



**VAGGERYDS  
KOMMUN**

# Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100 med flera i Klevshults tätort.  
Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret  
Samrådshandling upprättad: februari 2025

Standard förfarande  
Dnr: KS 2024/158



## Innehållsförteckning

1.	Beskrivning av detaljplanen.....	4
1.1	Detaljplanens syfte .....	4
1.2	Ärendeinformation .....	4
1.3	Hela detaljplanen .....	5
1.4	Genomförandetid .....	6
1.5	Allmän plats.....	7
1.6	Kvartersmark .....	8
1.7	Befintligt förhållanden på planområdet .....	9
1.8	Illustration och inspiration .....	10
2.	Motiv till detaljplanens regleringar .....	11
2.1	Motiv till regleringar .....	11
3.	Genomförandefrågor .....	13
3.1	Mark- och utrymmesförvärv .....	13
3.2	Fastighetsrättsliga frågor .....	14
3.3	Tekniska frågor.....	15
3.4	Ekonomiska frågor .....	16
3.5	Organisatoriska frågor .....	17
4.	Planeringsunderlag.....	18
4.1	Kommunala .....	18
4.2	Utredningar.....	21
5.	Planeringsförutsättningar .....	22
5.1	Kommunala .....	22
5.2	Riksintressen.....	25
5.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	26
5.4	Miljö kvalitetsnormer.....	26
5.5	Miljö.....	26
5.6	Hälsa och säkerhet .....	28
5.7	Geotekniska förhållanden .....	32
5.8	Hydrologiska förhållanden .....	32
5.9	Kulturmiljö .....	32
5.10	Fysisk miljö .....	32
5.11	Sociala förutsättningar.....	33
5.12	Teknik .....	34
5.13	Trafik och mobilitet.....	35
5.14	Annat.....	36
6.	Konsekvenser.....	37
6.1	Fastigheter och rättigheter .....	37

6.2	Natur .....	37
6.3	Miljö.....	37
6.4	Miljö kvalitetsnormer.....	38
6.5	Hälsa och säkerhet .....	39
6.6	Sociala konsekvenser .....	39
6.7	Riksintressen.....	40
6.8	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken .....	40
6.9	Trafik och mobilitet.....	40
6.10	Konsekvenser av ett exploateringsavtal.....	41
7	Medverkande i planarbetet.....	41

## 1. Beskrivning av detaljplanen

---

*Den inledande delen av planbeskrivningen redogör för vilka möjligheter som detaljplanen skapar samt vilka värden som finns inom planområdet.*

---

### 1.1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen för Klevshult 1:100 är att skapa möjligheter för etablering av nya bostäder inom serviceorten Klevshult. Inom planområdet för detaljplanen främjas förtätning av bostäder i varierade former. Bebyggelsen ska utformas på ett sätt som harmoniserar med befintliga byggda miljön och möjliggöra för bevarandet av grönstruktur.

### 1.2 Ärendeinformation

Detaljplanens benämning är ”Detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100 med flera i Klevshults tätort” och har tilldelats diarienummer KS 2024/158. Arbetet med detaljplanen påbörjades efter att Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 juni 2024 (§114 KS 2024/061) lämnade positivt planbesked och uppdrag till kommunledningskontoret, med motiveringen att pröva möjligheterna för bostadsbebyggelse inom fastigheten Klevshult 1:100.

Detaljplanen för fastigheten Klevshult 1:100 handläggs enligt reglerna i plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande, i enlighet med 5 kap. 6–7 §§. Valet av standardförfarande grundar sig på bedömningen att detaljplanen kommer att ha en begränsad påverkan på omgivningen samt miljön. Lämpligheten av förfarandet motiveras ytterligare av att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och dess syn på bostadsutveckling.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i kommunstyrelsen. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till kommunstyrelsen att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

#### **Planhandlingar:**

Plankarta med planbestämmelser inklusive grundkarta  
Planbeskrivning

**Bilaga 1.** Nybyggnadskarta

**Bilaga 2.** Fastighetsförteckning

**Bilaga 3.** ESTER- Analys

**Bilaga 4.** Undersökning av betydande miljöpåverkan.

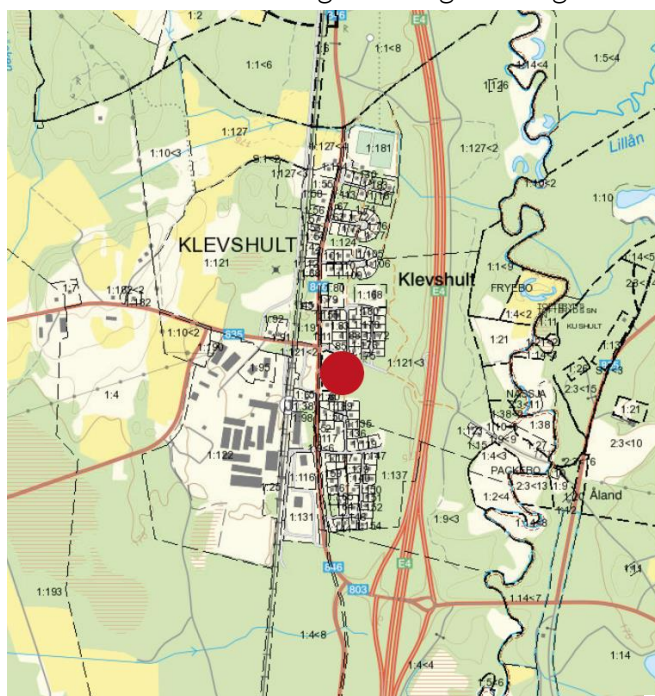
**Bilaga 5.** Klevshult 1:100- undersökning av nedlagd bensinstation.

**Bilaga 6.** Miljöteknisk markundersökning av nedlagd bensinstation. (Klevshult 1:65)

**Bilaga 7.** Riskklassning efter utförd miljöteknisk markundersökning för fastigheten Klevshult 1:65, Vaggeryds kommun

## 1.3 Hela detaljplanen

### 1.3.1 Planområdets läge och avgränsning



Figur 1. Planområdets läge inom Klevshults tätort



Figur 2. Planområdets avgränsning markerat med röd linje

Markytan för detaljplanen utgörs av cirka 13000 kvadratmeter, där norra delen utgörs av fastigheten Klevshult 1:100 som är cirka 9661 kvm. Södra delen består av fastigheterna Klevshult 1:60 och del av Klevshult 1:121 som tillsammans utgör cirka 3168 kvadratmeter.

Planområdet ligger centralt i serviceorten Klevshult, strax söder om Skillingaryds tätort. Det är beläget cirka 100 meter fågelvägen från Klevshults järnvägsstation och gränsar till en busshållplats i dess sydvästra del. Landsväg 846 (gamla Europaväg 4) löper direkt väster om planområdet, medan Hagshultsvägen i norr fungerar som gräns och förbindelse till två bostadskvarter tvärs över planområdet.

Öster om planområdet ligger fastigheten Klevshult 1:121, där en detaljplan för bostadsbebyggelse ännu inte har genomförts och intill detaljplanen passerar Europaväg 4. Fågelvägen är det cirka 280 meter från Klevshult 1:100 till Europaväg 4. Söder om planområdet finns bostadsbebyggelse som huvudsakligen består av friliggande villor och småhus.



Planområdet har närhet till både Europaväg 4 samt tåg- och busstrafik. Detta gör området särskilt lämpligt för bostadsbebyggelse eftersom hållbara pendlingsalternativ finns i direkt anslutning. Dessutom finns cykelvägar som gränsar till planområdet, vilket skapar goda förutsättningar för människor att cykla till sina knutpunkter inom Klevshult.

### 1.3.2 Beskrivning av föreslagen detaljplan

Detaljplanen möjliggör för att exploatera obebyggd mark med nya bostäder såsom friliggande hus/parhus, radhus/kedjehus och flerfamiljshus. Föreslagen detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse inom fastigheten Klevshult 1:100 och i den södra delen av detaljplanen fortsätter Klevshult 1:121 att användas som naturmark samt gång- och cykelväg. Utöver beskriven användning tillåter detaljplanen att en del av Klevshult 1:121 användas som transformatorstation som planeras för bebyggelsen med el och fiber. Inom planområdet finns även fastigheten Klevshult 1:60 som i befintlig detaljplan är reglerad till transformatorstation vilket fastigheten fortsatt kommer vara i den nya detaljplanen.

Planområdet är huvudsakligen tillgängligt för biltrafik via Landsväg 846, med vidare anslutning genom Hagshultsvägen. Inom planområdet finns en befintlig in- och utfart, vilken detaljplanen möjliggör att bevara samt anpassa till en bredd om 8 meter för att säkerställa god funktion.

Detaljplanen möjliggör främst för bostadsbebyggelse, men strävar också efter att skapa en trivsamt boendemiljö med grönska och bevarade träd inom planområdet. Ett särskilt område där träden kommer att bevaras är den södra delen av området, nedanför radhusen. Där kommer träden även kunna bidra till insynsskydd. Vidare säkerhetsställer detaljplanen grönskan kring byggnaderna genom en fem meter bred buffertzona, maskerad i detaljplanen som punktprickmark vilket innebär att byggnader är förbjudna uppföra på marken.

## 1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från dag planerna får laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång, såvida kommunen inte fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en säkerställd rätt att ansöka om bygglov för att uppföra byggnation i enlighet med detaljplanen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker då planen får ersättas ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare enligt 4 kap 40 § plan och bygglagen (PBL).

## 1.5 Allmän plats

### 1.5.1 Natur

Detaljplanen möjliggör för bevarande av naturmark i södra delen av området, där befintliga träd finns. Naturmarken bidrar med insynsskydd och ekosystemtjänster som möjliggör för omhändertagande och rening av dagvatten och skyfall. Naturområdet ger grönska som bidrar till lugn hos oss människor. Naturmarken i detaljplanen regleras med planbestämmelsen NATUR.

### 1.5.2 Väg

I den sydvästra delen av detaljplanen föreslås och regleras markanvändningen med allmänplats VÄG som fortsatt kommer vara en del av den statliga vägen. Detta för att möjliggöra för bevarandet av befintlig busshållplats som även möjliggörs i tidigare detaljplan från 1997. För att undvika att människor kör privatbilar på denna väg för att angöra planområdet föreslår detaljplanen begränsning av markens utnyttjande med utfartsförbud.

### 1.5.3 Gång – och cykelväg

I den södra delen föreslås i detaljplanen att en gång- och cykelväg (GC-VÄG) ska anläggas på samma markområde som i den tidigare detaljplanen. Gång- och cykelvägen kommer möjliggöra angoring till transformatorstationerna samt binda ihop befintliga gång och cykelvägar längst planområdets västra och östra del.

