



Kommunstyrelsen (KS)

Mötesdatum
2021-02-10

§41

Antagande – Detaljplan för del av Hok 2:110 m.fl. (KS 2018/031)

Beslut

Kommunstyrelsen godkänner granskningsutlåtandet och antar förslag till detaljplan för del av Hok 2:110 m.fl.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-01-24 § 014 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Hok 2:110 m.fl. Förslag till detaljplan har varit ute på samråd och granskning. Då granskning är genomförd kan planförslaget antas.

Kanslichef/ bitr. kommundirektör Torbjörn Åkerblad föredrar ärendet.

Yrkanden

Kenth Williamsson (S), Ulf Abrahamsson (C), Gert Jonsson (M), Magnus Thelin (L) och Jörgen Johansson (C) föreslår bifall till arbetsutskottets förslag.

Propositionsordning

Ordförande frågar om kommunstyrelsen kan bifalla arbetsutskottets förslag och finner det bifallet.

Expedieras till

Kommunledningskontoret
Tekniska kontoret

Beslutsunderlag

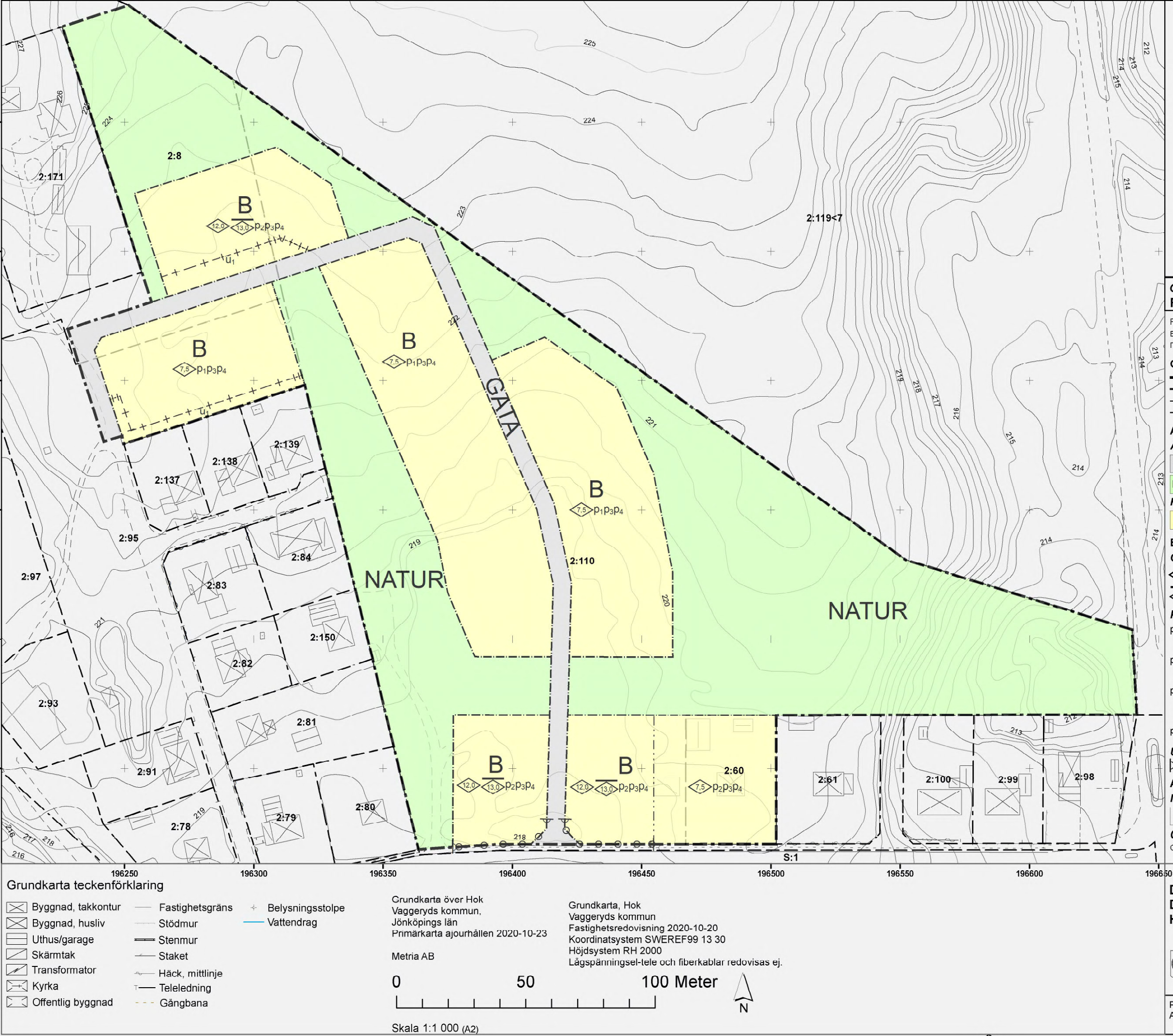
- Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen 2021-01-20 §9 Antagande – Detaljplan för del av Hok 2:110 m.fl.
- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse 2020-12-16, Antagande – Detaljplan för del av Hok 2:110 m.fl.
- UTKAST Planbeskrivning - Detaljplan för del Hok 2.110 m.fl., antagandehandling
- UTKAST Plankarta - Detaljplan för del av Hok 2.110 m.fl., antagandehandling
- Bilaga 1 - Undersökning av betydande miljöpåverkan, version 2020-07-02
- Bilaga 2 - Översiktlig naturvärdesinventering
- Bilaga 3 - Arkeologisk utredning
- Bilaga 4 - Miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 5 - Samrådsredogörelse
- Bilaga 6 - UTKAST Granskningsutlåtande



