



# Planbeskrivning

## Detaljplan för fastigheten Rastad 1:6 med flera

Vaggeryds kommun, Jönköpings län  
Antagandehandling  
Februari 2026



**Ansvarig förvaltning:**  
**Antagandehandling:**  
**Dnr:**  
**Utökat förfarande**

Kommunledningskontoret  
Februari 2026  
KS 2024/201

# Innehåll

---

1.	Detaljplanen .....	4
1.1	Handlingar .....	4
1.2	Detaljplanens syfte .....	4
1.3	Ärendeinformation .....	4
1.4	Detaljplaneprocessen .....	4
2.	Beskrivning av planförslag .....	6
2.1	Befintligt .....	6
2.2	Läge och avgränsning .....	8
2.3	Allmän plats .....	8
2.4	Kvartersmark .....	10
3.	Motiv till detaljplanens regleringar .....	12
3.1	Allmän plats .....	12
3.2	Kvartersmark .....	12
3.3	Genomförandetid .....	13
4.	Planeringsunderlag .....	14
4.1	Kommunala .....	14
4.2	Utredningar .....	14
4.3	Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	14
5.	Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....	15
5.1	Riksintressen .....	15
5.2	Miljö .....	15
5.3	Naturmiljö .....	19
5.4	Kulturmiljö .....	20
5.5	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	20
5.6	Hälsa och säkerhet .....	21
5.7	Geotekniska förhållanden .....	23
5.8	Hydrologiska förhållanden .....	23
5.9	Fysisk miljö .....	27
5.10	Teknik .....	28
5.11	Service .....	29
5.12	Trafik och mobilitet .....	29
5.13	Social hållbarhet .....	31
5.14	Kommunala .....	32
6.	Genomförandebeskrivning .....	34
6.1	Organisatoriska frågor .....	34

6.2	Avtal .....	35
6.3	Fastighetsrättsliga frågor .....	35
6.4	Tekniska frågor .....	38
6.5	Ekonomiska frågor.....	39
7.	Medverkande i planarbetet .....	41

# 1. Detaljplanen

## 1.1 Handlingar

### *Planhandlingar*

- Plankarta med bestämmelser, inklusive grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande

### *Utredningar*

- Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2 – Naturvärdesinventering
- Bilaga 3 – Arkeologisk utredning steg 1
- Bilaga 4 – PM Trafikutredning – Exploatering längs väg 17060 (Uppdaterad 2025-12-08)

## 1.2 Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra etablering av ny bostadsbebyggelse i naturnära läge inom fastigheten Rastad 1:6 med flera vid Rastad fritidsby. Utveckling av området avser etablering av nya åretruntboende bostäder anpassade till den rådande lantliga miljön.

## 1.3 Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheten Rastad 1:6 m.fl., Vaggeryds kommun, KS 2024/201.

Den 31 augusti 2022 § 141 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Rastad 1:6 m.fl. Planbeskedet som ledde till planuppdrag har diarienummer KS 2022/219

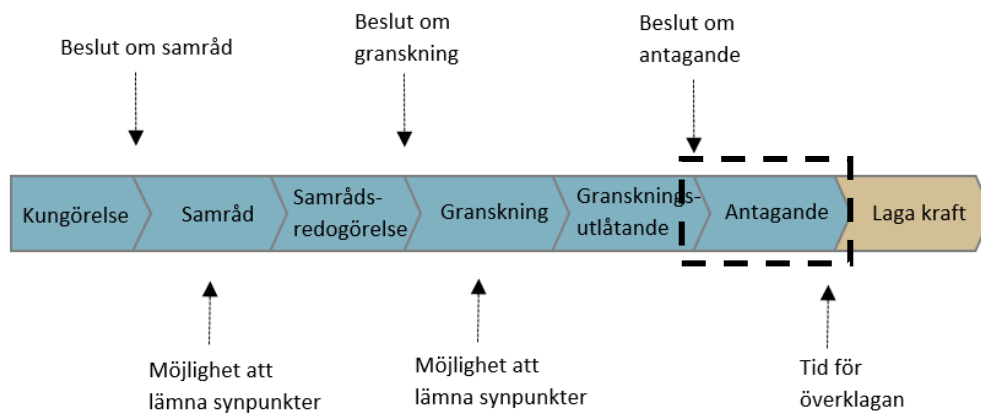
Detaljplanen för fastigheten Rastad 1:6 m.fl. hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Ett antagande av detaljplanen ska beslutas av kommunfullmäktige.

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

Planförslaget har varit utställt för granskning under perioden 2025-10-01 t.o.m. 2025-10-31. Planförslaget har efter genomförd granskningstid reviderats, bland annat med anledning av inkomna synpunkter. Huvuddragen av förändringar återges i granskningsutlåtandet.

## 1.4 Detaljplaneprocessen

Planområdet är delvis utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan från 2024 som område av sammanhängande bostadsbebyggelse där olika former av boende av varaktig karaktär bör finnas. I övrigt är området utpekad som landsbygd. Önskad utveckling bedöms gå i linje med översiktsplanens allmänna intention om levande landsbygd. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

*Utökat förfarande*

*Detaljplaneprocessens skeden i utökat förfarande. Svart ram markerar i vilket skede detaljplanen befinner sig just nu.*

Figur 2

*Tidsplan*

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Granskning 4:e kvartalet 2025

Beslut om antagande 1:a kvartalet 2026

Planen får laga kraft tre veckor efter beslut om antagande anslagits på kommunens anslagstavla, såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.



## 2. Beskrivning av planförslag

### 2.1 Befintligt

Planområdet och dess omgivning utgörs av skogslandskap, utanför planområdet finns fritidshusbyn som består av småhus, främst fritidshus men också permanentboende. I dagsläget är delar av planområdet gallrat och avverkat, men viss andel skog finns kvar, det finns lämningar från historiskt skogsbruk. Tall och gran dominerar både inom och utanför planområdet. Enstaka mindre hus förekommer i norra delen av området bestående av obebott bostadshus. Det finns befintliga anläggningar som tillhör fritidsbyn i det södra området i form av vattenverk, det på fastigheten Rastad 1:28. Kommande blir det även en kommunal pumpstation inom berört område. Väg 17060 passerar området och ansluter till fritidsbyn genom två befintliga gator. Centralt finns det en gräsyta som fungerar som mindre fotbollsplan, österut finns strand och båtplatser tillhörande fritidsbyn och västerut finns en befintlig stig som går förbi ett äldre gravfält.

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa nya tomter för bostadsbebyggelse, en tillväxt av den befintliga fritidshusbyn med hus i natur. Vid etablering av ny bebyggelse är det fortsättningsvis viktigt att hänsyn tas till den gällande landskapsbilden och fritidsbyns karaktärsdrag.

Genom att bevara naturnära bostadsförutsättningar inom föreslaget planområdet och ha en bebyggelse som följer naturen och topografin, anpassas bebyggelsen till hur naturen ser ut och på så vis bryts inte heller landskapsbilden. Att sedan komplettera med småskalig bebyggelsekaraktär, kan medföra att Rastads karaktär utvecklas i samma naturliga anda.