### 1.5.4 Huvudmannaskap

I den södra delen av planområdet äger Vaggeryds kommun marken, som i detaljplanen regleras till NATUR, VÄG, och GC-VÄG. Denna del kommer att förvaltas med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll.

## 1.6 Kvartersmark

### 1.6.1 Bostäder

Kvartersmarken inom planområdet regleras till bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör för att dela in bebyggelsen i tre mindre bebyggelsegrupper som skiljs av gatan som angör området.

Som figur 3 visar planeras det i södra delen för radhus/kedjehus med en maximal byggnadshöjd för huvudbyggnad på 7,5 meter, där varje bostad får egen uppfart för parkering, utnyttjandegraden för delen av kvartersmarken 35 %. Exempel på utformning av denna del av planområdet är 9 radhus där vardera är cirka 90 kvadratmeter byggnadsarea.

I nordöstra delen möjliggör detaljplanen för B på kvartersmark vilket innebär att exploatören själv kan bestämma bebyggelse typ för bostäder utifrån markens utnyttjandegrad på 25 % och 10 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad. Intentionen är att utformning av planområdet är två flerfamiljshus med 8 lägenheter i vardera totalt 16 stycken lägenheter med varierade storlek. En komplementbyggnad kan etableras, vilket illustreras i figur 3 med en orange rektangel som kan föreställa ett miljörum. Intill denna rektangel visar illustrationen att det finns möjlighet att anlägga parkeringsplatser.

I planområdets nordvästra del möjliggör detaljplanen för friliggandehus och parhus med en maximal byggnadshöjd på 7,5 meter och en utnyttjandegrad av marken på 20 %. Exempel är att bygga yttligare parhus eller två friliggande villor.

### 1.6.2 Egenskapsbestämmelsen för punkt- och prickmark som gata

Planområdets in- och utfartsväg planeras som kvartersmark med punkt- och prickmark i den norra delen av planområdet. Vägens bredd för in- och utfart är planerad till cirka 8 meter. Planområdets enda anslutningsmöjlighet är från Hagshultsvägen, och att enbart ha en in- och utfart ökar trafiksäkerheten genom att antalet konfliktpunkter där fordon kan korsas varandra minskar, vilket minskar risken för olyckor och skapar ett mer överskådligt trafikflöde, vilket bidrar till ökad säkerhet.



Figur 3. Visar en illustration över planområdet som möjliggör för en varierad bostadsbebyggelse med cirka 28 bostäder.



Egenskapsbestämmelserna för punkt- och prickmark på kvartersmarken sträcker sig genom hela planområdet, från den norra delen till det område där detaljplanen tillåter uppförande av kedjehus och radhus. Detta medför att en kvartersgata kan anläggas, vilket ger boende möjlighet att nå sina bostäder via denna väg. I samband med detta möjliggör detaljplanen även inrättandet av en gemensamhetsanläggning (G1), vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet kan ansvar för drift och underhåll av kvartersgatan. Detaljplanen möjliggör för gaturummet att ha en bredd på cirka 7 meter, vilket tillgodoser behovet av en trygg trafikmiljö och ger utrymme för grönområden längs med gatan.

Vidare möjliggör detaljplanen för en vändplan utifrån mått och krav som räddningstjänsten samt SÅM (ett kommunalförbund som ansvarar för renhållning ibland annat Vaggeryds kommun) efterfrågar. Detta för att säkerställa att fordon som räddningstjänstfordon och sopbilar kan vända och manövrera säkert inom området

### 1.7 Befintligt förhållanden på planområdet

Planområdet ligger centralt inom Klevshult, där bostadsbebyggelsen karakteriseras av 1-2 plans villor med egen uppfart och gräsmattor. Planområdet omges av bostadsbebyggelse både på norra och södra delen av planområdet. Väster om planområdet går Landsvägen, där även bussen passerar. På andra sidan av vägen är fastigheten inte anlagd utan öppen med gräsytor och träd. Den östra delen av planområdet är ännu inte bebyggd, trots att det finns en detaljplan som medger bostadsbyggande. I området öster om planområdet finns istället en lekplats samt en blandskog med inslag av tallar och björkar, det finns även en cykelväg som passerar planområdet.

Inom fastigheten Klevshult 1:100 finns ett fristående parhus som används som två hyresrätter och utöver huset finns ingen annan bostadsbebyggelse, på fastigheten. Det finns en riven paddelbana samt asfalterad väg där boende i hyresrätterna använder för att angöra fastigheten. Inom planområde ingår även fastigheten Klevshult 1:60 där ett elskåp finns som angörs via fastigheten Klevshult 1:121 som främst består av natur.



Figur 4. Flygbild från väster, över fastigheten Klevshult 1:100 m.fl

### 1.8 Illustration och inspiration



Figur 5. Illustration av planområdet

## 2. Motiv till detaljplanens regleringar

---

Andra delen av planbeskrivningen redogör för vilka egenskapsbestämmelser som planen ska anta.

---

### 2.1 Motiv till regleringar

#### 2.1.1 Allmänplats

*Användning av allmän platsmark*

**VÄG** – Motiveras genom behov av att fortsatt möjliggöra för bevara befintlig busshållplats. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

**NATUR** – Motiveras med att planområdet ska bevara en del av naturmarken eftersom detaljplanen möjliggör för bebyggelse på idag oexploaterad mark. Naturmarken för med sig ekosystemstjänster, dagvattenhantering och insynsskydd som planområdet kommer nyttja. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

**GCVÄG – Gång- och cykelväg.** Motiveras med att möjliggöra fortsatt sträckning av gång- och cykelväg på fastigheten Klevshult 1:121. GC-vägen vilken kopplar samman östra och västra sidan där befintlig cykelväg finns.


#### 2.1.2 Kvartersmark


*Användning av kvartersmark*

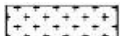
**B – Bostäder.** Motiveras med behovet att kunna möjliggöra fler bostäder i Klevshult serviceort. Inom kvartersmarken skapas därmed förutsättning för ny bostadsbebyggelse.

**E<sub>1</sub> – Transformatorstation.** Motiveras med behov av ny transformatorstation för att kunna försörja det nya bostads- och skolområdet med el.

*Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

**Utfartsförbud**  - motiveras av behovet att begränsa möjligheten att anordna utfarter till angränsande gator. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 9 §

**Punktprickad mark**  – **marken får inte förses med byggnad.** Motiveras genom behov av att reglera byggrätters omfattning och placering för att uppnå önskade bebyggelsefria siktlinjer och områden till gator och omgivande naturmark.

**Korsmark**  – **marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering.** Motiveras genom behov av att reglera placering av huvudbyggnaders byggrätter mot gaturum. Inom korsmark kan komplementbyggnader såsom garage, miljörum och förråd eller parkering anordnas.

**h<sub>1</sub> – Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 10 meter** – Motiveras utifrån behov av att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelses skala och struktur. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

**h<sub>2</sub> – Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter** – Motiveras utifrån behov av att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse skala och struktur. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

**h<sub>3</sub> – Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4 meter** – Motiveras utifrån behov av att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse skala och struktur. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

**e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet** – Motiveras av att reglera att mark i lämplig utsträckning bebyggs för att skapa önskad volym och skala för tillkommande bostadsbebyggelse. Regleringen bidrar till ett bebyggelseområde som smälter in med resterande bebyggelsemiljö. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

**e<sub>2</sub>. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet** – Motiveras av att reglera att mark i lämplig utsträckning bebyggs för att skapa önskad volym och skala för tillkommande bostadsbebyggelse. Regleringen bidrar till ett bebyggelseområde som smälter in med resterande bebyggelsemiljö. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

**e<sub>3</sub>. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet** – Motiveras av att reglera att mark i lämplig utsträckning bebyggs för att skapa önskad volym och skala för tillkommande bostadsbebyggelse. Regleringen bidrar till ett bebyggelseområde som smälter in med resterande bebyggelsemiljö. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

**f<sub>1</sub> – Endast radhus och kedjehus** - Motiveras av att bebyggelsen ska harmoniera med omgivande landskap och bostäder samt säkra utfall av blandad bebyggelse i tätorten. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 § 1.

**f<sub>2</sub> – Endast parhus och friliggandehus** -Motiveras av att bebyggelsen ska harmoniera med omgivande landskap och bostäder samt säkra utfall av blandad bebyggelse i tätorten.. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 § 1.

**p<sub>1</sub> – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas vid gemensam gräns, om inget annat anges** - Motiveras av att bebyggelsefritt avstånd ska finnas till gräns mot allmän platsmark och angränsande fastigheter. Bebyggelsen behöver regleras så att den inte upplevs att den finns eller ianspråktar allmän platsmark. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 § 1.

**p<sub>2</sub> – Komplementbyggnader ska placeras minst 2,5 m från fastighetsgräns** - Motiveras av att bebyggelsefritt avstånd ska finnas till gräns mot allmän platsmark och angränsande fastigheter. Bebyggelsen behöver regleras så att den inte upplevs att den finns eller ianspråktar allmän platsmark. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 § 1.

**g<sub>1</sub> – Markreservat för gemensamhetsanläggning** - Motiveras genom behovet av att säkra gatumark för att nå blivande bostadsfastigheter inom kvartersmark. Lagstöd: PBL 4 kap. 18 §.

#### *Genomförandetid*

**Genomförandetid – Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft-datum.** Motiveras genom att tiden för genomförandetiden bedöms vara rimlig för att genomföra detaljplanen. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 21 §.



### 3. Genomförandefrågor

*Den tredje delen av planbeskrivningen redogör för organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett ändamålsenligt plangenomförande. Utöver att vara en beskrivning av hur genomförandet ska ske, tydliggörs även vilka konsekvenser detaljplanens genomförande kan innebära för berörda fastighetsägare och andra intressenter. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan, utan fungerar som en vägledning för åtagandena som behöver vidtas.*

#### 3.1 Mark- och utrymmesförvärv

Fastighet	Ägs av	Markanvändning i nya detaljplanen
Klevshult 1:100	Kleffan AB	Kvartersmark som möjliggör för bostadsbebyggelse
Klevshult 1:60	Telia Sverige Net Fastigheter AB	Transformatorstation
Klevshult 1:121	Vaggeryds kommun	Väg, transformatorstation, natur samt gång och cykelväg

*Tabell 1. Fastigheterna ingår i den nya detaljplanen för fastigheten Klevshult 1:100 med flera i Klevshults tätort*

##### 3.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Huvudmannaskap för allmän plats innebär att den som är huvudman kan bli skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen (PBL). I denna detaljplan planeras ingen gata på allmän platsmark. Med hjälp av gemensamhetsanläggning och punk- och prick mark möjliggörs körbar yta för bil och cykeltrafik inom kvartersmark på fastigheten Klevshult 1:100. Genom att placera vägen på kvartersmark istället för allmän platsmark säkerställs en tydligare koppling till en specifik fastighet. Vilket innebär att ansvaret för underhåll av marken åvilar fastighetsägaren som är huvudman för kvartersmarken. Det finns möjlighet för fastighetsägaren att stycka av fastigheten Klevshult 1:100 till flera mindre fastigheter. Om fastighetsreglering sker kan fastighetsägaren att initiera en gemensamhetsanläggning tillsammans med de nyblivna fastigheterna.