Kommunstyrelsen (KS)

Mötesdatum

2021-02-10



Översikt planområdet, Hok, Skala 1:15 000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenkapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

p1 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

p2 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannfastighet på kvartersmark för bostäder, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p2 Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannfastighet på kvartersmark för bostäder, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p3 Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannfastighet på kvartersmark för bostäder, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p4 Garage/carport ska placeras så att inkörsport hamnar minst 6,0 meter från användningsgräns mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

U Utfart får inte finnas, PBL 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

DETALJPLAN FÖR Del av Hok 2:110 m.fl. Hoks tätort

VAGGERYDS KOMMUN

Planförfattare
Andreas Lindberg

Laga krafthandling
Oktober 2021

Antagen 2021-02-10 § 41
av Kommunstyrelsen

Laga kraft 2021-10-21

D.nr KS 2018/031

Plannr.
H17



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Detaljplan för del av **Hok 2:110 m.fl.**

Hoks tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Planområdet, Detaljplan för del av Hok 2:110 m.fl.

Antagen KS 2021-02-10 § 41

Laga kraft 2021-10-21

Innehåll

PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE.....	4
BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	4
Kommunala beslut.....	4
Tidplan	5
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	5
Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer	5
PLANOMRÅDE OCH PLANDATA.....	6
Läge och areal.....	6
Markägförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	7
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Mark och vegetation	7
Naturvärden	8
Riksintresse och fornlämningar	9
Grönstruktur.....	9
Bebyggelseområden	10
Offentlig och kommersiell service.....	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	11
Dagvattenhantering	12
Tillgänglighet, lek, rekreation och barnperspektiv.....	13
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET	13
Radon.....	13
Buller från väg- och spårtrafik	14
Förorenad mark.....	14
Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön.....	15
FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION.....	15

Bebyggelse.....	15
Angöring och parkering	15
PLANBESTÄMMELSER.....	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	16
Genomförandetid	16
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap för allmän platsmark.....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Ekonomiska frågor.....	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	17

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (finns på Kanslienheten i Skillingehus, Skillingaryd)
- Bilaga 1: Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2: Översiktlig naturvärdesinventering
- Bilaga 3: Arkeologisk utredning
- Bilaga 4. Miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 5: Samrådsredogörelse
- Bilaga 6: Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för ny bostadsbebyggelse i Hoks tätort. Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i form av villor, rad-, par- och kedjehus samt flerbostadshus.

BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Planområdet finns utpekad för bostadsändamål i Vaggeryds kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28. Detaljplanen upprättas genom standardförfarande.

Planen handläggs med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med så kallat standardförfarande, vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst två veckor. Inför granskningen anslås underrättelsen på kommunens digitala anslagstavla och de som berörs av förslaget underrättas. Efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet får laga kraft om det inte överklagas.

Standardförfarande



Figur 1: Schematisk bild över processen för standardförfarande.

Detaljplanen har varit ute för samråd under perioden 2018-09-28 t.o.m. 2018-11-09. Efter samrådet ändrades planförslaget genom att gatans sträckning ändrats samt att reglerad byggnadshöjd utökats. Kvartersmarken behöll däremot i stort sett sin areal och utbredning. Planområdet har därtill inför granskning utökats och omfattar även fastigheten Hok 2:60, för att möjliggöra lämplig fastighetsbildningsåtgärd utefter dagens förutsättningar. Planförslaget var ute för granskning under perioden 2020-10-30 t.o.m. 2020-12-08.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav enligt protokoll 2018-01-24 § 014 i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området Hok 2:110 m.fl. i syfte att möjliggöra för nya bostäder. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2018-09-19 § 211 att skicka ut detaljplanen för samråd. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände upprättad samrådsredogörelse (bilaga 5) enligt protokoll

2019-02-20 § 30. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2020-10-21 § 185 att godkänna granskningshandlingarna och skicka ut detaljplanen för granskning. Kommunstyrelsen beslutade enligt protokoll 2021-02-10 § 41 att godkänna granskningsutlåtandet och att anta förslaget till detaljplan.

Tidplan

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

Kvartal 1, 2021

Antagande och laga kraft

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

De grundläggande hushållningsbestämmelserna i miljöbalken syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det de lämpar sig bäst för, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Utöver det ska företräde ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområde är beläget i Hok, vilket är den tredje största tätorten i kommunen. Detaljplanen innebär en förtätning av orten och området blir en påbyggnad av befintlig infrastruktur och bebyggelse. Planområdet berörs inte av några riksintressen. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostadsändamål.

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning om betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan (bilaga 1).

