

För del av fastigheten Anhalten 1 med flera

Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län
Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)



Kommunledningskontoret
Maj 2026
KS 2026/016

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte kan överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, PBL 13 kap 2 §). Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas.

Meningen med planbeskedet är att den som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte (PBL 5 kap, 2,5 §§).

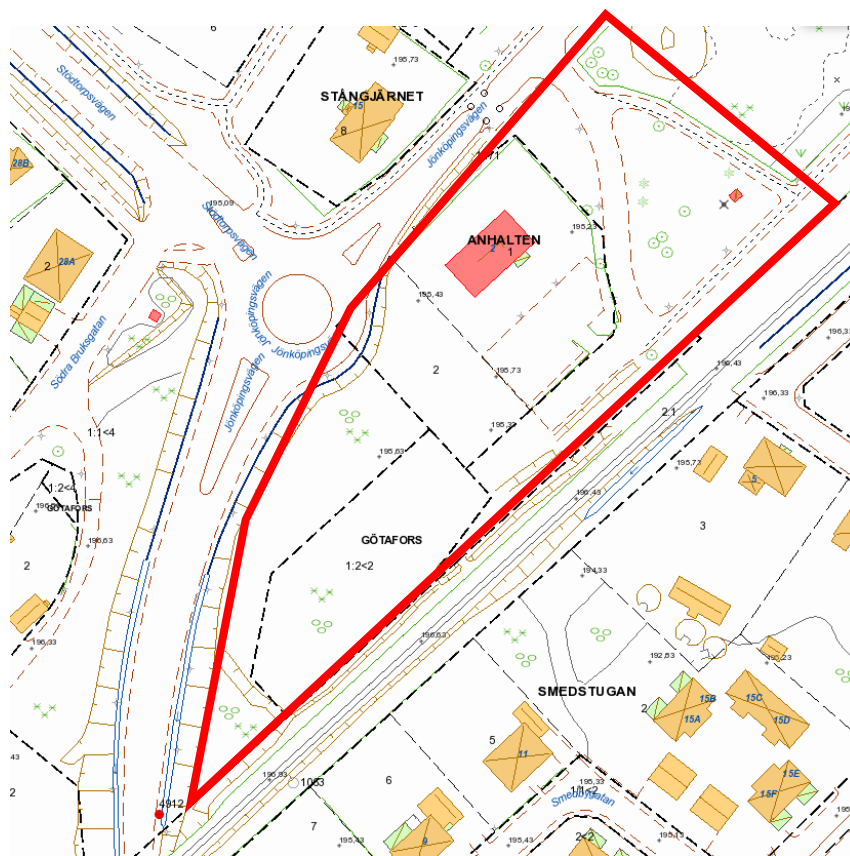
Ansökan

Området är beläget i sydvästra delen av Vaggeryds tätort. Området berör hela fastigheten Anhalten 1 och 2 samt Götafors 1:2. Det berör även del av Götastrand 1:1. Den totala ytan för berört område är ca 1,3 hektar och ägs av Vaggeryds kommun förutom fastigheten Anhalten 1 som är privatägd.

Förslag enligt ansökan

Förfrågning om etablering av ny livsmedelsbutik har kommit in av en privat aktör. Ansökan om planbesked har lämnats in 2025-12-12. Syftet med planbeskedet är genom planändring möjliggöra för etablering av ny livsmedelsbutik med tillhörande angöring och parkeringsplatser. Syftet är även att aktualisera markanvändning för delar av gällande detaljplaner så att de matchar den markanvändning som idag gäller.

Befintlig byggnad inom fastigheten Anhalten 1 kommer att rivas för att ge utrymme till en ny livsmedelsbutik. Miljö- och byggnämnden den 2025-03-25 § 25 har ställt sig positiv till ny etablering av livsmedelsbutik inom aktuellt område. Bygglov har beviljats och beslutet har vunnit laga kraft 2026-05-07. Då nuvarande detaljplan inte medger den utökning av kvartersmark som krävs för verksamhetens behov är en ny detaljplan nödvändig.



Förslag till planområde röd linje. Befintliga fastigheter Götafors 1:2, Anhalten 1 och 2 samt resterande fastighet Götastrand 1:1 syns i planbeskedsområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