Inom planområdet finns fastigheten Klevshult 1:121 som planläggs med gata, naturmark och gång- och cykelväg. Denna mark regleras i detaljplanen som allmän plats och är avsedd för allmänhetens nyttjande. Förvaltningen av denna mark ska ske genom kommunalt huvudmannaskap av Vaggeryds kommun. Detaljplanen möjliggör även för transformatorstation på Vaggeryds kommuns mark vilket innebär att delen för transformatorstationen kan kommunen upplåta till elbolaget som ska ansvara för transformatorstationen. En gata planläggs även där en befintlig gata med busshållplats finns, där Trafikverket är väghållare och ansvarar för vägens drift, medan Jönköpings länstrafik ansvarar för skyltning till busshållplatsen.

## 3.2 Fastighetsrättsliga frågor

### 3.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår att den privatägda fastigheten Klevshult 1:100 planläggs som kvartersmark. Det finns möjlighet att stycka av fastigheten till flera mindre fastigheter. Fastighetsbildning initieras av fastighetsägare och ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas. Om avstyckning krävs beror på den planerade upplåtelseformen, exempelvis om det rör sig om hyresrätter eller äganderätt. Bygglov kan därför beviljas utan avstyckning om fastighetsreglering inte väljs.

För att försörja planområdet med el möjliggör planen för en transformatorstation på fastigheten Klevshult 1:121 som ägs av Vaggeryds kommun. Kommunen kan upplåta den del av marken som i detaljplanen är angiven som transformatorsystem till elbolaget som ska ansvara för transformatorstationen. Avtalet tecknas i ett upplåtelseavtal mellan Vaggeryds kommun och elbolaget. I övrigt kommer Klevshult 1:121 fortsatt vara gata, gång- och cykelväg samt naturmakt som förvaltats med kommunalt huvudmannaskap.

Klevshult 1:60 fortsätter att vara privatägd mark för transformatorstation.

### 3.2.2 Rättigheter

Den nya detaljplanen ersätter detaljplan för Klevshult 1:169 med fler, Vaggeryds kommun, Jönköping län från 1997 och omfattar samma fastigheter som tidigare. Klevshult 1:100, Klevshult 1:60 och Klevshult 1:121 ingår därför i den nya detaljplanen och det finns dessutom följande rättigheter som ska beaktas i planen:

- Klevshult 1:60 har en rättighet i form av ett officialservitut för väg, vilket innebär att fastigheten har laglig rätt att använda en väg som ligger på fastigheten Klevshult 1:21. Servitutet är avsett att säkerställa tillgång till väg för Klevshult 1:60. Servitutet möjliggör angränsning till Klevshult 1:160 via en gång- och cykelväg, vilket i detta fall bedöms som lämpligt. Hela fastigheten utgör en transformatorstation, vilket innebär att fordonsrörelser till och från platsen är mycket begränsade och det handlar framförallt om tillsyn och reparation.
- Vaggeryds kommun har avtalsservitut gällande vatten och spillvattenledningar vilket belastar Klevshult 1:60. Servitutet ska fortsatt gälla i den nya detaljplanen.
- Vaggeryds Kommun har även avtalsservitut för vatten och spillvattensledningar som belastar Klevshult 1:121 med flera. Servitutet ska fortsatt gälla i den nya planen.
- Det finns en ledningsrätt som belastar Klevshult 1:121 med flera.

Dessa rättigheter störs inte av detaljplanens eftersom bebyggelsen möjliggörs på fastigheten Klevshult 1:100. Detta innebär att rättigheterna inte behöver regleras eller upphävas eftersom den nya planen inte hindrar rättigheternas genomförande.

Vid ny bebyggelse måste en lösning för anslutning till vatten- och spillvattenledningar säkerställas. Det är därför troligt att fastighetsägarna antingen bildar en gemensamhetsanläggning för ledningar inom kvartersmark eller inrättar en ledningsrätt till förmån för Vaggeryds kommun för att trygga rätten till vatten- och



spillvattenledningar vid en eventuell avstyckning av fastigheten. Vaggeryds kommun är huvudman för vatten och spillvatten och ska tillhandahålla en förbindelsepunkt vid fastighetsgränsen. Därefter kan fastighetsägarna antingen etablera en gemensamhetsanläggning för ledningar inom kvartersmarken eller upprätta ett servitut för att säkerställa rätt till vatten- och spillvattensledningar vid en eventuell avstyckning

### 3.2.3 Gemensamhetsanläggning

På fastigheten Klevshult 1:100 planläggs kvartersmark som möjliggör för angöringsyta, huvudbyggnader, komplementbyggnader och parkering. Kvartersmark är enskild mark och vid avstyckning av fastigheten till flera mindre fastigheter finns det möjlighet för exploatören att ansöka om att bilda en ny gemensamhetsanläggning där fastighetsägarna tillsammans kan drift marken som används som kvartersgata och parkering. Det är exploatören ansvarar för att initiera och bekosta förrättningen, och ansvarsfördelningen regleras i ett exploateringsavtal. En gemensamhetsanläggning säkerställer att fastigheterna har tillgång till samma angöringsytor och en gemensam in- och utfart från planområdet vilket bidrar till en säkrare trafikmiljö och ett mer effektivt markutnyttjande.

## 3.3 Tekniska frågor

### 3.3.1 Tekniska åtgärder

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vaggeryds energi AB, lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Om behovet finnas att bygga ut el och fiber ledningar är det Vaggeryds energi AB som står för ansvaret att initiera avtal för el och fiber med exploatören.

Anordnande av hushållsnära avfallshantering ska ske inom kvartersmarken och detaljplanen möjliggör för komplementbyggnad där miljöhus kan byggas, vilket utformats i samråd med kommunalförbundet SÅM.

För tillkommande bostäder föreslås postlådor på den egna fastigheten, det är exploatören som ansvarar för anordnande av posthantering i samråd med Post Nord.

### 3.3.2 Utbyggnad allmän plats

I den aktuella detaljplanen anges allmän platsmark för väg, gång- och cykelväg samt natur. Marken ägs av Vaggeryds kommun, som ansvarar för både utbyggnad och drift. Den befintliga detaljplanen från 1997 innehöll liknande bestämmelser, men denna plan möjliggör en förlängning av vägen. Gång- och cykelvägen är dock inte fullt utbyggd, och planen fortsätter att möjliggöra en framtida utbyggnad av gång- och cykelvägen. Naturmarken är redan utbyggd och Vaggeryds kommun fortsätter att ansvara för drift och underhåll av naturmarken.

Väghållare för vägen är trafikverket som fortsatt ska ansvara för den statliga vägen.

### 3.3.3 Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Nya fastigheter inom planområdet ska ha möjligheten att ansluta sig till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Vaggeryds kommun är huvudman för allmänna vatten- och spillvattensledningar och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnätet. Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av vatten och spillvattenledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt av Vaggeryds kommun.

Dagvatten avser regn- och smältvatten som samlas eller rinner på markytan. I stora mängder kan det orsaka problem, exempelvis översvämningar. Klimatförändringarna förväntas leda till fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar mängden dagvatten. Hårdgjorda ytor, som exempelvis vägar, minskar markens förmåga att absorbera vatten, vilket ytterligare förstärker risken för översvämningar.

En målsättning som står beskriven i Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi är att dagvatten i första hand ska omhändertas där det uppstår. Detta syftar till att minska belastningen på omkringliggande områden och infrastruktur. Strategin understryker vikten av lokal hantering av dagvatten.

Planområdet ingår inte, och kommer inte att ingå, i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Ansvarsfördelningen för dagvattenhanteringen är tydligt definierad:

- Fastighetsägaren ansvarar för att hantera dagvatten som uppstår inom den egna fastigheten. Detta ska ske genom en lokal lösning, exempelvis stenkistor, som fastighetsägaren själv ansvarar för att anlägga och underhålla.
- Vaggeryds kommun ansvarar för dagvattenhanteringen på fastigheten Klevshult 1:121. Denna mark kommer inte exploateras med bebyggelse och kommer fortsatt bestå huvudsakligen av naturmark där vegetationen kan absorbera vattnet, detta då en lågpunkt finns i det sydostra hörnet av planområdet.

### 3.4 Ekonomiska frågor

#### 3.4.1 Planekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Förrättningskostnader tas av exploatören enligt särskilt åtagande. Exploatören bekostar utbyggnation av kvartersmark.

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för att bekosta utbyggnad av vatten – spillvatten samt dagvatten. Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till det kommunala ledningsnätet för vatten – spillvatten vid den anvisade anslutningspunkten. Vaggeryds kommun ansvarar för och bekostar åtgärder på allmän platsmark som ligger på kommunens fastighet. Vid anläggning av en transformatorstation på kommunal mark står elbolaget för samtliga kostnader.

Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

#### 3.4.2 Planavgift

Plankostnadsavtal har tagits fram mellan Vaggeryds kommun och exploatören, varför kommunen i samband med bygglov, inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

#### 3.4.3 Gemensamhetsanläggningar

Om fastigheten Klevshult 1:100 delas upp i flera fastigheter, ska gemensamhetsanläggningar inrättas för att säkerställa tillgången till och underhållet av kvartersmarken, som används som in- och utfartsväg. Exploatören

ansvarar för att initiera och bekosta inrättandet av gemensamhetsanläggningen, vilket sker genom en förrättning av Lantmäterimyndigheten.

Exploatören ansöker hos Lantmäterimyndigheten om att bilda en gemensamhetsanläggning och säkerställer att all nödvändig information, såsom kartmaterial och planeringsunderlag, tillhandahålls för att underlätta förrättningen.

Vid förrättningen utreder Lantmäterimyndigheten de juridiska och tekniska förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggningen. Myndigheten avgör vilka fastigheter som ska ingå i anläggningen och ansvarar för att fördela ansvaret för drift och underhåll mellan de berörda fastigheterna.

Exploatören bör också säkerställa att alla berörda fastighetsägare är informerade och involverade i processen. Detta bidrar till ett smidigt samarbete och underlättar godkännande av de föreslagna lösningarna.