Detaljplanen med hänsyn till gällande miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vilken miljökvalitet som är acceptabel inom ett geografiskt område. Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för, utan att ta alltför stor skada. Miljökvalitetsnormer ska även bidra till att uppnå Sveriges miljömål.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, vatten och luft. Genomförandet av detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt upprättad undersökning (bilaga 1). Bedömningen är att föreslagen ny bebyggelse enligt detaljplanen inte kommer ge några negativa konsekvenser för människors hälsa och att inga miljökvalitetsnormer kommer överskridas.

PLANOMRÅDE OCH PLANDATA

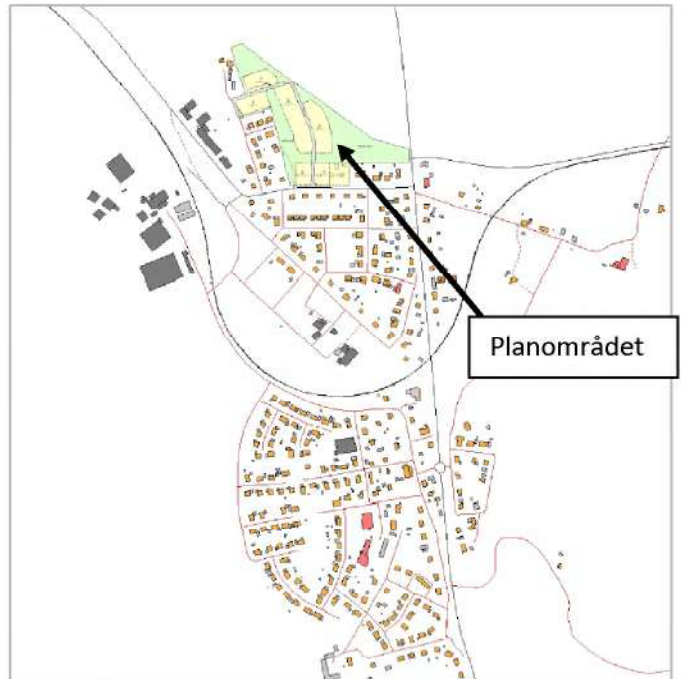
Läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Hoks tätort. Området avgränsas i norr och öster av skog och av bostäder i söder och väster. Planområdet uppgår till drygt 5 hektar. Kvartersmarken i detaljplanen uppgår till drygt 2 hektar.

Hoks tätort ligger cirka en mil från Vaggeryds tätort, vilken är kommunens största tätort. I Hok finns järnvägsstation på linjen mellan Nässjö-Halmstad. Genom Hok går även väg 30 som i söder leder mot Växjö och i norr ansluter till E4:an strax innan Jönköping.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fyra fastigheter, del av Hok 2:110, del av Hok 2:95, del av Hok 2:8 samt Hok 2:60. Samtliga ägs av Vaggeryds kommun bortsett från Hok 2:60, vilken ägs privat. Norr och öster om planområdet ägs marken av Sveaskog Förvaltnings aktiebolag och i övriga väderstreck ägs majoriteten av fastigheterna av privatpersoner. Avgränsningen av planområdet har gjorts utifrån den mark som kommunen äger och de behov som behöver säkerställas i detaljplanen.



Figur 2: Planområdets lokalisering i Hoks tätort.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

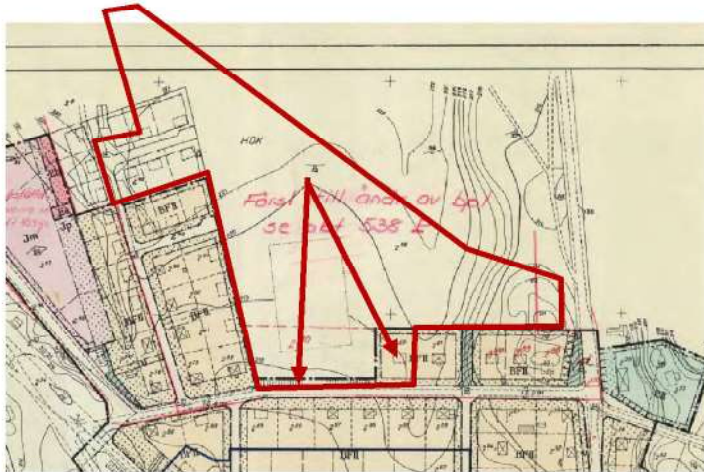
Planområdet finns utpekad i översiktsplanen avseende nya villatomter, och detaljplanen har därmed stöd i översiktsplanen. I översiktsplanen är även en väg utpekad norr om planområdet. En projektering av vägen genomfördes 2010 som visar att vägen hamnar ca 100 meter från kvartersmarken i aktuellt planförslag. Vägens sträckning utifrån projekteringen är dock inte fastlagd och inget uppdrag eller avsatta medel finns i nuläget. Vaggeryds kommuns översiktsplan fick laga kraft 2014-04-28.



Figur 3: Utdrag ur översiktsplanen. Del av planområdet markerat i gult.

