



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Samrådsredogörelse

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

Utökat förfarande
Dnr: KS 2022/139



Sammanställning

Inkomna yttranden

Namn	Datum	Med erinran	Utan erinran
Länsstyrelsen i Jönköpings län	2023-10-26	X	
Lantmäterimyndigheten	2023-10-26	X	
Försvarsmakten	2023-10-06		X
Trafikverket	2023-10-25		X
Luftfartsverket	2023-11-06		X
Miljö- och byggnämnden	2023-11-06	X	
Kultur- och fritidsnämnden	2023-11-17		X
Tekniska nämnden	2023-11-28	X	
Brottsförebyggande rådet	2023-10-27	X	
Samverkan Återvinning Miljö (SÅM)	2023-10-31		X
E:on	2023-10-06		X
Vattenfall Eldistribution AB	2023-10-19		X
Skanova AB (Telia Company)	2023-10-31		X
BRF Tonfiskan	2023-10-16	X	
Skillingaryd-Vaggeryds Ornitologiska Förening	2023-10-31		X
Sakägare 1	2023-10-07	X	
Sakägare 2	2023-10-13	X	
Sakägare 3	2023-10-15	X	
Sakägare 4	2023-10-31	X	

Om samrådet

Planförslaget har varit utställt för samråd under perioden 2023-10-09 till och med 2023-10-31. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt via kommunens webbplats: www.vaggeryd.se/aktuelladetaljplaner. Fysiska handlingar har även varit tillgängliga i receptionen i Skillingehus, Bangårdsgatan 2, 568 30 Skillingaryd. Inför samrådsutställningen har information skickats ut enligt sändlista, bland annat till kända sakägare och föreningar. Samrådet har även informerats genom en underrättelse på kommunens webbplats samt en kungörelse via Jönköpingsposten och skillingaryd.nu.

Under samrådsutställningen har 19 yttranden inkommit.

Revidering av planförslaget efter genomfört samråd

Planförslaget har efter genomfört samråd reviderats, bland annat med anledning av inkomna synpunkter. Huvuddragen av förändringar återges i korthet nedan:

Förändringar avseende plankarta med planbestämmelser

- Egenskapsbestämmelser som gäller för all kvartersmark för bostäder, har inte skrivits ut i plankartan utan finns enbart i teckenförklaringen. Motiveringen är att plankartan blir svårläst om dessa bestämmelser skrivs ut i respektive egenskapsområde.
- Byggrätter närmst Jönköpingsvägen regleras med krav på ljuddämpad sida, vilket innebär att lägenheter där behöver vara genomgående. Motiveras för att byggrätter inte ska riskera att överskridas avseende miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.
- Det sydöstra området avsett för parkeringsdäck, har utökats i byggrätt till nockhöjd om 6,5 meter, vilket bedöms kunna rymma 3 plan. Vid samrådet reglerades högst 4,0 meter nockhöjd)
- Exploateringsgraden för huvudbyggnad regleras till högst 25 000 bruttoarea ovan mark, dvs. källare omfattas inte. Komplementbyggnaders exploateringsgrad regleras inte, däremot dess placering genom korsmark.

Förändringar avseende planbeskrivning

- Förtydliganden och tillägg av text har gjorts för flera avsnitt, med bakgrund i inkomna synpunkter under granskningsutställningen. Förändringar berör i huvudsak kategorier som omgivningsbuller, dagvattenhantering, översvämning och geotekniska stabilitetsrisker.

Förändringar avseende övriga handlingar tillhörande planförslaget

- En ny dagvattenutredning inklusive skyfallsanalys har genomförts, vilken återfinns som bilaga 6

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

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras nedan:

Länsstyrelsen i Jönköpings län – 2023-10-26

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade september 2023, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med utökat förfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 11 oktober 2023.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, buller

Det är positivt att kommunen säkerställt att ekvivalenta fasadnivåer uppfyller riktvärdena genom att villkora startbesked med en sänkning av hastigheten på Jönköpingsvägen. I sammanhanget vill Länsstyrelsen dock upplysa om att Boverket generellt rekommenderar att vid den typen av åtgärder är det viktigt att kommunen bedömt att de åtgärder villkoren avser kommer att genomföras, eftersom det innebär att fastighetsägaren blir beroende av en annan part för att kunna utnyttja sin byggrätt.

Utifrån Länsstyrelsens bedömning kommer stora delar av gården mellan föreslagna och befintliga byggnader få bullernivåer som överskrider riktvärden för uteplatser. Hur stor del av gården som uppfyller riktvärdena verkar utifrån bullerutredningens resultat bero på hur nära varandra byggnaderna placeras och hur stora ”mellanrum” som blir där ljudet från vägen kommer in till innergården. Vid nybyggnation är det Länsstyrelsens uppfattning att det bör strävas efter att bygga så bra boendemiljöer som är möjligt och rimligt. I och med att en god utemiljö är en viktig faktor för människors hälsa kan det därför i det här läget – med många boende och i närheten av en relativt trafikerad väg finnas anledning att överväga att säkerställa större ytor som uppfyller kraven genom att exempelvis reglera uppförande av byggnader eller bullerskärmar. Det bör även framgå av planhandlingarna att storleken på utemiljön som uppfyller riktvärdena är rimlig i förhållande till hur många boende uteplatsen är till för. I sammanhanget är det värt att beakta att förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) har som syfte att förebygga olägenheter för människors hälsa vilket inte är detsamma som att säkerställa en god ljudmiljö.