Figur 3: Vägen genom planområdet



Figur 4: Nuvarande fritidshusby



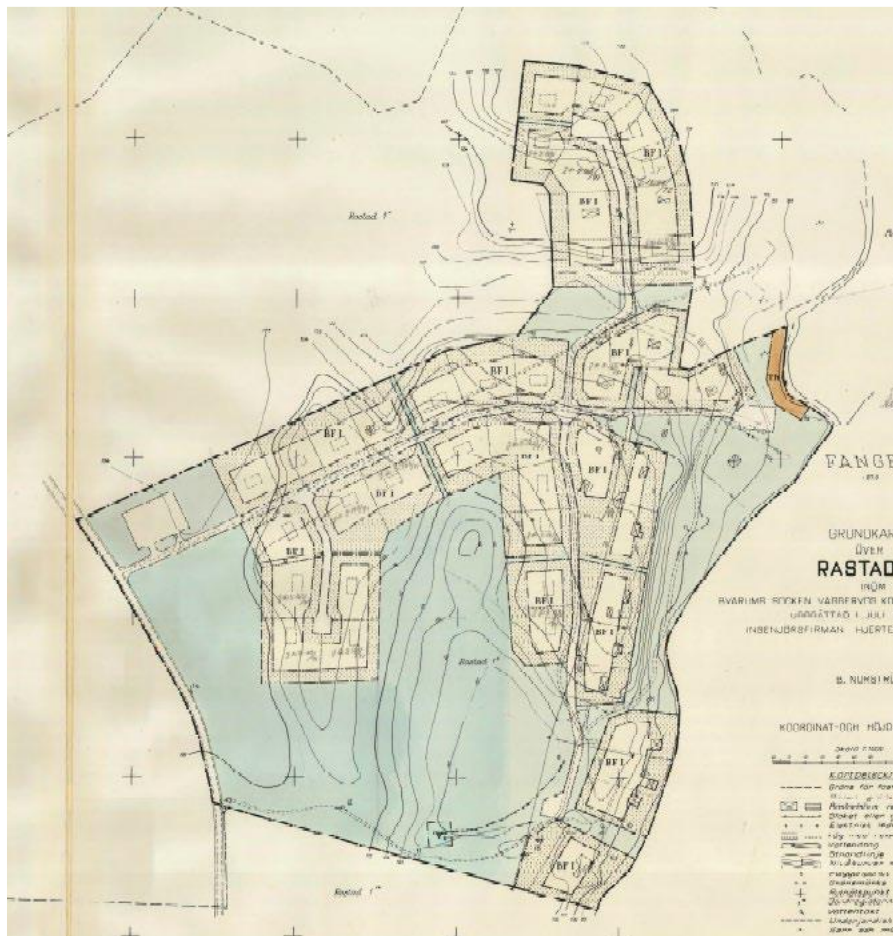
Figur 5: Gata med omgivande avverkad skog



Figur 6: Obebott bostadshus med komplementbyggnad

### 2.1.1 Gällande detaljplaner

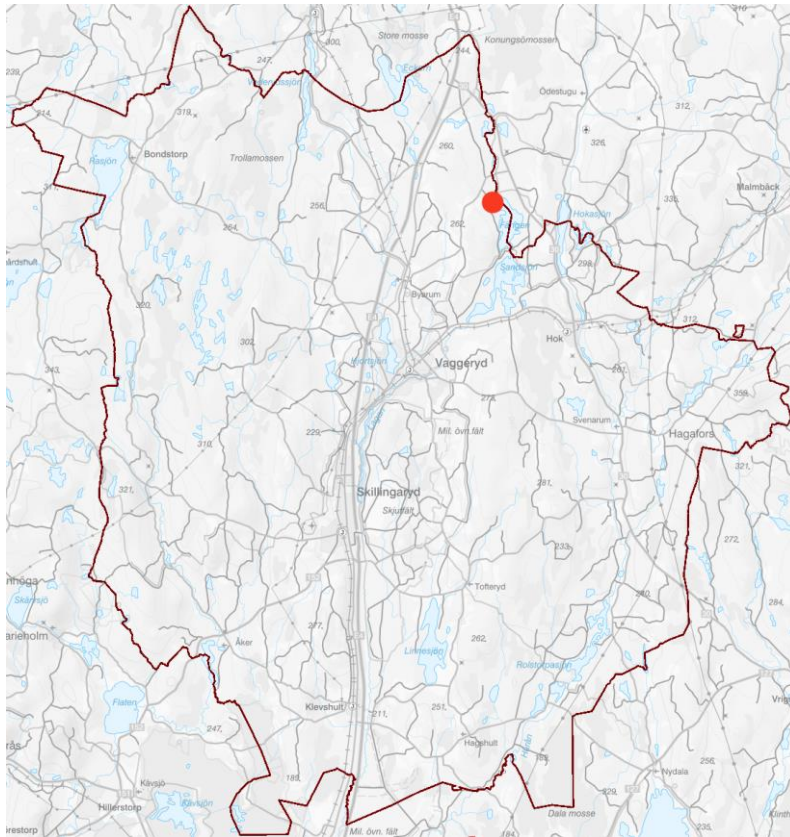
Detaljplanen ersätter del av tidigare detaljplan "Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å fastigheten 1:6 (06-BYA-460) antogs av kommunfullmäktige 1969-09-24. Detaljplanen är lagrad i kommunens arkiv.



Figur 7: Befintlig detaljplan över området som visar den befintliga fritidshusbyn.



## 2.2 Läge och avgränsning



Figur 8: Planens läge i Vaggeryd kommun markerad med röd prick.

Planområdet ligger i norra delen av Vaggeryds kommun. Föreslaget planområde omfattar mindre än 7 hektar. Planområdet avgränsas i väster av skog intill fastigheten Rastad 1:34 men även väg 17060, i söder av fastigheten Rastad 1:14 i öster av gata och natur, samt i norr av ett mindre vattendrag.

Föreslaget planområde ligger inom området Rastad, ligger intill sjön Fännen, cirka 11 kilometer bilväg till Vaggeryds centrum, cirka 11 km bilväg till Hoks samhälle och cirka 6,5 km bilväg till Byarums samhälle.

## 2.3 Allmän plats

### 2.3.1 Huvudmannaskap

Detaljplanen föreslår enskilt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen har inget krav att förvärva, drifta eller underhålla allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att det är enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Det medför att fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Det finns exempelvis möjligheter att upprätta gemensamhetsanläggningar för underhåll av allmän platsmark.

### 2.3.2 Gata

Befintlig gata som knyter Rastad fritidshusby med den större vägen centralt och i södra delen av området kvarstår. Men förslaget möjliggör för bredare, och rakare dragningar av befintliga gator. Planförslaget möjliggör för bredare gata än idag, smalaste avsnitten är utritade 7 meter. Nya och befintliga gator i området ska vara av god standard, gator anläggs med återvändsplatser med en radie på 9 meter för att skapa kvarter utan



genomfartstrafik. Det ska vara möjligt att vända och svänga med större fordon som exempelvis blåljusfordon och SÅM:s fordon för sophantering. Centralt i området där ny gata leds norrut finns en lågpunkt där marken består av torv, här behöver gatanläggning beakta att VA-ledningar kommer ligga på rustbädd, att varsamhet krävs så inte all torv schaktas ur och medför sättningar i ledningar.

### 2.3.3 Väg

Den befintliga vägen genom området kvarstår, och planläggs som väg. Den kommer möjliggöra detaljplaneförslaget i samband med att kvartersgator ansluter till vägen. Det finns även en ny placering av teknisk anläggning längs väg.

### 2.3.4 Natur

Planområdet utgörs idag av skog, även i planförslag ska natur inrymmas så att exploatering inte lämnar ett för stort avtryck i naturen. Planförslaget består av mindre utspridda kvarter med utrymme av natur emellan. Det finns därmed passager för flora och fauna som kan förekomma natur i öst/västlig riktning. På flertal ställen i naturen kan det finnas funktion för hantering av dagvatten med diken och ytor. Naturen inrymmer även befintliga stigar ut ur området och kan även inrymma nya interna stigar för att navigera genom bostadsområdena. Buffertzoner mot intilliggande fastigheter är värda att bevara och plantera skog för att minska påverkan på befintlig fritidshusby.



Figur 9: Passager för natur och större inhägnade ytor natur inom planområdet

### 2.3.5 Park

Centralt i planområdet finns möjlighet för gemensamma funktioner i naturen för hela fritidshusbyn, exempelvis mindre fotbollsplan. Det är ytor som mestadels kommer utgöras av natur men kan underhållas mer för gemensamma användningar i form av park. Befintlig gräsyta norr om gatan som idag fungerar som en mindre fotbollsplan kommer försvinna och möjliggöras söder om gatan för tryggare miljö. Det i samband med nya trafiklösningar i form av gata norrut med möjlighet för parkering eller bussangöring.

## 2.4 Kvartersmark

### 2.4.1 Bostäder

Med hänsyn till områdets gröna landskapskaraktär är större tomtstorlek förmånlig. Genom att bevara den gröna karaktären vid ny bebyggelse, skapas tilltalande utblick mot det omgivande landskapet. Därigenom skapas ett sammanhängande bostadsområde med koppling till det landskap och de kultur- och karaktärsyttringar som finns.