#### 3.4.4 Drift allmän plats

Det är kommunalt huvudmannaskap för allmänna platsmarken som natur gång-och cykelväg, vilket innebär att Vaggeryds kommun ansvarar för drift och underhåll. Landsväg 846 är statlig och Trafikverket är väghållare och ansvar över drift och underhåll.

#### 3.4.5 Drift vatten, spillvatten och dagvatten

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all drift och underhåll av vatten, spillvatten och dagvatten. Med undantag för ledningar inom ledningsrätt där respektive ledningsägare ansvarar för sina ledningar/anläggningar.

### 3.5 Organisatoriska frågor

#### 3.5.1 Exploateringsavtal

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen kan antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Vaggeryds kommun och exploatören. Avsikten med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerhetsställa att detaljplanen kan antas och genomföras så att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet, kostnads och ansvarsfördelningen för planens genomförande och marköverlåtelse samt tidplan och logistik för utbyggnad.

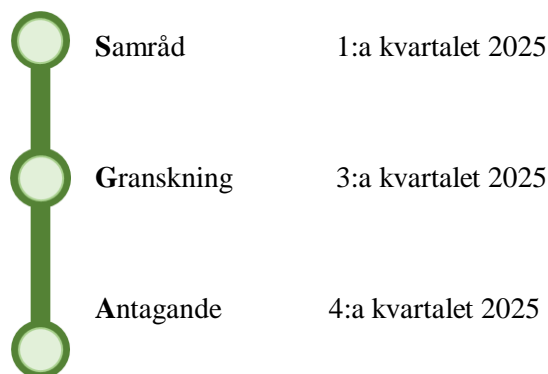
Exploateringsavtalet reglerar följande punkter:

Fastighetsrättsliga frågor, för att bilda bostadsfastigheter inom planområdet kommer avstyckning ske från fastigheten Klevshult 1:100. Initierandet och bekostandet görs av exploatören.

Exploatören utför och bekostar byggnation kvartersmark. Fastighetsägare till nybildade bostadsfastigheter bildar en gemensamhetsanläggning enligt detaljplanen och bekostar anläggningen och byggnation inom kvartersmark.

### 3.5.2 Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:



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

## 4. Planeringsunderlag

---

*I den fjärde delen i planbeskrivningen redovisas vilket planeringsunderlag som använts vid framtagandet av detaljplanen.*

---

### 4.1 Kommunal

#### 4.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande *detaljplan för Klevshult 1:69 m.fl. Vaggeryds kommun, Jönköpings län.*

(0665-P103), (KF § 34/96) som antogs den 27 januari 1998 §3, med syftet att möjliggöra för att upprätta handel och hantverksmässig industri med tillhörande service. När den nya detaljplanen får laga kraft upphör den gamla detaljplanen att gälla och den nya detaljplanen blir juridiskt bindande. Den nya detaljplanen kommer att använda samma planområdesgräns som den befintliga detaljplanen. Den huvudsakliga skillnaden är att den nya planen möjliggör byggnation av bostäder.

Nuvarande detaljplan är lagrade i kommunens arkiv.

#### 4.1.2 Grundkarta och fastighetsförteckning

- *Grundkarta:* inför samråd är inte beställt utan befintlig nybyggnadskarta från 2022 har använts. Kommunen bedömer att grundkartan fortfarande är aktuell för området som berör planområdet.

- *Fastighetsförteckning*: till *Detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100 med flera i Klevshults tätort* daterad 2024-11-11.

Fastighetsförteckningen och nybyggnadskartan är lagrade i kommunstyrelsens diariesystem.

#### 4.1.3 Översiktsplan

*Översiktsplan för Vaggeryds kommun*. Antogs av kommunfullmäktige och fick laga kraft 2024-04-26.

Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbplats.

#### 4.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

Följande andra kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag och hänvisas till i planbeskrivningen.

- Vaggeryds kommuns miljöprogram 2022-2025, antagen 2021-11-29
- Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun, antagen 2020-06-22
- Vaggeryds kommuns Dagvattenstrategi del 1 – Mål och strategier, antagen 2019-05-27
- Vaggeryds kommuns Dagvattenstrategi del 2 – Handlingsplan, antagen 2020-01-08
- Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor 2022-2026, antagen 2022-09-05
- Bostadsförsörjningsprogram, antagen 2021-08-30

#### 4.1.5 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts. Protokollet från undersökningen är lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

- Undersökning av betydande miljöpåverkan. Detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100 med flera i Klevshults tätort.

#### 4.1.6 ESTER – analys

ESTER står för *EkoSystemTjänstEffektRäkning* och är ett verktyg som används för att identifiera förekomsten av ekosystemtjänster, särskilt inom fysisk planering. En ESTER-analys möjliggör en kvalitativ bedömning av hur en planerad exploatering kan påverka olika ekosystemtjänster.

Nedan visas ett diagram från ESTER-analysen som Vaggeryds kommun har tagit fram inom ramen för planarbetet för Klevshult 1:100. Analysen gjordes 2024 av kommunens miljö och hållbarhets strateg och omfattar följande fyra kategorier av ekosystemtjänster:

- Stödjande (grön färg i diagrammet)
- Försörjande (gul färg)
- Reglerande (blå färg)
- Kulturella (orange färg)

I diagrammet representerar de mörka, helfärgade ytor en ökning av ekosystemtjänsten, medan de skrafferade ytor visar en minskning. Den orange cirkeln på x-axeln markerar ekosystemtjänster som har identifierats som särskilt viktiga att bevara eller stärka i förhållande till förhållandena före exploatering. Det är viktigt att notera att positiva effekter av projektet eller kompensationsåtgärder inte har inkluderats i beräkningen.

## Utformningsalternativ 1

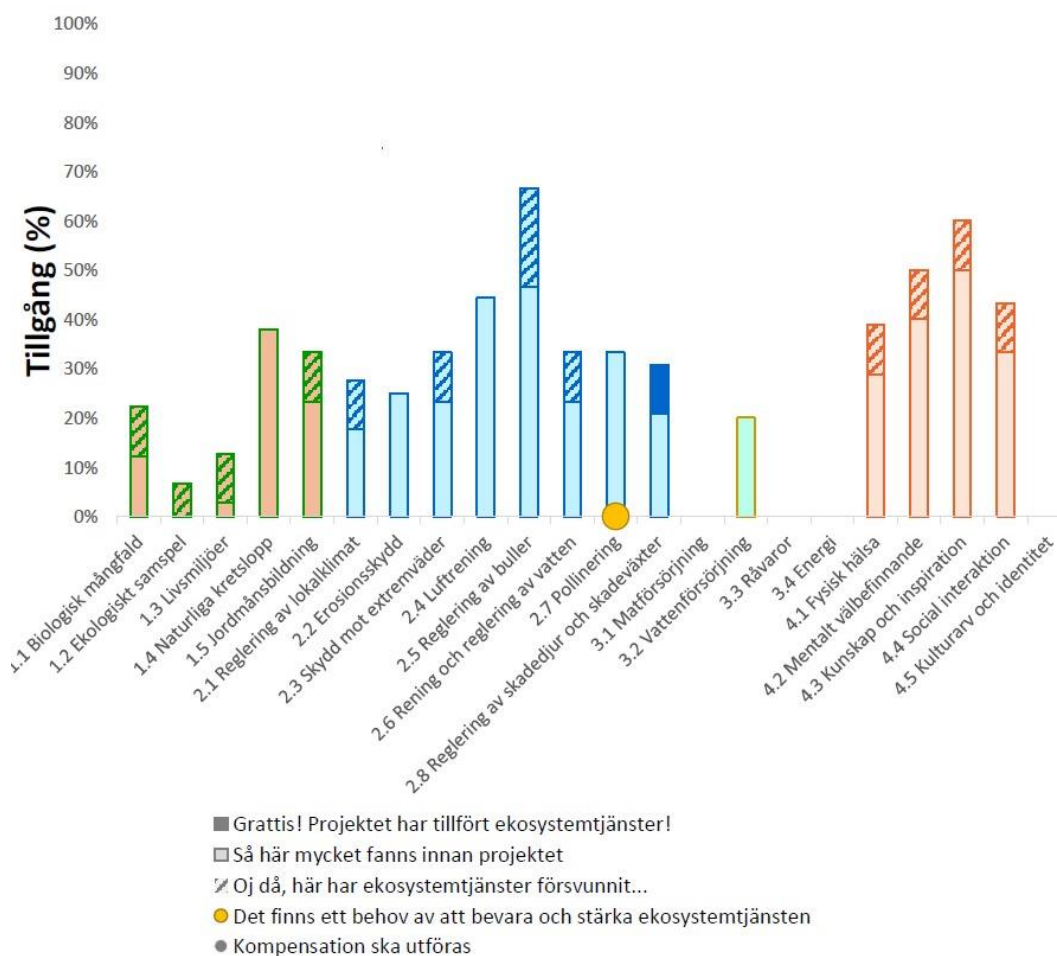


Diagram 1. Ester- analys av planområdet

- De gröna staplarna i diagrammet visar en minskning av stödjande ekosystemtjänster. Analysen pekar på att de naturliga kretsloppen förväntas förbli oförändrade trots exploateringen.
- De blå staplarna, som representerar reglerande ekosystemtjänster, indikerar minskningar för tjänster som reglering av lokalklimat, skydd mot extremväder, bullerdämpning samt rening och reglering av vatten. För andra reglerande tjänster, som erosionsskydd, luftrening och pollinering, förväntas värdena förbli oförändrade. Dessutom visar diagrammet en ökning av regleringen av skadedjur och skadeväxter.



- Den gula stapeln visar att den försörjande tjänsten för vatten kommer att vara oförändrad både före och efter exploateringen av området.
- Slutligen indikerar de orange staplarna, som representerar kulturella ekosystemtjänster, en minskning av värden kopplade till fysisk hälsa, mentalt välbefinnande, kunskap och inspiration samt social interaktion.

#### 4.1.7 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) tas inför att planen ställs ut för granskning.

## 4.2 Utredningar

### 4.2.1 Bullerutredning

En enkel bullerberäkning har genomförts av kommunen baserat på Trafikverkets trafikflöden och Boverkets riktlinjer för bullerberäkning. Resultatet visar att ljudnivån vid den närmaste fasaden, 15 meter från vägmitt, ligger strax över 65 dBA. Utredningen har dock en begränsning i det att den enbart beaktar vägtrafikens buller, utan att ta hänsyn till andra potentiella bullerkällor, såsom järnvägen eller Europaväg 4, som även de kan påverka bullernivån i området. För att få en mer heltäckande bild av den totala ljudpåverkan bör även dessa källor beaktas i den slutgiltiga bullerbedömningen. Mer om buller i (kapitel 5.6.1 Buller).