Det framgår inte av bullerutredningen vilken noggrannhet det är beräknat med men generellt brukar bullerutredningar ha en noggrannhet på cirka +/- 3 dB vilket innebär att även det är en faktor att ta hänsyn till när reglering av buller ska bedömas. Att tillämpa ett visst försiktighetsmått och exempelvis säkerställa genomgående lägenheter i en stadsmiljö med höga bullernivåer bör, även om det inte är ett krav enligt förordningen, övervägas eftersom det sannolikt leder till en bättre boendemiljö för fler.

Geoteknik

Av planhandlingarna framgår att för att förhindra skador på befintliga och tillkommande bostadsbyggnader vid vattensamlingar som kan uppstå vid 100-årsregn krävs det att bebyggelsen placeras högre än intilliggande mark och infrastruktur. Om en specifik höjd på byggnaderna är en förutsättning för markens lämplighet för bostadsändamål behöver planen säkerställa det och Länsstyrelsen kan inte se att det regleras på något sätt. Med tanke på resonemanget kring höjder på byggnader behöver kommunen också förtydliga markens lämplighet utifrån de geotekniska förutsättningarna och huruvida en höjning av marken eller förändrade lastökningar genom schaktning och återfyllning av annat material kan komma att påverka stabiliteten inom området.

Dagvatten, hantering av skyfall mm

Länsstyrelsen bedömer att planhandlingarna behöver förtydligas avseende hur en god och effektiv dagvattenhantering inom området möjliggörs liksom tydligare redogöra för hur det är säkerställt att befintlig och planerad bebyggelse inte påverkas negativt i händelse av skyfall. Den skyfallskartering som tagits fram för samtliga kommuner är främst tänkt att utgöra ett stöd för att kunna avgöra i vilka lägen vidare utredning är nödvändig, den är inte tänkt att användas som beslutsunderlag. Nämnade kartering är baserad på ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 men i Jönköpings län bör dagvattenutredningar och skyfallsberäkningar göras med klimatfaktor 1,4 för att på ett bra sätt ta hänsyn till de förändringar i framtida klimat som bedöms gälla för Jönköpings län. Enligt rekommendationer från Boverket ska det dimensioneras för ett 100-årsregn. Skyfallskarteringarna visar hur området påverkas utifrån nuvarande förutsättningar men i och med planerade byggnationer, schaktningar och förändringar i markhöjder behöver planens byggrätter mm beaktas i skyfallskarteringen så att det tydliggörs vilken påverkan eventuella skyfall kan få både inom och utanför planområdet när det är färdigutbyggt. Vid behov behöver dessa åtgärder regleras i planen. Det bör också framgå av planen vilka underlag som använts för att komma fram till föreslagna åtgärder.

Planbeskrivningen anger att ”för att förhindra skador på befintliga och tillkommande bostadsbyggnader vid vattensamlingar som kan uppstå vid 100-årsregn krävs det att bebyggelsen placeras högre än intilliggande mark och infrastruktur. Befintlig marknivå kommer därmed på vissa ställen behöva justeras vid byggnation.” Det behöver tydliggöras hur detta är tänkt att säkerställas då planen inte reglerar några markhöjder.

Enligt planhandlingarna behöver det översta jordlagret tas bort för att möjliggöra infiltration av dagvattnet liksom att det rekommenderas en nedsänkt yta om minst 200 kvadratmeter för att omhänderta planområdets dagvattenflöden. Planhandlingarna kan med fördel förtydliga hur detta är tänkt att hanteras samt var den nedsänkta ytan är tänkt att placeras då utrymmet mellan befintliga och nya föreslagna byggnader även ska inrymma planteringar samt uteplatser.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar kännedom om; vilka kulturmiljöerna är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden samt vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen.

Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas.

Planhandlingarna kan med fördel kompletteras med en beskrivning av områdets eventuella kulturhistoriska värden och hur dessa värden kan komma att påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Påverkan på omgivande planer

Planbeskrivningen kan med fördel beskriva om planen kan komma att påverka intilliggande verksamhetsområden (öster om Jönköpingsvägen) då planen möjliggör bostadsbebyggelse på ett kortare avstånd än gällande plan vilket kan påverka eventuella tillstånd för buller mm.

Planbestämmelser

Enligt Länsstyrelsens bedömning saknas egenskapsbestämmelser för flera av ytorna på plankartan. Kommunen har dock meddelat att de bestämmelser som reglerar h1, h2, e1, f1, a1 och a2 ska omfatta all kvartersmark för bostäder och att detta ska justeras till granskningskedet. Länsstyrelsen har därför bedömt planens lämplighet utifrån den tolkningen av plankartan.

Trafik

Det är positivt att planen möjliggör för en utbyggnad av gång- och cykelväg längs planområdet i samband med genomförandet. Länsstyrelsen vill i sammanhanget poängtera att även om gående och cyklister räknas till oskyddade trafikanter är det bra om det uppmärksammas och planeras efter att de har olika behov i trafiken. I nya områden där möjligheten finns är det därför positivt om ytor kan säkerställas för att på sikt och vid behov möjliggöra för separerade gång- och cykelvägar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: Yttrande noteras.

