



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Hok 2:110 med flera, Hok tätort.

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

Antagen av Kommunstyrelsen 2023-05-03

Laga kraft 2023-10-03

Utökat förfarande

Dnr: KS 2018/108



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	4
PLANHANDLINGAR.....	4
ÄNDRING AV HANDLINGAR EFTER SAMRÅD	4
Ändringar efter granskning	4
PLANENS SYFTE	4
BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	4
Kommunala beslut	5
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	5
Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer	6
PLANOMRÅDE OCH PLANDATA	6
Läge och areal	6
Markägoförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktsplan	8
Detaljplaner	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Mark och vegetation.....	11
Bebyggelseområden	13
Riksintresse och fornlämningar.....	14
Kulturmiljö.....	14
Offentlig och kommersiell service	14
Gator och trafik	15
Kollektivtrafik.....	17
Tillgänglighet, lek, rekreation och barnperspektiv	17
Klimatanpassning.....	17
Teknisk försörjning	18
Dagvatten	18
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET	19
Radon	19
Buller från väg- och spårtrafik	19
Förorenad mark.....	20
Farligt gods	20
Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön.....	21
FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION	21

Bebyggelse.....	21
Angöring och parkering	23
PLANBESTÄMMELSER	23
Allmän plats	23
Användning av allmän platsmark.....	23
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark.....	23
Kvartersmark.....	23
Användning av kvartersmark	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	23
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	25
Genomförandetid	25
Planförfarande.....	25
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Ekonomiska frågor.....	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	26

Detaljplanens syfte

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (finns på Kanslienheten i Skillingehus, Skillingaryd)
- Granskningsutlåtande
- Bilaga 1: Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2: Miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 3: Samrådsredogörelse

ÄNDRING AV HANDLINGAR EFTER SAMRÅD

Planbeskrivning har kompletterats/ändrats med;

- Avsnitt gällande klimatanpassning.
- Förslag till ny gång- och cykelväg under avsnittet *Gator och trafik*.

Plankartan har kompletterats/ändrats med;

- Stängsel ska uppföras vid plankorsningen.
- Utfartsförbud.
- E- område för återvinningsstation och gröntipp.
- Kors- och prickmark inom markanvändning för förskola.
- Nockhöjd har ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter inom markanvändning för förskola.
- Exploateringsgrad har utgått ur detaljplanen.
- Placeringsbestämmelse för byggnader inom markanvändning för bostäder.
- Bestämmelse gällande villkor för startbesked har införts inom fastigheten Hok 2:77.

Ändringar efter granskning

Planbeskrivning har kompletterats/ändrats med;

- Förtydligande av dagvattenhantering.

Plankartan har kompletterats/ändrats med;

- Egenskapsbestämmelser för utförande inom kvartersmark.
- Utökat järnvägsområde.
- Flytt av u-område.
- Dagvattendamm inom markanvändningen NATUR.
- Stängsel vid plankorsning är borttaget.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för etablering av ny förskola i centralt läge inom Hoks tätort. Planens syfte är även att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse samt centrumverksamheter. Vidare syftar planen till att skapa förutsättningar för bättre trafiksituation gällande gång- och cykeltrafik utmed Runstensvägen.

BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

I Vaggeryds kommun har befolkningsökningen skett fortare än väntat. En hög inflyttningstakt har medfört provisoriska lösningar för förskolor och grundskolor. I dagsläget är Hoks förskola fullbelagd och det går barn

från Hok i förskola i Svenarum samt i Vaggeryds tätort. En ny förskola i Hok skulle innebära att den befintliga förskolan och skolan i Hok blir en F-6-enhet med F-3 för eleverna i Hoks närhet och årskurserna 4-6 för skolupptagningsområdena Hok och Svenarum.

För att skapa förutsättningar för en ny förskola har befintlig detaljplan för aktuellt område setts över. Denna detaljplan ersätter hela gällande detaljplan för området. Den befintliga planlagda markanvändningen förändras till viss del, men vissa markanvändningsändamål kvarstår i den nya detaljplanen.

För att uppfylla planuppdragets syfte har bostadsändamål samt en liten del naturmark ändrats till användning för förskola. Utöver det har ett stort outbyggt område som är planlagt för industri ändrats till naturmark, plats för återvinning samt centrumändamål. För att anpassa detaljplanen till befintlig verksamhet inom planområdet, såsom butik, café och lager, planläggs dessa områden för centrumändamål.

Planen handläggs med utgångspunkt från reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande. Bedömningen grundas på att förslaget anses ha ett allmänintresse samt att området inte är utpekad i översiktsplanen. Utökat förfarande innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och därmed den nya planen får laga kraft om det inte överklagas.

Utökat förfarande



Figur 1: Schematisk bild över processen för utökat förfarande.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2018-04-17 § 115 att ge i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Hok 2:110, för att möjliggöra för en förskola. Detaljplanen upprättas via utökat förfarande. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2018-10-17 § 244 att skicka ut detaljplanen för samråd. Planförslaget var på samråd under perioden 2018-10-30 t.o.m. 2018-12-05. Upprättad samrådsredogörelse godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott enligt protokoll 2019-02-20 § 31. Beslut om att godkänna granskningshandlingarna och skicka ut detaljplanen på granskning togs av kommunstyrelsens arbetsutskott enligt protokoll 2022-04-20 § 80.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för föreslagen markanvändning. Bedömningen baseras bland annat på att platsen redan är i anspråkstagen och inte påverkar några riksintressen.

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 undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan (bilaga 1).

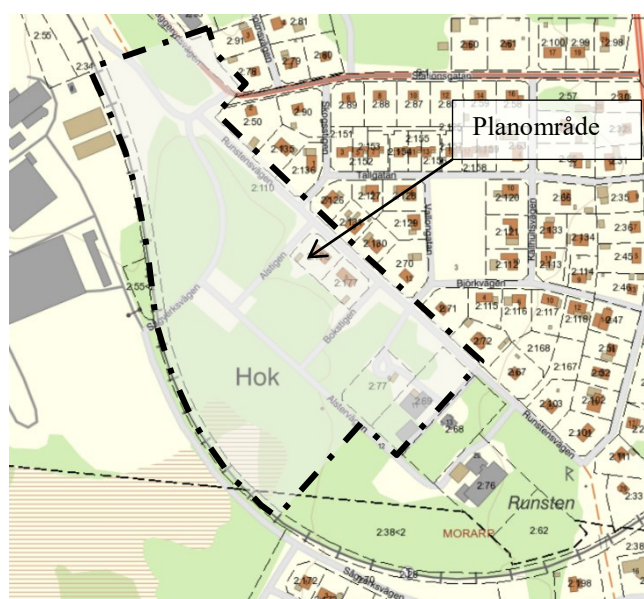
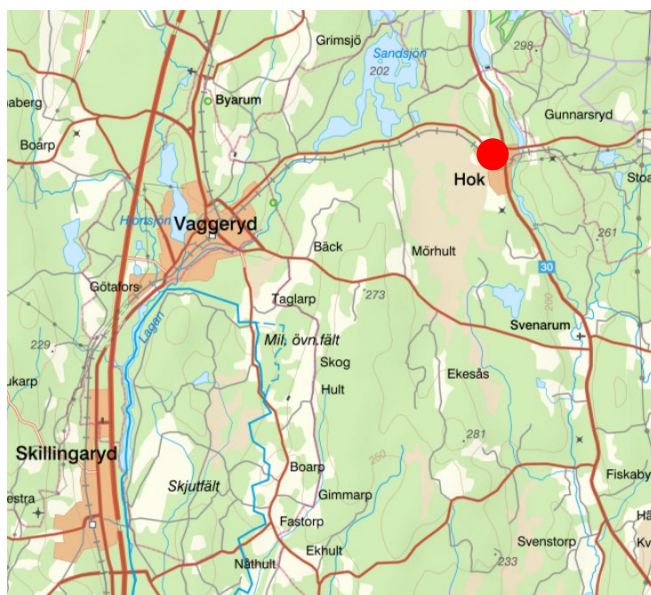
Detaljplanen med hänsyn till gällande miljökvalitetsnormer

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 planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt upprättad undersökning (bilaga 1). Bedömningen är att den nya förskolan och centrumverksamheten inte kommer att ge några negativa konsekvenser för människors hälsa och inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

PLANOMRÅDE OCH PLANDATA

Hok ligger i nordöstra delen av Vaggeryds kommun, cirka en mil till Vaggeryd som är kommunens största ort. I Hok finns en järnvägsstation på linjen mellan Nässjö- Halmstad som delar orten i mitten. Genom Hok går även väg 30 som i söder leder till Växjö och i norr ansluter till E4:an vid södra Stigamo.



