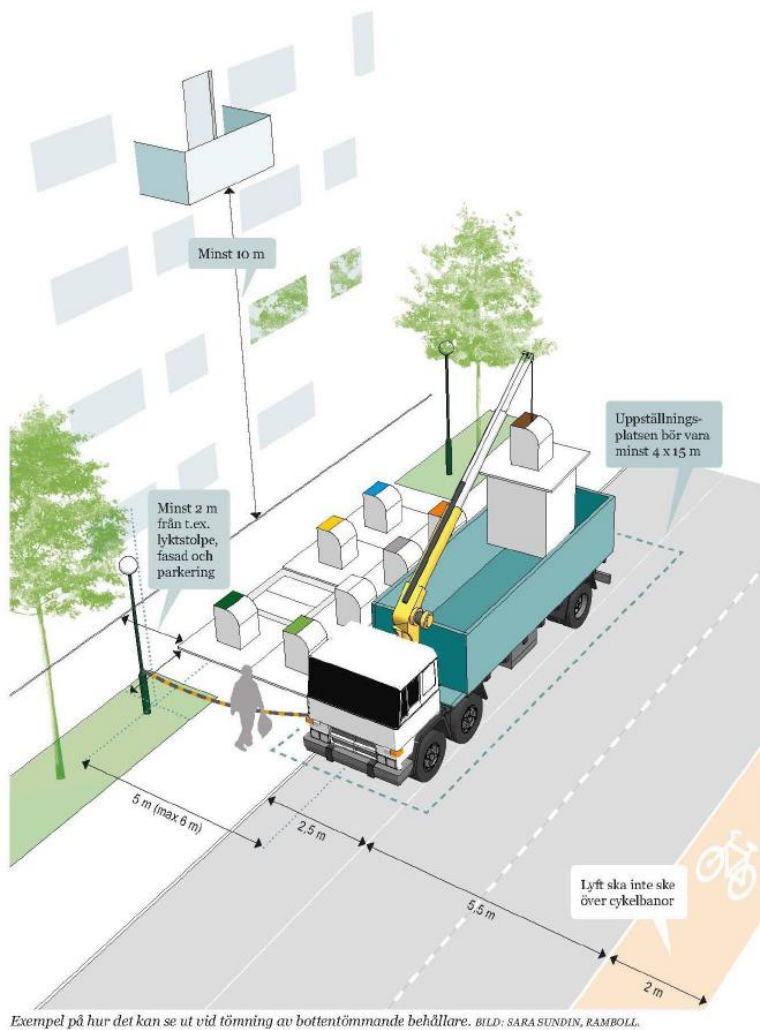


Bild 3- Mått för avfallshämtning med underjordsbehållare



Kommentar: Ytrande

noteras. 14 (20)

Farbar väg

Kommunen delar SÅM:s bedömning att det är fastighetsägaren som är ansvarig att anordna så att kärl placeras åtkomliga från farbar väg. Planförslaget skapar förutsättning för att kvartersgemensamma miljörum och/eller underjordsbehållare. Dessa kan exempelvis placeras utmed återvändsgator, vilket möjliggör att renhållningsfordon inte har behov av att köra in inom kvartersmark. På så vis kan angöringsytor inom kvartersmark med fördel anläggas med annan beläggning än traditionell asfaltering. Tilltänkt placering medför därtill att renhållningsfordon inte behöver backa och kan vända vid vändplats, utan att framföras på ytor där utelek, gång- och cykeltrafik primärt sker.

Bedömning kring farbar väg avseende återvändsgator, vilka renhållningsfordon ska kunna framföras på enligt planförslagets intention, behöver balanseras med gestaltningsmässiga vinster vid projekteringsskedet. Idén med gräsarmerade ytor är bland annat att synliggöra och gynna en så naturlig dagvattenhantering som det går, enligt principerna fördröjning, filtrering, uppsamling. Utformning och beläggning av återvändsgator arbetas fram i projekteringsskedet. Förutsättning för olika beläggningstyper inom återvändsgator kan studeras vidare.

Vändplats

I planområdets norra del finns möjlighet att använda sig av återvändsgatan i nordvästra delen för att vända. Därmed har ingen separat vändplats för den nordligaste gatusträckningen anordnats, bland annat med hänsyn till gällande markförutsättningar och slänter. Möjlighet till vändplan finns i slutet på återvändsgatan i nordväst istället.