### 4.2.2 Markundersökning/förorenad mark

År 2012 gjordes en miljöteknisk markundersökning av nedlagd bensinstation på fastigheten Klevshult 1:100. Vid provtagningen av marken i samband med markundersökningen påträffades inga föroreningar i marken. Utredningen bedömer därför att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas. Hanteringen av cisternerna vid avvecklingen medger rapporten som oklar men utifrån provtagningen påvisas inga föroreningar.

På fastigheten söder om planområdet Klevshult 1:65 har det förekommit risk för förorening, och år 2012 genomfördes en undersökning av bensinstation som avvecklades 1976. På denna fastighet har utredningen visat att det inte finns någon förorening vid provtagningen.

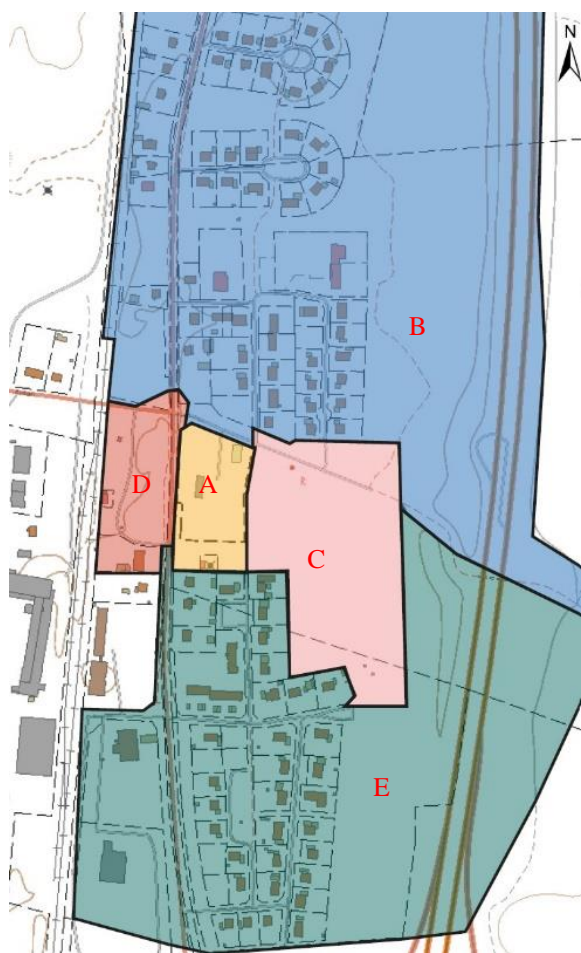
Vaggeryds kommuns miljö- och byggnämnden bedömer att fastigheten tillhör riskklass 3 enligt MIFO systemet (Metodik för Inventering av Förorenade Områden, Naturvårdsverkets rapport 4918).

## 5. Planeringsförutsättningar

*I denna del redovisas planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.*

### 5.1 Kommunala

#### 5.1.1 Detaljplan



Planmosaikens illustrationer av angränsande detaljplaner i anslutning till detaljplanen för Klevshult 1:100 med flera, som är markerad med gul färg. De intilliggande planernas genomförandetid har löpt ut. För att underlätta förståelsen av hur planerna samverkar inom det geografiska området har planmosaikens nummerering från A till D. Nedan presenteras de specifika detaljplanerna.

Figur 6. Detaljplaner angränsade till planområdet

## Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100 med flera i Klevshults tätort



**A:** Detaljplan för Klevshult 1:69 m.fl. Vaggeryds kommun, Jönköping län (0665-P103) Antagen november 1997, vars syfte var att möjliggöra för hantverksmässig industri och handel. Detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100 med flera i Klevshults tätort kommer ersätta den befintliga planen.



**B:** Planområdets nora sida tangerar med *Byggplan för norra delen av Klevshult* (Fastigheterna Klevshult 1:121, 1:24 M.FL) i Vaggeryds kommun, Jönköping Län. Antagen 6 september 1976. AKT:06-AKE-458. Detaljplanen möjliggör för bostadsändamål samt park eller plantering.



**C:** Planområdets östra sida tangerar med *Detaljplanen Sö delen Klevshult*. Vaggeryds kommun, Jönköping län (0665-P33). Vaggeryds kommun antagen 30 oktober 1989 §91. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och naturmark. Detaljplanen är inte genomförd



**D:** Planområdets västra sida tangerar med *Detaljplan för Klevshult 1:121 m.fl.* Vaggeryds kommun, Jönköping Län (0665-p251). Antagen februari 2014 med syftet att möjliggöra för huvudgata och naturområde.



**E:** Planområdets södra sida tangerar med *Byggnadsplan för sydostra delen av Klevshult (fastigheten Klevshult 1:137 m.fl) Vaggeryds kommun, Jönköpings län. (06-ÅKE-465)*. Antagen Vaggeryds kommun 8 september 1978. Planens syfte är att utveckla Klevshult med ny bostadsbebyggelse. Notera att norra delen (röd markerat) av denna plan är ersatt med *Detaljplanen Sö delen Klevshult. (0665-P33)* och *Detaljplan för Klevshult 1:69 m.fl. (0665-P103)*, vilket ingår i delen som berör planområdet.

### 5.1.2 Planbesked

I februari 2024 ansökte exploatör om planbesked för åtgärd. Den 19 juni 2024 § 114 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Klevshult 1:100 (KS 2024/061). Med syftet att undersöka möjligheten att utveckla fastigheten med bostadsbebyggelse.

### 5.1.3 Översiktsplan

Vaggeryds kommuns översiktsplan från 2024 har som mål att utveckla Klevshult genom att främja förtätning av bostadsområden, utöka verksamhetsområden och stärka ortens roll som en central kommunikationsknutpunkt. Detta understryker Klevshults betydelse för transport och kommunikation i regionen.

Översiktsplanen föreslår också att nya verksamhetsområden och förtätning av bostäder ska prioriteras, särskilt i områdena kring Hagshultsvägen och fastigheten Klevshult 1:121, där även fastigheten Klevshult 1:100 är belägen. Klevshult 1:100 definieras som ett område för pågående markanvändning och grönområde, eftersom det inrymmer gräsytor, aktivitetsytor och ett parhus.

#### 5.1.4 Grönstrukturplanen

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

Grönytor som förekommer runt planområdet är främst privata tomter som består av gräsmattor och varierande grönska. Samt att det öster om planområdet förekommer ett större skogsområde, dock är detta område planlagt för bostäder i *Detaljplan SÖ Delen Klevshult* från 1989.

#### 5.1.5 Miljöprogram för Vaggeryds kommun 2022- 2025

Mål och strategier från miljöprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 2021-11-29, som berör föreslaget planområde:

##### **Hållbara transporter och resor**

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

##### **Hållbar samhällsplanering och bebyggelse**

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

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

## 5.2 Riksintressen

### 5.2.1 Trafikommunikation

Europaväg 4 direkt öster om området omfattas av riksintresse för kommunikation och ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Europaväg 4 sträcker sig genom hela Sverige, från Helsingborg till Haparanda, och är en viktig väg för långväga transporter av såväl gods som personer.

I Trafikverkets förteckning över riksintressen, beskrivs befintlig järnväg mellan Nässjö och Halmstad som riksintresse och används för gods- och persontransporter. Sträckan Vaggeryd – Värnamo är oelektrifierad och enkelspårig. Kommunerna längst med järnvägsbanan utreder en elektrifiering vilket påverkar riksintresset då detta kan leda till ökat resandeunderlag.

### 5.2.2 Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808) – FM Påverkansområde, MSA-område luftrum. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. Ett militärt MSA områdes utbredning utgörs av en radie om 46 km från berörda flygbanors mittpunkt. Inom MSA område ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för



bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt definieras som högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Planområdet ligger innanför sammanhållen bebyggelse där gränsen går vid 45 meters höjd. Detaljplanen möjliggör för en byggnadshöjd på högst 11 meter och håller sig därmed innanför kraven.

### 5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. 1§ miljöbalken (1998:808) ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet berör inte mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken (1998:808).

### 5.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna är beslutade för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön för att avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det finns miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Normerna kan vara utformade på olika sätt, där vissa anger tydliga gränsvärden medan andra utgör målsättningsnormer om vad som ska eftersträvas. Miljökvalitetsnormer är juridiskt bindande och ska följas vid detaljplaneringen

#### 5.4.1 Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljökvalitetsnormerna för luft regleras i 5 kapitlet Miljöbalken (1998:808) samt i luftkvalitetsförordningen 2010:477.

Föroreningar till luften i närområdet kommer främst från fordonstrafiken på Landsvägen 846 samt från Europaväg 4.

#### 5.4.2 Vatten

Miljökvalitetsnormer enligt vattenförvaltningsförordningen delas in i ytvattenförekomster och grundvattenförekomster. För ytvattenförekomster fastställs miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. För grundvatten fastställs miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status.

Grundvattenmagasinet består av en sand och grusförekomst, uttagningsmöjligheterna samt den kemiska statusen bedöms VISS (VattenInformationssystem Sverige) som god.

### 5.5 Miljö

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.



Vaggeryds kommun har utifrån nationella miljömål och globala mål för hållbar utveckling tagit fram ett miljöprogram för Vaggeryds kommun. Miljöprogrammet gäller för 2022-2025 och är beslutat av kommunfullmäktige. Nedan redogörs för några av de miljömål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommuns miljöarbete.

### **Begränsad klimatpåverkan**

Vaggeryds kommun har mål om att ha en attraktiv kollektivtrafik, säkra och trygga cykelvägar och att utsläppen av växthusgaser från våra transporter ska minska.

### **God bebyggd miljö**

Vaggeryds kommun har mål om att bidra till att Jönköpings län blir ett plusenergilän. Detta görs genom att producera och använda mer förnyelsebar energi samt att energieffektivisera. En cirkulär ekonomi som stödjer en hållbar avfallshantering är nödvändig. Kommunen strävar efter att ha en god luftkvalité och att minska farliga ämnen som påverkar människan och miljön. Vaggeryds kommun ska också planera och bygga för ett samhälle som tål torka, översvämning och skyfall.

### **Ett rikt växt- och djurliv**

I samhällsplaneringen ska utpekade gröna stråk för lövskogen, gräsmarkerna, våtmarkerna samt vatten prioriteras för att öka landskapets förmåga att leverera ekosystemtjänster. I utformningen av utemiljöer ska stor hänsyn tas till grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Kommunen är restriktiv till exploatering av jordbruksmark.

#### **5.5.1 Dagvatten**

Dagvatten är regnvatten som samlas eller rinner på marken, och i stora mängder kan det orsaka översvämningar och förorena vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med kraftig och långvarig nederbörd, vilket ökar mängden dagvatten. När mer mark bebyggs, blir det svårare för vattnet att tränga ner i jorden, vilket ökar risken för översvämningar.