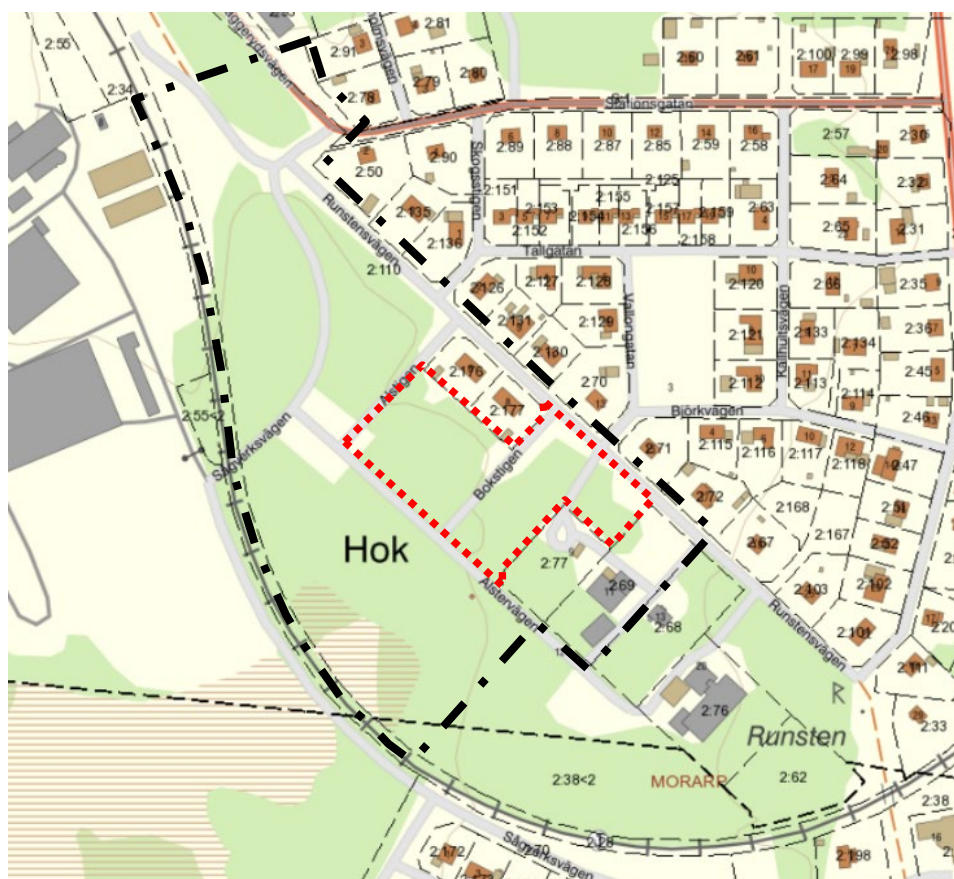
Figur 2: Till vänster, planens lokalisering i Vaggeryds kommun; Till höger, planområdets lokalisering i Hok.

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Hok. Orten delas på mitten av järnvägsspår och aktuellt område är lokaliserat strax norr om spåret. Området avgränsas i norr av ett bostadsområde, i öster av ett antikvariat, i väster av en verksamhet och i söder av natur. Hela planområdet uppgår till 8 hektar, varav cirka 1,2 hektar regleras till förskola och cirka 1,1 hektar till centrumändamål. Utöver det finns gator, natur, bostäder, återvinningstation, gröntipp med mera.

Markägoförhållanden

Planområdet består av 10 fastigheter. Hok 2:110, Hok 2:95 och Morarp 2:38 ägs av Vaggeryds kommun. Hok 2:176 och Hok 2:177 ägs av det kommunala bostadsbolaget Vaggeryds – Skillingaryds Bostads AB (VSBo). Hok 2:34 och Morarp 2:28 ägs av Trafikverket. Hok 2:77 och Hok 2:69 ägs av privatperson. Inom planområdet finns även marksamfälligheten Hok S:1 som ägs gemensamt av 8 fastigheter.



Figur 3: Planområde samt lokalisering och yta för förskola.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Översiktsplan



Planområdet finns inte utpekade i gällande översiktsplan. Vaggeryds kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2012 och vann laga kraft 2014-04-28.



Figur 4: Vaggeryds kommuns Översiktsplan 2012 samt utdrag ur översiktsplanen för Hok.

Detaljplaner

Bilden visar berörda detaljplaner som finns inom planområdet eller dikt an planområdet, samtliga detaljplaners genomförande tid har passerat. De befintliga planerna redovisas utifrån siffrorna 1-5. Färgerna markerar detaljplanernas utbredning. När föreslagen detaljplanen får laga kraft upphävs detaljplan för Hok 2:110 m.fl., lagakraftvunnen 1989-11-20 (VAK 0665-P32). När ny detaljplan får laga kraft ersätts även del av detaljplan för Hok 2:76 m.fl. som fick laga kraft 1992-03-20 (VAK 0665-P54).



Figur 5: Berörda och intilliggande detaljplaner

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Hok 2:110 med flera

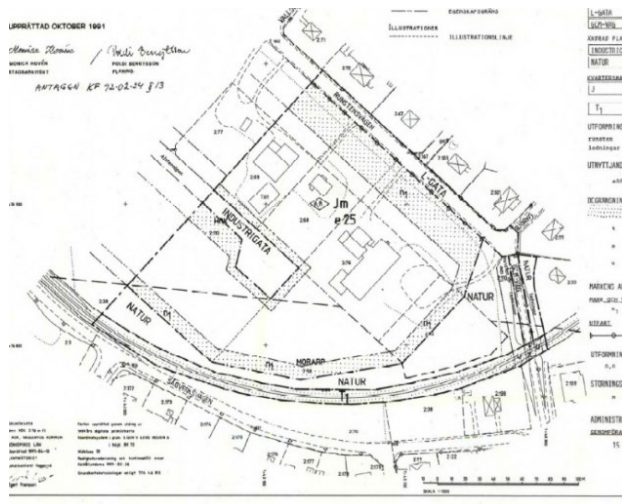
1. Gällande detaljplan för Hok 2:110 m.fl. fick laga kraft 1989-11-20. Den reglerar i huvudsak natur, bostäder i två våningar och industriverksamhet som inte får vara störande för omgivningen. Utöver det är användningen även avsatt för gator, skydd, teknisk anläggning samt järnvägstrafik. Förutom gatunätet och två flerfamiljshus är majoriteten av detaljplanen inte utbyggd.

2. Sydost om planområdet gäller detaljplan för Hok 2:76 m.fl. som fick laga kraft 1992-03-20. Detaljplanen medger främst industriändamål men även industrigata och natur mm. Industri är begränsat till verksamheter som inte är störande för omgivningen. Delar av detaljplanen är utbyggd. En liten del av detaljplanen ersätts i samband med att föreslagen detaljplan får laga kraft.

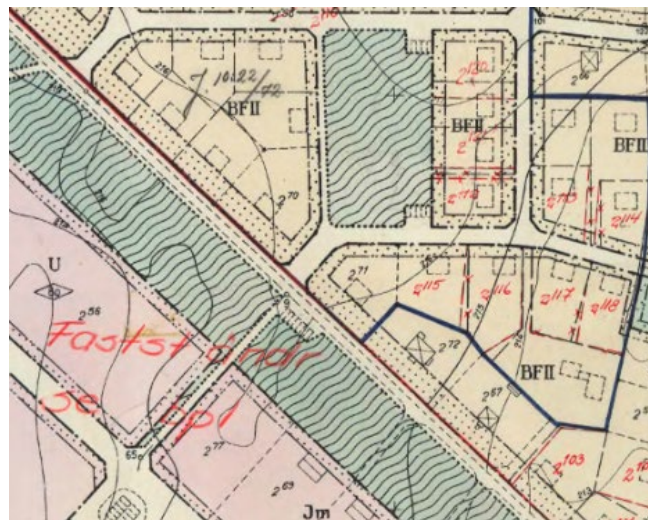
3. Nordöst om planområdet gäller byggnadsplan för norra delen av Hoks stationssamhälle som fick laga kraft 1964-03-10. Byggnadsplanen reglerar främst bostäder och naturmark. Utdraget är norr om aktuellt planområde. Byggnadsplanen är i princip utbyggd.



1. Detaljplan Hok 2:110 m.fl. Aktuellt planområde är inringat i svart.



2. Detaljplan för Hok 2:76 m.fl. Den del som vid laga kraft ersätts av ny detaljplan är inringat i svart.



3. Utdrag ur byggnadsplan för norra delen av Hoks stationssamhälle som angränsar planområdet i norr.

4. Väster om planområdet gäller detaljplan för Hok 2:170 m.fl. som fick laga kraft 2008-12-04. Detaljplanen tillåter i huvudsak industriändamål till en byggnadshöjd av 15 meter.

5. Norr om planområdet gäller detaljplan för Förslag till ändring av byggnadsplan för Hoks samhälle (fast. Hok 2:97 m.fl.) som fick laga kraft 1965. Detaljplanen tillåter i huvudsak småindustri samt två bostadsfastigheter i planens södra del. Byggnadshöjden tillåter åtta meter samt två våningar för bostäder.

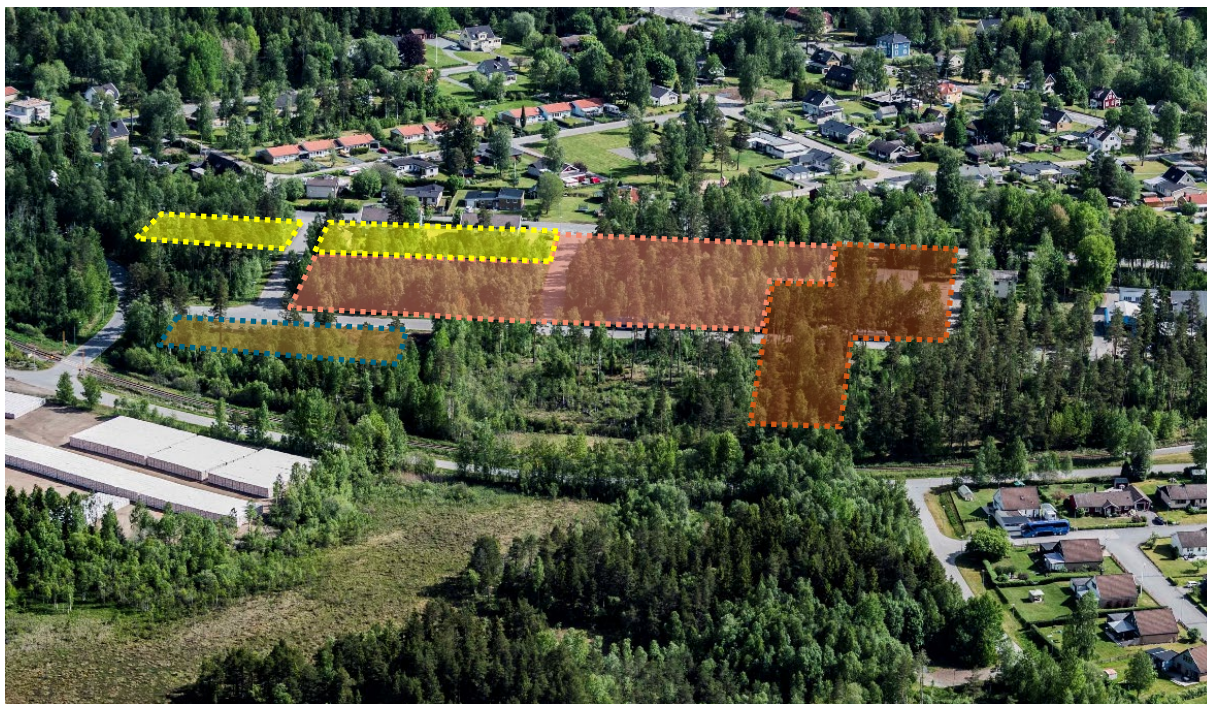


4. Detaljplan för Hok 2:170 m.fl. angränsar planområdet i väster.



5. Förslag till ändring av del av byggnadsplanen för Hoks samhälle (fast. Hok 2:97 m.fl.).

FÖRUTSÄTTNINGAR



Figur 6: Flygfoto över planområdet taget från sydväst. Framtida förskoleområde i rött, centrum i brunt och bostäder i gult och återvinning i blått.

Mark och vegetation

Planområdet för förskolan är till störst del ett obebyggt grönområde. Det nordvästra området består av enstaka tallar (50-60 år) med inslag av björk, gran och rönn. Mark- och fältskiktet består av lingon, blåbär, husmossa och vitmossa. I vägkanterna växer bl.a. lupin, gulmåra, mjölkört. Det sydöstra området består av tall, björk, rönn, salix med inslag av gran. Mark- och fältskiktet består av triviala växtarter så som skogsstjärna, brännässla, blåbär.

Enligt den geotekniska grundundersökningen, daterad 87-01-26, består marken av morän och ca 0,5 m torv. Berg i dagen återfinns och utifrån borrpunkter i området finns berg på 1,2 m- 4,5 m djup. Den nordvästra delen av området för förskolan är blöt, liksom södra delen av planområdet. Det finns höjdskillnader och nordvästra området för förskolan kommer behöva fyllas innan byggnation påbörjas.



Bokstigen med utblick åt söder där naturområdet sparas för dagvattenhantering. Vägen kommer att stängas vid utbyggnation av förskolan.

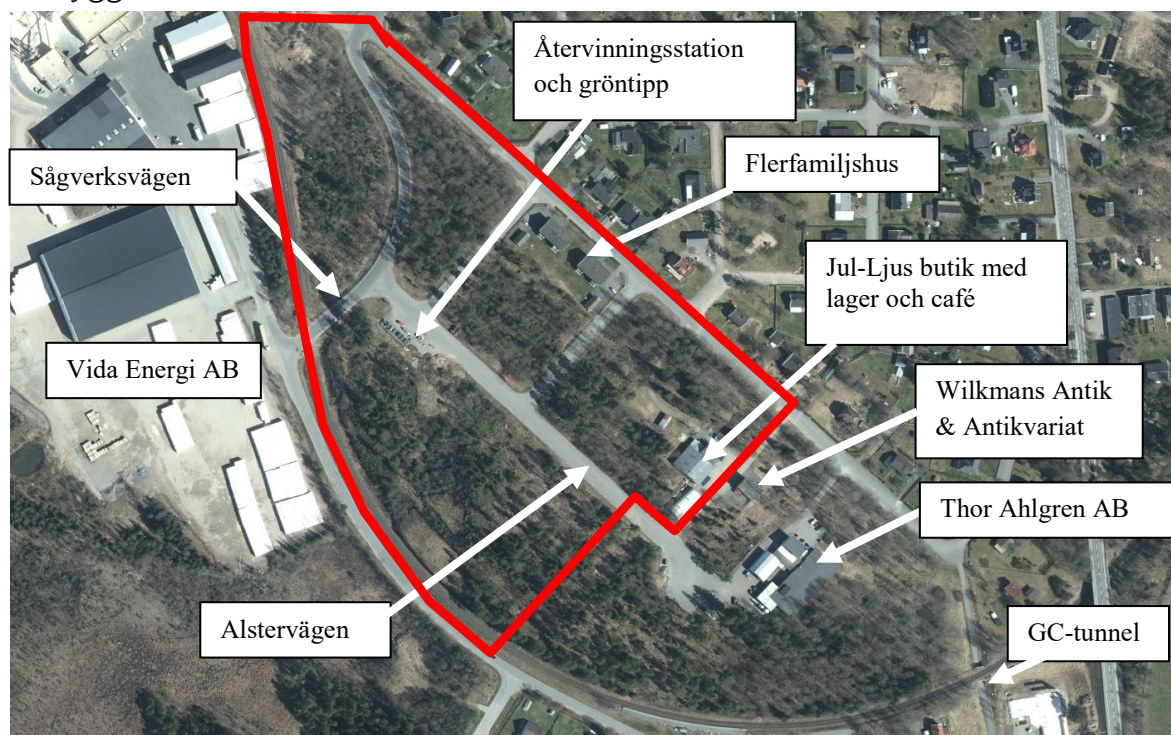


Västra delen av förskoleområdet.



Östra delen av förskoleområdet.

Bebyggelseområden



Figur 7: Planområdet inringat i rött i sitt sammanhang

Inom planområdet finns i norr två flerfamiljshus som ägs av Vaggeryds – Skillingaryds Bostads AB, i öster har Jul-Ljus butik med lager och café. I mitten går Alstervägen som är en återvändsgata och på andra sidan gatan finns ett naturområde. På Alstervägen förekommer lastbilstrafik till Jul-Ljus och Thor Ahlgren AB. I anslutning till vägen finns en återvinningsstation (ÅVS) samt en gröntipp. Inom planområdet finns även järnväg. Utanför planområdet finns ett villakvarter i norr, i sydost Wilkmans Antik & Antikvariat samt Thor Ahlgren AB som är en mekanisk verkstad. På andra sidan järnvägen, ca 100-500 m från planerad förskola, har Vida Energi AB sina lokaler. Företaget släpper ut stoft och bullrar och är förelagda att vidta åtgärder. Gällande Vida Energi AB gör kommunen bedömningen att avståndet till planområdet är tillräckligt för att inga riktvärden överskrids.



Utblick från Bokstigen mot villaområdet norr om planerad förskola.



Butiken Jul-ljus som ligger öster om förskoleområdet.



Återvinningsstation och gröntipp sydväst om planerat förskoleområde.

Riksintresse och fornlämningar

Planområdet omfattas inte av några riksintressen samt att inga fornlämningar förekommer inom planområdet.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö enligt den kulturhistoriska utredning som Jönköpings Läns museum framtagit (1988). Cirka 150 meter från planområdet finns en runsten, vid korsningen Runstensvägen/Björkvägen. Övriga kulturmiljöer återfinns på längre avstånd. Planområdet har under Hoks samhälles framväxt inte exploaterats i större grad utan har bestått utav skogsmark. Den nya detaljplanen reglerar liknande byggrätt avseende bostadsändamål som nu gällande detaljplan. Kommunens bedömning är att inga kulturvärden påverkas av förslaget till ny detaljplan.

Offentlig och kommersiell service

I Hoks samhälle finns bland annat F-5 skola, Pizzeria och Folkets hus. Strax utanför ligger Hooks Herrgård med golfbanor samt spa- och konferensanläggning. Hok ligger cirka 9 kilometer från Vaggeryds centrum där det finns tillgång till kommersiell och offentlig service i form av affärer, servicefunktioner och äldrevård. I Vaggeryd finns även högstadium och gymnasium.

Gator och trafik



Figur 8: Planområdets omkringliggande vägar.

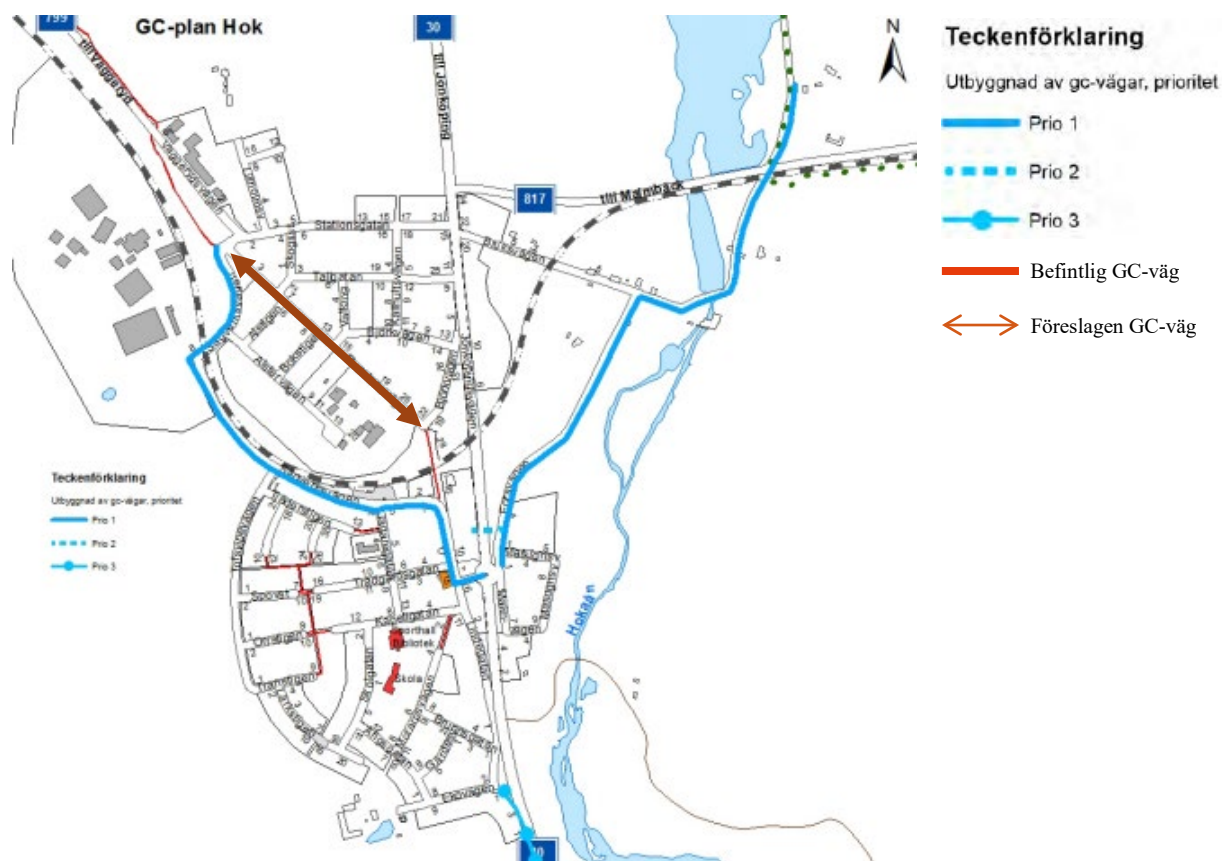
Enligt trafikmätning passerar ca 800 fordon per dygn Sågverksvägen, med en medelhastighet på 37,9 km/h (2018-09-27). Med avseende på trafikeringen på Sågverksvägen antas att färre fordon förekommer på Alstervägen. Enligt trafikmätning passerar ca 160 fordon per dygn Runstensvägen med en medelhastighet på 26,3km/h (2018-12-23). Den trafik som rör sig på Runstensvägen är främst till bostadsområdet norr om Runstensvägen men även besökare till verksamheter söder om Runstensvägen.

Alstervägen är en återvändsgata med ett fåtal tunga transporter per vecka samt interna transporter dagligen mellan Thor Ahlgrens anläggningar i Hok och Skillingaryd. Enligt gällande detaljplan är Alstervägen en industrigata. Eftersom vägen inte kommer att gå genom ett rent industriområde ändras bestämmelsen till gata. Bestämmelsen gata är avsedd främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Regleringen gata tillåter alla trafikslag. Till följd av utbyggnationen av förskolan kommer Bokstigen att stängas och bli en del av förskolans yta.

Förskolan planeras inrymma cirka 70 barn och fordonstrafiken i området väster om förskoleområdet antas öka med cirka 150 fordon per dygn. Den del av Runstensvägen som ligger väster om Alstigen beräknas då ha ett trafikflöde på cirka 310 fordon per dygn. Med anledning av förskolan kommer antalet fordon i området vara som störst under vissa tider av dygnet men bedöms inte ha en betydande påverkan på området.

I kommunens Gång- och cykelvägsplan finns fyra prioriterade sträckor att bygga ut i Hok. Längs med Sågverksvägen finns en prio 1-sträcka. I detaljplanen föreslås att en gång- och cykelväg anläggs utmed Runstensvägen. Gång- och cykelvägen ansluter till befintlig gång- och cykelväg i nordväst med koppling mot Vaggeryd samt med planskild gång- och cykelväg i sydost med koppling till södra delen av Hok. En utbyggnation av föreslagen sträcka kommer öka tillgängligheten och höja säkerheten för bland annat cykel- och gångtrafik till förskolan då föreslagen sträcka inte kräver passage över järnvägen. Det är enkelt att ta sig till området med bil. Gång- och cykelvägar finns delvis, och ytterligare en sträckning är föreslagen. Med hänsyn till

tätortens storlek och förskolans centrala placering finns goda möjligheter att lämna och hämta med gång eller cykel.



Figur 8: Utdrag ur Vaggeryds kommuns Gång- och Cykelvägsplan samt föreslagen ny sträcka i detaljplanen.

Järnvägen mellan Nässjö och Halmstad ligger cirka 100 m från planerat förskoleområde. Trafikeringen förbi Hok är idag 12 persontåg och 3 godståg vardagsmedeldygn (VMD). Trafikverkets basprognos för år 2040 anger 10 persontåg och 3 godståg.

Kollektivtrafik

I Hok finns en tågstation på järnvägssträckan Nässjö-Halmstad. Trafikeringen är begränsad till några stopp per dag. Under vardagar går även ett fåtal turer med regionbuss 141 mellan Jönköping-Sävsjö. Kollektivtrafiken får därför ses som begränsad.

Tillgänglighet, lek, rekreation och barnperspektiv

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska det för förskola finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Varje kommun ska bedöma vad som ska anses som tillräcklig friyta, och hur behoven ska tillgodoses i planering och vid prövning. I Vaggeryds kommun anses en friyta på 40 m²/förskolebarn som tillräckligt, och den totala friytan ska inte understiga 3000 m². Att uppnå den storleken på friyta kommer att lösas i detaljplanen. När friytan för lek och utevistelse ska planeras och anordnas bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Vid utformning av friytan bör naturmark och träd bevaras för att kunna ge den skugga som krävs för en bra lek miljö bl.a. Inom planområdet finns tillräckligt utrymme för att ordna en tillfredsställande utemiljö för barnen och ambitionen bör vara att i möjligaste mål utnyttja naturen som resurs till lek och lärande. Utöver friytan som är direkt kopplad till förskolan finns en lekplats ca 150 meter från planområdet.



Järnvägsstation samt busstation.

Det finns höjdskillnader inom planområdet och ny bebyggelse med tillhörande ytor utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga når målpunkter utan problem, såsom entréer etc.

Klimatanpassning

Klimatförändringar gör att klimatet framöver blir alltmer blötare, torrare och varmare. Det innebär bland annat att det kan komma kraftigare regn under vintermånaderna och att risken för torka under sommaren ökar.

I *Grönstrukturplanen för Vaggeryds kommun* har en värmekartering genomförts för Vaggeryd tätort och Skillingaryd tätort under sommaren 2018, dock finns ingen värmekartering för Hoks tätort. Men med en utveckling av Hok med byggnation av fler bostäder är det rimligt att anta att även temperaturen inom planområdet kommer att höjas. I grönstrukturplanen framgår att äldre, barn och sjuka tillhör riskgrupper för att påverkas av värmeböljor. Då detaljplanens syfte är att bland annat anlägga en förskola är det viktigt att stigande temperaturer tas i beaktning vid utformningen av förskolegården. Vid utformning av förskolans utemiljö är det viktigt att planera för skugga och temperatursänkande åtgärder så som exempelvis träd, buskar och gröna väggar, klättrväxter utmed fasader är också viktiga för temperaturreglering. Det är av stor vikt att tillskapa svalkande grönstruktur inom förskolans utemiljö för att behålla kvar fukt i luften och för att skapa möjlighet till svalka för barn och personal.

Teknisk försörjning

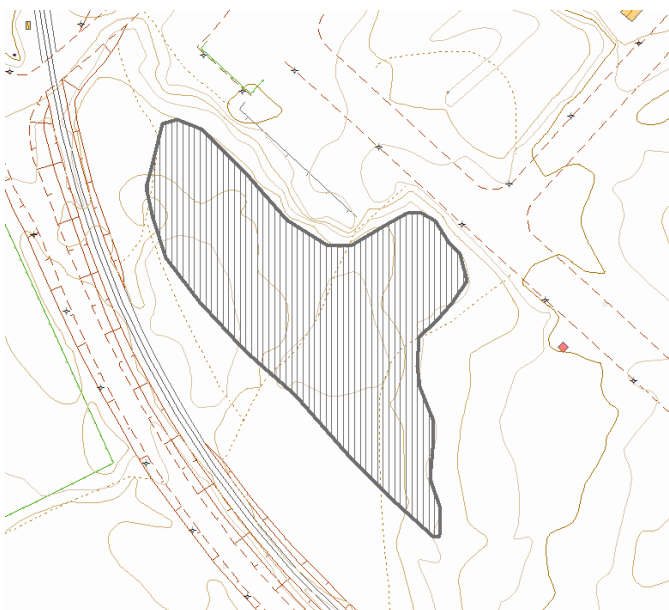
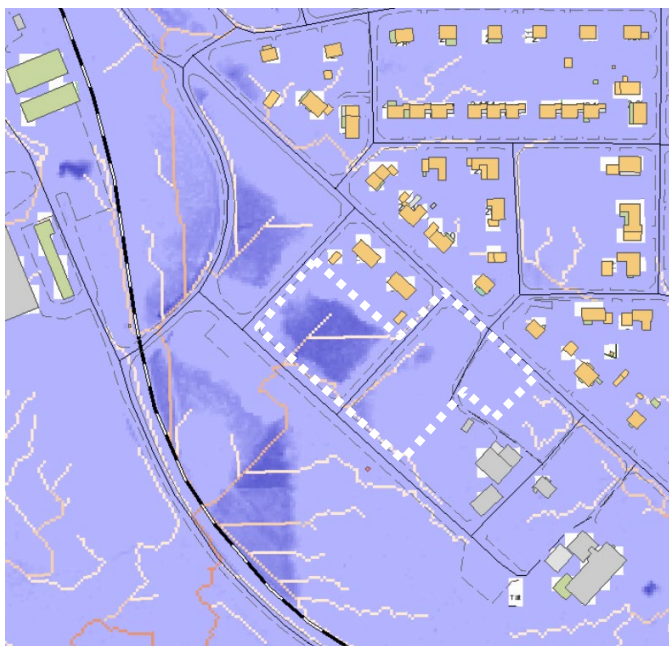
Området kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar som finns i gatorna runtomkring planerad förskola. De serviser som finns i Bokstigen kommer att ses över och avtal för ledningar i gatan kommer att upprättas. Fiber är möjligt och kommer att kopplas från Alstigen. Eon ansvarar för el i området. Utöver det finns i södra delen av planområdet transformatorstation, dagvattenledning och spillvattenledning. Skanova har rör i Bokstigen som ej brukas. Det finns möjlighet att dra ledningar i förberedda rör via Alstigen Alstervägen istället.

Dagvatten

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 under tekniskt samråd.

Den nordvästra delen av det framtida förskoleområdet är blött och utifrån Länsstyrelsen skyfallskartering är området i riskzonen vid kraftiga skyfall. Här finns ingen naturlig infiltration utan vattnet kommer ledas bort via kommunens dagvattenledningar som finns i gatustrukturen runt omkring i Alstigen, Alstervägen, Bokstigen och Runstensvägen. Kapaciteten på ledningarna är inte tillräckligt för att klara höga flöden, vid 100-års regn. Marken för förskolebyggnaden kommer fyllas innan byggnation för att avrinning ska ske från byggnaden mot föreslagen dagvattendamm inom naturområdet mellan förskoleområdet och järnvägen.

Vid skyfall sker översvämning uppströms från dagvattenutsläppet som finns i naturområdet i sydväst. Inom Markerat område i figur 10 planeras för dagvattendamm som totalt bedöms



Figur 10: Situationsplan dagvattendamm.

kunna rymma drygt 2 500 m³. Enligt beräkning utefter den rationella metoden som beskrivs i svenskt vattens publikation P 110, bedöms ett 100-årsregn pågående i 10 minuter ge en volym av cirka 1 400 m³ till dagvattendammen. Enligt samma beräkning bedöms ett 100-årsregn pågående i cirka 17 minuter fylla dagvattendammen. Dagvattendammen beräknas att tömmas på en tid av 3 dygn. I detaljplanen utökas naturmarken så det finns plats för att anlägga dagvattendamm inom det planerade naturområdet i sydväst. En översvänningsbrunn föreslås även anläggas inom dammen med koppling till ny dagvattenledning som leds i sydöst för att koppla an det befintliga dagvattennätet. Kommunen bedömer att förutsättningarna så som höjd och storlek på området är tillräckligt för att eventuella vattenflöden inte kommer att påverka förskolebyggnad samt järnväg.

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

Som utgångspunkt för att skapa en god ljudmiljö vid förskolan används Boverkets allmänna råd om friytor och Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga!”(2015). Friytor ska enligt de allmänna råden kännetecknas av ”god ljudkvalitet”. Enligt vägledningen är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent bullernivå dagsvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning för resterande ytor är att ljudnivån inte bör överskrida 55 dBA. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas. Störningar från omgivningen härrör från vägtrafikbuller och järnväg. Avståndet till järnväg och förskoleområdet varierar mellan 80-120 m. Antal tåg är 12 vardagsmedeldygn (VMD) varav 3 är godståg. Enligt Trafikverkets prognos för 2040 kommer ingen större förändring ske i trafikeringen.

På Sågverksvägen passerar ca 800 fordon per dygn med en medelhastighet på knappt 40 km/h. Förskolan planeras ca 50 m från vägen, med skolbyggnaden placerad så att byggnadskroppen skärmar av ljud från järnvägen, Sågverksvägen och Alstervägen. Vid behov finns möjlighet att sätta gröna väggar och tak som kan bidra till att minska ljudnivån. Friyta lokaliseras ca 120 m från Sågverksvägen. Enligt Sveriges kommuner och landsting och Boverkets beräkningsmodell Hur mycket bullrar trafiken (2016) kan bullernivåer räknas fram baserat trafikflöden och avstånd. Detaljplanens genomförande bedöms öka fordonsflödet i området med cirka 310 fler transporter per dygn, vilket ger ett flöde av cirka 1 110 fordon per dygn som då passerar på Sågverksvägen. Enligt beräkningsmodellen bedöms vägbuller då uppgå till cirka 49 dBA vid förskolebyggnadens fasad. Bullernivån med hänsyn till avståndet mellan Sågverksvägen och friytan bedöms vara lägre, vilken då inte överstiger rekommendationerna.

Baserat på det fåtal tåg som körs på linjen, avståndet till planområdet, placering av förskolebyggnad samt den ringa trafikeringen på angränsande gator bedömer kommunen att riktvärdena för ljudnivå inte kommer att överskridas.

Förorenad mark

Förutom Hok 2:69 finns enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2018-06-01) ingen misstanke om potentiellt förorenad mark inom planområdet. Hok 2:69, där användningen förändras från industri till centrumändamål, är utpekad som ett område för potentiellt förorenad mark. Likaså är Hok 2:68 och Hok 2:76 utanför planområdet utpekade, men ingen av dem är riskklassificerad.

På Hok 2:69 låg tidigare Hoks cementfabrik. Utifrån den historiska utredningen som gjorts 2007 fanns verksamheten på platsen mellan 1945 och 1971. Tillverkningen bestod av parallellblock, hålstén, brunnsringar och kantsten. På Hok 2:68 fanns tidigare Johansson & Jonssons möbelfabrik med verksamhet så som möbelsnickeri och ytbehandling av trä.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts (bilaga 2) genom analys av jordprover som jämförts med Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). I en provpunkt uppmättes för höga halter av alifater. I övriga provpunkter var uppmätta värden under gränsen för känslig markanvändning, samt flertalet prover som var under laboratoriets rapporteringsgräns.

Provpunkten (1905) som uppmätte högre värde än KM är lokaliserad till fastigheten Hok 2:77, som planläggs med ändamål C-centrum. Då övriga provpunkter inklusive de närmast provpunkt 1905 inte påvisat förhöjda värden bedöms det som en lokal förorening, kopplat till provpunkten. Föroreningen är motorolja, alifater C16, och tillhör de längre alifaterna och bedöms inte sprida sig så länge marken vid aktuell provpunkt lämnas orörd. Det förhöjda värdet hittades på mellan 0-0.5 meters djup. På lägre djup vid provpunkten påvisades ingen förorening. Förorening anses därmed vara lokal. För att motverka att föroreningen sprids införs bestämmelse om villkor för startbesked gällande byggnation inom fastigheten Hok 2:77. Bestämmelsen innebär att föroreningen ska vara avhjälpt innan startbesked kan ges. Då övriga provpunkter inom fastigheten inte påvisade förhöjda värden, anses marken lämplig för ändamålet.

Framtagen miljöteknisk markundersökning (bilaga 2) konstaterar att i övriga provpunkter som analyserats inte påvisar förhöjda värden och föroreningssituationen bedöms inte påverka lämpligheten för framtida detaljplan. Vid markarbeten och byggnation ska dock en okulär kontroll av massor genomföras samt att kontakt tas med tillsynsmyndighet om misstänkta föroreningar påträffas, till exempel i form av missfärgningar, avfall, slagg eller avvikande lukt.

Farligt gods

Söder om planerat förskoleområde går järnvägen mellan Nässjö-Halmstad som är en transportled för farligt gods och som vid en olycka skulle kunna påverka planområdet. Järnvägsspåren går ca 80-120 m från platsen som planeras för förskola och området emellan består av skog och en väg. Trafikeringen förbi Hok är idag 12 persontåg och 3 godståg vardagsmedeldygn (VMD). Trafikverkets prognos för 2040 ligger på ungefär samma trafikering. Vid utformningen av området kommer naturmark avskilja förskolan från järnvägen och marken kommer inte att bebyggas. Med det säkerhetsavståndet minskas risken för att en eventuell olycka når förskoleområdet.

Enligt Riskanalys av farligt gods i Hallands län (2011:19), anges lämpliga säkerhetsavstånd mellan olika bebyggelseformer och sträckor där farligt gods transporteras. Järnvägen genom planområdet bedöms motsvara Väg-Låg enligt modellen. Skola ingår i bebyggelseform *Tätort* där ett basavstånd om 60 meter anges. Uppfylld basavståndet behövs inga specifika skyddsåtgärder för att risknivån vid händelse av olycka anses rimlig. Förskolan placeras enligt förslaget på större avstånd. Järnvägen kommer efter utfyllnad för förskolans område ligga under förskolans marknivå, vilket är positivt då det begränsar förutsättningar för läckage mot

förskoleområdet. Alstervägen ligger idag även på högre marknivå än järnvägen vilket är en barriär för läckage mot förskoleområdet. Med avseende på den ringa godstrafik som går på linjen samt skyddsavståndet på 80-120 meter bedömer kommunen att risken för att en olycka påverkar förskolan är mycket liten.

För planlagd industrimark i sydost som ändras till centrumändamål finns ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter till järnvägen. Enligt modellen för riskanalys behöver fasad som vetter mot led inom 30-50 meter utformas med obrännbart material och fönster ska vara i obrännbart material motsvarande klass E 30. Därutöver ska det finnas minst en utrymningsväg som inte vetter mot leden och uteplatser eller balkonger ska inte finnas inom 50 meter. Även här gör kommunen bedömningen att risken är mycket liten för att olägenheter kopplat till farligt gods når framtida verksamhet.

Till Vida energi AB kommer under högsäsong oktober till mars ca 60 lastbilar/dygn respektive lågsäsong ca 40 lastbilar/dygn. Det är dels lastbilar som ska lastas med gods samt leveranser av kutterspån som körs dygnet runt. Ungefär varannan vecka kommer en leverans som är klassat som farligt gods. Transporterna passerar ca 40 meter från förskoleområdet och avståndet till Vida energi AB är ca 150 meter. Eftersom leveranser av farligt gods sker sällan och avståndet till den del som är närmast förskolan är 40 meter bedömer kommunen att risken för eventuella olägenheter för förskolan är mycket liten.

Vid händelse av olycka finns möjlighet för centrum- och förskoleverksamhet att utrymma norrut, mot Runstensvägen. Luftintag på förskola och centrumverksamhet ska även anläggas mot norr.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

I Vaggeryds kommun har befolkningsökningen skett fortare än väntat. En hög inflyttningstakt har medfört provisoriska lösningar för förskola och grundskola. I Hok finns stort behov av en ny förskola för att lösa barnomsorgen på orten. Förskolan lokaliseras centralt i Hok på ett område som idag står outnyttjat. Byggnationen innebär en förtätning och förskolan kan anslutas till befintlig infrastruktur såsom gator, valedningar med mera. Då angränsande mark delvis är bebyggd bedöms upplevelsen av området förändras lite när det gäller stads- och landskapsbild. Störningar för omgivningen på grund av verksamheten i förskolan kan förekomma främst i form av ökad biltrafik vissa tider på dygnet, vilket medför buller och vissa utsläpp till luft. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan (bilaga 1).

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

Bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås är i huvudsak en förskola. Förskolan kommer i ett första skede byggas ut med fyra avdelningar, kök och personalutrymme. Detaljplanen möjliggör även för en utbyggnad av ytterligare två avdelningar när behov finns. En färdig ritning på förskolans utformning är ännu inte framtagen. Skissen nedan illustrerar ett möjligt alternativ. Förslaget bygger på en modell som Vaggeryds kommun tagit fram för andra förskolor i kommunen. Skolbyggnaden placeras i ett L längs med Alstervägen och Alstigen för att verka som barriär mellan vägar och friyta. En ficka med plats för att lämna och hämta med cykel och bil finns längs med skolbyggnadens entréer. Varuleveranser sker i anslutning till kök och personalutrymme. Parkering för personal och besökare föreslås placeras i östra delen av förskoleområdet.

För området som omvandlas från natur till centrumändamål finns möjlighet att uppföra samlingslokal, utvidga butik och caféverksamhet, vandrarhem, kontor eller andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. För att bygglov ska beviljas inom fastigheten förutsätts att markföreningen har avhjulpts. För fastighet Hok

2:69 inom detaljplanen som ändras från industriändamål till centrumändamål legaliserar befintlig verksamhet för butik, café och lager.



Figur 11: Enkel illustration av alternativ utformning av förskoleytan med parkering och varuleverans.

Angöring och parkering

Område för hämtning och lämning till förskolan nås via Alstervägen. Varuleveranser sker via Alstigen. Personal och besöksparkering anordnas inom förskolans fastighet. Parkering för centrumverksamheter anordnas inom egen fastighet. Angöring till centrumverksamhet sker från Alstervägen samt Runstensvägen.

PLANBESTÄMMELSER

Allmän plats

Användning av allmän platsmark

GATA – Motiveras genom att möjliggöra angöring för fordonstrafik till planområdet, såväl till kvartersmark som för allmän platsmark. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

NATUR – Motiveras genom att området ska vara tillgängligt för allmänhet. Den skogliga karaktären ska bestå. Området ska inte upplåtas eller ianspråkta för enskilt ändamål. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

GCVÄG – Motiveras genom att möjliggöra angöring för gång- och cykeltrafik till planområdet. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Gc-väg₁ Motiveras genom att det i området i nödvändig utsträckning ska anordnas allmän gång- och cykelväg för att möjliggöra anslutning till kvartersmark likväl som till de allmänna markområdena. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

Damm₁ – Damm för hantering av dagvatten ska anordnas Motiveras genom att området får rymma erforderliga lösningar för damm gällande dagvattenhantering. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

Kvartersmark

Användning av kvartersmark

B – Bostäder. Motiveras genom att skapa förutsättning för bostadsbebyggelse i planområdet. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

C – Centrum. Motiveras genom att skapa förutsättning för lokal service till området. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

S – Skola. Motiveras genom att det i området finns behov för skoländamål, förskola. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

T₁ – Järnväg. Motiveras genom att säkerställa befintlig järnväg samt yta för elektrifiering av sträckan Nässjö-Värnamo. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

E₁ – Transformatorstation. Motiveras av att anordning för el- och fibernätet behövs för områdets användning såväl som för vidare utbyggnation av el- och fibernätet. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

E₂ – Avfallsanläggning. Motiveras genom att skapa förutsättningar för anordning återvinningsstation samt gröntipp inom planområdet. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Punktprickad mark – marken får inte förses med byggnad. Motiveras genom behov av att reglera bebyggelsens placering mot omgivande gator och andra fastigheter. Lagstöd PBL 4 kap 11 §.

Korsmark – marken får endast förses med komplementbyggnad. Motiveras för att skapa möjlighet att uppföra byggnader eller skärmtak för ändamål såsom miljörum, väderskydd för cykelparkering, förråd eller uterum etcetera. Lagstöd PBL 4 kap. 16 § 1.

h₁ – högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Motiveras genom att uppnå bebyggelsevolymmer som är anpassade till omkringliggande bebyggelse. Lagstöd PBL 4 kap 11 §.

u₁ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motiveras genom behovet av att säkra mark som möjliggör att rättigheter bildas för erforderlig underjordiska ledningar. Lagstöd PBL 4 kap. 6 §.

z₁ – markreservat för allmännyttig körtrafik. Motiveras med att funktion som infart till området. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

p₁ – huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns. Motiveras genom att bebyggelsefritt avstånd ska finnas till annan fastighetsgräns för att skötsel ska kunna genomföras av byggnad inom egen fastighet. Lagstöd PBL 4 kap. 16 § 1.

p₂ – byggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns. Motiveras genom att bebyggelsefritt avstånd ska finnas till annan fastighetsgräns för att skötsel ska kunna genomföras av byggnad inom egen fastighet. Lagstöd PBL 4 kap. 16 § 1.

a₁ – startbesked får inte ges för byggnation förrän markförening avhjälppts. Motiveras genom behov av att lokal markförening ska avhjälpst innan byggnation kan påbörjas. Lagstöd PBL 4 kap. 14 § 5 4p.

b₁ – entréer placeras på lämpligt sätt så att de inte vetter mot järnväg. Motiveras genom behov av skyddsåtgärder gällande järnväg som transportled Nässjö-Värnamo för farligt gods. Lagstöd PBL 4 kap. 12 §.

b₂ – Ventilation ska placeras högt och på motsatt sida av järnväg. Motiveras genom behov av skyddsåtgärder gällande järnväg som transportled Nässjö-Värnamo för farligt gods. Lagstöd PBL 4 kap. 12 §.

b₃ – fasad ska motsvara lägst brandteknisk klass EI 30. Motiveras genom behov av skyddsåtgärder gällande järnväg som transportled Nässjö-Värnamo för farligt gods. Lagstöd PBL 4 kap. 12 §.

b₄ – minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot riskkällan. Motiveras genom behov av skyddsåtgärder gällande järnväg som transportled Nässjö-Värnamo för farligt gods. Lagstöd PBL 4 kap. 12 §.

b₅ – luftintag placeras högt och på motsatt sida av järnvägen. Motiveras genom behov av skyddsåtgärder gällande järnväg som transportled Nässjö-Värnamo för farligt gods. Lagstöd PBL 4 kap. 12 §.

stängsel ska finnas – Motiveras genom behov att säkerställa att in och utfart till avfallsanläggning sker på ett säkert sätt. Lagstöd PBL 4 kap. 9 §.

Genomförandetid – genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. Motiveras genom att tiden för genomförandetiden bedöms vara rimlig för att genomföra detaljplanen. Kortaste genomförandetid har valts för att tidigt få möjlighet att ändra detaljplanen vid behov. Lagstöd PBL 4 kap. 21 §.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader från det datum planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rättighet att bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte heller ändras utan att särskilda anledningar föreligger. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden, har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas.

Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla, fram tills att kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar gällande detaljplan. Ändras eller upphävs detaljplanen efter genomförandetiden finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade i den ursprungliga planen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats och allmänna anläggningar inom allmän platsmark. I aktuell detaljplan är allmän platsmark GATA, GC-Väg och NATUR.

Kommunen tecknar avtal för upplåtande av mark för avfallshantering inom kvartersmarken E₂ – Avfallsanläggning. Avfallsbolag ansvarar för iordningställande av marken enligt detaljplan och skötsel av avfallsanläggning.

Avbaningsmassor som uppkommer i samband med exploatering hanteras i genomförandeavtal.

Samtliga ledningar som idag ligger lägst med Bokstigen föreslås i aktuell detaljplan flyttas och läggs i nytt u-område inom markanvändningen skola. Exploatören står för de kostnader som uppstår för flytt och ombyggnad av ledningsnät som påverkas vid utbyggnad på fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar fastigheterna Hok 2:110, Hok 2:95, Morarp 2:38, Hok 2:176, Hok 2:177, Hok 2:34, Morarp 2:28, Hok 2:77 och Hok 2:69. Inom planområdet finns även marksamfälligheten Hok S:1 som ägs gemensamt av 8 fastigheter

Kvartersmarken inom fastigheten Hok 2:110 kommer att styckas av för byggnation efter att detaljplanen fått laga kraft. Kommunen överlåter mark till exploatör genom markanvisning. För att genomföra detaljplanen kommer nya fastigheter styckas av från fastigheten Hok 2:110.

Fastigheten 2:110 som ägs av Vaggeryds kommun kommer att styckas av för förskola. Ett servitutsavtal ska upprättas gällande ledningarna som flyttas/läggs inom u-område inom markanvändning skola. Servitutsavtal för befintliga ledningar inom markanvändning Centrum kommer upprättas.

Del av fastigheten Hok 2:110 har avsatts för ändamålet järnväg baserat på Trafikverkets samrådshandlingar 2023 för projektet Nässjö-Värnamo elektrifiering. I Trafikverkets samrådshandlingar framgår för sträcka km 35 vilken passerar genom planområdet att trafikverket inom projektet Nässjö-Värnamo elektrifiering, planerar för ny

järnvägsmark med äganderätt. I detaljplanen har den yta Trafikverket pekar ut i samrådshandlingarna från 2023 avsatts för järnvägsändamål.

Ekonomiska frågor

Vaggeryds kommuns kostnader består av att upprätta denna detaljplan samt kostnader för externa utredningar. Vaggeryds kommun bekostar utbyggnation av gång- och cykelväg samt anläggning och skötsel av dagvattendamm.

Exploatören bekostar fyllning och iordningställande av mark för förskolan, samt bygga förskolan med tillhörande anläggningar.

Samtliga ledningar längst med Bokstigen föreslås i aktuell detaljplan flyttas och läggas i nytt u-område inom markanvändningen skola. Exploatören står för de kostnader som uppstår för flytt och ombyggnad av de ledningsnät som påverkas vid utbyggnad på fastigheten till nytt u₁ område i söder inom fastigheten för förskola.

Exploatören bekostar fyllning och iordningställande av mark för bostäder.

Kommunens intäkter består av försäljning av kvartersmark, anslutningsavgifter samt bygglovsavgifter. Exploatörens kostnader består i inköp av mark, utbyggnad inom kvartersmark, anslutnings- och bygglovsavgifter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

Kanslienheten, Vaggeryds kommun
2023-04-06

Henrik Olsson
Planarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef/ bitr. Kommundirektör