Insamlingsplats skrymmande förpackningsmaterial

Detaljplanen reglerar inte någon specifik yta för insamling av skrymmande förpackningsmaterial. Det är däremot fördelaktigt om det inom området finns en insamlingsplats för skrymmande förpackningsmaterial, vilket bedöms bidra till ökad återvinning samt göra det enklare för de boende att återvinna sitt skrymmande förpackningsmaterial. I Vaggeryd finns möjlighet att återvinna skrymmande förpackningsmaterial vid återvinningsstationer, bland annat vid återvinningscentralen österut från planområdet. Detaljplanen medför däremot möjlighet att en lokal insamlingsplats kan anordnas inom området. Någon specifik reglering bedöms inte behövas i detaljplanen för detta. Boverket anger att ”obemannade återvinningsstationer som är till för att samla in hushållens förpackningar och tidningar för återvinning kan även placeras inom allmän plats och behöver då inte regleras med användningen Tekniska anläggningar”.

Dimensionering av gator

Gatunätet är dimensionerat för reguljär lastbilstrafik, såsom avfallsfordon med en längd på 12 meter. Vid utformning har körspårmodell används erhållen från Tekniska kontoret. Bedömningen är att svängradier för 90-graderskurvor är väl tilltagna. Avseende vändplaner är de utformade med en radie om nio meter, enligt önskan i yttrandet. Gatorna byggs ut med en bredd på sju meter vilket bedöms uppfylla ovanstående krav för framkomlighet. Likaså bedöms det finnas förutsättning för placering och tömning av underjordiska kärl enligt bild 3 ovan.

Detaljplanens intention är att kvartersgemensamt utrymme för avfallshantering uppförs, förslagsvis utmed återvändsgator. På så vis kan avfallsfordon stanna till på återvändsgator vid tömning och inte behöva backa fordonet. Vändplaner vid återvändsgator bedöms därtill vara dimensionerade för den reguljära lastbilstrafiken i området.

Naturskyddsföreningen i Vaggeryds kommun – 2023-05-30

Naturskyddsföreningen har i många år pläderat för att hålla Hjortsjöns norra del fri från bebyggelse, av flera skäl. Ett av skälen är att Vaggerydsborna har uppskattat den känsla av orörd natur som norra delen av sjön har utgjort. Med den exploatering som nu planeras för, kommer den känslan att försvinna för gott. Om man vill uppleva den vildmarkskänsla som kommunen marknadsför som ett skäl att bosätta sig i Vaggeryd, hänvisas man i stort sett till de naturreservat som finns. Flera av dessa är tämligen otillgängliga, och lämpar sig inte för promenader av gemene man.

En annan, allt viktigare anledning att begränsa byggande, är den biologiska mångfald som går förlorad när naturmiljöer försvinner. När så många människor kommer att leva och röra sig i området, kommer slitaget på naturen att bli omfattande. För att begränsa det krävs en aktiv insats av kommunen för att styra hur vi rör oss i området, genom gång- och cykelstigar, kanske också spänger. Det är emellertid en illusion att tro att detta kommer att fungera. Allteftersom tiden går, gör människor sina egna stigar och genvägar.

Att ta hänsyn till Tattarkärret och strandskydds-zonen är viktigt, vilket kommunen har uppmärksammat. Det kommer dock att krävas aktiva insatser i framtiden för att bevara strandskydds-zonen och kärret, vilket ter sig nästintill utopiskt att åstadkomma. Naturskyddsföreningen ifrågasätter starkt slutsatsen att en MKB inte behövs.

Kommentar: Yttrande noteras.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer landskapsbilden för planområdet och dess näromgivning att förändras och påverkas i hög grad, då det är ett befintligt skogsområde i dagsläget. Känslan av orörd natur kommer således minska i närområdet. Däremot är detaljplanens intentioner tillsammans med gestaltungsprogrammet, vilket har för avsikt att godkännas av Kommunstyrelsen, att exploateringen ska ta hänsyn till befintlig karaktär och topografi i hög utsträckning för att skapa en bebyggelse som harmonierar med den befintliga skogskaraktären. Kommunen har för avsikt att genom sitt markinnehav och kommande markanvisning styra utformning av ny bebyggelse.