Hälsa och säkerhet, buller

Kommunen är medveten om att reglering av startbesked leder till att byggrätter i planförslaget blir beroende av beslut om lokala trafikföreskrifter. Kommunen har tidigare tagit beslut om bashastighet 40 km/h och bedömer det därmed mycket sannolikt att beslut om lokala trafikföreskrifter gällande hastighetssänkning för del av Jönköpingsvägen kommer tas så att byggrätter kan nyttjas.

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att beroende på hur byggrätter närmst Jönköpingsvägen utformas, kommer mer eller mindre buller från vägtrafiken tränga in mot planområdet. Kommunen bedömer dock att planförslaget möjliggör och reglerar byggrätter i en utsträckning så att tillräckliga ytor uppstår vilka inte bedöms riskera överskridande av miljö kvalitetsnormer för utemiljöer. Byggrätter utmed Jönköpingsvägen skapar bullerskärmande effekter vilket bidrar till områden som bedöms klara riktvärden under gräns för miljö kvalitetsnormer, avseende uteplats. Därtill finns möjlighet att utöver innergårdarna, anordna balkonger utmed de västra ljudskuggade fasaderna.

Utöver dessa område mellan nya och befintliga byggnader, finns möjlig mark att anordna uteplatser väster om befintliga byggnader. Bullerutredningen visar på att inom dessa områden är bullernivåerna lägre. Däremot förekommer vägtrafikbuller från Torsbovägen. Bedömningen är dock att trafikmängden sannolikt inte är hög nog för att äventyra miljö kvalitetsnormer för uteplats.

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att bullerutredningars resultat innebär en viss felmarginal avseende beräknade ekvivalenta nivåer. Enligt bullerutredningen, givet hastighet om högst 50 km/h, beräknas vissa fasadnivåer för byggrätter närmst Jönköpingsvägen att vara 60 dBA ekvivalent nivå eller strax under. Kommunen bedömer att det är lämpligt att reglera lägenheternas utformning med anledning av detta. Därmed har planförslaget reviderats genom att för byggrätter närmst Jönköpingsvägen, regleras genom att minst hälften av bostadsrummen ska vara orienterade mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida avses den västra sidan av nya flerbostadshus, vilken bedöms uppnå krav på högst 55 dBA ekvivalent nivå, samt max 70 dBA. Se vidare i planbeskrivning och plankarta om bestämmelsen s₁. Bestämmelsen avser lägenheter större än 35 kvadratmeter. För mindre lägenheter bedöms väg- och spårtrafiken inte riskera att överskrida ekvivalentnivåer högre än 65 dBA.

Genom reglering av byggrätters placering, vilket förväntas bidra 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.

Geoteknik

Rekommendationer från dagvattenutredningens skyfallsanalys är att mark invid byggnader anordnas 30 centimeter ovan intilliggande lågpunkter. Detaljplanen reglerar inte specifik markhöjd för exempelvis våningsplan, då dagvatten- och skyfallsanalysen framlyfter att det viktiga är att byggnader anläggs högre än intilliggande marks lägre delar.

Kommunen bedömer inte att det uppstår risker för stabiliteten vid genomförandet av detaljplanen då dessa åtgärder görs med motiveringen att marken i området i huvudsak består av isälvsediment, sand. Området är relativt flackt och utan större nivåskillnader. Grundvattennivån uppmäts till cirka 5 meter under markytan och bedöms inte påverka stabiliteten. Den geotekniska utredningen anger att 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".

Dagvatten, hantering av skyfall mm.

Planbeskrivningen har reviderats avseende beskrivning hur dagvattenhantering kan anordnas. Öppna dagvattenlösningar är fördelaktigt samt nedsänkt infiltrationsyta, en översilningsyta, för att fördröja flöden från kvartersmarken. Detaljplanen möjliggör för fördröjning inom kvartersmarken genom indirekt reglering, såsom prickmark och förbud mot parkeringsytor, även om sådana kan utformas i viss mån genomsläppliga. Det finns därmed möjlighet att utforma infiltrationsyta i kvartersmarkens sydvästra del, utmed Torsbovägen. Därifrån finns möjlighet att koppla in sig på den allmänna dagvattenledningen utmed Torsbovägen vid behov. Alternativt kan fördröjande åtgärder göras på flera ställen inom kvartersmarken för att uppnå behov av fördröjningsvolym. Infiltrationsanläggning med utförandekrav regleras vidare genom exploateringsavtal.

Enligt skyfallsanalysen tillhörande dagvattenutredningen belastas planområdet och främst kvartersmarken av flöden från ett mindre avrinningsområde norr om planområdet. Därutöver belastas planområdet av det flöde som uppkommer inom planområdet. Skyfallsstråket norrifrån går enligt karteringen väster om befintliga byggnader inom kvartersmarken, mellan bebyggelse och Torsbovägen. I övrigt finns lägre områden i nordöstra delen av kvartersmarken vilka också bedöms vattenfyllas. Största djup vid instängda områden bedöms uppgå till cirka 30 centimeter.