Enligt Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi från 2019 är det viktigt att hantera dagvatten lokalt inom ett exploateringsområde. Strategin rekommenderar att man fördröjer upp till 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta, om inget annat anges.

Eftersom planområdet saknar utbyggd dagvatteninfrastruktur, kommer den egna fastigheterna behöva hantera sitt eget dagvatten, vilket kan göras genom att exempel anlägga en stenkista eller dagvattenkassett. Dessa system hjälper till att filtrera och leda bort vattnet från husen. Marken i området består huvudsakligen av sand, vilket ger goda förutsättningar för vatten att tränga ner i jorden. Denna naturliga infiltration bidrar till att minska risken för översvämningar och hjälper till att hantera dagvattnet effektivt.

Bebyggelsen ska placeras på ett sätt som säkerställer att vattnet fortsatt kan rinna söderut. Detta uppnås genom att höja byggnaderna så att de följer områdets naturliga topografi. Vattnet leds till lågpunkten i den sydostra delen, som är planlagd som naturmark. Detta möjliggör att vattnet kan samlas, ledas vidare och infiltrera i marken.

### 5.5.2 Naturmiljö

Marken inom planområdet består av en asfalterad väg som leder till det befintliga parhuset, medan resterande ytor utgörs av gräs. Det finns även enstaka blandade träd inom området. Efter fältbesök har Vaggeryds kommun bedömt att det inte finns några naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom planområdet.

## 5.6 Hälsa och säkerhet

### 5.6.1 Buller

Planområdet ligger i nära anslutning till Europaväg 4, Landsvägen 846 och järnvägen i Klevshult, vilka alla genererar buller. För att säkerställa att ny bebyggelse uppfyller riktvärden enligt bullerförordningen (2015:216) krävs särskild hänsyn till trafikbuller.

#### **Riktvärden för trafikbuller**

- Bostäder större än 35 kvadratmeter:  
Bullret får inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Bostäder upp till 35 kvadratmeter:  
Bullret får inte överstiga 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden.
- Uteplatser:  
Bullret får inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus (60 dBA) överskrids, ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad placeras mot en sida där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Dessutom får inte maximal ljudnivå överstiga 70 dBA vid fasaden mellan kl. 22.00 och 06.00.

Om riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplatser (70 dBA) överskrids, får detta ske högst 10 dBA över fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

#### **Beräkningar av trafikbuller**

Vid 15 meters avstånd från vägmitt för Landsvägen 846, med en uppskattad årsmedeldygnstrafik (ÅDT 2016) på cirka 1400 fordon och en hastighet på 50 km/h, beräknas den ekvivalenta ljudnivån till strax över 65 dBA vid fasaden. Dessa beräkningar är baserade på Boverkets modell "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" och förutsätter en trafikökning som bedöms vara marginell.

### Åtgärder för att minska bullerpåverkan

För att uppfylla riktvärdena och reducera trafikbuller kan följande åtgärder vidtas:

- Ljudisolerade väggar: Byggnader kan förses med väggar som fungerar som ljudbarriärer, särskilt mot Landsvägen 846.
- Bullerdämpande skärmväggar: Vid uteplatser kan skärmväggar installeras för att effektivt reducera ljudnivåerna.

Vid genomförandet av planen bedöms bullernivåerna från andra angränsande gator och vägar strax överskrida de riktvärden som anges i bullerförordningen. Den trafikökning som boende i området kan orsaka bedöms som marginell och förväntas inte ge upphov till någon avsevärd ökning av buller.

#### 5.6.2 Risk för olyckor

Öster om planområdet passerar järnvägen för tåglinje 1086, Nässjö/Jönköping – Värnamo – Halmstad, som utgör en transportled för gods- och persontransport. Enligt Tågplan 2022 uppgår den nuvarande årsdygnstrafiken till:

- Godståg: 1,5 tåg per dag.
- Resandetåg: 23,3 tåg per dag.

Framtida trafikprognoser för år 2045 visar en betydande ökning av tågtrafiken:

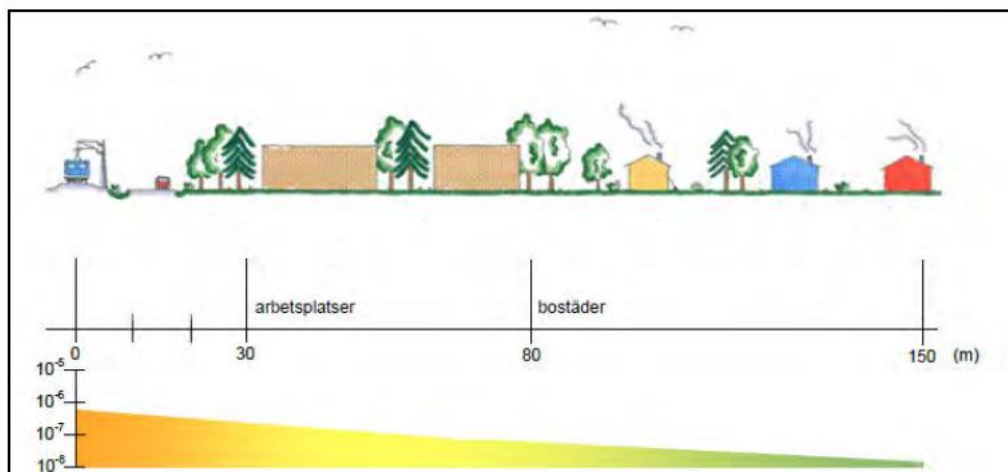
- Godståg: Ökar till 2,1 tåg per dag.
- Resandetåg: Ökar till 45,6 tåg per dag.

Denna utveckling innebär en markant intensifiering av tågtrafiken, särskilt för resandetåg, vilket kan få konsekvenser för både buller och infrastrukturens kapacitet. Vid planering av ny bebyggelse och bulleråtgärder bör denna framtida trafikökning beaktas.

Vid en olycka kan transportleden påverka området, vilket gör att länsstyrelsen har klassat det som "ej lämplig mark för bostäder 1" och "ej lämplig mark för bostäder 2". Detta beror på att området ligger inom ett avstånd på 150 meter från järnvägen. Enligt riskpolicyn för markanvändning nära transportleder för farligt gods är det avgörande att beakta riskhanteringen vid utformningen av detaljplaner inom denna zon. Det finns inga fasta avstånd för tillåten markanvändning, utan de beror på platsens specifika egenskaper och förhållanden. Därför är säkerhetszonerna flexibla och kan variera beroende på situationen. Planområdet ligger ungefär 90 meter från järnvägen, där buffertzonen består av naturmark som inte är bebyggd. Med ett högre säkerhetsavstånd minskar risken för att en eventuell olycka skulle inträffa inom planområdet.

Med hänsyn till den begränsade godstrafiken på linjen samt ett skyddsavstånd på 90 meter bedöms risken för att planområdet skulle påverkas som mycket liten. Spåren är raka vilket gör att risken för urspärning och därmed olycka bedöms som liten.

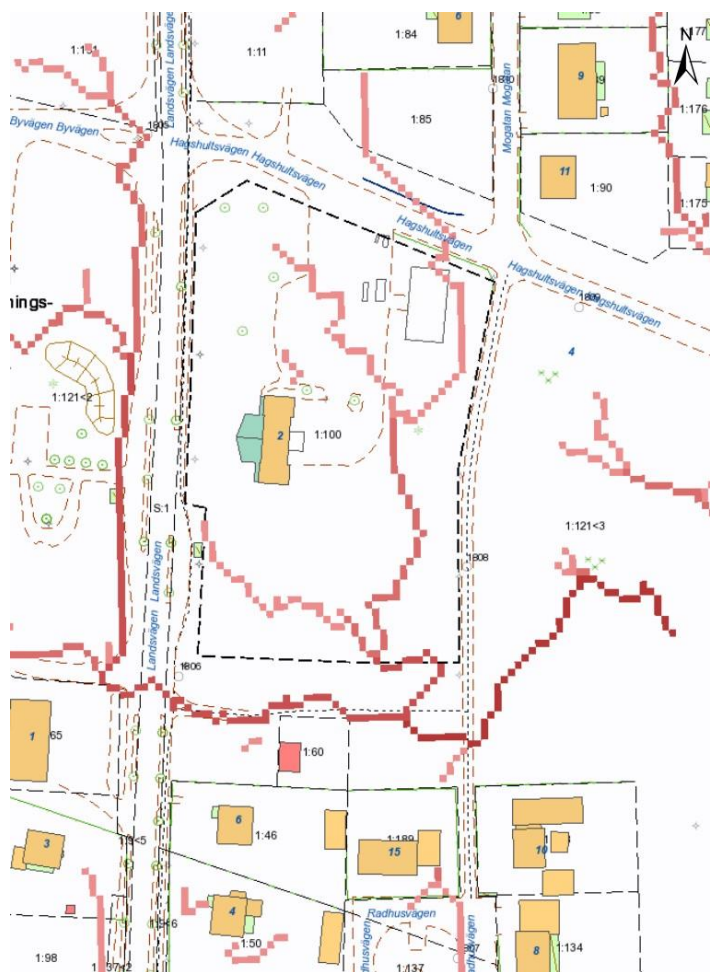
Bebyggelsen i planområdet kommer inte att placeras direkt vid områdets östra kant, utan detaljplanen möjliggör för huvudbyggnad 10 meter från planområdesgräns, vilket skapar en större buffertzona från järnvägen. I en illustration från Länsstyrelsen Halland se *figur 7*, publicerad i rapporten *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län (2011)*, visas rekommenderade avstånd från järnvägen. Vid 80 meter från järnvägen blir det allt mer säkert att upprätta bostadsbebyggelse, planområdet för Klevshult ligger ca 90 meter från järnvägen.



Figur 7. Hämtad från *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län (2011)*.

5.

För att förhindra skador på befintliga och tillkommande byggnader vid vattensamlingar som kan uppstå vid 100-årsregn krävs det att bebyggelsen placeras högre än intilliggande mark och infrastruktur. Detta medger att flöden vid skyfall rinner bort från byggnaden och ner i förslagsvis stenkista eller dagvattenkassett som ska placeras bredvid byggnaden och möjliggör för dagvattnet att infiltreras ner i jorden.



Figur 8. Visar skyfallskartering från Länsstyrelsen 2022.

Skyfallskarteringen från 2022 visar att vatten inom fastigheten samlas i lågpunkten i planområdets sydostra del. Denna del av området är markerad som naturmark i planen och ska inte hårdgöras utan bevaras som grönska.

Med föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall bedöms det inte föreligga någon risk för översvämning. Ny bebyggelse ska ha färdig golvnivå minst 40 cm högre än kringliggande gatunivå.