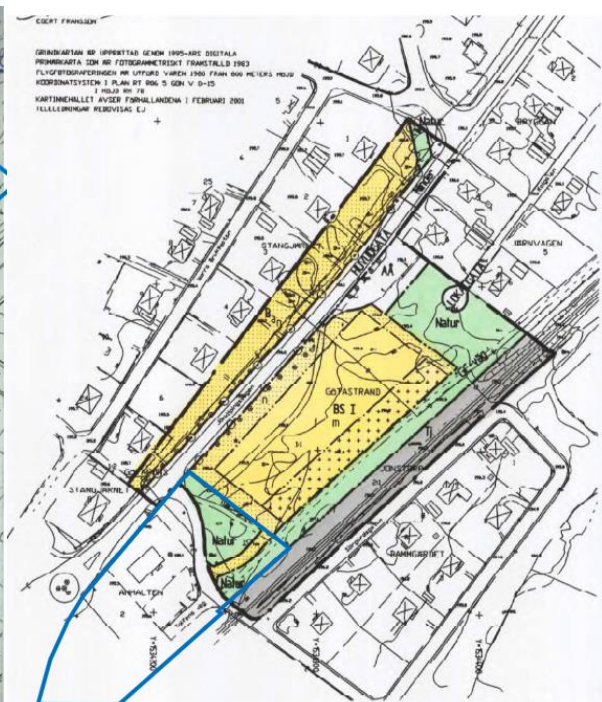
Översiktsplanen är antagen år 2024 och området för planbesked har utpekat markanvändning mångfunktionell bebyggelse. Översiktsplanen anger att aktuellt område är lämplig för verksamheter, områden för service, lager, tillverkning med begränsad omgivningspåverkan. Besöksanläggning, områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. Skola Förskola, fritidshem, skola och annan jämförlig verksamhet. Ansökan är förenlig med Vaggeryds kommuns gällande översiktsplan. Livsmedelsbutik kan räknas som verksamhet och service.

Detaljplan

Aktuellt område för planbesked är tidigare detaljplanlagt i två planer. Södra delen av området för planbesked utgörs av detaljplanen för kvarteret anhalten (0665-P9). Den norra delen av området berör del av befintlig detaljplan för del av Götastrand 1:1, Slätten (0665-P124). Genomförandetid för detaljplanerna har gått ut. I gällande detaljplan i söder tillåts samlingslokaler, hantverk och samhörig handel. I norr tillåts bostäder och barnomsorg.



Gällande detaljplan. Förslag till planområdet markerat med blå linje



Gällande detaljplan. Förslag till planområdet markerat med blå linje

Gällande detaljplanen för kvarteret anhalten (0665-P9) respektive Gällande detaljplan för del av Götastrand 1:1, Slätten (0665-P124)

Miljöprogram

Vaggeryds kommun arbetar i dagsläget med framtagande av nytt miljöprogram. Gällande miljöprogram för Vaggeryds kommun 2022-2025 innehåller mål och strategier som berör fysisk planering. Inom målområdet *Hållbara transporter och resor* så omnämns det att kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter. Det finns möjlighet vid nybebyggelse att arbeta fram hållbara lösningar som god kollektivtrafik, tillgång till bilpool/elcykelpool, tillgång till laddning av elbil och/eller anslutning med trygga och säkra cykelvägar.

Inom målområdet *Hållbar samhällsplanering och bebyggelse* så ska dimensionerna ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet synliggöras inom kommunens arbeten. Det innefattar hänsynstagande till att samhället planeras utifrån risk för skyfall, torka, värmebölja och erosion. Kommunen strävar efter en god luftkvalité där människors hälsa och miljö inte skadas, samt minskad påverkan från kemiska ämnen. Målområdet *Hållbara gröna och blåa miljöer* ämnar till att bemöta hur kommunen hanterar natur- och vattenfrågor. Utpekade gröna stråk ska prioriteras inom samhällsplaneringen för att öka landskapets förmåga att leverera ekosystemtjänster.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun antogs år 2020 och bidrar med kunskap inom framtida samhällsplanering. För planbeskedsområdet visar grönstrukturplanen att Jönköpingsvägens undergång under järnväg är riskområde för ansamling av vatten vid skyfall. Den mindre skogsytan i söder är även utpekad som grönområden som är strategiska för dagvattenhantering. Vid butiksetablering riskerar grönområdet att försvinna och likaså försämrade situation för risk av ansamling dagvatten på Jönköpingsvägen.

Dagvattenhantering behöver undersökas i detaljplaneprocessen. Andra faktorer som är utpekade i grönstrukturplanen för planbeskedsområdet är att grönområdet har temperaturreglerande effekt vid värmebölja, samt att skolgården på slättens förskola bidrar till kulturella ekosystemtjänster.

Bebyggelse och gestaltning

Områdets karaktär och befintlig bebyggelse

Karaktären i den här delen av tätorten Vaggeryd är mestadels fristående medelstora småhus 1-1,5 plan av blandad byggnadsstil både nya och äldre hus i olika färger och material, däremot endast sadel och mansardtak. Det är medelstora tomter på minst 1000 kvm med gräsmattor utan många träd eller andra hinder i sikt, många av tomterna har även ett avstånd från Jönköpingsvägen vilket bidrar till större avstånd mellan bebyggelse i området. Undantag i bebyggelsen är förskolan Slätten som är den största byggnaden till ytan i området, där det finns parkering och inhägnad skolgård med grönska och lekplats. Inom planbeskedsområdet finns endast befintlig mindre enplanshus i träfasad som har varit religiös besöksbyggnad med tillhörande parkering. Inom området finns även inhägnad teleanläggning med telemast och runt omkring det större träd utspritt i en parkliknande miljö likt den angränsande skolgården.