Ytlig avrinning sker vid skyfall, därmed är det viktigt att det befintliga skyfallsstråket genom planområdet som skapas av flöden norrifrån, inte hindras av byggnader eller instängda områden, så att vidare avledning söderut mot gräsmarken nedströms samt Linnarebäcken möjliggörs. Därmed föreslår dagvatten- och skyfallsanalysen att ytan väster om befintliga byggnader utformas så att den ligger lägre än intilliggande bebyggelse, exempelvis att göra svackdiken. Rekommendationen är att byggnader anordnas högre än intilliggande lågpunkter, minst 30 centimeter, för att inte ta skada vid skyfall. Kommunen bedömer att det är tillräckligt för att byggnader inte riskeras ta betydande skada vid skyfall. Rekommendationer kring höjdläge för bebyggelse i relation till omgivande mark beskrivs i exploateringsavtal.

Plankartans reglering

Inför granskning har reglering av bestämmelser setts över för att bli tydligare vid tolkning av en analog plankarta. Övriga synpunkter noteras.

Lantmäterimyndigheten – 2023-10-26

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSBILDNING

Under rubrik 3.2.1 framgår att bland annat allmän platsmark inom Ålen 4 ska överföras till Götastrand 1:1. Detta omnämns dock inte under rubriken 6.1 där avsedda marköverföringar omnämns. Vad gäller?

EXPLOATERINGSAVTAL

Av planbeskrivningen framgår att ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. I planbeskrivningen nämns exploateringsavtalet på olika ställen. Det är svårt att få en överblick över avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av det. Det kan vara lämpligt att planbeskrivningen kompletteras genom:

- att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller
- att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande, eller
- en skrivning under rubriken ”Avtal”, till exempel ”Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker...” och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

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](https://www.lantmateriet.se)

VILLKOR FÖR ATT GE STARTBESKED

Bestämmelsen a2 är en planbestämmelse med 4 kap. 14 § PBL som lagstöd. Enligt Lantmäteriets material får villkor i sådana bestämmelser endast avse åtgärder som fastighetsägaren själv eller tillsammans med andra kan råda och får inte omfatta åtgärder som kommunen har det formella ansvaret att utföra. Är detta något som kommunen har beaktat?

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR I STÄLLET

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommentar: Yttrande noteras.

Fastighetsbildning

Planbeskrivning har reviderats så att rätt information framgår. Mark reglerad som allmän platsmark kommer efter detaljplanen fått laga kraft kunna överföras från marksamfälligheten Torsbo S.3 till kommunens fastighet Götastrand 1:1.

Exploateringsavtal

Planbeskrivningen har kompletterats med förklarande text kring exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal.

Villkor för att ge startbesked

Kommunen är medveten om att reglering av startbesked leder till att byggrätter i planförslaget blir beroende av beslut om lokala trafikföreskrifter. Kommunen har tidigare tagit beslut om bashastighet 40 km/h och bedömer det därmed mycket sannolikt att beslut om lokala trafikföreskrifter gällande hastighetssänkning för del av Jönköpingsvägen kommer tas så att byggrätter kan nyttjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden bestäms till år istället för månader.

Försvarsmakten – 2023-10-06

Riksintressen och områden av betydelse för totalförsvarets militära del (enligt 3 kap 9 § miljöbalken) har olika typer av påverkansområden. Aktuella fastigheter ligger inom ett så kallat MSA-område. Inom detta påverkansområde behöver ni endast remittera Försvarsmakten gällande höga objekt.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan (då fastigheterna ligger innanför sammanhållen bebyggelse och åtgärden är max 15 meter ovan mark). Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarsmakten inom detta område. Försvarsmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarsmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta.

Inom de påverkansområden som benämns påverkansområde för buller eller annan risk samt påverkansområde övrigt ska dock alla plan- och lovärenden remitteras Försvarsmakten – oavsett höjd.

Aktuell information gällande vad Försvarsmakten önskar på remiss finns i de så kallade riksintressekatalogerna som bl a finns tillgängliga på Försvarsmaktens hemsida www.forsvarsmakten.se/riksintressen. Där går även att läsa mer om riksintressen för totalförsvarets militära del, riksintressenas värden och de olika påverkansområdena. På hemsidan finns även shapefiler för de öppet utpekade riksintressena och de olika påverkansområdena.

Återkom gärna om ni har frågor kring riksintressena, de olika påverkansområdena och remitteringen!

Kommentar: Yttrande noteras.

Trafikverket – 2023-10-25

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter.

Kommentar: Yttrande noteras.

Kommunen gör bedömningen att miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller inte riskerar överskridas vid genomförandet av detaljplanen.

Luftfartsverket 2023-11-06

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Kommentar: Yttrande noteras.

Miljö- och byggnämnden – 2023-11-06

Miljö- och byggnämnden lämnar följande yttrande:

- a2 Startbesked får inte ges för byggnation förrän skyltad hastigheten utmed Jönköpingsvägen har sänkts till högst 50 km/h, hastigheten bör justeras till kommunfullmäktiges beslut om bashastighet till 40 km/h
- Det ska redovisas inom vilket område som den skyltade hastigheten måste sänkas
- Natur gc-väg i norra delen av planområdet bör även förses med u1 bestämmelse då marken idag är delvis försedd med underjordiska ledningar (fiber och fjärrvärme).
- P-norm 1.1 är bra och ska beaktas i bygglovsskedet

Kommentar: Yttrande noteras.