Avseende strandskyddat område mellan planområdet och Hjortsjön, vilken är ett viktigt stråk för friluftslivet runt sjön, bedöms påverkan på stråket vara måttlig. Den naturliga topografin med brant slänt upp mot planområdet bedöms medföra att upplevelsen av strandområdet kvarstår. Den upplevda karaktären för omgivningarna runt Hjortsjöns norra del bedöms inte förändras på ett betydande vis vid genomförandet av detaljplanen. Det finnas fortsatt möjlighet till kvalitativt friluftsliv inom detaljplanen (den gröna kilen), i närområdet samt runt Hjortsjöns norra omgivning.

Planförslaget har beaktat de generella hushållningsbestämmelser om mark- och vattenområden som framgår enligt Miljöbalken (1998:808) 3 kap. Den påverkan på omgivningen som detaljplanen medför bedöms vara rimlig i relation till nyttan med de nya bostäderna och skoländamål som kan tillkomma, med hänsyn till hushållning av mark- och vattenresurser.

Avseende biologisk mångfald försvinner del av skogen vid exploatering. Däremot avses inom den gröna kilen att spara skogsmarken i hög utsträckning och låta döda träd och högstubbar vara kvar. Det finns också möjlighet att inom allmän platsmark, anlägga artrika gräsmarker för att stärka spridningskorridor mellan värdekärnorna för gräsmarker Duveled – Götarpshage – Friluftsgården – Gärhovs storäng. Vissa värden för biologisk mångfald kommer påverkas negativt samtidigt som förutsättning finns för att gynna biologisk mångfald vid exploatering.

Kommunen ansvarar för att iordningställa gator, gång- och cykelvägar och övriga allmänna anordningar i takt med att området byggs ut, vilket bedöms ge de boende goda förutsättningar att använda sig av de tilltänkta stråken för att förflytta sig. En viss mån av slitage på omgivningarna är naturligt att förutse, däremot bedöms detaljplanens genomförande inte leda till att en betydande påverkan sker på omgivningarna. Det gestaltungsprogram som framarbetats till detaljplanen har i sin utformning vägt in resultatet av naturvärdesinventeringen, för att anpassa utformning efter de naturvärden som observerats.

Kommunen gör likt Länsstyrelsen, bedömningen att ingen strategisk miljöbedömning (genom miljökonsekvensbeskrivning, MKB) behöver genomföras i samband med detaljplanen, se vidare bilaga 1.

Skillingaryd/Vaggeryds ornitologiska förening – 2023-05-31

Vi anser, angående det planerade bostadsområdet Östra Strand, att man i det strandskyddade området 100 m ner mot Hjortsjön lämnar befintlig skog och växtlighet intakt.

Man ska även vara aktsam om vattenväxtligheten (bladvass, kolsäv m.m) som är viktig för många vattenlevande varelser, bl.a häckande fåglar. Detta måste beaktas vid eventuell anläggning av badstrand och brygga. En gemensam brygga är i så fall att föredra gentemot många ”enskilda”.

Slutligen tycker vi att det är av största vikt att man framgent inte ska exploatera ytterligare mark runt Hjortsjöns norra delar utan lämna dessa för djur, natur och rekreation.

Kommentar: Yttrande noteras.

Detaljplanen reglerar inte byggnation eller utformning inom strandskyddat område. Avsikten är att strandskyddat område ska bevaras i karaktär och funktion, däremot att vattennära platsbildningar ska kunna anläggas utmed skogsspåren för att öka tillgängligheten. Nedtagning av träd ska vara restriktiv men kan behövas för att möjliggöra vattennära platsbildningar. Beaktan vid nedtagning av träd och åtgärder inom strandskyddat område ska

tas till områdets naturvärden, karaktär och erosionspåverkan. Kompletterande inventeringar/utredningar kan bli motiverat vid framtida skede att föreslå och besluta kring tillgänglighetsgörande åtgärder inom strandskyddat område.

FUB i Vaggeryds kommun

Vaggeryds kommun har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för området Östra strand nordöst om Hjortsjön, Vaggeryd. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt bebyggelseområde med bostäder och förskola i ett skogslandskap som skapar förutsättning för en hållbar livsstil. Den skogliga karaktären ska bibehållas inom planområdet och i boendemiljöns närhet.