Kvartersmark i planområdet regleras för bostadsändamål, bostäderna i området delas upp i 3 kvarter. Byggnadshöjd, placering och exploateringsgrad behöver regleras för att bevara omfattning och karaktär likt befintlig bebyggelse i fritidshusbyn. Bebyggelsen i kvarteret i söder kommer utgöras av maximal nockhöjd på 6,5 meter, alltså upp till 1,5 plans hus i kvarteren närmast den befintliga fritidshusbyn som utgörs av 1 plans fritidshus. Det regleras med minsta tomtstorlek på 800 kvm. I kvarteren norr och väster, längre bort från befintlig bebyggelse möjliggörs för upp till 8,5 meter nockhöjd, hus upp till 2 plan, med undantag för tomterna i norr närmast vägen. De kvarteren regleras med minsta tomtstorlek på 1100 kvm. Exploateringsgrad på högst 20 procent och placeringsbestämmelse på minst 4 meter till fastighetsgräns förväntas verka för byggnader som placeras på tomt likt hus i befintlig fritidshusby. Planförslaget gör det möjligt för tomter på 800-1500 kvm, det ger byggrätter på 160-300 kvm. Kvartersmark har fokuserats främst på flacka ytor, däremot förekommer väster om vägen tomter som placeras på mark med lutning ner mot vägen.

Delar av befintliga gata inom planområdet förändras med bredare körbana och rakare dragning. Även nya gator anläggs för att inrymma tomter för bostadsbebyggelse. Utrymmen för tekniska anläggning, park och gatuangöring samt natur kan finnas i utrymmena mellan bostadsbebyggelse. Bostadskvarteren kommer avsiktligt inte vara helt sammanhängande, kvarter splittrade från varandra. Det är för att bjuda in naturen till utrymmen mellan kvarteren, ett sätt att lämna ett mindre avtryck i naturen och skapa passager för flora och fauna, samtidigt som det skapar naturnära tomter.



Figur 10: Sektionsbild, illustration över höjdskillnad i förslag till det västra bostadskvarteret.

### 2.4.2 Tekniska anläggningar

Tekniska anläggningar inryms i planområdet, i sydöst utgörs det av befintlig fastighet där det idag finns två befintliga anläggningar vattenverk tillhörande fritidsbyn samfällighet. Det kommer även en ny kommunal pumpstation vid samma plats. Längs vägen centralt i området finns utrymme för en teknisk anläggning i form



av ny större transformatorstation norr om gatan, söder om gatan finns i dagsläge en transformatorstation som kommer att tas bort.



Figur 11: Illustration över planområdet. Den röda sträckningen visar plangräns och föreslagen placering för tänkta hus i rött, vitt för befintliga hus.



Figur 12: Illustration över volymer i planområdet. Röda byggnader är förslag till ny bebyggelse, vita är befintliga hus.

## 3. Motiv till detaljplanens regleringar

### 3.1 Allmän plats

#### *Användning av allmän platsmark*

**GATA** – Motiveras genom att bevara och bredda på nuvarande angöring för fordonstrafik, och möjliggöra för nya gator tillhörande nya kvarter. Ytor för exempelvis busshållplats, gång och cykeltrafik kan också anordnas inom ytan. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

**VÄG** – Motiveras av att säkra ytor för den befintliga vägen genom området. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

**NATUR** – Motiveras med att området fortsatt ska vara glest och vara naturnära, att spara befintlig vegetation och skogsmark för buffertzonen till intilliggande bostäder. Ytorna behövs för hantering av dagvatten, passager för flora och fauna och kan inrymma stigar och ytor för rekreation. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

**PARK** – Motiveras med att det centrala området ska inrymma en gemensam grönyta för byn som är mer underhållen än bara skog, öppen för användning av boende i området. Det kan exempelvis vara en mindre gräsyta för fotboll eller ytor för andra gemensamma aktiviteter. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

#### *Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark*

**Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.** Motiveras att området är privatägd mark som exploateras och underhålls privat, allmän platsmark hanteras med enskilt huvudmannaskap. Lagstöd PBL 4 kap. 7 §.

### 3.2 Kvartersmark

#### *Användning av kvartersmark*

**B – Bostäder** – Motiveras genom att möjliggöra avstyckning av bostadsfastigheter för åretruntboende. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

**E1 - Pumpstation** – Motiveras genom att möjliggöra för pumpstation. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

**E2 - Transformatorstation** – Motiveras genom att användningen säkrar placering av transformatorstation längs vägen. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

#### *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

**h1 - högsta nockhöjd är angivet värde i meter.** Motiveras genom att uppnå tillräcklig höjd för småhusbebyggelse men samtidigt inte påverka bebyggelsemiljön och omgivningen med för stora volymer, lägre byggrätt närmare befintlig fritidshusby. Lagstöd PBL 4 kap. 16 §.

**h2 - högsta nockhöjd är angivet värde i meter.** Motiveras genom att uppnå tillräcklig höjd för småhusbebyggelse men samtidigt inte påverka bebyggelsemiljön och omgivningen med för stora volymer, lägre byggrätt närmare befintlig fritidshusby. Lagstöd PBL 4 kap. 16 §.

**e1 – största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.** Motiveras genom att reglera byggrätt för småhusbebyggelse för lämplig volym och skala anpassat till befintliga fritidshusbyn. Lagstöd PBL 4 kap. 11 §.

**p1 – byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, gäller huvudbyggnad.** Motiveras av att bebyggelsefritt avstånd ska finnas till fastighetsgräns. För att inte inskränka på grannfastighet och möjliggöra



för exempelvis skötsel och logistik trafik på egen fastighet. Det hjälper även i frågor om brandsäkerhet och att få en önskvärd gestaltning och skala på bebyggelsen. Lagstöd PBL 4 kap. 16 § 1.

**p2 – byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, gäller komplementbyggnad.** Motiveras av att bebyggelsefritt avstånd ska finnas till fastighetsgräns. För att inte inskränka på grannfastighet och möjliggöra för exempelvis skötsel och logistik trafik på egen fastighet. Komplementbyggnader kan lämpligen vara närmare fastighetsgräns än huvudbyggnad. Det hjälper även i frågor om brandsäkerhet och att få en önskvärd gestaltning och skala på bebyggelsen. Lagstöd PBL 4 kap. 16 § 1.

**p3 – Port eller öppning till garage/carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns.** Motiveras av att uppställda fordon framför garage eller carport ska kunna inrymmas på fastighet och inte placeras delvis på allmän platsmark. Det hjälper även i frågor om trafiksäkerhet med bilar som hastigt kör ut ur garage utan utsikt. Lagstöd PBL 4 kap. 16 § 1.

**a1 – strandskyddet är upphävt.** Motiveras av att strandskyddet behöver upphävas för befintlig teknisk anläggning pumpstation för att även i fortsättning kunna inrymma de funktionerna på platsen. Strandskydd inom markerat område är väl avskilt från strandlinjen. Lagstöd PBL 7 kap. 25 §.

**d1 – Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>.** Motiveras av att fastigheter inte understiger en viss storlek för att passa in i omgivningen, säkrar att antalet fastigheter inte överstiger ett visst antal och hjälper även i att styra byggrätten. Lagstöd PBL 4 kap. 18 §.

**n1 – Dagvatten ska fördröjas på egen fastighet.** Motiveras av att dagvatten på egen fastighet ska fördröjas lokalt. Att fastighetsägare upprättar fördröjning av dagvatten, exempelvis med stenkistor. Lagstöd PBL 4 kap. 12 §.

### 3.3 Genomförandetid

**Genomförandetid – genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft-datum.** Motiveras genom att tiden för genomförandetiden bedöms vara rimlig för att genomföra detaljplanen. Kortaste genomförandetid har valts för att tidigt få möjlighet att ändra detaljplanen vid behov. Lagstöd PBL 4 kap. 21 §.