Bullerutredning tillhörande planförslaget har i beräkningar antagit 50 km/h, därmed är formulering av planbestämmelsen om villkor för startbesked formulerad till 50 km/h. Planbeskrivningen har förtydligats med vilken sträcka av Jönköpingsvägen som avser en hastighetssänkning, den del som omfattas av planområdet. Inom allmän platsmark i detaljplanen bedöms det inte finnas skäl att reglera markreservat för allmännyttiga ledningar (u-områden). Detta då ledningssträckningar och möjlighet till underhåll bedöms finnas och gå i linje med den allmänna platsens utformning. Planförslaget utformas för att inom kvartersmarken möjliggöra tillräcklig parkering, om 1,1 parkeringsplatser per bostad. Likt nämnden anför kan detta följas upp mer i detalj vid bygglov.

Kultur- och fritidsnämnden – 2023-11-17

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att nämnden inte har något att erinra. Paragrafen justeras omedelbart.

Kommentar: Yttrande noteras.

Tekniska nämnden – 2023-11-28

Detaljplanen bedöms vara väl genomarbetad i alla delar.

P-talet 1,1 parkeringsplatser per bostad inklusive besök värderas vara rimlig men inte i överkant för att undvika väghållnings- och framkomlighetsproblem på de allmänna gatorna i närområdet.

Detaljplanen innehåller kommunala kostnader för utbyggnad av kommunal gång- och cykelväg ca 300 meter x 4 000 kr/m = ca 1 200 tkr. Det är av vikt att kommande budgetprocess förstår att tekniska nämnden behöver tilldelas dessa investeringsmedel om den kommunala delen av detaljplanen ska genomföras.

Planbeskrivningens illustration på sida 6 redovisar utformning utifrån den utnyttjandegrad som medges i detaljplanen. Denna illustration strider mot plankartans möjligheter till parkeringsplatser.

Kommentar: Yttrande noteras.

Illustrationsmaterial i planhandlingar har reviderats inför granskning för att stämma överens med plankartans regleringar. Planförslaget utformas för att inom kvartersmarken möjliggöra tillräcklig parkering, om 1,1 parkeringsplatser per bostad. Behov till investeringsmedel noteras.

Brottsförebyggande rådet – 2023-10-27

Under punkten 6.6 Sociala konsekvenser finns det skrivningar om trygghet och tillgänglighet för att nå kollektivtrafiken. Det brottsförebyggande perspektivet skulle ytterligare kunna förtydligas med följande i beaktande.

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 ”säkra hållplatser” på det sätt som beskrivs i förslag till ny översiktsplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende utformning av stråk för att trygghetskänslan ska öka.

Samverkan Återvinning Miljö (SÅM) – 2023-10-31

Samverkan Återvinning Miljö (SÅM) ansvarar för renhållningen (sophämtning, slamtömning, materialbehandling och återvinningscentraler) i Gislaved, Gnosjö, Vaggeryd och Värnamo kommuner. SÅM lämnar följande synpunkter för detaljplan Ålen 1 m.fl.

För renhållningsfordonens framkomlighet måste vägar och vändplatser vara farbara och utformade enligt mått nedan. Renhållningsfordon är ca 10m långa med en vikt runt 32 ton. Det är fastighetsägaren som måste se till att farbar väg och vändplats finns.

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.

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.