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

Risken för ras och erosion beror på flera faktorer som markens sammansättning, grundvattennivå, lutning i landskapet och lokala förhållanden. Sandjordar som planområdet består av har god dräneringsförmåga, vilket minskar risken för översvämningar. Risken för ras och skred på planområdet bedöms som mycket låg, då marken är jämn och den nuvarande topografin på området har ingen större lutning, vilket minskar risken för erosion och jordrörelser. Dessutom planeras området att förbli planterat, vilket ytterligare bidrar till att motverka eventuella erosionsrisker. Växtligheten kommer att fungera som en naturlig stabilisering för marken, genom att rötterna binder jorden.

#### 5.6.4 Förorenad mark och bebyggelse

Vid markundersökningen från 2012 togs markprover inom aktuellt område för detaljplanen.

Markundersökningen visade då inga tecken av markföroreningar, kommunen bedömer det som högst troligt att inga föroreningar finns i marken trots en osäkerhet kring hanteringen av cisterna vid avvecklingen av bensinstationen. Om man vid grävning, schaktning eller byggnationen upptäcker en förorening i mark, grundvatten eller en byggnad ska arbetet omedelbart stoppas och den lokala tillsynsmyndigheten i Vaggeryds kommun genast underrättas om detta

### 5.7 Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) ligger det aktuella planområdet inom ett område där jordarten huvudsakligen består av sand och grus, klassificerat som isälvsand. Berggrundskartan visar att området domineras av syenitoid-granit. Det uppskattade jorddjupet inom planområdet bedöms vara 30–50 meter till fast berggrund.

Radonhalter har mätts i *Markundersökning i Vaggeryds kommun* (2006) där presenteras radonhalten i mark anges i enheten kilobecquerel per kubikmeter jordluft (kBq/m<sup>3</sup>). I Klevshult mättes 9 kBq/m<sup>3</sup> vilket visar på att marken har en låg radonhalt och klassas som lågriskmark. Variationer kan förekomma fler mätningar rekommenderas vid bygglov.

### 5.8 Hydrologiska förhållanden

Tidigare mätningar som kommunen genomförde uppger att grundvatten ligger på cirka 2-3 meters djup under markytan. Vid undersökningen av förorenad mark mättes grundvattenytan till drygt 3 meter under markytan. I samma utredning framställdes även att det är troligast att grundvattnet naturliga strömning följer områdets topografi vilket innebär att grundvattnets strömmar åt sydost.

Planområdet består av sandmark vilket tyder på goda förutsättningar för infiltration.

### 5.9 Kulturmiljö

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, finns inget skyddsvärt kulturmiljövärden eller intill planområdet.

#### 5.9.2 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

### 5.10 Fysisk miljö

#### 5.10.1 Friytor, lek- och rekreationsområden

Planområdet angränsar till lekplatsen inom Fastigheten Klevshult 1:121 som idag består av skog som används för bland annat rekreation. Denna mark kan i framtiden bli exploateras då det finns en detaljplan över området



som tillåter bostadsbebyggelse såsom radhus och villor. Boende har tillgång till grönyta väster planområdet på andra sidan av Landsväg 846. I övrigt finns det flera grönytor runt om i Klevshult som nya boende också kommer att kunna nyttja.

#### 5.10.2 Bebyggelse och stadsbild

Inom planområdet finns ett parhus som hyrs ut som två hyreslägenheter. Planområdet ligger centralt i serviceorten och runt omkring finns flera bostadskvarter med villa och småhusbebyggelse. Husen i området skiljer sig åt från färg, storlek och takvinklar och den föreslagna bebyggelsen ska anpassa sig i form, materialval, skala, till omgivande bebyggelse.

#### 5.10.3 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området innehåller inga större höjdvariationer vilket gör det lätt att tillgänglighetsanpassa. Det är viktigt att säkerställa tillgänglighetsanpassning av vägar och bostäder utifrån åldersperspektiv som sedan även ska redovisas i samband med bygglovsansökan.

### 5.11 Sociala förutsättningar

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Planområdet är till stor del obebyggt och planen syftar till att möjliggöra småhusbebyggelse såsom radhus, kedjehus och fristående hus, samt något större byggnader i form av flerfamiljshus. Vaggeryds kommun präglas generellt av en hög andel villabebyggelse, och enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram utgjorde småhus cirka 68 % av bostäderna vid årsskiftet 2019/2020. Denna hustyp är vanlig både i tätorter, serviceorter och på landsbygden. Den aktuella detaljplanen förväntas därmed bidra till en mer differentierad bostadsmiljö som kan locka olika socioekonomiska grupper till Klevshult.

Målet är att inte bara attrahera en specifik socioekonomisk grupp, utan att göra området inkluderande och attraktivt för både äldre och yngre generationer. Ett sätt att uppnå detta är att erbjuda olika upplåtelseformer, exempelvis hyresrätter och bostadsrätter, för att skapa en miljömässigt hållbar levnadsstandard. Även om detaljplanen inte kan reglera upplåtelseformen, kommer detta att avgöras av fastighetsägaren. Däremot kan planen reglera bostadstyper, och denna detaljplan möjliggör byggnation av radhus, kedjehus, parhus, villor och flerbostadshus.

Naturområden ska bevaras för att möjliggöra rekreation och främja en grön livsmiljö. Vidare kommer detaljplanen att fastställa en byggnadsgrad som säkerställer bevarande av grönska i området.

## 5.12 Teknik

### 5.12.1 Vatten och spillvatten

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten och spillvatten med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Framtida bebyggelse kommer att kunna ansluta till detta nät som går längst med befintlig gång och cykelväg. Kostnaden för att ansluta kommer fastighetsägaren själv att stå för.

### 5.12.2 Elförsörjning

Vaggeryds Energi AB ansvarar för elförsörjningen i Klevshult, där detaljplanen nu är under utarbetning. Enligt energibolaget krävs ett nytt elnät inom planområdet för att möta behoven när ett nytt bostadsområde byggs. Den befintliga elledningen är endast dimensionerad för den nuvarande byggnaden och kommer att tas ur bruk när området bebyggs. Vid utveckling av området kan det även bli nödvändigt att bygga en ny transformatorstation för att säkerställa elförsörjningen. Där med behöver ett utrymme för en transformatorstation, ett så kallat e-område inkluderas i detaljplanen.

### 5.12.3 Fiber

Enligt Vaggeryds Energi AB finns möjlighet för ny bebyggelse att anslutas till fibernätet. För detta krävs ett markupplåtelseavtal mellan energibolaget och exploitören, som reglerar både fiber- och elledningar inom fastigheten. Vaggeryds Energi ansvarar för att upprätta och ingå detta avtal.

### 5.12.4 Uppvärmning

En detaljplan får inte specificera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Vaggeryds kommun rekommenderar dock uppvärmning baserad på förnybar energi. Fjärrvärmenätet är ännu inte utbyggt i Klevshult, där ansvaret för fjärrvärme ligger hos Vaggeryds Energi AB.

### 5.12.5 Avfall

Kommunalförbundet SÅM ansvarar för avfallshantering i Vaggeryds kommun. Fastighetsägarna ansvarar för att följa gällande lagstiftningar och policys, riktlinjer eller program för avfallshantering. Insamling av avfall bör ske bostadsnära för att underlätta för människor att slänga och återvinna sitt avfall.

Närmsta återvinningsstation finns ca 70 meter från planområdet intill järnvägen. Där finns möjlighet att slänga pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat respektive ofärgat glas, tidningar och returpapper, batterier och textilier.

### 5.12.6 Service

Klevshult saknar i dagsläget serviceutbud i form av matbutik. En OKQ8-mack finns belägen i centrala Klevshult med en mindre butik. I serviceorten finns även skola och förskola för barnen som är boende i området.

### 5.13 Trafik och mobilitet

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill nå. I Vaggeryds kommuns miljöprogram är hållbara transporter och resor ett av målområdena. Hållbara transporter innebär bland annat att kommunen ska verka för en attraktiv kollektivtrafik samt att det ska finnas trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman olika målpunkter. Hållbara transporter kan även innebära en minskning av fossila transporter för att reducera utsläpp av koldioxid och andra skadliga partiklar.

Planförslaget skapar goda förutsättningar för de boende inom planområdet att använda hållbara alternativ som buss och tåg. Det finns också goda möjligheter till cykling tack vare planerade cykelvägar.

Från trafikplats Klevshult nås Skillingaryd på cirka 10 minuter, Vaggeryd på cirka 20 minuter, Värnamo på cirka 20 minuter och Jönköping på cirka 40 minuter.

Det finns befintlig gång- och cykelväg intill området utmed Landsväg 846 som gör det möjligt att nå knytpunkter i Klevshult såsom skolan och idrottsplatsen.

#### 5.13.1 Viktiga kopplingar

Området nås via Landsväg 846 samt gång och cykelvägen väster om planområdet.

#### 5.13.2 Utformning av gator

En kvartersgata behöver anläggas för att boende ska kunna angöra sina bostäder och vid fastighetsreglering. En rekommenderad bredd är cirka 6 meter för att möjliggöra två körfält och en säker trafikmiljö. Detaljplanen möjliggör en brädd på 7 meter.

#### 5.13.3 Trafikflöden

Strax ovanför planområdet skapas en korsning där Haghultsvägen samt Byvägen som har en utfart till Landsvägen 846. På Haghultsvägen består fordonstrafiken huvudsakligen av boende som kör till och från sina fastigheter. Landsväg 846 trafikeras däremot av en blandning av personbilar, lastbilar och bussar. Vägen fungerar som ett komplement till Europaväg 4, eftersom Landsväg 846 sträcker sig mellan Värnamo och Jönköping.

Planområdet ligger i övrigt i nära anslutning till Europaväg 4 som är utpekat som funktionellt prioriterat vägnät och bedöms vara av särskild vikt för nationell och regional tillgänglighet. Europaväg 4 är dessutom en del av TEN-T nätet (Trans-european transport network). Omnämnda vägar är kommunikationsleder för in- och utpendling i nordlig, västlig och sydlig riktning. Europaväg 4 är också en viktiga transportlänkar för godstransporter av råvaror och färdiga produkter för företag både lokalt, regionalt och nationellt.

#### 5.13.4 Kollektivtrafik

Närmst kollektivhållplats är en busshållplats som tangerar med planområdet, hållplatsen trafikeras av regionbuss linje 133 passerar (Torsviks bussterminal – Värnamo station) turtätheten är dock svag eftersom det går cirka två bussar om dagen. Klevshults tågstation ligger ca 80 meter från planområdet, där tåg trafikerar sträckan mellan Jönköping – Värnamo och Nässjö- Halmstad. Trafikeringen vid järnvägen är begränsad till några turer per dag.