Detaljplaner

För större delen av planområdet finns ingen tidigare gällande detaljplan. I planområdets södra del gäller byggnadsplan för norra delen av Hoks stationssamhälle, som fick laga kraft 1964-03-10. Byggnadsplanen reglerar främst bostäder och är i stor sett utbyggd. Pilarna på bilden nedan visar den del av byggnadsplanen som ersätts i samband med att denna detaljplan får laga kraft. Väster om planområdet finns en detaljplan (byggnadsplan) som fick laga kraft 1965-12-14, vilken reglerar småindustriändamål och industripark. Även denna detaljplan är i princip utbyggd.



Figur 4: Utdrag ur byggnadsplan för norra delen av Hoks stationssamhälle som fick laga kraft 1964-03-10.



Figur 5: Utdrag ur byggnadsplan som fick laga kraft 1965-12-14.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är ett relativt flackt, obebyggt skogsområde som i östra delen sluttar från väst till öst, ner mot väg 30. Området består till störst del av morän och har medelhög genomsläpplighet. Utifrån SGU:s jorrdjupskarta uppskattas berg ligga på 10-20 meters djup men det finns även berg i dagen. I området finns strövstigar och möjlighet till rekreation. Området karakteriseras av tallskog.



Figur 6: Strövstig.



Figur 7: Strövstig.



Figur 8: Tallskog.

Naturvärden

En översiktlig naturvärdesinventering (bilaga 2) har genomförts med syftet att undersöka om det finns några höga naturvärden inom planområdet. Inventeringsområdet delades in i tre delar, A-C. Samtliga delområden består av produktionsskog med framförallt tall och har tilldelats naturvärdesklass 4 vilket betyder visst naturvärde. Det har inte påträffats några fridlysta eller hotade arter, naturvårdsarter eller annat av biologiskt stort värde inom det inventerade området. Naturvärdesinventeringen visar att det ur biologisk synvinkel inte föreligger några hinder för att exploatera området.

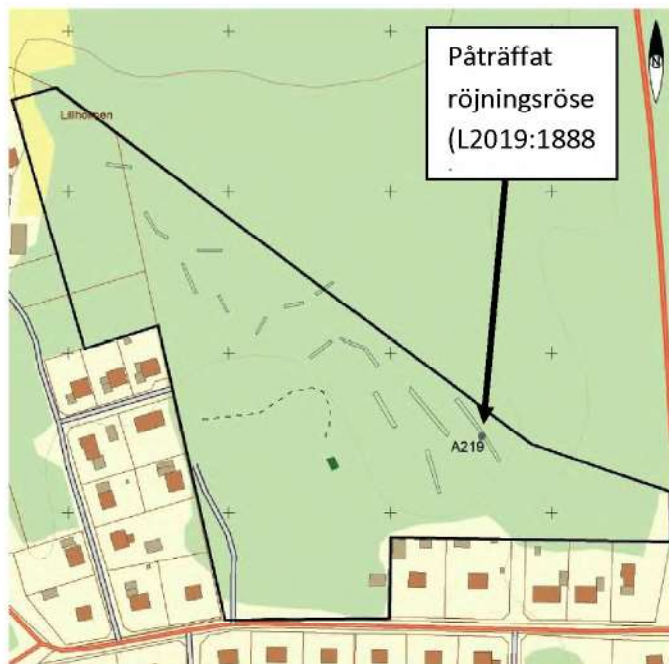


Figur 9: Utdrag ur naturvärdesinventeringen som genomfördes i maj 2018.

Riksintresse och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända riksintressen eller fornlämningar. En arkeologisk utredning (bilaga 3) har genomförts för att utreda fornlämningsbilden. Utredningen bestod bland annat av kartanalys samt sökschaktning. Ett ensamliggande röjningsröse påträffades vid en höjdplatå varpå ytterligare sökschaktning genomfördes i dess närområde. Inga fler röjningsrösen eller lämningar påträffades inom planområdet. Utredningen landade i bedömningen att inga ytterligare insatser inom området behövs inför exploatering.

Röjningsröset lokalisering är inom planlagd NATUR-mark, allmän platsmark i detaljplanen. Området avses fortsättningsvis vara skogsområde. Det påträffade röjningsröset bedömdes som övrig kulturhistorisk lämning och skyddas genom skogsvårdslagen. Det innebär att skogsbruksåtgärder ska förhindras eller begränsas i anslutning till övriga kulturhistoriska lämningar om de riskerar att medföra skada på lämningen. Bedömningen är att detaljplanen tar hänsyn till den påträffade kulturhistoriska lämningen då ingen exploatering sker i dess närhet.



Figur 10: Utdrag ur den arkeologiska utredningen.

Grönstruktur

Väster om planområdet ligger Natura 2000-områdena Morarps och Mörhulta mossar, som utgör värdekärnor för våtmarker. Morarps och Mörhulta mossar är av internationell betydelse för framförallt fågellivet och bidrar med ekosystemtjänster som exempelvis rening av vatten, reglering av vatten och naturupplevelser. Värdekärnorna hyser stora värden och har ur ekologisk synpunkt mycket höga bevarandevärden.

Planområdet ligger inom värdenätverket för mossarna vilket omfattar en zon på 500 meter runt Natura 2000-området. Det innebär att alla typer av mindre våtmarksförekomster i tätorten har ett samband med större nätverk och är därmed av intresse för att stärka och bevara. Inom planlagd

NATUR-mark finns möjlighet att anlägga öppna dagvattenlösningar vilka även kan bidra med livsmiljöer för relevanta våtmarksarter, vilket ytterligare skulle stärka värdenätverken.