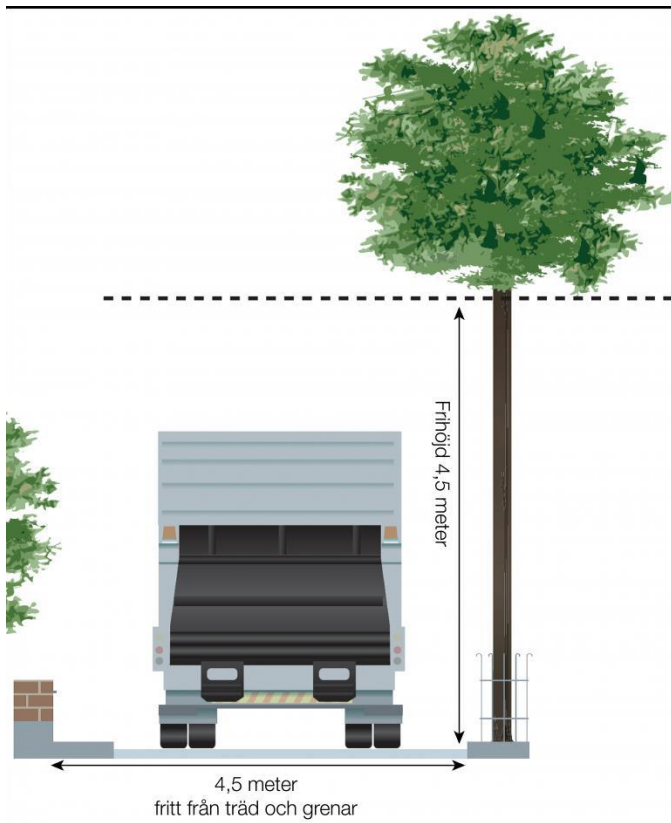


Bild 2- Mått för vändplaner för renhållningsfordon

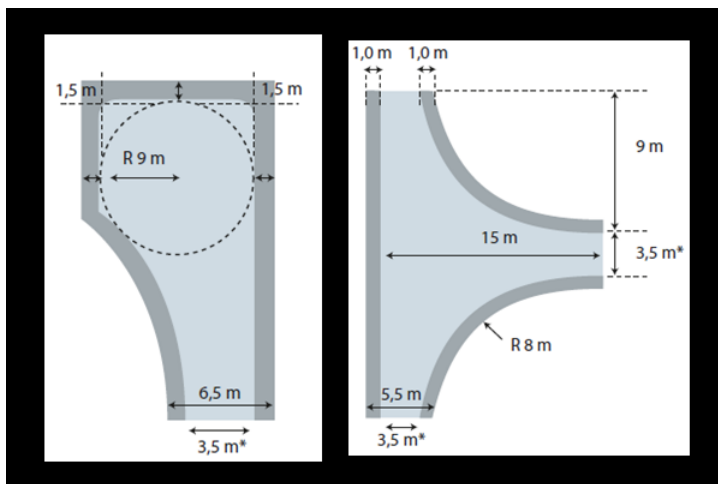
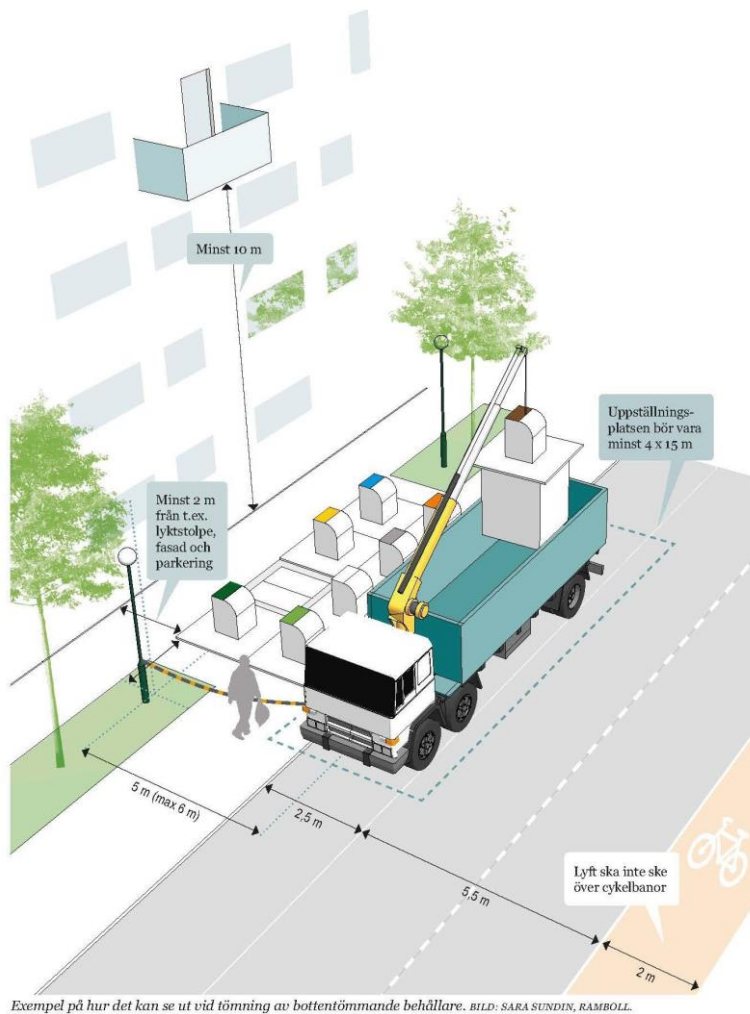


Bild 3- Mått för avfallshämtning med underjordsbehållare



Kommentar: Yttrande noteras.

Planförslaget möjliggör att komplementbyggnader såsom miljöhus kan uppföras i anslutning till Torsbovägen. Då finns möjlighet för avfallsfordon att tillfälligt stanna till utmed Torsbovägen för att tömma kärl. Alternativt att avfallsfordon kan stanna inom kvartersmark utmed Torsbovägen. På så vis behöver avfallsfordon inte backa, vända eller köra inom parkeringsytor eller övriga utemiljöer.

Det är fastighetsägarens ansvar att utforma fastigheten så att avfallshämtning kan ske. Kommunen bedömer det möjligt enligt planförslagets utformning.

E:on Energidistribution AB – 2023-10-06

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Yttrande noteras.

Vattenfall Eldistribution AB – 2023-10-19

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan ”Samråd för detaljplan för fastigheten Ålen 1 med flera Vaggeryds kommun” eller inom dess närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Området ingår inte i Vattenfall Eldistributions distributionsområde.

Kommentar: Yttrande noteras.

Skanova (Telia company) AB – 2023-10-31

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-orebro@skanova.se

Kommentar: Yttrande noteras.

Befintliga markförlagda teleledningar finns inom allmän platsmark, GATA och NATUR, enligt planförslaget. Bedömningen är att befintliga ledningar inte påverkas av planförslaget då de fortsatt kan ha befintlig sträckning.

BRF Tonfisken – 2023-10-16

Jag undrar hur det ska bli med parkerade bilar efter en förtätning med ytterligare bilar som kommer att hamna på gatan, med tanke på hur det ser ut idag med bilar parkerade så att det är omöjligt att mötas på gatan.