FUB (Föreningen för intellektuellt funktionsnedsatta) i Vaggeryds kommun har blivit erbjudna att lämna synpunkter på planförslaget.

I stort sett finns det inget att erinra om. Vi vill dock lyfta följande som ett förtydligande.

Vi vill att:

- hela områdets allmänna ytor ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Parkeringar, sophus, brevlådor mm.

Även naturen i närområdet där man avser att de boende ska kunna ströva och ev. brygga ska vara tillgängligt.

- i något av de områden som är markerade med bostäder ska det vara möjligt att bygga bostad med särskild service (enl. LSS). Dessa lägenheter ska dessutom vara så rymliga så att man kan bo par i några av lägenheterna. Det sistnämnda är väl inte en planfråga men vi vill ändå understryka behovet av detta. Avståndet till centrum kan var ett problem för personer med fysiska rörelsehinder, men miljön kan bli positiv för personer som har behov av enskildhet och må väl i skogliga miljön. Det får då inte bli för tätt mellan bostäderna.

Kommentar: Yttrande noteras.

Tillgängligheten inom allmänna ytor är viktigt att beakta vid projektering av området. Kommunen har genom det kommunala huvudmannskapet ansvar att bygga ut allmän platsmark inom detaljplanen. Utformning av allmänna platser ska enligt Plan – och bygglag (2010:900) göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Förtydliganden finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader BFS 2011:5 – ALM 2, vilka ska följas vid utformning av allmän platsmark.

Utanför detaljplanens område gäller inte reglerna som avser allmän plats inom detaljplan. Däremot är det av största vikt att dessa platser eftersträvar hög tillgänglighet, exempelvis vid vattennära platsbildningar utmed sjön, inom strandskyddat område.

Förslag till detaljplan reglerar bebyggelsen inom kvarteren med B – bostäder. Inom markanvändningen *Bostäder* skriver Boverket att även kategoribostäder såsom gruppbofastäder och träningsbostäder räknas också. Bedömningen är att detaljplanen regleringsmässigt tillåter verksamhet såsom bostäder inom funktionshinderomsorgen. Se vidare kommunens svar till Socialnämndens yttrande.

Socialdemokraterna i Vaggeryds kommun – 2023-05-25

Vi Socialdemokrater i Vaggeryds kommun ser med tillfredsställelse att många av våra synpunkter i samrådsskedet har beaktats i den revidering som gjorts inför granskningen.

Vi är mycket nöjda med det gestaltungsprogram för allmän platsmark som upprättats. Vi ser detta som mycket viktigt inför markanvisning och fortsatt samarbete med kommande exploatörer. Utmärkt att det även lyfter fördelning av ansvar och ekonomiska aspekter för anläggning och skötsel.

Kommentar: Yttrande noteras.

Vattenfall Eldistribution AB – 2023-05-12

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar: Yttrande noteras.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun

September 2023

Andreas Lindberg
Planarkitekt
Vaggeryds kommun

Behnam Sharo
Stadsarkitekt
Vaggeryds kommun

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef/bitr. kommundirektör
Vaggeryds kommun

Ändring av reglering i plankartan efter genomförd granskningsutställning

Detaljplan för del av fastigheten Gärhov 2:1 m.fl., Östra strand (KS 2016/084)