## 4. Planeringsunderlag

### 4.1 Kommunal

#### 4.1.1 Översiktsplan

*Översiktsplan 2024.* Antogs av kommunfullmäktige 2024-03-25. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens hemsida.

#### 4.1.2 Detaljplan

Planområdet omfattar del av detaljplan:

- Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse fastigheten Rastad 1:6 (06-BYA-460) antogs av kommunfullmäktige 1969-09-24. Detaljplanen möjliggör bostadsändamål "BF" för fritidshus med högst 70 kvm huvudbyggnad och 30 kvm uthus, högst 1 våning och med höjd på byggnad på maximalt 4,4 meter. Byggrätten är hård begränsad till endast nuvarande fritidshus lokalisering, genom punktprickad mark "Mark som icke får bebyggas".

#### 4.1.3 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta Vaggeryds kommun daterad 2025-10-24 och fastighetsförteckning Rastad 1:6 daterad 2025-10-27. Dessa två dokument är lagrade i kommunstyrelsens diariesystem.

#### 4.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

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

- Vaggeryds kommuns miljöprogram 2022-2025, antagen 2021-11-29
- Vaggeryds kommuns Dagvattenstrategi del 1 – Mål och strategier, antagen 2019-05-27
- Vaggeryds kommuns Dagvattenstrategi del 2 – Handlingsplan, antagen 2020-01-08
- Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor 2022-2026, antagen 2022-09-05
- Bostadsförsörjningsprogram, antagen 2021-08-30
- Landsbygdsutveckling i strandnära lägen, antagen 2015-09-28

## 4.2 Utredningar

- Naturvärdesinventering, DP Rastad, Väg & Miljö, 2023-11-22, Vaggeryds kommun
- Arkeologisk utredning steg 1 inför detaljplanering inom fastigheterna Rastad 1:6 och 1:28, Byarums socken, 2024-08-07, Sweco, Vaggeryds kommun
- PM Trafikutredning – Exploatering längs väg 17060 (Uppdaterad 2025-12-08), WSP, Vaggeryds kommun
- MUR Kommunalt VA Vaggeryd-Rastad, AFRY, 2024-08-16

## 4.3 Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Rastad 1:6. – 2024-09-30, Bilaga 1, kommunens arkiv

## 5. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

### 5.1 Riksintressen

#### 5.1.1 Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808) – FM Påverkansområde, MSA-område luftrum. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. Ett militärt MSA-områdes utbredning utgörs av en radie om 46 km från berörda flygbanors mittpunkt. Inom MSA-område ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt definieras som högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Inom planområdet regleras högsta nockhöjd på 8,5 meter. Vilket bedöms inte påverka riksintresset.

### 5.2 Miljö

#### 5.2.1 Miljömål

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

Vaggeryds kommun har utifrån nationella miljömål och globala mål för hållbar utveckling tagit fram ett miljöprogram för Vaggeryds kommun. Nedan redogörs för några av de miljömål som lyfts i miljöprogrammet och som särskilt berörs av planen.

#### **Begränsad klimatpåverkan**

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

#### **God bebyggd miljö**

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

#### **Ett rikt växt- och djurliv**

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

#### **Begränsad klimatpåverkan**

- Plats finns för bussangöring i området
- Genom att erbjuda bostad i natudominerad miljö bedöms behov till bilresor till natur och rekreationsområden minskas
- Planområdet ligger inte i nära anslutning till cykel eller gångväg, och upp till 3 km till närmaste busshållplats. Det finns inte möjligheter att på tryggt sätt lämna platsen om man inte har bil på grund av de stora avstånden som finns till kollektivtrafik och service. Bil kan användas till platser som Vaggeryds tätort och Hok samhälle där det finns goda möjligheter för vidare resa med kollektivtrafik.

- Vaggeryds kommunfullmäktige har satt upp mål om att hela kommunen ska leva, det innebär tillväxt i alla delar av kommunen. Det tillkommer infrastruktur till området som exempelvis kommunalt vatten, området blir åtkomlig för fler permanentboende. Med fler boende kan det i framtiden finnas ett befolkningsunderlag som resulterar i ny infrastruktur, som exempelvis möjlighet till kollektivtrafik, gång och cykelvägar osv. Det är däremot inte ekonomiskt försvarbart idag.

#### God bebyggd miljö

- Planförslaget möjliggör för fler bostäder i landsbygd med natur och sjönära läge. Det finns möjlighet till goda boendemiljöer som alternativ till liv i tätort.

#### Ett rikt växt- och djurliv

- Skogsmark exploateras för bostadsändamål, vi är däremot i landsbygd, det påverkar inte det större sammanhanget av kontinuerlig skogsmark. Natur av högre värde enligt inventering bevaras.
- Skogsområdet används även för rekreationsändamål där det på platser finns stigar, dessa kan bevaras även i det nya förslaget. Inom allmän platsmark finns möjlighet att anordna miljöer som gynnar den biologiska mångfalden.

### 5.2.2 Miljökvalitetsnormer

#### Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), kolväten, inandningsbara partiklar (PM10) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO<sub>2</sub>) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Ny bebyggelse ger upphov till ökad trafik vilket ger ökande utsläpp till luft. Påverkan bedöms som minimal och bedömningen är att tillkommande utsläpp inte riskerar att miljökvalitetsnormer överskrids.

#### Vatten

Tillsyns- eller prövningsmyndigheten måste se till att verksamhetsutövaren vidtar de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förhindra att vattenmiljön försämrats på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen.

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

Ytvattenförekomsten Fängen är recipient för dagvatten från planområdet och ingår i Lagans vattensystem. Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Lagan – SE98000. Fängen och Sandsjön har olika statusklassningar av vattenmyndigheten. Fängen är klassad till måttligt ekologisk status främst då fiskbeståndet inte möter upp till de referensvärden som finns för vattenförekomsten. Miljökvalitetsnorm för Fängen har inget satt årtal. Sandsjön är klassad till god ekologisk status. Ytterligare byggnation anses ej vara ett hinder för att normen för vattenförekomsterna ska kunna uppnå god ekologisk status. Den kemiska statusen är klassad som uppnår ej god. Anledning till status "uppnår ej god" är överskridande ämnen i form av kvicksilver och



polybromerade difenyletrar (PBDE). Halterna av kvicksilver och PBDE överskrider i alla Sveriges ytvattenförekomster. Kvalitetskravet för både ekologisk och kemisk status är däremot god. För kemisk ytvattenstatus finns dock undantag då det inte finns tekniska möjligheter att förbättra statusen. Statusklassning får inte påverkas negativt av exploatering.

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Vaggeryd-Taberg (MSCD: WA26502178) som tilldelats god kemisk och kvantitativ status av Vattenmyndigheten.

Genom att möjliggöra för ny bebyggelse kommer de hårdgjorda ytorna att öka jämfört med nuläget. Ökningen är däremot inte markant i samband med att planförslaget möjliggör för småhusbebyggelse med större bostadstomter. Bostadstomter utgörs ofta av genomsläppliga ytor och dagvatten ska inom planområdet hanteras så lokalt som möjligt genom infiltration. Planförslaget möjliggör även för dagvattenåtgärder på allmän platsmark för hantering av större skyfall. Resultatet blir ett förslag som kommer kunna hantera dagvatten med hjälp av infiltration och fördröjning. Bedömningen är att åtgärderna för dagvattenhantering i planförslaget medför att statusen för recipienterna inte riskerar att försämrats och att miljökvalitetsnormer inte överskrider.

### 5.2.3 Miljöbedömning

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

En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken har genomförts. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas i detaljplaner när planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (1998:808). En MKB är särskilt aktuell vid exploatering när känsliga naturmiljöer är involverade. Bedömningen från undersökningen är att planförslaget inte medför till betydande miljöpåverkan och därmed behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Den planlagda kvartersmarken är förhållandevis liten till ytan, Det finns inga känsliga användningar som kan störas av bostadsbebyggelse, samt att påtagliga naturvärden som finns i området har lämnats utanför kvartersmark. Det tillkommer endast småhusbebyggelse, större risker för människors hälsa och omgivningspåverkan bedöms inte uppstå från sådan användning.

Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning (bilaga 1) bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande daterat 2024-12-18 att de delar kommunens bedömning om att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra risker för betydande miljöpåverkan.

### 5.2.4 Strandskydd

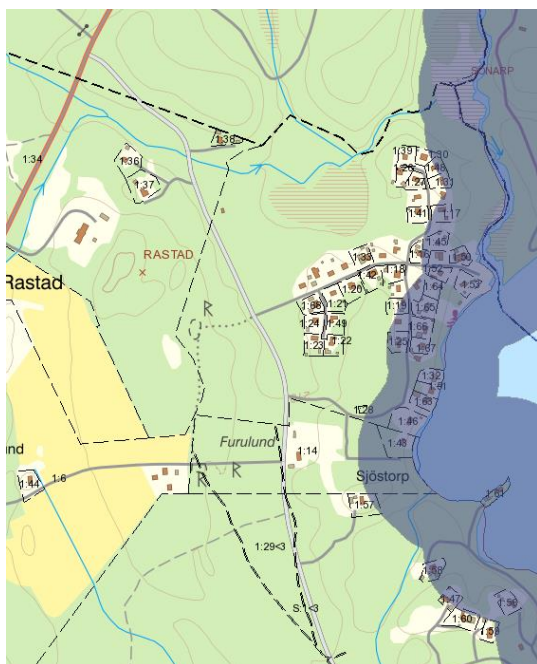
Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till stränderna och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskydd regleras i 7 kap. 13 § Miljöbalken (1998:808). För att upphäva eller ge dispens från strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med Miljöbalken 7 kap 18c, 18d §§. Vidare måste intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, PBL 4 kap 17 §.

I Miljöbalken (1998:808) 7 kap. 18 c § framgår följande

”Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.”



Figur 13: Strandskyddsområde (blå markering) utmed sjön Fängen.

Fängen omfattas av strandskydd inom 100 meter från strandlinjen, både in mot land som ut mot öppet vatten. Planområdet i sydöst omfattas av strandskyddat område, här avses finnas kvartersmark för teknisk anläggning. Utanför planområdet närmare Fängen finns idag bostadsbebyggelse med tomter ända fram till strandlinje, det saknas alltså möjlighet för allmänt utrymme vid strand och inte heller utrymme djur och växtliv.

Det finns två öppningar i strandlinjen, det första utrymmet är i norr, här finns en strand tillgänglig för boende i området. Den andra öppningen i söder utgörs i av en smal remsa mellan villatomterna som används som uppfart och förvaring till fastigheterna bredvid. Här saknas tillgång till allmänhet att röra sig vid strandlinjen, det är inte sammanhängande med de större strandlinjerna som finns norrut och söderut.

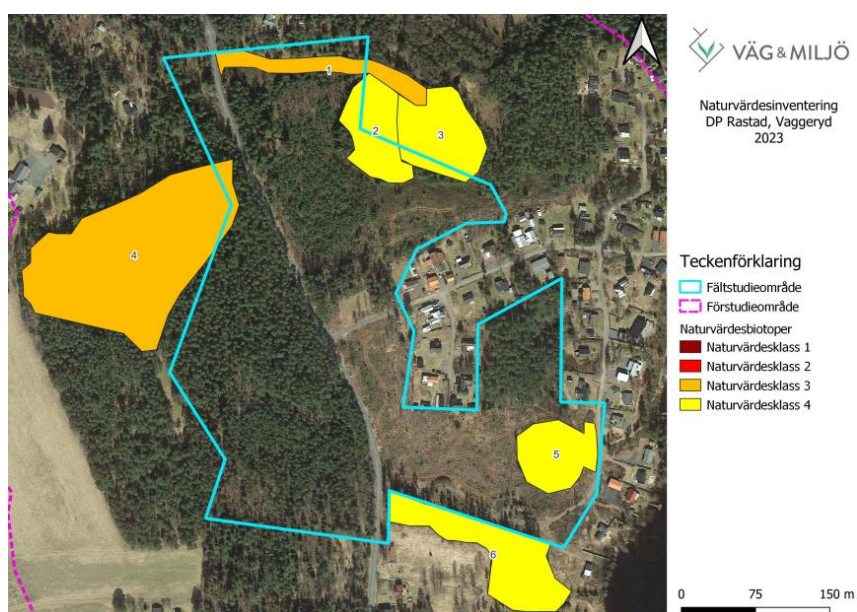
Inom detaljplanen upphävs strandskyddet i sydöst, befintlig teknisk anläggning pumpstation. Kommunen bedömer enligt andra punkten i miljöbalken att det finns skäl till upphävandet. Enligt andra punkten Miljöbalken 7 kap. 18 c § genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen, på grund av den samlade exploateringen vid vattnet.



Figur 14: Område i planförslag där strandskydd avses upphävas (röd markering), exploatering vid strandlinje i grått.

### 5.3 Naturmiljö

Planområdet har höjdskillnader och sluttar från väster till öster, i riktning mot Fängen. Det finns lågpunkter på ett antal platser i området, nordöst och sydöst. Området är ett skogsområde med företrädesvis tall och granskog. Naturvärdesinventering visar på områden av naturvärde både i och i anknäpning till planområdet. Naturvärdena inom planområdet är av klass 4, visst naturvärde där det inte förekommer många värdearter. Det finns angränsande ytor av naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde, där det även förekommer värdearter. Planförslaget medför inte till exploatering på någon yta av naturvärdesklass, varken visst naturvärde eller påtagligt naturvärde. För mer detaljerade information se naturvärdesinventering.

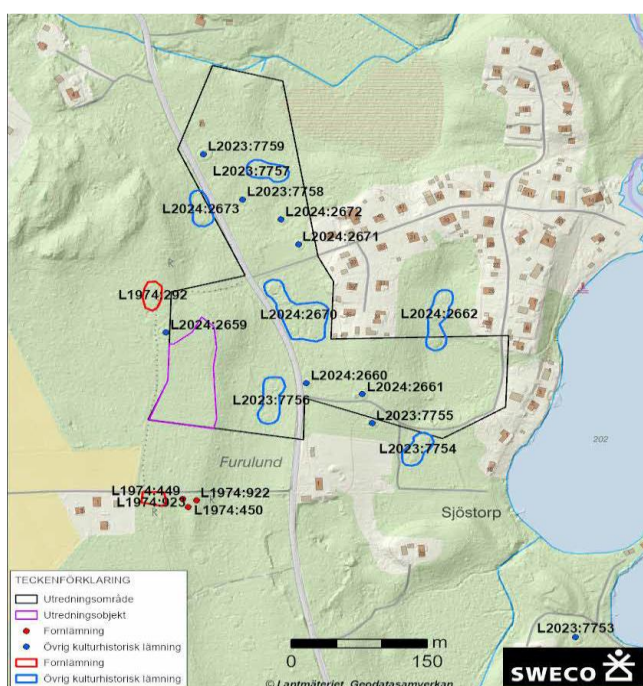


Figur 15: Naturvärdesinventering med områden av olika naturvärdesklass, av Väg & Miljö

## 5.4 Kulturmiljö

Den arkeologiska utredningen från konsultbolaget Sweco 2024 visar att det finns kulturlämningar inom planområdet i form av kolbottnar i hela planområdet, samtliga med antikvarisk bedömning som övrig kulturhistorisk lämning. Västerut finns ett äldre gravfält, och en arkeologisk utredning steg 1 har även visat på ett större utredningsområde söder om gravfältet. Länsstyrelsen bedömning är att om markingrepp planeras närmare än 50 meter från gravfältet krävs tillstånd. Om utredningsområdet påverkas krävs ytterligare utredning. Övriga kulturhistoriska lämningar kräver inga ytterligare arkeologiska insatser, om möjligt kan hänsyn tas så de inte skadas.

Planområdet avgränsas med avstånd från utredningsområde och gravfält. Avseende kvartersmark kommer majoriteten av de övriga kulturhistoriska lämningarna skadas och förstöras vid byggnation för att möjliggöra detaljplan. Inom områden reglerat med NATUR kommer inga exploateringsåtgärder att göras och där påverkas inte lämningarna. Kvartermark placeras med avstånd från utpekade fornlämningar och utredningsobjekt, bebyggelse kommer därmed inte påverka fornlämningar i området. För mer detaljerad information se arkeologisk utredning. Under projektering finns skyldighet enligt 2 kap. 10 § andra stycket KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet om fornlämning eller fornfynd ändå skulle påträffas under arbetet.