Större delen av planområdet består av tallskog vilken kan verka som avskärmning mellan bostadskvarteren. Skogsmarken kan användas för fortsatt rekreation och möjlighet till naturvårdande insatser, såsom öppna dagvattenlösningar. Avbaningsmassor som uppkommer i samband med exploatering av området kan förläggas till områden med användningen NATUR.

Bebyggelseområden

I planområdets omgivning finns både enplans-, en och halvplans- och tvåplansvillor med varierande utformning. Bebyggelsen skiljer sig gällande färg och materialval men de flesta husen har sadeltak. Omgivande bebyggelse är reglerad till högst två våningar och tillåter en byggnadshöjd på 7,5 m. Högsta byggnadshöjd regleras i denna detaljplan till mellan 7,5 och 12 meter, vilket ska motsvara byggnation i två samt fyra våningar. Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus i fyra våningar på kvartersmarken närmast Stationsgatan samt kvartersmarken i norr. För övrig kvartersmark regleras byggnadshöjden till motsvarande två våningar. Kommunen ställer inte specifika krav på bebyggelsens utformning, däremot ska den ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden samt ha god form och färg. Den nya bebyggelsen blir en komplettering till den befintliga bebyggelsen och möjliggör nya tomter i Hok.

Väster om planområdet finns tre mindre verksamheter som inte bedöms vara störande. Söder om järnvägen, ca 300 m från planområdet, har Vida Energi AB sina lokaler. Företaget släpper i dagsläget ut stoft och bullrar men är förelagda att vidta åtgärder. Kommunen gör bedömningen att avståndet till planområdet är tillräckligt för att inga riktvärden överskrids.



Figur 11: Flygbild över befintligt bostadsområde, Vit pil pekar inom planområdet. Bilden är tagen från sydöst.

Offentlig och kommersiell service

I Hoks tätort bor ungefär 670 personer och det finns bland annat F-5-skola, pizzeria och Folkets hus. Strax utanför tätorten ligger Hooks Herrgård med golfbanor samt spa- och konferensanläggning. Hok ligger ca 9 km från Vaggeryds centrum där det finns tillgång till kommersiell och offentlig service i form av affärer, servicefunktioner och äldreboende. I Vaggeryd finns även högskola och gymnasium.

Gator och trafik

Trafikverket är väghållare för Stationsgatan söder om planområdet samt väg 30 i öster om planområdet. Utifrån Trafikverkets nationella vägdata (NVDB) trafikeras Stationsgatan av cirka 1 330 fordon/ÅDT (årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn), varav 144 är tunga fordon. För stationsgatan är hastigheten begränsad till 50 km/h. Antalet fordon utmed väg 30 (Jönköpingsvägen) är cirka 3 400/ÅDT varav 731 tunga fordon. Hastigheten är 70 km/h för att sedan sänkas till 50 km/h strax innan Hoks samhälle. Mellan väg 30 och planområdet finns ett ca 170 meter brett stråk med skog.

En ny infart kommer att anordnas från Stationsgatan i södra delen av planområdet. Den nya gatan kommer utformas med en bredd av 7 m och kommer att byggas ihop med Lillholmsvägen, som går väster om planområdet. Det medför en möjlighet att nå planområdet från två infartsvägar.

Detaljplanen skapar förutsättning för cirka 14 villatomter alternativt rad-, par- kedjehus samt cirka 48 lägenheter. Byggs inga flerbostadshus kan det bli cirka 17 villatomter. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg uppskattas detaljplanens genomförande alstra 215 bilresor/dygn och ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på cirka 158 bilresor (ÅDT), vilket motsvarar 176 under ett års vardagsmedeldygn (ÅVDT). Uträkningen baseras på byggnation av 14 villor och 48 lägenheter och gäller enbart persontrafik. Nyttotrafik ingår inte. Den totala andelen resor som ny bebyggelse uppskattas generera, beräknas ske till 61 % med bil och 8 % med cykel samt 22% med gång.

Hoks tågstation ligger på sträckan mellan Halmstad-Nässjö. Stationen ligger ca 1 km från planområdet. Trafikeringen uppgår till cirka 7 avgångar per vardag och riktning. Under lördag-söndag är det ett fåtal avgångar per dag och riktning. Under vardagar går regionbuss 141 mellan Jönköping-Sävsjö med cirka 8 avgångar per vardag och riktning. Kollektivtrafiken ses därmed som begränsad.

Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar samt fiber. Det kommer även finnas möjlighet för de planerade fastigheterna att vid behov ansluta sig till dagvatten nätet via dagvattenledning i gatan. Verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten kommer utvidgas så att det omfattar planområdet.