Ersatta bestämmelser i plankartan		Kommentar/motivering	
f ₃ – endast genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida. Ensidig lägenhet på högst 35 kvadratmeter för anordnas.		Ersatt av bestämmelse om <i>byggnaders användning</i> , s ₁ , då den bättre stämmer in med syftet med bestämmelsen	
Tillagda bestämmelser i plankartan		Kommentar/motivering	
h ₂ – lägsta nockhöjd är angivet värde i meter		Behov att reglera minsta byggnadsvolym för att uppnå önskad bulleravskärmande effekt.	
e ₆ – minsta byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet		Behov att reglera minsta byggnadsvolym för att uppnå önskad bulleravskärmande effekt.	
p ₅ – byggnad ska placeras i kant med egenskapsområdets gräns som vetter mot väg 846		Behov att reglera placering av bebyggelse för att uppnå önskad bulleravskärmande effekt.	
f ₅ – sammanhängande byggnad eller bullerskydd ska finnas med en lägsta höjd på 9 meter utmed egenskapsområdets gränser som vetter mot väg 846 och väg 645		Behov att reglera minsta byggnadsvolym och utformning av bebyggelse för att uppnå önskad bulleravskärmande effekt.	
f ₆ – sammanhängande byggnad eller bullerskydd ska finnas med en lägsta höjd på 9 meter utmed egenskapsområdets gränser som vetter mot väg 846 och användningsgräns mot allmän platsmark Park		Behov att reglera minsta byggnadsvolym och utformning av bebyggelse för att uppnå önskad bulleravskärmande effekt.	
s ₁ – för bostäder som överstiger 35 m ² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida		Behov att reglera lägenheternas utformning för att klara riktvärden för omgivningsbuller. Ersätter f ₃ från granskningsutställningen.	
Justerade bestämmelser i plankartan		Kommentar/motivering	
Lydelse vid granskningsutställning	Ny lydelse inför antagande		
p ₃ – huvudbyggnad ska placeras med långsidan mot gatan i söder	p ₂ – huvudbyggnad ska placeras med långsidan parallellt med gatan i sydöst	Förtydligad formulering, justerad indexsiffra	
p ₂ – placering av huvudbyggnad ska börja inom högst 30 meter från fastighetsgräns mot gatan i söder	p ₃ – huvudbyggnads långsida ska placeras som längst 30 meter från användningsgräns mot gatan i sydöst	Förtydligad formulering, justerad indexsiffra	
f ₄ – endast radhus eller kedjehus	f ₃ – endast radhus eller kedjehus	Justerad indexsiffra	
f ₅ – endast friliggande hus	f ₄ – endast friliggande hus	Justerad indexsiffra	
a ₁ – startbesked får inte ges för skolbyggnad förrän flerbostadshus och radhusdelen inom kvarteret närmast Jönköpingsvägen har kommit till stånd	a ₁ – startbesked får inte ges för skolbyggnad förrän flerbostadshus och radhusdelen inom kvarteret närmast infartsvägen från Jönköpingsvägen (VÄG ₁) har kommit till stånd	Förtydligad formulering	
Förändrad reglering av och inom egenskapsområden (bestämmelseområden) efter granskningsutställning		Kommentar/motivering	
	Borttagna	Tillagda	
Flerbostadshus i kvarter N1 (se kvartersbenämning s. 6 i planbeskrivning)	e ₂ (max 1000 m ² byggnadsarea), f ₃	h ₂ , f ₅ , s ₁	Egenskapsområdets areal är i likhet med vad e ₂ reglerat. f ₃ ersätts av s ₁ . Behov att reglera minsta byggnadsvolym och utformning av bebyggelse för att uppnå önskad bulleravskärmande effekt.
Flerbostadshus i kvarter S1 (se kvartersbenämning s. 6 i planbeskrivning)	e ₂ (max 1300 m ² byggnadsarea), f ₃	h ₂ , f ₆ , s ₁	Egenskapsområdets areal är inför antagande i likhet med vad e ₂ reglerat. f ₃ ersätts av s ₁ . Behov att reglera minsta byggnadsvolym och utformning av bebyggelse för att uppnå önskad bulleravskärmande effekt.
Radhus/kedjehus i kvarter S1 (se kvartersbenämning s. 6 i planbeskrivning)	f ₄ (ny index, f ₃)	h ₂ , p ₅ , e ₆ , f ₃	f ₄ ersätts av f ₃ pga. ändrad indexsiffra. Behov att reglera minsta byggnadsvolym, utformning och placering av bebyggelse för att uppnå önskad bulleravskärmande effekt.
Sekundära egenskapsgränser har ersatt med "vanliga" egenskapsgränser.		Tekniskt fel i detaljplaneprogram, tillämpade inför granskning sekundära egenskapsgränser istället för "vanliga" egenskapsgränser.	
Egenskapsområdet för flerbostadshus inom kvarter S1 har minskats ned i bredd. Korsmark (mark för enbart komplementbyggnad och parkering) har ersatt ytan som vid granskningen tillät huvudbyggnad, flerbostadshus.		Med bakgrund i behov att ha genomgående lägenheter samt sammanhängande byggnad mot 846, reglera en lämplig bredd för lamellhus. Behov av att reglera byggrätter så att ingen större byggrätt medges i jämförelse med granskningsversionen av planförslaget.	