Kommentar: Yttrande noteras.

Planförslagets inriktning är att parkeringsbehovet ska lösas inom egen fastighet, inom kvartersmark. Planförslaget har utformats för att möjliggöra parkering motsvarande 1,1

parkeringar per bostad. Detta genom indirekt reglering av mark exempelvis att vissa markområden inte får bebyggas med byggnader.

Ett genomförandeavtal (exploateringsavtal) ska tecknas innan planförslaget kan antas. Avtalet tecknas mellan kommun och markägaren (exploatören) till berörda fastigheter inom detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar att tillräcklig parkering ska anordnas inom egen fastighet, motsvarande 1,1 parkeringsplats per bostad.

Därutöver finns möjlighet för kommunen att vid behov besluta om parkeringsförbud utmed Torsbovägen. Under sommarperioden 2024 har tillfälligt parkeringsförbud införts på del av Torsbovägen vilket enligt kommunen gett ett positivt resultat för framkomlighet och trafiksäkerhet.

Kommunen bedömer att planförslaget ger möjlighet att anordna parkering i tillräcklig utsträckning inom kvartersmark. Därtill finns verktyg såsom eventuella framtida parkeringsförbud för att bidra till god framkomlighet och trafiksäkerhet på Torsbovägen.

Skillingaryd-Vaggeryds Ornitologiska Förening – 2023-10-31

Vi har tagit del av samrådshandlingarna kring Ålen 1.

Vi ser inte att detta projekt kommer att påverka den biologiska mångfalden i området. Därmed har vi inga invändningar mot föreslagen plan.

Kommentar: Yttrande noteras.

Sakägare 1 – 2023-10-07

Har inga problem med detaljplanen så länge de håller sig med byggnader mot gamla e4an och gör något åt parkeringsfrågan. Som det är nu när flera boende parkerar sina bilar utmed torsbovägen/förborgsvägen kommer det inte bli bättre med fler lägenheter med boende som har bilar som kommer parkera där också. Detta i grund och botten pga att de tar ut parkeringsavgift. Vi som är boende på torsbo är väldigt trötta på denna situation då det inte går att möta andra bilar utmed denna väg.

Kommentar: Yttrande noteras.

Se svar ovanför till yttrande från ”BRF Tonfiskan – 2023-10-16”.

Sakägare 2 – 2023-10-13

Trafiken blir ett problem som det är nu kommer jag knappt in på min garageuppfart när det står parkerade bilar utmed hela torsbovägen jag hoppas ni tar det i beräkningen, jag o några till kommer få mycket insyn när ni höjer husen har redan mycket insyn som det är. Nu när vinter o snö är på ingående odet står en massa bilar ivägen då går det knappt att skotta.

Kommentar: Yttrande noteras.

Genom att möjliggöra för högre bebyggelse än i nuläget skapas förutsättning för i viss mån större insyn mot omkringliggande bostäder. Planförslaget reglerar att huvudbyggnad kan placeras något närmre befintliga omgivande bostäder än vad befintliga flerbostadshus är placerade i nuläget. Bebyggelse tillåts uppföras med en taknockhöjd om högst 15 meter, vilket bedöms kunna generera 4 våningar. Enligt planförslaget kan minsta avstånd från huvudbyggnads fasad till omkringliggande bostadsfastigheters gräns väster om Torsbovägen bli cirka 20 meter, enligt planförslaget.

Detta avstånd bedömer kommunen vara tillräckligt för att den i viss mån ökade insynen ska bedömas rimlig i relation till den samhällsnytta genom nya bostäder som planförslaget möjliggör för.

Se vidare svar ovanför till yttrande från ”BRF Tonfisker – 2023-10-16”.

Sakägare 3 – 2023-10-15

Något måste göras och planeras för att lösa parkeringssituationen som råder på torsbovägen/förbovägen innan man kan fundera på att utöka boendeplatserna till det dubbla. I dagsläget med 126 lägenheter i kvarteret Ålen parkerar de boende utmed torsbovägen/förbovägen som numera får räknas som en enkelriktad gata. Problemet började då kvarteret Ålen belades med parkeringsavgift à 175:-/månad. Med en utökning på 124 boendeplatser kommer parkeringsproblemen öka.

Förbovägen/torsbovägen får i dagsläget anses som enkelriktad, vilket medför stor trafikfara. Hastigheten har ökat då trafikanterna tar sats för att komma förbi alla parkerade bilar. Bilar kör på cykelvägen för att slippa stanna och backa vid eventuellt möte. Sikten är skrämmande dålig med alla bilar parkerade utmed vägen. Plogbilen lägger en vall utanför bilarna vintertid vilket gör att bredden på gatan minskar ytterligare. De boende i villaområdet har svårt att komma ut och in från sina parkeringar på sina privata tomter eftersom bilarna står parkerade även precis framför infart till parkering. De boende i kvarteret Ålen bryr sig varken om någon 24 timmarsregeln eller in och utfartsregler. Inte heller gör kommunen något åt detta problem trots flera påtryckningar från villaägare i området.

Detta problem måste lösas och tas i beaktning vid nybyggnation i kvarteret Ålen.

Kommentar: Yttrande noteras.

Se svar ovanför till yttrande från ”BRF Tonfisker – 2023-10-16”.