Figur 16: Fornlämningar och utredningsobjekt väster om planområdet, från arkeologisk utredning steg 1 av Sweco.

## 5.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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



Planområdet berör befintlig skogsmark. Omgivningarna kring planområdet består också av skogsmark med inslag av bostadsfastigheter. I övrigt berörs inte mark och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. Miljöbalken (1998:808).

### 5.5.1 Skogsbruk

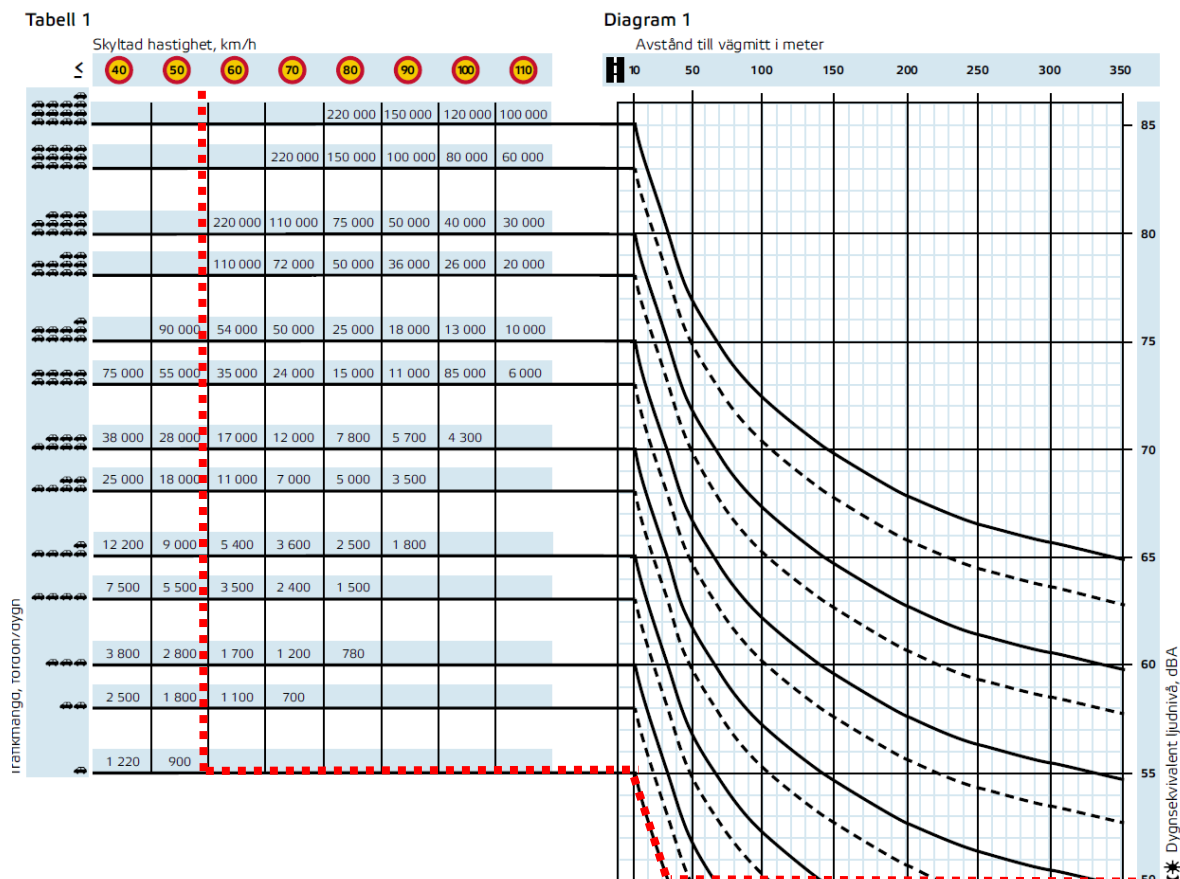
Enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken (1998:808) ska skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Planområdet består till större del av tall och granskog, avverkning har skett inom stora delar av planområdet. Avstånd av kvartersmark finns till angränsande fastigheter som bedriver skogsbruk och jordbruk, ingen påverkan bedöms därför finnas till angränsande fastigheter.

## 5.6 Hälsa och säkerhet

### 5.6.1 Buller

Vägtrafikbuller förekommer från vägen Åhult-Mölna genom planområdet. Trafiken väntas öka på denna väg av exploatering, inom planområdet väntas ingen större bullerökning alstras med grund i den ringa trafik som genomförandet av detaljplanen bedöms till. I övrigt förekommer inga övriga bullerkällor vilka kan antas påverka miljö kvalitetsnormer för bostadsbebyggelse.

Trafiken för vägen genom området har i mättningspunkt närmast planområdet i norr från trafikutredning visat på dygnstrafik på 133 fordon. Hastigheten på vägen är skyltad med rekommendation till maximalt 50 km/h. Närmsta byggrätt enligt detaljplanen blir cirka 20 meter från vägmitt. Enligt Boverkets förenklade modell hur mycket bullrar trafiken enligt nedan bild så blir den dygnsekvivalenta under gränsvärden 55 dBA vid byggnadsfasad. Gränsvärden enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Tabellen utgår från dygnstrafik på 900, med dagens dygnstrafik på 133 fordon blir sannolikt ljudnivåerna mycket lägre än gränsvärdena. Bedömningen är att detaljplanens genomförande uppfyller miljö kvalitetskraven för omgivningsbuller, avseende byggrätter. Det omgivningsbuller som uppkommer av intern trafik inom planområdet är av begränsad mängd och bedöms inte ge upphov till att miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller överskrids.



Figur 17: Tabell och diagram för den översiktliga bedömningen av vägtrafikbuller, synliggör den ekvivalenta ljudnivån. Modellen är framtagen av Boverket och SKL 2016.

### 5.6.2 Risk för olyckor

Planområdet ligger inte inom skyddszon för transportled med farligt gods. Det finns ingen annan verksamhet i dess närhet som bedöms medföra förhöjda risker för olyckor.

Vaggeryds brandstation är lokaliserat i Vaggeryds tätort cirka 11 km från planområdet. Enligt Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor 2022-2026 är bedömning att planområdet är placerat strax utanför det område med normal responstid som är 10 minuter från larm. Alltså kommer det ta längre tid att nå planområdet.

Vid händelse av olycka bedöms framkomlighet för räddningstjänst vara god samt förmåga finns att vid behov utrymma området via den större vägen.

### 5.6.3 Risk för översvämning

Det finns mindre risker för översvämning på olika platser där lågpunkt förekommer, bebyggelse placeras på högre mark, där det är lägre mark behöver markarbete ske. Lågpunkter kommer vara mottagbara för dagvatten, de ytor reserveras för natur. Marken utgörs av sandmark som har god infiltrationsförmåga, med hjälp av att höja mark där det behövs och leda dagvatten med diken så minimeras risker. Sandmark har god infiltrationsförmåga och tomter för småhusbebyggelse är sällan hårdgjorda vilket möjliggör för hantering av dagvatten på egen fastighet.

### 5.6.4 Förorenad mark och bebyggelse

Inom planområdet eller i dess omgivning finns inga potentiellt förorenade objekt i EBH-stödet. Marken inom planområdet har tidigare haft funktion som skogsmark liksom omgivande marker. Centralt i området vid vägen finns en infiltrationsanläggning för avlopp tillhörande de närmsta fritidshusen, massor från platsen behöver omhändertas vid eventuellt markarbete i parkområdet. Kommunen bedömer att det inte finns någon risk för förorenad mark vilken kan äventyra lämpligheten för bostadsändamål enligt detaljplanen.

### 5.6.5 Risk för erosion, skred och ras

Planområdet innehåller höjdskillnader, mark för bostadsändamål placeras mestadels på plan mark med undantag i västra delen av området där markarbete eller suterräng hus behövs för att ha byggbar mark. Marken utgörs av sand som har bra bärighet förutsatt att inga kraftiga sluttningar belastas. Inom planområdet bedöms det inte finnas förutsättningar för ras, skred eller erosion.