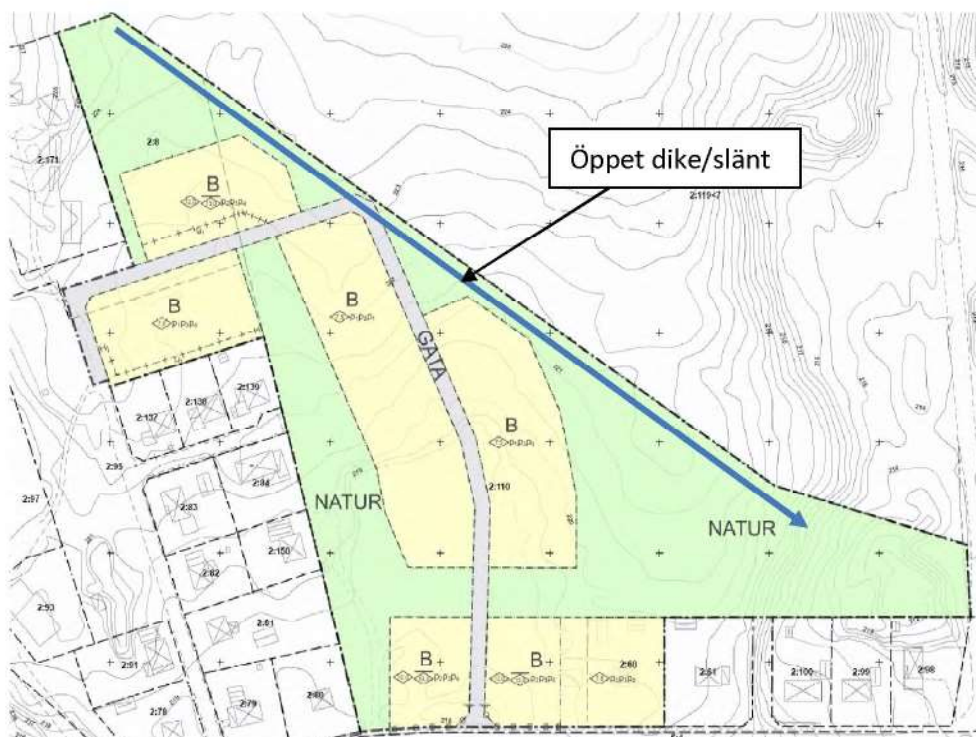
Genom planområdet sträcker sig flera markförlagda ledningar vilka mestadels ligger inom mark planlagd som NATUR och GATA i detaljplanen. I de områden ledningarna ligger inom planerad kvartersmark har U-område lagts in i plankartan. På fastigheten Hok 2:95 går fiberledningar genom planerad kvartersmark för bostäder. Ledningarna kommer att flyttas till U-område i plankartan vid exploatering. Markförlagda elledningar ligger inom delar av planerad kvartersmark på fastigheten

Hok 2:95. Dessa ledningen kommer i samband med detaljplanens utbyggnad att flyttas till intilliggande gatumark.

Dagvattenhantering

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till att uppnå en långsiktig och hållbar dagvattenhantering genom att omhänderta dagvatten på ett så naturligt sätt som möjligt. Enskilda fastighetsägare är ansvariga för att hantering av dagvatten inom den egna fastigheten sker på det sätt som anges i lagstiftning, dagvattenstrategin och detaljplanen. Dagvattenstrategin visar på intentionen att i första hand omhänderta dagvatten inom den egna fastigheten. Är det inte möjligt ska förutsättningar för avledning till öppna lösningar såsom diken undersökas i samråd med kommunen. I sista hand ska avledning till dagvattennätet användas. Dagvattenstrategins målsättning och intention ska beaktas vid handläggning av bygglov och följas upp i tekniska samråd.

För att skapa förutsättningar för omhändertagande av dagvatten i området lämnas stora ytor naturmark runt omkring kvarteretsmarken. I dessa områden finns goda möjligheter att anlägga öppna diken för att samla upp dagvatten. Vattenflöden uppströms kommer att samlas upp i de öppna diken och ledas vidare till kommunens dagvattennät, för att sedan mynna ut i Hokaån. Längs med planområdets nordöstra sida planeras ett öppet dike vilket undantagsvis kulverteras för det område där gatan överlappar. Det finns möjlighet för de planerade fastigheterna att ansluta sig till dagvattennätet genom den dagvattenledning som förläggs i gatan.



Figur 12: Öppet dike för dagvattenhantering.

Detaljplanen ger förutsättning för nytt småhusområden med några flerbostadshus, vilket bedöms uppbära låga föroreningshalter. Recipienten för planområdet är Härån/Hokaån vilken i dagvattenstrategin är klassad som medel avseende skyddsvärde och känslighet. Lämpliga

reningsmetoder för dagvattenhanteringen för området är bland annat diken med låg lutning, vilka kan anläggas inom NATUR-mark. Detta skapar förutsättningar för sedimentering och infiltration utmed avrinningsvägar. En dagvattendam kan med fördel anläggas som en ytterligare åtgärd.

Enligt skyfallskarteringen riskeras planområdets södra del att översvämmas vid skyfall. Marknivån i området ligger cirka en halvmeter under Stationsgatan. Ny väg kommer anläggas inom planområdet och rekommendationen är att mark där byggnation ska ske fylls så att den ligger minst en halvmeter över gatan. Uppfyllnad av planerad kvartersmark bedöms vara tillräckligt för att undvika översvämning av kvartersmarken vid skyfall.



Figur 13: Skyfallskartering med ytavrinning och instängda områden.