Flygfoto över planbeskedsområdet inritat i rött

Utformning av ny bebyggelse

Ny bebyggelse inom planbeskedsområdet kommer vara livsmedelsbutik med tillhörande angöring och parkeringsplatser vilket medför att det kommer se annorlunda ut från den befintliga villamiljön. Anpassningar kan däremot med fördel göras i form av att exempelvis begränsa bebyggelsen till ett plan, kommersiella fastigheter brukar ha högre takhöjd därav kommer det upplevas som ett 1,5-2 planshus. Andra åtgärder kan vara att hålla viss bebyggelse fritt avstånd till väg, exempelvis placera entré och parkering mot gata likt förskolan i norr, det medför också till att de mer attraktiva fasadmaterialet som exempelvis skyltfönster och logotyp placeras åt den riktning fler kör och går förbi medan lastplatser och tekniska funktioner kan vara på baksida som exempelvis mot järnväg. Livsmedelsbutiker har oftast ett färdigt koncept i utformning och gestaltning av byggnad, men mindre anpassningar som placering av parkeringar, entréer och lastplatser är möjligt att anpassa till tomten och områdets fördel. Det är även viktigt att utformningen sker så det minimerar störningar mot omkringliggande bebyggelse.

Det kan vara lämpligt att använda befintlig in och utfart i området för att inte bygga ny infart allt för nära cirkulationsplats eller i befintliga slänter där markförhållandena medför till stora lutningar för en ny infart. Ett

resultat av att utnyttja befintlig infart till området är att parkeringen hamnar i norr vid befintlig eller ombyggd gata. Ytorna i norr innehåller även befintliga ledningar som exempelvis vatten och avlopp, sådana ytor får inte uppföras med byggnad, bevaras ledningarna är parkeringsytor en lämplig användning för platsen.

Parkeringsytorna kan med fördel gestaltas med andra materialval än bara asfalt, exempelvis gröna inslag av gräsytor, buskage och gräsarmering. Även inslag av gatsten, cykelplatser, kundvagnplatser, olika former av belysning och skyltning kan bryta upp parkeringen vilket gör platsen mindre monoton. Parkeringen kan sedan avgränsas av livsmedelsbutikens framsida med glasparter, logotyp, belysning och materialval som framträder en entrésida. Exempelvis kan varierande materialval utöver endast neutralt färgat betong och plåt användas. Lastplats, tekniska anläggningar osv hamnar följaktligen längs järnvägen österut och byggnadens baksida söderut. Fasaden i de övriga riktningarna än entrésidan norrut kommer sannolikt inrymma personaldörrar, lastgångar, kylanläggningar. Även dessa fasader kan med gestaltning göras mer intressanta exempelvis med fönster, reklamskytning och logotyper som syns för förbipasserande som ett sätt att bryta upp monotona fasader.