## 5.7 Geotekniska förhållanden

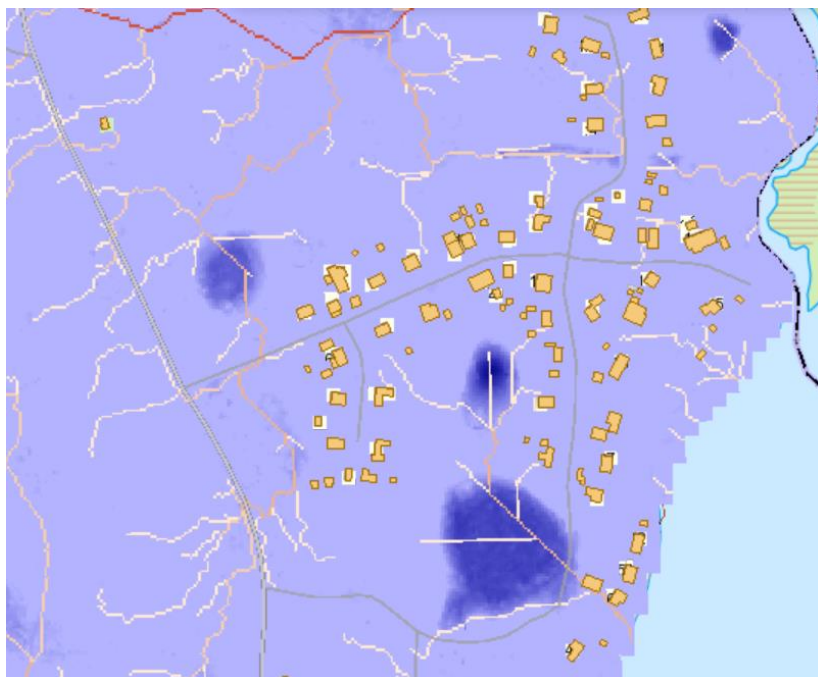
Topografi i området består av kullar och dalar typiska för isälvssanden som präglar området. Två provpunkter i planområdet har lästs av vid utredning för dragning av nytt kommunalt VA, där har utläsningarna visat på isälvsediment med sonderat jorddjup mellan 5,4m och 7,6 m. Planförslaget placerar kvartersmark på platser där större markarbete inte behöver göras, småhustomter och gator kan anpassas till stor del till topografin.

## 5.8 Hydrologiska förhållanden

### 5.8.1 Dagvatten och skyfall

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord genom exempelvis tillkommande vägar innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Enligt Vaggeryds kommuns Dagvattenstrategi är det därför viktigt att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. I dagvattenstrategin rekommenderas ett fördröjningskrav motsvarande 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta om inga andra krav finns.

Marken består av sand med god upptagningsförmåga, däremot behöver planförslaget förbereda för ytavrinning vid kraftigt skyfall. I nuläget sker ytavrinning från planområdets västra del mot norr till en bäck och från södra delen till sjön Fängen. Samt finns det ansamlingar på lågpunkter. Avrinningen följer den befintliga topografin i området. Avsikten är att behålla och använda den naturliga topografin för att omhänderta dagvatten som uppkommer inom planområdet. Det är också viktigt att gata och tomter höjdsätts på sådant sätt att byggnader inte skadas, att gata inte översvämmas och att skyfall leder till plats där lågpunkt kan hantera och infiltrera. Utgångspunkten enligt Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi är att dagvatten inom planområdet ska fördröjas lokalt innan det når omgivande vattendrag eller dikessystem, för att undvika att påverkar befintliga vattenstråk och områden nedströms med ökade flöden. Inom kvartersmark så kan lokalt omhändertagande av dagvatten på egen tomt exempelvis vara stenkista, gräsyta eller regnrabatt. Sådana lösningar är enklare att genomföra med större tomter likt de som planförslaget möjliggör.



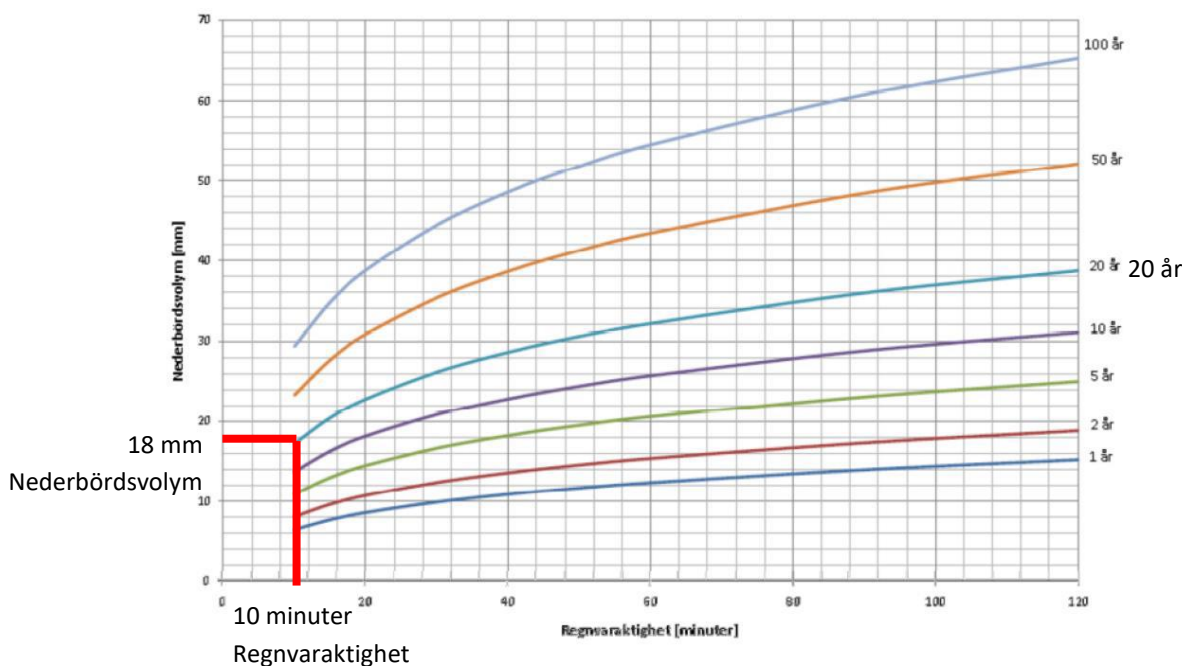
Figur 18: Dagvattenansamling i blått och avrinningslinjer, WebGis

Planområdet ingår inte i och kommer inte ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att omhänderta dagvatten som uppstår inom sin egen fastighet. Inom allmän platsmark är det den enskilda huvudmannen som ansvarar för omhändertagande av dagvatten. Även exempelvis samfälligheter bestående av flera fastighetsägare kan hantera dagvatten. I planförslaget möjliggörs för gemensamhetsanläggning att upprättas på allmän platsmark för skötsel av gator, natur och exempelvis dagvattenlösningar.

Här presenteras en dagvattenutredning med förslag på lämpliga åtgärder för hantering av dagvatten inom det aktuella området. Bedömningen är att dagvattenhanteringen bäst kan organiseras genom öppna lösningar, såsom fördröjande diken och översvämningsytor. Dessa åtgärder ska utformas i enlighet med den naturliga topografin och anpassas till de befintliga flödesvägarna. Dagvattenhanteringen kommer att ske på naturmark, och det åligger exploatören att anlägga fördröjningsdike och översvämningsyta inom planområdet som kan hantera volymerna från ett 20 års regn. Ny anslutning gata till vägen kommer även medföra till att sidotrumma kan behöva installeras så dagvatten kan transportera under gata.

Nedan redovisas hur dagvattnets flöden och volym kan hanteras vid ett 20-årsregn enligt rekommendation av svenskt vatten p110. För 10 minuter motsvarar det strax under 20 mm dagvatten. Fördröjningsdiken eller lågpunkter används för att hantera dagvattnet.