Mörkblå/mörklila färg visar var dagvatten samlas och röd/rosa linjerna visar hur dagvattnet rör sig.

Tillgänglighet, lek, rekreation och barnperspektiv

Planområdet består idag av ett skogsområde som bland annat används för lek och rekreation. Det finns både strövstigar och kojor. Därtill används sluttningen i öster under vintertid som pulkabacke. Det framtida bostadsområdet planeras så att promenadstråket norr om befintliga hus längs stationsgatan bibehålls. Promenadstråket ingår i en 7 km-runda som används av boende i området. Likaså kommer pulkaåkning fortsatt vara möjlig då även det området kommer vara naturmark. Utöver skogslek så finns en kommunal lekplats ca 250 m söder om planområdet.

Inom planområdet finns höjdskillnader. Ny bebyggelse med tillhörande ytor ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga når målpunkter, såsom bostadsfastigheter, utan problem.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

Radon

Markradonprov har tagits inom området som visade på en normal nivå av radon. Nya byggnader ska uppföras med radonsäker metod, om inte mätning görs som visar att risk inte föreligger. Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³). Byggnader ska utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m³ och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,3 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Buller från väg- och spårtrafik

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordning SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359. Vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvm, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Enligt Boverkets mall "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" (2016), beräknas ekvivalenta bullernivåer baserat på antal fordon, hastighet och avstånd från vägmitt till bebyggelse. För väg 30 anges en trafikmängd på cirka 3 400 fordon/dygn. Enligt mallen alstrar 4 000 fordon/dygn på en gata med en hastighet av 70 km/h, en ekvivalent ljudnivå på 65 dBA på 10 meters avstånd från vägmitt. Med ett avstånd på 170 m till kvartersmark från vägmitt minskar nivån med 19 dBA vid mjuk marktyp, vilket innebär en reducering av bullernivån till 46 dBA vid föreslagna fastighetsgränser för bostäder. Bedömningen är att riktvärden för buller inte kommer överskrids med hänsyn till avståndet från väg 30 till planerad bebyggelse.

Bebyggelsen som detaljplanen möjliggör beräknas alstra 215 fordon/dygn. Trafikmängden på den nya gatan genom planområdet bedöms inte överstiga riktvärden för vägbuller. Trafikflödet utmed Stationsgatan uppskattas till cirka 1 500 ÅDT då detaljplanen är utbyggd. Enligt modellen beräknas vägbuller med en trafikmängd på 2000 ÅDT uppgå till 58 dBA, 10 meter från vägmitt. Uträkningen beräknas på 50 km/h och 2000 ÅDT. Bostadsbyggnader regleras i detaljplanen drygt 10 meter från vägmitt. Då Stationsgatans trafikmängd uppskattas till cirka 1 500 ÅDT efter detaljplanens genomförande bedöms inga riktvärden för buller vid fasad överstigas. Beträffande ljudnivån vid uteplats kan riktvärden nås med hjälp av byggnadskroppar som bullerskydd.

Det pågår inget arbete för att anlägga den väg som är utpekad i översiktsplanen. Om vägen anläggs beräknas trafikbuller enligt samma metod inte överstiga riktvärden.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2020-07-06) finns ingen misstanke om potentiellt förorenad mark inom planområdet. Väster om planområdet finns ett potentiellt förorenat område, ID 152027 i EBH-stödet, där användning av trikloretylen har förekommit. För att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål har en miljöteknisk markundersökning genomförts med provtagningspunkter inom planområdet (se bilaga 4).

Den miljötekniska markundersökningen omfattade analyser av prover från jord med avseende på metaller och PAH. Undersökningen omfattade också analyser av grundvatten samt porgas med avseende på klorerade alifater. Analysresultaten jämfördes med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Samtliga analyserade prover visade på värden under

gränsen för KM och i flertalet fall även under laboratoriets rapporteringsgräns. Bedömningen är att ingen risk för förorening föreligger och marken anses vara lämplig för bostadsbebyggelse.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Planområdet är ett obebyggt naturområde i norra delen av Hoks tätort. En exploatering av området innebär att delar av skogsmarken tas i anspråk för bostäder. Då angränsande mark i söder och väster redan är bebyggd bedöms upplevelsen av området förändras i låg grad när det gäller stads- och landskapsbild. Detaljplanen reglerar i vissa områden en högre byggnadshöjd än befintlig bebyggelse vilket förändrar stadsbilden. Planområdet är utpekad i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder och har därmed stöd i denna. Exploatering innebär en förtätning och anslutning kan ske till befintlig infrastruktur. I detaljplanen bibehålls partier med gröna stråk som fortsättningsvis kan nyttjas till rekreation, lek, dagvattenhantering, klimatanpassning mm. En utveckling av Hoks samhälle är positivt och innebär ett ökat befolkningsunderlag för exempelvis skola och kollektivtrafik. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan (bilaga 1).