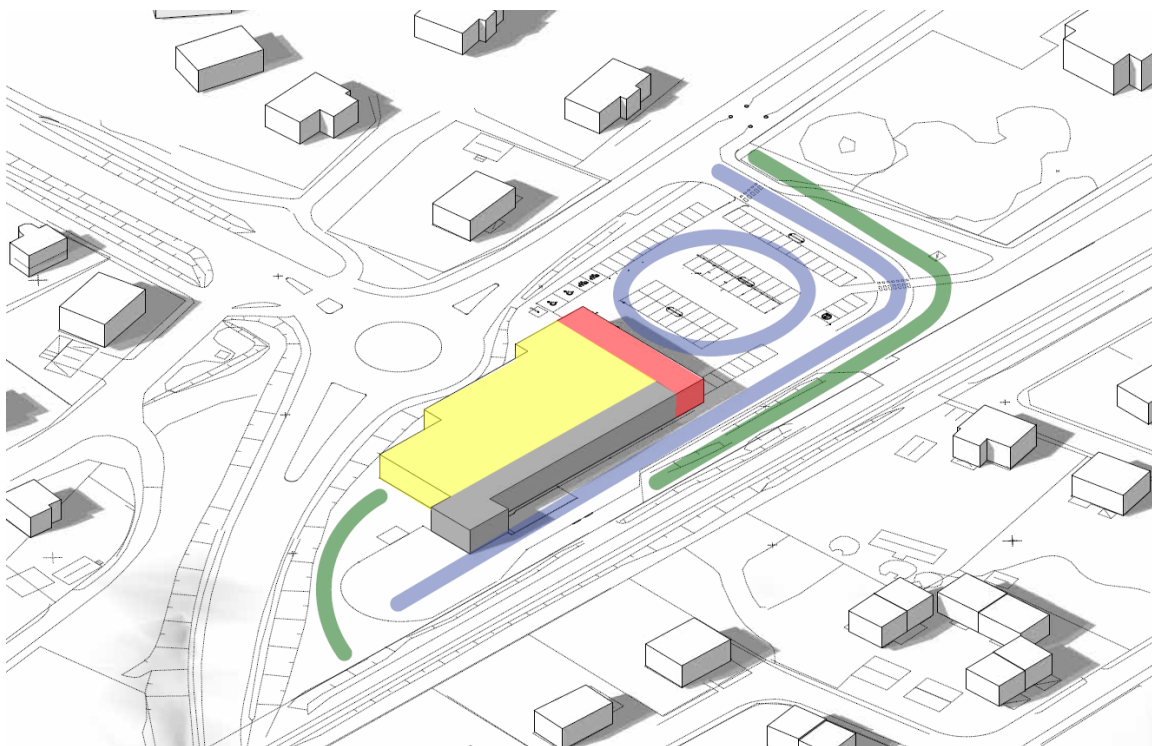


Illustration som visar exempel på hur fastigheten skulle kunna planeras med byggnadsvolym och ytor. Rött är entrédelen av byggnaden. grått är tekniska anläggningar och godsmottagning, gult är själva butiksdelen och ansiktet ut mot förbipasserande. Gröna ytor är vart natur kan bevaras och eventuellt förstärkas. Blått är där transportvägar och parkeringsytor kan inrymmas.

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGU:s jordartskartor består planbeskedsområdet av isälvsediment/sand, vilket är vanlig jordart i tätorterna Vaggeryd och Skillingaryd. De geotekniska förutsättningarna kan behöva utredas vidare vid exempelvis projektering av området beroende på omfattning av ny bebyggelse och påverkan på närliggande infrastruktur med gata och järnväg. Exempelvis är

det slänt från gata till planbeskedsområdet. Vegetation i området utgörs av utspridda träd i park samt mindre yta blandskog.

Naturvärden och grön infrastruktur

Det finns inga kända naturvärden eller nyckelbiotoper inom planbeskedsområdet enligt kartunderlag från Naturvårdsverket och Länsstyrelsen. Den ansamling av träd som finns i södra delen utgörs av skog med blandning av tallträd och ädellövträd. I den norra delen är det endast enstaka lövträd i en mer parkliknande allmän miljö längs gata och cykelväg, cykelvägen leder sedan norrut i en natur miljö längs järnvägen. Historiskt fanns det bilöverfart över järnväg i söder, därav gatans svängande dragning för att vara linje med gata på andra sidan järnvägen. Delar av området i norr är utpekade natur och har ianspråktagits av skola som plantering och skolgård, det finns även en inhägnad teleanläggning med telemast i norra delen av planbeskedsområdet. Här är det viktigt under detaljplaneprocessen att skoltomten fastställs så att det finns en tydlig gräns mellan skolgård och annan fastighet eller allmän platsmark. Skolan tillhör idag inte en särskild fastighet utan tillhör den större tätortstäckande fastigheten Götastrand 1:1. Det kan i detaljplaneprocessen finnas värde att inte exploatera fram till skola och bevara befintlig park eller naturmiljö längs cykelväg, en naturlig buffert som utgörs av befintlig allmän platsmark, där även befintlig teleanläggning finns kvar. Även den södra delen av fastigheten närmast vägundergången kan förslagsvis bevaras med grönska därför att ytan är svår att nyttja på grund av slänt till väg.

Infrastruktur

Området för utredning avgränsas i väster av Jönköpingsvägen, i öster av järnväg och i norr av gång och cykelväg. Jönköpingsvägen lutar söderut och leder till tunnel under järnväg för att sedan fortsätta söderut till Skillingaryd. Centralt längs vägen finns en cirkulationsplats som även ansluter till Stödstorpsvägen som vidare västerut leder till Europaväg 4 vid trafikplats Vaggeryd Södra. Det är vältrafikerade sträckor som avgränsar planbeskedsområdet vilket gör det till ett strategiskt bra läge för en butiksetablering. Det saknas livsmedelsbutiker i södra Vaggeryd, och området är närmre Skillingaryd än andra butiker i orten, närheten till Europaväg 4 kan också vara en fördel för förbiresande. Järnvägen intill är i en process av elektrifiering och med eventuella nysträckningar järnväg till Jönköping kommer trafiken öka längs sträckan, därmed även farligt gods, det kan innebära risker i samband med ny bebyggelse nära järnväg som behöver analyseras under detaljplaneprocess.