#### 5.13.5 Angöring och parkering

Vaggeryds kommun har ingen fastställd parkeringsnorm, vilket innebär att bedömningen av parkeringsbehov görs individuellt i varje enskilt fall. Parkeringsbehovet för både befintlig och ny bebyggelse ska tillgodoses inom kvartersmarken. Detta innebär att kvartersmarken ska vara tillgänglig för fastighetsägare att anordna parkering och angöring. Planområdet har dessutom goda förutsättningar att skapa en väl fungerande parkeringsstruktur, där fastigheterna med radhus/kedjehus samt parhus/friliggande hus ska ha möjlighet att parkera vid eget hus.

Parkering för boende i flerbostadshusen planeras som en sammanhängande parkeringsplats inom kvartersmarken. Parkeringsplatser för flerbostadshus bör inte understiga 1.1 per lägenhet.

Angöring till planområdet görs från Hagshultsvägen, alltså från planområdet norra sida.

#### 5.13.6 Dimensionerande fordon

Planområdet är dimensionerat för personbilar och rekommendationer från SÅMS sopbilar.

### 5.14 Annat

#### 5.14.1 Tillgång till solljus

Tillgången till sol är god, eftersom det inte finns några högre byggnader i området som kan orsaka skuggning eller blockera solljuset. Detta bidrar till en ljus och öppen miljö, vilket är fördelaktigt för boende inom fastigheten. I södra delen möjliggörs för radhus och det finns inget hus precis framför vilket skapar en god tillgång till solljus. I norra delen av planområdet är utnyttjande graden samt byggnadshöjden anpassad för att området ska upplevs öppet vilket gör det möjligt för solljus att tränga in i kvarteret.

#### 5.14.2 Belysning

Trafikverket har lyktstolpar på fastigheten Klevshult 1:100, vilka är placerade cirka 2,2 meter in på fastigheten från väggkanten, i detaljplanen sätts förbud att bygga på denna del av marken. Ledningarna säkras genom egenskapsbestämmelsen att komplementbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns.

## 6. Konsekvenser

---

*Här redovisas detaljplanens konsekvenser. Konsekvenserna kan redovisas i ett eget avsnitt av planbeskrivningen eller i anslutning till en viss fråga. Till detta tema hör framför allt konsekvenser som beskrivits i ett eget avsnitt.*

---

### 6.1 Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet tillkommer byggrätt på privatägd kvartersmark. När detaljplanen får laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras för att bilda nya bostadsfastigheter enligt detaljplanens bestämmelser. Detta innebär att fastigheten Klevshult 1:100 kan i framtiden styckas av. Även en gemensamhetsanläggning kan upprättas för drift och skötsel av gemensamma ytor.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören, i enlighet med 6 kap. 39 § PBL. Avtalet beskriver båda parternas åtaganden vid genomförandet av planen och klargör ansvar för bland annat gator, vatten- och spillvatten ledningar samt tidplan för genomförandet

### 6.2 Natur

#### 6.2.1 Grönområde och artskydd

Planförslaget innebär att en stor del av den oexploaterade marken tas i anspråk för bebyggelse. Trots exploateringen av området kommer det finnas god tillgång till grönområde i närområdet samt att detaljplanen bevarar naturmark i södra delen av detaljplanen.

#### 6.2.2 Landskapsbild

En konsekvens av planens genomförande innebär att landskapsbilden förändras eftersom obebyggd mark tas i anspråk, för cirka 30 nya bostäder med tillhörande miljöer såsom uppfart och trädgårdar. Samtidigt är miljö runt omkring planområdet också anlagd med bostadsbebyggelse vilket kan vara ett motiv till att exploatera marken med bostadsbebyggelse.

I Södra delen av fastigheten Klevshult 1:100 bevaras naturmark inom allmänplatsmark som bidrar till att minska insynen till området. Den tillkommande bebyggelsen ska harmonisera med befintliga byggnader utanför planområdet när det kommer till skala, material och utnyttjandegrad.

### 6.3 Miljö

De miljömålen som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommun miljö- och hållbarhetsarbete är *begränsad klimatpåverkan, god bebyggd miljö* samt ett *rikt djur- och växtliv*. Nedan redovisas detaljplanens påverkan på dessa miljömål.

#### Hållbara transporter och resor

- Plats finns för bussangöring i området
- Området kopplas samman med befintlig gång- och cykelväg till målpunkter
- Det finns möjlighet för markägare inom planområdet kan upplåta mark för bilpool/elcykelpool

#### Energi

- Detaljplanen skapar förutsättning för fjärrvärmeanslutning. Detaljplanen har inte stöd i att reglera typ av uppvärmningslösning.

#### Klimatanpassning

- Konsekvenser för skyfall har bidragit till detaljplanens utformning och rekommendationer

#### 6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Utbyggnaden av hus på fastigheten förväntas inte påverkas naturvärdena, det förekommer ett litet bestånd av gran och tall, vilket kan komma att minska i samband med genomförandet av planen. Kommunen anser att utifrån undersökningen av betydande miljöpåverkan att planen inte förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan.

#### 6.3.2 Dagvatten

Den nya bebyggelsen innebär en ökning av hårdgjorda ytor jämfört med dagens situation. Därför behöver en effektiv dagvattenhantering etableras inom detaljplanen, med anläggningar som både fördröjer och renar dagvattnet för att undvika negativa effekter på nedströms liggande områden. Vaggeryds kommun rekommenderar att varje bebyggd fastighet anlägger en stenkista eller liknande lösning för att fördröja dagvattnet.

### 6.4 Miljökvalitetsnormer

#### 6.4.1 Luft

Den föreslagna byggnationen förväntas leda till en viss ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna som en följd av ökad trafik. Påverkan bedöms dock vara marginell, och det finns inga indikationer på att miljökvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas



## 6.5 Hälsa och säkerhet

### 6.5.1 Omgivningsbuller

Planbeskedsområdet ligger diktan Landsväg 846 som är Klevshults genomfartsväg. I översiktsplanen framgår det att stora delar av fastigheten ligger inom värdena 50 dBA, i arbetet med en detaljplan behöver det säkerställas att ljudnivåerna inte överskrider rekommenderade ljudnivåer. Fastigheten ligger även cirka 90 meter från järnvägen samt att buller kan komma från Europaväg 4 som ligger öster om området. I planbeskrivningen avsnitt 5.6.1 Buller beskrivs metoder som bebyggelsen kan använda för att säkra rekommenderade bullervärden inte överstigs inom planområdet för ny bebyggelse vid byggnads fasad.

### 6.5.2 Förorenad mark och bebyggelse

Vid markundersökningen från 2012 togs markprover inom aktuellt område för detaljplanen.

Markundersökningen visade då inga markföroreningar tecken av markföroreningar. Kommunen bedömer det som högst troligt att inga föroreningar finns i marken trots en osäkerhet kring hanteringen av cisterna vid nedläggningen av bensinstationen. Om man vid grävning, schaktning eller byggnationen upptäcker en förorening i mark, grundvatten eller en byggnad ska arbetet omedelbart stoppas och den lokala tillsynsmyndigheten i Vaggeryds kommun ska genast underrättas om detta.

### 6.5.3 Översvämning

Området bedöms ha en låg risk för översvämning enligt MSB översvämningsskartering, baserat på beräkningar för både 100- och 200-årsflöden. Detta innebär att sannolikheten för översvämningar som inträffar vid dessa extrema flöden är låg, vilket ger en trygghet i planeringen av området.

### 6.5.4 Erosion, skred och ras

På plan mark rinner vatten långsamt, vilket minskar risken för erosion. På lutande mark, där vattnet rinner snabbare, skapas ett högre tryck som kan transportera sand och jord, vilket påverkar markens stabilitet. Att bygga på plan mark är fördelaktigt eftersom lasten fördelas jämnare. På ojämn mark kan lasten orsaka att jordlager rör sig. Eftersom planområdet är plant och bebyggelsen ska placeras på plan mark, minskar risken för ras och skred.

## 6.6 Sociala konsekvenser

Planområdet är till största delen obebyggt. Det finns i dagsläget ett parhus som hyrs ut till hyresgäster.

När planområdet är utbyggt skapar planen goda förutsättningar för social samvaro då områdets utformning syftar till att stärka gemenskapen och interaktioner mellan boende.

### 6.6.1 Barn

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. I närområdet till detaljplanen finns det flera bra utomhusmiljöer, såsom en lekplats, naturmark samt en skola och förskola. Dessa närliggande faciliteter skapar en trygg och stimulerande miljö för barn, där de enkelt kan röra sig själva i området. Cykelvägen, som går precis intill, ger även barnen möjlighet att färdas säkert och självständigt till och från skolan och andra aktiviteter

## 6.7 Riksintressen

Planens genomförande bedöms inte påverka något riksintresse.

### 6.7.1 Naturvård

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för naturvård.

### 6.7.2 Friluftsliv

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv.

### 6.7.3 Kulturmiljövård

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset kulturmiljövård.

### 6.7.4 Trafikkommunikation

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för trafikkommunikation.

### 6.7.5 Totalförsvaret

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då högsta nockhöjd regleras till 11 meter. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med riksintresset.

## 6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken (1998:808). Planområdet bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse.

## 6.9 Trafik och mobilitet

### 6.9.1 Motortrafik

En konsekvens av att fler bor i området är en ökning av trafiken. Fler kommer att använda utfarten från Hagshultsvägen till Landsvägen.

### 6.9.2 Gång- och cykeltrafik

Den redan utbyggda gång- och cykelnätet kommer att användas av boende inom planområdet.

### 6.10 Konsekvenser av ett exploateringsavtal

Projektering, utförande och kostnader för byggnation inom kvartersmark åligger exploatören.

Exploatören ansvarar även för att bekosta, anlägga angöring och lokalgata inom kvartersmarken. Alternativt kan exploatören, i samband med avstyckning av fastigheten, ansöka hos Lantmäteriet om att bilda en samfällighet och en gemensamhetsanläggning som hanterar drift och underhåll.

Projektering av anläggningar för vatten och spillvatten ska ske i samråd med kommunen och i anslutning till fastställda anslutningspunkter från ledningsägare. Samtliga handlingar som ligger till grund för byggnationen ska granskas och godkännas av kommunen.

## 7 Medverkande i planarbetet

Ansvariga projektledare för detaljplanen är planarkitekt på kommunledningskontoret. I planarbete har övriga kompetenser från följande förvaltningar/enheter/bolag deltagit:

- Kommunledningskontoret
- Tekniska kontoret
- Miljö och byggförvaltningen

Vaggeryds kommun

Februari 2025

Tilda Vesterlund Kocsis  
Planarkitekt

Behnam Sharo  
Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad  
Kanselichef/ bitr.kommundirektor