Sakägare 4 – 2023-10-31

Detta är ett svar på förslaget till ny detaljplan för fastigheten Ålen 1 med flera.

Vi som ■■■■■ anser att *förslag till ny detaljplanering av kvarteret Ålen 1 med mera* saknar en plan för den risk det är att ökning av antalet bostäder kommer medföra flera bilar som parkera på de delar av Torsbovägen samt Förbovägen som angränsar till Ålen. I Planbeskrivningen på kommunens hemsida beskriver ni under punkt 1.4.2 att dessa delar av Torsbovägen samt Förbovägen fungera som inmatningsgator för hela Torsbo som kvarter. Som ni är medvetna om är det mycket trafik på denna sträcka och så som trafik/parkeringssituationen fungera i

dagsläget finns det inga möjligheter för två bilar att passera varandra. Sedan hösten 2022 har dessa vägar fungerat som fri parkering för hyresgäster vid lägenheterna i Kvarteret Ålen då det infördes betalparkering på fastighetens egna parkeringsplatser. Innan betalparkering på kvarteret Ålen infördes 2022 har det inte under tiden [REDACTED] varit några problem med parkering på denna sträcka. Framkomligheten på denna sträcka har avsevärd försämrats eftersom det i princip har blivit enkelriktat. Det är och har varit till stort besvär för in och utfart från vår tomt speciellt när vi använder släp till vår bil. Hastigheten på sträckan har ökat då många kör fort igenom för att undvika mötande trafik på en sträcka där det ej går att vika åt sidan. Vi har sett exempel på bilar som använder gång och cykelbanan som färdväg. Det färdas många människor i området och särskild många barn. Bilar som står parkerat läns Torsbovägen samt Förbovägen hindra snöröjning på vintern, vägen blir blockerat totalt vid sophämtning, det är svårt att se barn som korsar gatan mellan bilarna mm.

På bifogat bilder (se längst ner i dokument) ser ni hur parkeringen ser ut på en vanlig vardagseftermiddag/kväll. På helgen är hela sträckan fyllt med bilar.

Bild 1. Visar en typisk eftermiddag på Torsbovägen [REDACTED]

Bild 2 [REDACTED]

Bild 3 [REDACTED]

Vi är väl medvetna om vilka parkeringsregler som gäller för vägar i villaområden och vi har kontaktat Tekniska kontoret många gånger via e-post och telefon. Detta när personer har parkerat så vi inte kommer ut från vår tomt samt står långtids parkerat på vägen precis i vår utfart. Vi har vid flera tillfällen sett att det står avställda bilar i månader på sträckan. Tekniska kontorets hanteringen och bemötande av problem har varit undermåligt och till slut har ansvariga person på Tekniska kontoret slutat svara. Vi vet att andra grannar i området också har kontaktat Tekniska kontoret i samma ärende och upplevd likande respons. Vi har även kontaktat polisen som hänvisar till Tekniska kontoret och Vaggeryds kommuns parkeringskontroll.

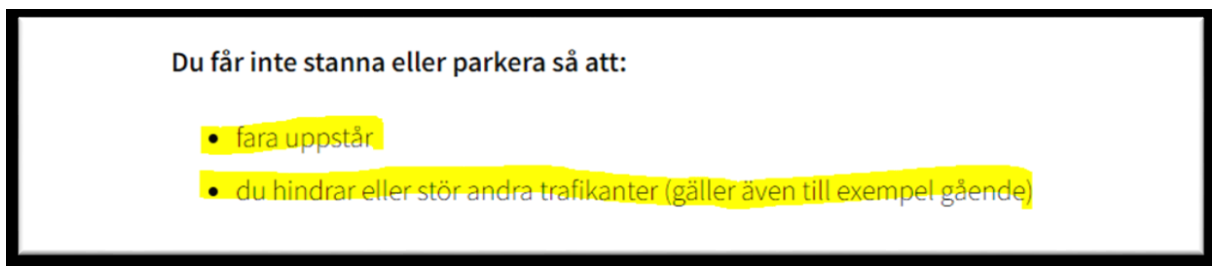


Bild 4 visar en skärm-dump från kommunens hemsida <https://www.vaggeryd.se/trafik-och-gator/parkering.html> där det tydligt står att parkering ej är tillåtet när det innebär att fara uppstår samt att parkeringen hindra eller stör andra trafikanter. Bägge punkter är uppfyllda i detta fall.

Vi [REDACTED] ställe oss inte bakom förslaget till förnyelse av kvarteret Ålen förrän Vaggeryds kommun har hanterat det parkeringsproblem som har varit på delar av Torsbovägen samt Förbovägen sedan hösten 2022. Vårt förslag innebär att all parkering som hör till kvarteret Ålen tillhandahålls av bostadsbolaget som äger fastigheten samt att det blir parkeringsförbud på sträckan Torsbovägen samt Förbovägen som angränsar till kvarteret Ålen. Villakvarteret Torsbo ska inte vara en gratisparkering för boende i ett privat fastighetsbolag.



Bild 1



Bild 2. [REDACTED]



Bild 3. [REDACTED]

Kommentar: Yttrande noteras.

Se svar ovanför till yttrande från ”BRF Tonfisken – 2023-10-16”.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun

oktober 2024