Jönköpingsvägen har även en trottoar som fungerar som gång och cykelväg, med en avsmalning av vägen som fungerar som övergångspassage. Angöring till planbeskedsområdet sker genom lokalgatan Tolfens väg, som idag slingrar sig söderut och skärs av med en gång och cykelväg norrut. Gång och cykelvägen leder norrut längs järnvägen och är en del av ett större gång- och cykelnät genom tätorterna Vaggeryd, Skillingaryd, Hok och Byarum. Tolfens väg slutar däremot inom planbeskedsområdet på en plats som tidigare hade en plankorsning över järnväg österut. Det finns planskilda korsningar under järnväg strax söderut för bilar och strax norrut för gång och cykelväg. Det finns en parkering vid befintligt hus inom fastigheten Anhalten 1 som har varit en religiös besöksbyggnad.

I en detaljplaneprocess behöver utformning och sträckning av gata, parkering ses över, men även säkra att gång och cykelanslutning finns kvar så att gång- och cykelnätet är intakt. Förslagsvis behålls större delen av gång- och cykelvägens sträckning. Livsmedelsbutikens parkering kan utformas för att möjliggöra övergångsställe till fastigheten från gång-och cykelvägen så kunder kan komma till fastigheten även genom att gå och cykla. Vid utfarten till Jönköpingsvägen kan det behövas en dedikerad gång och cykelbana, gärna med ett skyddsavstånd till Tolfensväg. Här kan en liten del av skolgårdens sydvästra hörn behöva tas i anspråk för att genomföra trafiksäkerhetsförbättringen. En annan tydlig och trafiksäker lösning hade varit att flytta befintlig övergångspassage från söder om infarten Tolfens väg, till norr om infarten Tolfens väg, på så sätt blir övergångsställe enklare att passera till andra sidan Jönköpingsvägen. Många lastbilstransporter till och från

fastigheten kommer sannolikt komma söderifrån eller västerifrån från E4:an, snarare än norrifrån genom Vaggeryd centrum. Därför kan även framkomligheten för större fordon in till fastigheten förbättras om gångpassage flyttas.

Tolfens väg kan förslagsvis övergå till kvartersmark eftersom den endast kommer fungera som en privat infart till fastigheten Anhalten 1, på så sätt är det möjligt för exploatör att anlägga om gatan. För avfallshantering finns goda förutsättningar att anlägga gata så att den är framkomlig för lasttransporter och sopbilar genom exempelvis vändplats i fastigheten. Gång och cykelväg med delar av angränsande grönytor bör fortsättningsvis vara allmän platsmark, de hör ihop till ett större nätverk av GC-vägar och ledningar och telemastanläggning finns i området.