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

Bebyggelse

Bebyggelsen som föreslås inom planområdet är villor, rad-, par-, eller kedjehus samt flerbostadshus. Bebyggs planområdet enbart med enbostadshus uppskattas de till 17 stycken. Tomterna kan då variera i storleken mellan ca 850-1300 m². Det finns möjlighet att uppföra flerbostadshus i detaljplanens norra samt södra del där byggnadshöjden regleras till 12 meter, vilket motsvarar 4 våningar. Byggnation av flerbostadshus innebär ett utökat antal bostäder inom planområdet i jämförelse med enbart villatomter. Det finns ingen planbestämmelse som styr varken bostadstyp eller fastighetsstorlek utan syftet är att möjliggöra för villor, rad-, par- eller kedjehus samt flerbostadshus. Planområdet bibehåller stora ytor med naturmark som fortsättningsvis kan fungera som rekreationsområde, hantering av dagvatten och för klimatanpassning. I dessa områden finns även flertalet väsentliga underjordiska ledningar som har styrt områdets utformning och således var bebyggelse kan uppföras.

Angöring och parkering

Angöring till området sker från Stationsgatan och Lillholmsvägen. Parkering för bostäderna ska anordnas inom den egna fastigheten.

PLANBESTÄMMELSER

GATA och NATUR reglerar allmän platsmark, vilka ska vara tillgängliga för allmänheten. Kvartersmarken i detaljplanen är betecknad med B, som reglerar att marken tillåts användas för bostadsändamål. Inom kvartersmarken regleras byggnation till en högsta byggnadshöjd om 7,5 respektive 12 meter, vilket motsvarar två respektive fyra våningar. För kvartersmarken där byggnadshöjden regleras till 12 meter, har även bestämmelse om högsta nockhöjd införts för att reglera byggnationens maximala nockhöjd och säkerställa det tilltänkta maximala våningsantalet om fyra våningar.

Bebyggelsens placering regleras genom placeringsbestämmelser. Bestämmelsen P₁ innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att detaljplanen ska möjliggöra både för fristående villor alternativt par-, rad, eller kedjehus som kan sammanbyggas i fastighetsgräns. Bestämmelsen P₂ syftar till detsamma som P₁, med skillnaden att fristående huvudbyggnad då ska placeras 6 meter från fastighetsgräns. Detta för att flerbostadshus ska placeras med längre avstånd till fastighetsgräns än lägre bebyggelse. Bestämmelsen P₃ reglerar att komplementbyggnader såsom garage och förråd, ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att komplementbyggnader kan byggas samman i fastighetsgräns. Bestämmelsen P₄ reglerar att garage eller carport ska placeras så att inkörsport hamnar minst 6 meter från gatan. Syftet med bestämmelsen är att det ska finnas tillräckligt utrymme mellan garage eller carport och gräns till gatan så att det ska finnas plats för parkering inom bostadsfastigheten. För kvartersmarken i södra delen av planområdet regleras utfartsförbud från kvartersmarken mot Stationsgatan samt del av den nya gatan inom planområdet för ökad trafiksäkerhet.

Inom allmän platsmark finns befintliga underjordiska ledningar vilka mestadels ligger inom användningen NATUR eller GATA. Där ledningarna ligger inom kvartersmark används bestämmelsen U₁, vilket betyder att området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra skötsel och reparationer samt reservera mark för att kunna bilda rättigheter för ledningar.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap för allmän platsmark

Allmän platsmark är GATA och NATUR. Vaggeryds kommun är huvudman och ansvarig för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Hok 2:110, del av Hok 2:95, del av Hok 2:8 samt Hok 2:60, vilka ägs av Vaggeryds kommun bortsett från Hok 2:60, vilken ägs privat. Fastigheterna kommer beröras av lämpliga fastighetsbildningsåtgärder för att skapa nya tomter som kommunen kan sälja. Kommunen initierar fastighetsbildningen som bekostas av köparen.

För de ledningar som ligger inom kvartersmark införs ett U1-område i plankartan, där möjlighet finns att skapa rättigheter för ledningarna. Två fibernoder med tillhörande ledningar behöver flyttas till U-område för att möjliggöra exploatering. Ledningsflytten sköts och bekostas av Vaggeryds Energi AB.

Markförlagd elledning som ligger inom planerad kvartersmark på fastigheten Hok 2:95 kommer flyttas till intilliggande gatumark, vilket genomförs och bekostas av E:on.

Fastigheterna Hok 2:95 och Hok 2:8 belastas av ett vägservitut till förmån för Hok 2:171. Servitutet ligger utanför planområdet. Vid detaljplanens utbyggnad kommer intilliggande planerad väg asfalteras, vilken knyter an servitutet till vägnätet. Inom planområdet finns även vägservitut 0665-610.1, till förmån för Hok 2:119. Fastighetsreglering kommer inledas för att upphäva servitutet.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader består av upprättandet av detaljplanen samt iordningställande av allmän platsmark, såsom gata, utbyggnad av vatten- och avloppsnätet (VA). Kommunens intäkter består av försäljning av tomter samt anslutningsavgifter för VA.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Tjänstepersoner inom Kanslienheten, Tekniska kontoret, Miljö- och byggförvaltningen samt ytterligare tjänstepersoner inom Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet med sina respektive professioner. Planförslaget har upprättats av planarkitekt Andreas Lindberg.

Kanslienheten, Vaggeryds kommun

2021-02-10

Andreas Lindberg
Planarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef