



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Sammanställning granskningsyttrande

Detaljplan för del av fastigheten Högabråten 1:3, vid Skillingaryds tätort
Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

Utökat förfarande
Dnr: KS 2023/111



Om Granskning av planförslaget

Syfte med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av lager och logistik i nära anslutning till E4:an och väg 152 i Vaggeryds kommun. Planen ska säkra dagvattenhantering och grönområden samt ta hänsyn till kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten, söder om planområdet och rekreatiomsområdet Trollberget, norr om planområdet. Gestaltningen är därför extra viktig vid områdets entré. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Planens utställning för granskning

Kommunstyrelsen i Vaggeryds kommun beslutade enligt protokoll 2025-06-18 § 98 att godkänna granskningshandlingarna för detaljplanen för del av fastigheten Högabråten 1:3 och ställa ut planförslaget för granskning. Planförslaget har varit utställt för granskning under perioden 2025-06-27 till och med 2025-09-10. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt via kommunens webbplats: www.vaggeryd.se/aktuelladetaljplaner. Fysiska handlingar har även varit tillgängliga i receptionen i Skillingehus, Bangårdsgatan 2, 568 30 Skillingaryd. Inför granskningsutställningen har information skickats ut enligt sändlista, bland annat till kända sakägare och föreningar. Granskningen har även informerats genom en underrättelse på kommunens webbplats.

Under granskningstiden har 10 yttranden inkommit varav 7 med erinringar. Yttranden från Luftfartsverket och Försvarsmakten redovisas inte i detta dokument på grund av sekretess.

Sammanställning av inkommande yttranden

Namn	Datum	Med erinran	Utan erinran
Länsstyrelsen i Jönköpings län	2025-09-08	X	
Lantmäterimyndigheten	2025-09-05	X	
Trafikverket	2025-08-25	X	
Jönköpings Länstrafik	2025-08-08	X	
Luftfartsverket LfV	2025-09-23		
Försvarsmakten.	2025-08-10		
Miljö- och byggnämnden	2025-09-03		X
Kultur- och fritidsnämnden	2025-10-06	X	
Tekniska nämnden	2025-09-09	X	
Vattenfall Eldistribution AB	2025-09-19	X	

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras nedan:

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Obs! Kommunen lägger in kommentar direkt under respektive synpunkt från Länsstyrelsens yttrande.

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

Geoteknik

I och med att stabilitetsberäkningarna för dammen utgår från en viss placering inom naturmarken och Statens geotekniska institut (SGI) påtalar att stabiliteten är acceptabel under förutsättning att dammen inte kommer närmare järnvägen, bedömer Länsstyrelsen att dammens läge och tillåtna lägsta nivå behöver regleras i planen för att lämpligheten ska vara säkerställd.

Kommentar: Synpunkten noteras

Övriga synpunkter

Hälsa och säkerhet, farligt gods

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att i och med avståndet till järnväg och väg E4 erfordras inga åtgärder för att riskerna kopplat till farligt gods på dessa transportsträckor ska vara acceptabla. Dock saknas en bedömning av risken kopplat till farligt gods på väg 152. Kommunen bör komplettera planhandlingarna med en bedömning av hur risken kopplat till farligt gods på denna transportled beaktas i planen.

Kommentar: Synpunkten noteras

Villkor för startbesked

I planen anges genom bestämmelse a2 att startbesked för byggnation inte får ges förrän dike och damm inom naturmark är på plats. I och med att kommunen är huvudman för den allmänna platsen inom planen innebär detta enligt 6 kap. 18§ PBL att det är kommunen som efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ansvarar för att ordna de gator och andra allmänna platser så att platserna kan användas för deras avsedda ändamål. Länsstyrelsens uppfattning är att villkorsbestämmelser endast kan avse sådana åtgärder som fastighetsägaren själv eller tillsammans med andra kan råda över. Villkor för startbesked eller bygglov bör därmed inte kunna omfatta åtgärder som kommunen har det formella ansvaret att utföra. Länsstyrelsen kan heller inte se att det är möjligt att med planbestämmelser avtala bort sådant som står i lagstiftningen, i detta fall kommunens ansvar för att iordningställa den allmänna platsen. Det är positivt att kommunen säkerställer anläggandet av de dagvattenanordningar som kommunen bedömer är nödvändiga för planens lämplighet, men det bör tydliggöras hur det kommer att ske med anledning av ovanstående.

Kommentar: Synpunkten noteras

SGI:s synpunkter Geoteknik

Stabiliteten för järnvägen är enligt [3] tillfredställande under förutsättning att dammen inte placeras närmare järnvägsspåret eller görs djupare. SGI rekommenderar att kommunen ser över om dammens läge och bottennivå behöver styras i planen. Bergteknik SGI har tidigare yttrat sig (Dnr 4.3.1-2410-1432, daterat 2024-10-29) och påpekat att alla bergsslänter i området behöver besiktigas och att motivering för bedömningen av stabiliteten av konstruerad bergschakt saknas. Undersökningen av berg i dagen har kompletterats med observationspunkter som redovisas i [4] och bedömningen av befintliga risker uppdaterats i [3]. Bedömning av risker i byggskedet och förutsättningarna för planerad bergskärning har kompletterats i [3] och redovisas i handlingarna [2]. Block- och bergstabilitet har hanterats på ett godtagbart sätt och SGI har inga synpunkter. SGI vill dock poängtera att behov av underhåll för att säkerställa den långsiktiga stabiliteten av natur-liga och konstruerade bergsslänter behöver redovisas i planen.

Kommentar: Synpunkten noteras

Lantmäterimyndigheten

Obs! Kommunen lägger in kommentar direkt under respektive synpunkt från Lantmäteriets yttrande.

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade juni 2025) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Kommentar: Synpunkten noteras

Planens genomförande

På s. 12 under ”markägoförhållanden” står att mark för allmän plats ska överlåtas till kommunen. Det står att endast kvartersmarken ska avstyckas till exploatören. Det kan tolkas som att naturmarken i planförslaget blir kvar på Högråten 1:3. Samtidigt framgår under rubrik 3.1.4 att exploatör ska ansvara för utbyggnad, och sedan överlåta allmän plats till kommunen.

Det kan därför tydliggöras om överlåtelse av allmän plats ska ske mellan kommunen och nuvarande fastighetsägare, eller om tanken är att exploatören ska äga även NATUR innan den överlåts till kommunen. Se därför över bilden på s. 14 så att det stämmer överens med hur

plangenomförandet är tänkt. Kanske ska hela planområdet avstyckas, för att franskilja det från Högastråten 1:3.

Kommentar: Synpunkten noteras

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också några punkter som ska ingå i avtalet. **Motivering till val av enskilt huvudmannaskap**

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

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå **ska gå att bedöma vad åtagandena innebär**. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala, kanske kan hänvisning göras till andra sidor i planbeskrivningen där detta framgår?
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar, t.ex för den allmänna platsen?
- Hur tidplan ser ut för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Kommentar: Synpunkten noteras

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Aktualitetsdatum för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Inom planområdet finns en samfällighet, Högastråten s:1, som ej finns redovisad i grundkartan. Samfälligheten kommer beröra en del av planområdets sydöstra del. Därmed är det lämpligt att samfällighetens utbredning syns i grundkartan.

Kommentar: Synpunkten noteras

Berörda fastigheter i gemensamhetsanläggning och samfällighet

I planbeskrivningen framgår att Högastråten ga:2 kommer behöva omprövas i samband med detaljplanens genomförande. I beskrivningen kan det även vara bra att tydliggöra att delägarna i gemensamhetsanläggningen kommer bli sakägare i samband med omprövning. Normalt fördelas kostnaden för omprövning efter det andelstal respektive fastighet har i gemensamhetsanläggningen, men att det i detta fall bekostas av exploatören. Samtliga fastigheter bör även redovisas i fastighetsförteckningen såsom berörda av planförslaget.

Likaså behöver delägarna i Högastråten s:1 redovisas i fastighetsförteckningen, eftersom en del av samfälligheten kommer beröra NATUR-mark i planen, samt kommer behöva kontaktas i samband med att kommunen ska lösa in mark för allmän plats.

Kommentar: Synpunkten noteras

Vilken typ av ledningar inom markreservat för allmännyttiga ledningar

I planförslaget finns u-områden, men det framgår inte av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttiga ledningar som är tänkta att dras inom markreservatet. Det bör också anges vilken ledningshavare som är tänkt att dra sina ledningar inom markreservatet.

På s. 16 omnämns att u-område lagts ut för att möjliggöra utrymme för enskilda anslutningar till VA, el och fiber. U-område är dock markreservat för allmänna underjordiska ledningar, vilket ej behövs om området endast är avsett för enskilda ledningar.

Kommentar: Synpunkten noteras

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende för yttrande och noterar att de synpunkter som framfördes under samrådet har tillgodosetts.

I planhandlingarna beskrivs att det krävs en ny angoringsväg ifrån väg 152 som breddas med ett vänstersvängfält. Åtgärder på allmän väg där staten är väghållare ska placeras och utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU, vilket detaljplanen måste möjliggöra. Innan planen förs till antagande måste ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Av avtalet ska ansvarsgränser avseende ägande, drift och underhåll klargöras. Åtgärderna ska finansieras av kommunen.

Kommentar: Synpunkten noteras

Jönköpings Länstrafik

Jönköpings Länstrafik ser positivt på detaljplanen. Men vill skicka med att det är långt till närliggande busshållplatser från den anvisade marken. Om ökade transportbehov uppstår till och från platsen till följd av etableringen så bör en ny hållplats även planeras för i god tid då Väg 152 är Trafikverkets väg. Idag trafikeras sträckan av Regionbuss linje 136 med ett utbud som kan fungera för arbetspendling till och från platsen i framtiden.

Jönköpings länstrafik deltar gärna i diskussioner om en framtida hållplatslösning på platsen om det blir ett behov.

Kommentar: Synpunkten noteras

Luftfartsverket

Luftfartsverket har lämnat yttrande. Yttrandet redovisas inte med grund i sekretess enligt

Offentlighets- och sekretesslag (2009:400) 18 kap. 8 §.

Försvarsmakten

Luftfartsverket har lämnat yttrande. Yttrandet redovisas inte med grund i sekretess enligt

Offentlighets- och sekretesslag (2009:400) 18 kap. 8 §.

Miljö- och byggnämnden

Bestämmelse a1 och a2 har tillkommit vilket innebär att startbesked inte får lämnas innan avledande dike inom kvartersmark samt dike och damm inom naturmark är på plats.

Gestaltningssprogram finns som bilaga till planbeskrivning för att underlätta bedömning av utformningskraven.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark ska tillämpas inom planområdet.

In- och utfart har justerats och är lokaliserats där befintlig in- och utfart är idag.

Miljö- och byggförvaltningen tillstyrker detaljplanen.

Kommentar: Synpunkten noteras

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden vill uppmärksamma att den rekreationsrunda på cirka 7 km som går runt detaljplaneområdet Högastråten 1:3 inte är omnämnd i samrådsredogörelsen eller planhandlingarna.

Rundan är utpekad i kommunens GIS-verktyg och utgör ett etablerat rekreationsstråk för allmänheten. Även om leden inte passerar genom planområdet, går den i direkt anslutning till det och påverkas därmed av planens genomförande.

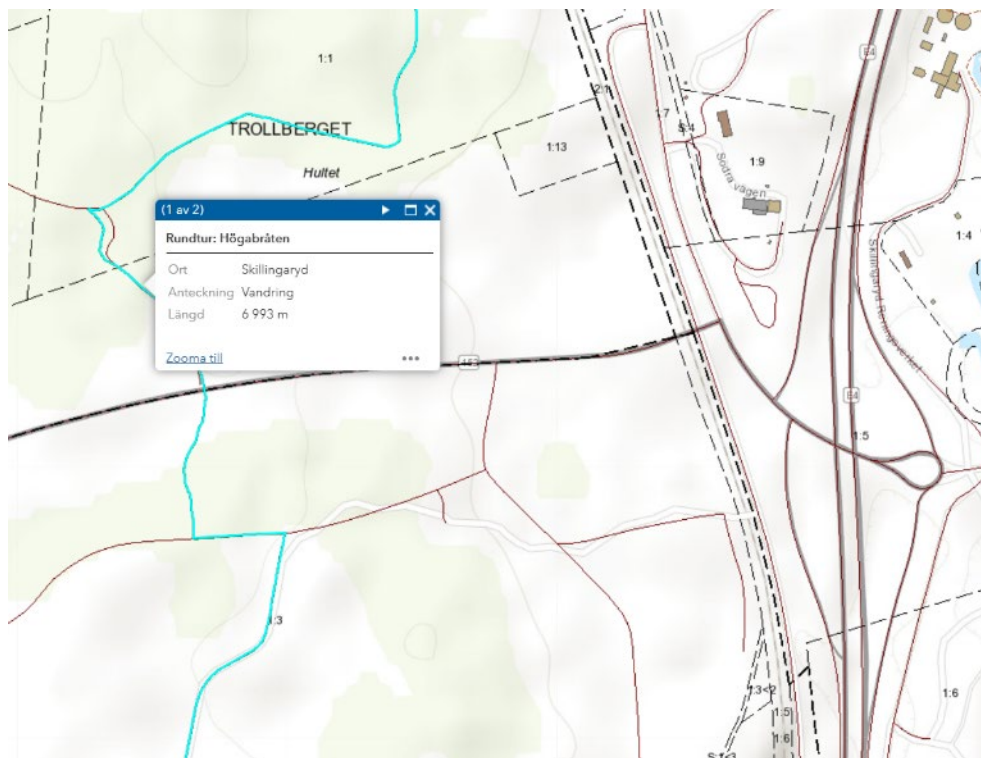
Det är särskilt viktigt att beakta att rundan går genom Trollberget, som i kommunens översiktsplan är utpekad som ett värdefullt rekreationsområde och en nod för tätortsnära friluftsliv. Området har betydelse för Skillingaryds invånare och besökare, både för vardagsmotion och naturupplevelser.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen (PBL) ska allmänna intressen såsom rekreation och friluftsliv beaktas vid planläggning.

Kultur- och fritidsnämnden anser därför att rundan bör:

- Redovisas i planbeskrivningen som en befintlig rekreationsfunktion.
- Bedömas utifrån påverkan på tillgänglighet, rekreativ kvalitet och säkerhet.
- Säkerställas i genomförandet, exempelvis genom fysisk avgränsning, skyltning eller samordning med gång- och cykelvägar.

Detta är särskilt viktigt för att främja hållbar samhällsutveckling och tillgänglig rekreation i Skillingaryds tätort.



Yttrandet ligger i linje med Vaggeryds kommuns Strategiskt hållbarhets- och utvecklingsprogram och Agenda 2030.

Genom att uppmärksamma rekreationsrundan på cirka 7 km, som går genom Trollberget och i direkt anslutning till detaljplaneområdet Högabråten 1:3, främjas mål 1 om hållbar samhällsutveckling genom bevarande av tätortsnära natur och rekreation.

Stärker mål 2 genom att bidra till en attraktiv livsmiljö som stödjer lokal utveckling.

Rundan har särskild betydelse för mål 3, då den möjliggör fysisk aktivitet och naturupplevelser för invånare i alla åldrar.

Yttrandet främjar dessutom mål 4 genom att lyfta behovet av tillgänglig rekreation och invånarnas möjlighet till delaktighet i sin livsmiljö.

Kommentar: Synpunkten noteras

Tekniska nämnden

I planbeskrivningen framgår att: ”Kommunen får kostnader för utbyggnad av vänsterkörfält på väg 152, vid infart till planområdet, enligt medfinansieringsavtal och medfinansieringsersättning för utbyggnad av vänsterkörfält”. Tekniska nämnden antar att kommunen inte bekostar del av trafiklösningen på statlig väg utan någon markförsäljningsintäkt och att detta framgår i exploateringsavtalet. Därav har tekniska nämnden inte för avsikt att söka budgetmedel och ansvara för utbyggnad av trafiklösning väg 152.

”Exploatören ska säkerställa att det finns tillräcklig kapacitet för brandvatten inom planområdet” Det borde tydliggöras vem som ansvarar för framtida drift och funktionalitet av brandmagasinet som ska placeras inom kvartersmark.

Kommentar: Synpunkten noteras

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution noterar att kommunen beaktat önskemål om möjlighet till fler nätstationer inom planområdet och är nöjda med att den möjligheten finns.

Vattenfall Eldistribution önskar förtydligande gällande egenskapsbestämmelse e_2 – *Största sammanlagda byggnadsyta för tekniska anläggningar är 100 kvadratmeter. Gäller inom hela användningsområdet.*

Innefattas Vattenfall Eldistributions möjliga nätstationer inom de 100 m²?

Om nätstationer inte innefattas av egenskapsbestämmelse e_2 behöver fortsatt dialog föras kring placering av nätstationer för att kunna säkerställa en god elförsörjning för verksamhetsområdet.

Kommentar: Synpunkten noteras

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun

September 2025



PLATS FÖR ATT GÖRA SKILLNAD