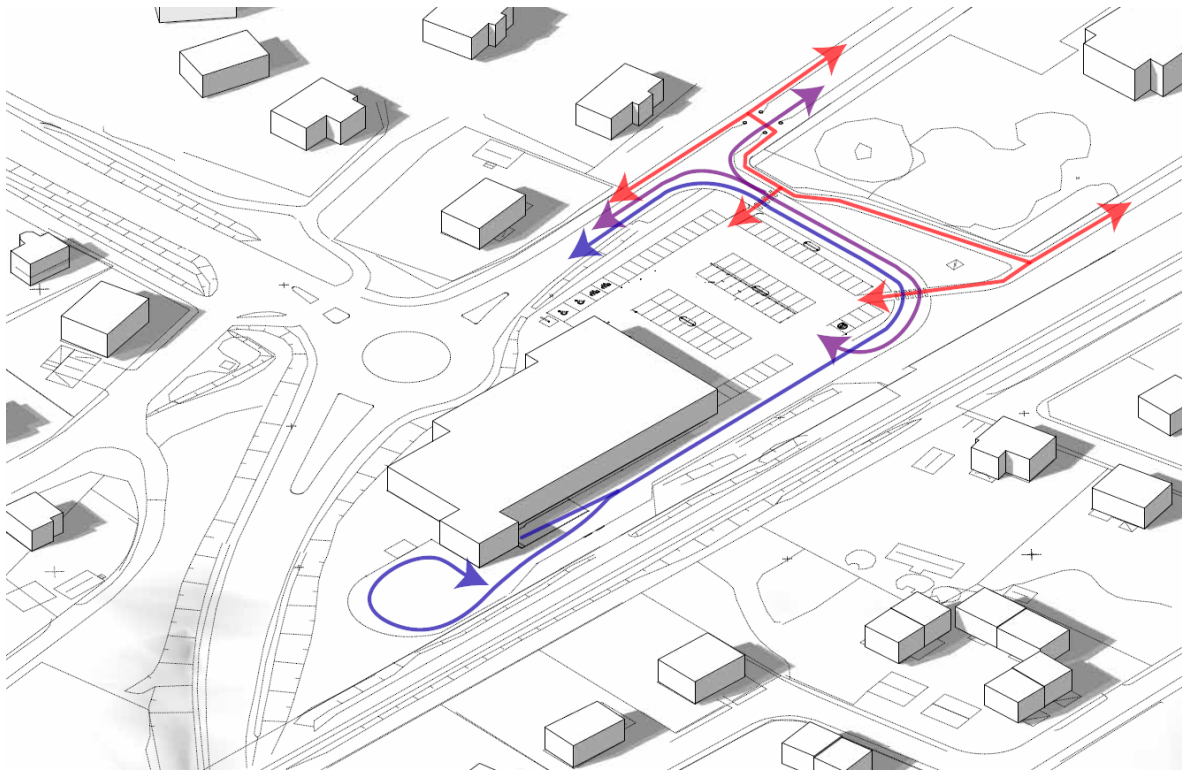


Illustration som visar exempel på volymer och hur trafiken kan planeras till och från livsmedelsbutiken. Rött är gång-och cykelväg, blått är tunga fordon, lila är personbilar.

Riksintressen

Föreslaget planbeskedsområde befinner sig inom försvarsmaktens påverkansområde (MSA-område) för Haghults övningsflygplats samt inom område med särskilt behov av hinderfrihet på grund av Skillingaryds Skjutfält. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka riksintresset på grund den föreslagna bebyggelsens låga höjd.

Föreslaget planbeskedsområde gränsar även till riksintresse kommunikation för järnväg, frågan om hur detaljplanen inte ska påverka riksintresset behöver utredas vidare i detaljplaneprocessen.

Kulturmiljö

Inom området för utredning finns endast en kulturhistorisk lämning av typen vägmärke, den är precis intill befintlig cirkulationsplats inom vägområdet. Planbeskedsförslaget som inkommit bedöms inte påverka vägområdet och lämningen.

Människor hälsa och säkerhet

Risker farligt gods

Planbeskedsområdet befinner sig längs med Jönköpingsvägen och längs med järnväg där farligt gods kan förekomma. Järnvägen Jönköpingsbanan utgör riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Närhet till järnväg kan medföra risk för olycka vid urspårning samt att exempelvis partiklar eller fallande is från inbromsade tåg orsakar skador. Rekommendationen är att ny bebyggelse inte placeras inom 30 meter från järnvägen och för parkeringsplatser tillämpas avståndet 15 meter. Uppfylls inte de avstånden rekommenderas det att en riskutredning tas fram för att göra en bedömning av risker kopplat till olyckshändelser och föreslå åtgärder för att minska riskexponeringen. På grund av den begränsade ytan att bygga och placera funktioner är det aktuellt att ta fram en riskanalys bebyggelse vid järnväg under detaljplaneprocessen för att avgöra hur marken kan användas.

Markföroreningar

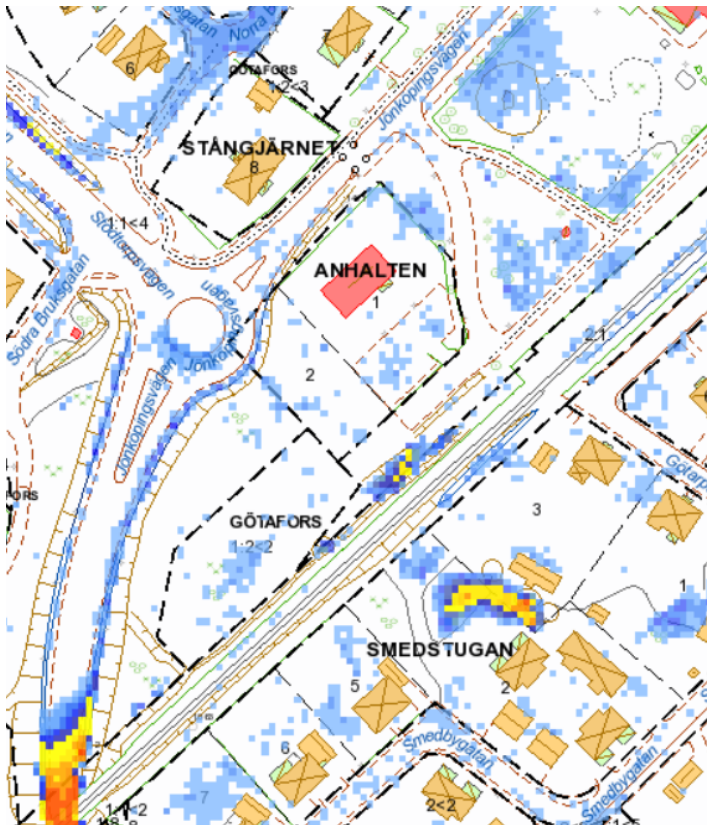
Utanför planbeskedsområdet nordväst på fastigheten Stångjärnet 8 finns det potentiell förorening, EBH objektet har identifierats men inte undersökts vidare och fått status. På Stångjärnet 8 har en verksamhet som hanterat drivmedel funnits, inga mätningar har gjorts och det går inte att utesluta att en förorening kan finnas på eller kring fastigheten. Vid eventuell byggnation av Anhalten 1 kan krav på provtagning komma att ställas. Därför kan det vara aktuellt att genomföra en miljöteknisk markundersökning med ett fåtal provpunkter i fastigheten närmast vägen.

Buller

Butiksetablering i sig samt trafik till och från platsen kan komma att leda till ökat buller på platsen. Här kan det behöva utredas vidare vad exempelvis livsmedelsbutikens kylanläggningar genererar för bullernivåer, placeringen av de anläggningarna och vad bullernivåerna kan bli vid grannliggande fastigheter så att störningar kartläggs och minimeras till normala riktvärden. Det skulle kunna utredas vidare i detaljplaneprocessen.

Översvämningsrisk

Inom planbeskedsområdet visar skyfallskartering ansamling av vatten främst vid vägdike men även vid järnväg. Den största ansamlingen sker i söder vid tunnel under järnväg. En framtida butiksetablering i området kommer sannolikt utgöras av större hårdgjorda ytor än idag, det är därför väsentligt att dagvatten hanteras inom detaljplaneområdet och inte riskerar att leda vidare till dem idag redan kritiska punkterna för skyfall.



Skyfallskartering som visar högsta beräknade flöde från kommunens interna webbtjänst. Rött visar kritiska platser där ansamling av dagvatten kan ske.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planbeskedsområdet huvudavrinningsområde är Lagan och dess delavrinningsområde är Hjortsjön. Hjortsjön klassas som god ekologisk status. Det finns en god status för grundvattnets kvantitativa och kemiska status. Området är utpekad för grundvattenförekomst, där grundvattnets status ska bevakas och säkerställas i kommande planprocesser. Byggnation bedöms inte hindra att vattenförekomsterna ska kunna uppnå god ekologisk status.

Vaggeryds kommun ansvarar för vatten- och avloppsförsörjning (VA) med tillhörande ledningar inom de kommunala tätorterna. Förslaget planbeskedsområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten. Planbeskedsområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenhantering

Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi redogör att lokalt omhändertagande av dagvatten ska vara det första alternativet vid planering och exploatering. Flödet kan då utjämnas vilket ger minskade risker för översvämningar. Vid planbeskedsområdet finns befintliga kommunala dagvattenledningar, men riktlinje för kommunen är att fördröjning ska ske inom fastigheten. Ny bebyggelse kommer att tillföra hårdgjorda ytor inom planbeskedsområdet. Isälvsediment, sand som jordart finns i planbeskedsområdet och har generellt mycket bra upptagningsförmåga av vatten. På grund av att marken lutar söderut till vägtunnel under järnväg är det viktigt att lokal hantering av dagvatten sker på ett sätt som inte riskerar att översvämma omkringliggande gator och järnväg. Det kan vara till fördel att utnyttja befintliga lågpunkter som platser för naturlig hantering av dagvatten, exempelvis finns idag enligt skyfallskarta lågpunkt längs järnvägen som kan utnyttjas.

Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten genom exempelvis infiltrationsanläggningar, fördröjningsdammar och översilningsytor (grönytor) behöver utredas vidare vid en detaljplaneprocess. Det ämnar till att undersöka möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning, samt säkerställa lämpligheten för bebyggelse.

Energi, fjärrvärme, el och fiber

För elnät är det Vaggeryds Elverk som ansvarar, där det bedöms möjligt att ansluta ny bebyggelse till befintligt nät. För fiber och fjärrvärme är det Vaggeryds Energi som har ansvar för planbeskedsområdet.

Brandsäkerhet

Avseende brandsäkerhet bedöms det finnas goda förutsättningar inom och i anslutning till planbeskedsområdet. Brandposter finns i området och det är i tätort vilket avståndsmässigt ger snabb utryckning av räddningstjänst. Preliminär bedömning är att inga brandposter behöver tillsättas, frågan kommer utredas vidare i detaljplaneprocessen.

Trafik

Planbeskedsområdet är begränsad till ytan och hela området kommer inte kunna utnyttjas för nyetablering om man tar hänsyn till hur angöring, natur och slänter till väg utformas. Med det avseendet behöver god planering ske för att kunna inrymma ytkrävande funktioner som livsmedelsbutik, parkering, lastplats och trafiklösningar till och från platsen. Etableringen kommer tillföra trafik inom området och för hela sydvästra Vaggeryd, både med persontrafik och lastbilar. Även fler gående och cyklister kommer finnas i området och behöva ha tillgänglighet till platsen. Det kan behövas en trafikutredning under detaljplaneprocessen för att utreda påverkan på området exempelvis hur stor tillkommande trafik blir och dess påverkan på befintliga vägar och cirkulationsplats. Även hur trafiken inom planbeskedsområdet ska vara trafiksäker samt tillgänglig för transporter, blåljusfordon och sophämtning. Det kan leda till förändringar inom och utanför planbeskedsområdet för att öka tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Betydande miljöpåverkan

Föreslaget planbeskedsområde innefattar vissa värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Det finns delar av ämnesområden som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare i en detaljplaneprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför ett detaljplanesamråd kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras vilken indikerar på huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsligt

Marken inom föreslaget planbeskedsområde ägs delvis av Vaggeryds kommun och är delvis privatägd. En dialog och ett samarbete framåt mellan parterna kommer att behövas vid potentiell detaljplaneprocess. Större ytor allmän platsmark övergår till privatägd kvartersmark, mindre ytor kvartersmark som idag är anlagd cirkulationsplats föreslås övergå till allmän platsmark.

Det kommer att krävas fastighetsbildningsåtgärder för att möjliggöra genomförande av en detaljplan. Eventuellt osäkra fastighetsgränser kan finnas mot järnväg, det är en fråga som behöver hanteras under detaljplaneprocessen.

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående redogörelser anses följande utredningar komma att krävas vid framtagande av en detaljplan:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, kan ge behov till Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning och grundkarta
- Illustrationer, skissförslag
- Dagvatten -och skyfallsutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Riskanalys bebyggelse vid järnväg
- Trafik-och mobilitetsutredning

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under detaljplaneprocessen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i nuläget inte går att förutse. Genomförda utredningar kan leda till behov av ytterligare utredningar och tillkommande kostnader för genomförandet. Det här underlaget innehåller inte heller kostnader för utbyggnation av området med exempelvis gator.

Ett exploateringsavtal kommer att tas fram för att reglera ansvarsfördelning.

Förslag till process

Kommunen gör bedömning att en detaljplaneprocess föreslås handläggas med standardförfarande. Förslaget planbeskedsområde är utpekad i översiktsplanen som mångfunktionell bebyggelse verksamheter. Det föreslagna detaljplaneområdet bedöms inte vara stor till ytan eller av betydande intresse för allmänheten.

En detaljplan handläggs då enligt direktiv i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap.), vilket innebär att en detaljplan ställs ut för granskningstid om minst två veckor. Efter genomfört samråd och granskning kan en detaljplan antas. Antagandebeslut får laga kraft om ingen överklagan sker.

Planens preliminära tidsplan

Detaljplanen förslås ha en prioriteringsnivå 1 enligt kommunens antagna riktlinjer för prioritering av detaljplaner från 2026. Detaljplanen ska alltså bearbetas fortare än normalt och utan dröjsmål på grund av det innehåller nya viktiga servicefunktioner som bidrar till samhällsutvecklingen. Arbete med detaljplan kan påbörjas andra kvartalet 2026 och planförslaget bedöms kunna antas ett och ett halvt år efter uppstart av detaljplanen. Tidsplan förutsätter att inkomna synpunkter under remisskeden eller nya förutsättningar under detaljplaneprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete.

Planens ekonomi

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar, ska regleras i ett plankostnadsavtal som tecknas vid uppstart av planprocessen. I normalfallet bekostar exploatören framtagandet av detaljplanen. Kommunen kan dock ta på sig en del av kostnaden när planändringen även omfattar markanvändning som inte är direkt kopplad till etableringen av en ny livsmedelsbutik. Ett exempel är att den äldre detaljplanen har planlagt kvartersmark på den plats där dagens cirkulationsplats ligger. En detaljplan kommer också möjliggöra

mer kvartersmark som kan säljas till privat exploatör, exempelvis befintlig gata som kan övergå till kvartersmark.

Samlad bedömning

Den samlade bedömningen är att den föreslagna markanvändningen för en livsmedelsbutik är lämplig att pröva inom ramen för en detaljplaneprocess. Kommunledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar om ett positivt planbesked och ger kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram detaljplan för fastigheten Anhalten 1 med flera i Vaggeryds tätort.

Kommunen ser positivt på etablering av näringsverksamhet, särskilt när den tar tillvara en idag outnyttjad yta i ett strategiskt läge. Förutsättningarna för en livsmedelsbutik på platsen bedöms som goda, under förutsättning att det finns tillräckligt utrymme för verksamhetens funktioner. Etableringen ska även omfatta en riskanalys med hänsyn till järnvägen. Det kan bli aktuellt för provtagning av marken med miljöteknisk markundersökning. Även att utreda trafiken vid platsen samt att visa att dagvattenhanteringen är tillräcklig. Dessa aspekter ska utredas vidare i en detaljplaneprocess.

Pouya Khezri,

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun

Maj 2026



PLATS FÖR ATT GÖRA SKILLNAD