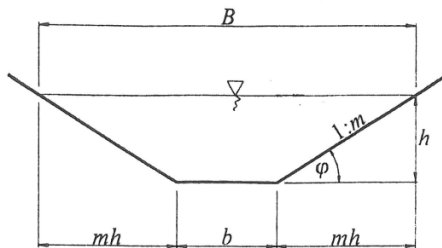


Figur 19. Nederbördsvolym som funktion av regnvaraktighet och återkomsttid från rekommendation svenskt vatten P110.

Planområdet har delats upp i tre delar en västra, en södra och en norra del för att effektivt hantera dagvattnet. Beräknar vi totalytan för kvartersmark och gata och skapar ett fiktivt scenario att hela området har en hårdgöringsgrad på 0,8, alltså bestående av betong, asfalt eller berg så blir det avrundat uppåt följande. Ytan gata och kvartersmark för de olika områdena är följande, 9000 kvm för västra området, 9500 kvm för södra området, 15500 kvm för norra området. Räknar man för varje område och multiplicerar ovanstående värde med hårdgöringsgrad på 0,8, multiplicerat med 20 mm så får vi följande behov av magasinering. Cirka 145 kubikmeter för västra området, 152 kubikmeter för södra området och 250 kubikmeter för norra området. Naturområden har inte räknats med i beräkningen på grund av att det är skog bestående av sandmark med god upptagningsförmåga, vi räknar endast med det som kan bildas av planförslaget, alltså gata och kvartersmark.

För västra området så lutar marken österut mot vägen, här kan ett förslag på utformning vara ett dike som är 4 meter brett i överkant och ca 0,5 m djupt (slänter 1:3) rymmer ca 1,25 kubikmeter per löpmeter. Vid vägen längs bostadsområdet finns det ca totalt 120 löpmeter att utnyttja. Det motsvarar en magasinvolym om ca 150 kubikmeter, tillräckligt för att magasinera skyfall från västra området. Se figur nedan för räkneexemplet. En sidotrumma under den nya gatan på förslagsvis Ø400 mm diameter med 0,1 % fall (i princip helt plan) har en kapacitet på cirka 85 l/s enligt Colebrooks diagram för betongrör med K-faktor 1,0. Det innebär att under 10 minuter kan trumman hantera upp till 50 kubikmeter. I och med att vägen lutar norrut kommer endast en tredjedel av västra områdets skyfall ledas genom vägtrumman alltså 48 kubikmeter, därmed finns kapacitet i ett sådant förslag på utformning. Vägen saknar på stora delar av sträckan dike, det gäller exempelvis uppströms söderut utanför planområdet. Utanför planområdet söderut består området av natur, sandmark med god upptagningsförmåga, utan dike blir alltså påverkan från söder med dagvatten försumbara. Därför sker beräkningarna i den här dagvattenutredningen endast av dagvatten som genereras inom planområdet.

Typiskt dike – sektion



Figur 20, Bild av diket i räkneexemplen ovan. Från Jordbruksverket.

För södra området finns en befintlig lågpunkt inom planområdet natur på cirka 250 kvm minst meters 1 djup med en kapacitet på ca 250 kubikmeter. Lågpunkten kan användas som översvämningssyta och har tillräckligt för magasinering av skyfall för södra området. Vatten kan ledas dit med hjälp av diken längs gatorna i området, den befintliga höjdskillnaden i området kan leda vattnet till gatuområdets lågpunkt vid pumpstation där dike leder till översvämningssytan. Även med hjälp av terrassering av kvartersmarken kan skyfall ledas till gator eller direkt till översvämningssytan.

För norra området finns också en befintlig lågpunkt natur på cirka 400 kvm med minst 1 meters djup, det ger en kapacitet på ca 400 kubikmeter i planförslaget som kan utnyttjas som översvämningssyta, tillräckligt för magasinering av skyfall för norra områdets kvartersmark och gata.



Figur 21. Bild som sammanställer förslag åtgärder för dagvattenhantering som kan hantera 20-års regn under 20 mm under 10 minuter.

### 5.8.2 Grundvatten

I markteknisk undersökningsrapport för kommunalt VA Vaggeryd-Rastad har provpunkter mätts. De två geotekniska provpunkterna i området har inte gått djupt nog för att avläsa grundvatten, däremot har finns en dricksvattenbrunn söder om området på Rastad 1:14. Vattennivån i brunnen har avlästs vid åtta tillfällen under perioden 2023-06-12 till 2023-12-10. Avlästa vattennivåer har under denna period varierat mellan +202,8 och +203,3. Medelnivån i sjön Fängen är ca +202. Det innebär att lägsta punkt för gata i området i sydöst som är på +206 är minst 2,7 meter över grundvattennivå. Kvartersmark kan placera sig ovan denna nivå för att säkerhetsställa att grundvatten inte påverkar bebyggelse.

## 5.9 Fysisk miljö

### 5.9.1 Friytor, lek och rekreationsområden

Planområdet ligger intill Fängen/Sandsjön som idag är ett attraktivt friluftsområde där boende från bland annat Vaggeryd och Hok nyttjar denna naturmiljö för fiske, bad och kanotsport. Stigar ansluter också till planområdet som leder till områden med exempelvis kulturhistoriska gravfält västerut. Centralt i området vid vägen finns en mindre gräsyta som fungerar som fotbollsplan, och österut vid sjön finns badplats, båtplatser m.m. Planförslaget påverkar den befintliga mindre fotbollsplanen, men möjliggör också för en ny liknande yta söder om gatan, i området för park. Här kommer gemensamma ytor bildas av exploatör för grannskapet.

### 5.9.2 Landskap- och stadsbild

Landskapet i planområdet och dess omland utgörs av skog, främst barrträd men också avverkad skog samt fritidshusbyn bestående av småhus. Den översiktliga landskapsbilden i området kvarstår, området utgörs av skog med tomter av småhus. Det här planförslaget fungerar som en expansion av det befintliga fritidshusbyn, liknande men något större skala på hus och tomter eftersträvas. Landskapet i sin helhet blir densamma förutsatt att natur emellan bostadskvarteren bevaras.

Planområdet är obebyggt men i anslutning till planområdet finns bebyggelse i form av småhusbebyggelse. Bostadshusen är småhus varav vissa är avsedda för permanent boende och andra för fritidsboende. De är enplans hus med varierad gestaltning som trä, puts, sadeltak, platta tak osv. De har närhet till natur med utsiktsblickar antingen mot sjö eller skog.



Figur 22: Fiktiv illustration över hur känslan och skalan av nya småhus i naturnära läge kan vara.

### 5.9.3 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området innehåller höjdvariationer så det är viktigt att angöring fram till tomt och på själva tomten har lämpliga lutningar. Det är viktigt att säkerställa tillgänglighetsanpassning av vägar utifrån åldersperspektiv.

## 5.10 Teknik

### 5.10.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten idag, vilket planeras att driftsättas under 2026. Vid brand kan brandvatten från brandbilar utnyttjas, eventuellt kan pumpning från den intilliggande sjön ske. Nytt bebyggelseområde ska ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Markupplåtelseavtal kan upprättas för kommunala ledningar.

### 5.10.2 Elförsörjning

För distributionsnätet svarar E.ON som har elnätskoncession. Transformatorstation finns centralt i planområdet och även framtida placering av utbyggd transformatorstation kommer centralt i området. Elledningar finns längs med vägen på allmän platsmark. Avtal behövs för marken.

### 5.10.3 Gårdsbelysning

För fastighetsägare som stadigvarande (ej fritidsboende) bor på landsbygden inom Vaggeryds kommun så finns möjlighet att ansöka om att få en utomhuslampa uppsatt. Kostnaderna för drift och underhåll betalas också av kommunen genom ett årligt bidrag som betalas först året efter att en ansökan har kommit in till tekniska kontoret. Vaggeryds Energi har uppdrag från kommunen när det gäller installation och underhåll av det. Ansökan sker efter att boende flyttat in i området. Gårdsbelysning är en funktion som skapar trygghet samt tillgänglighet. Det är ett alternativ när kommunen för närvarande inte har budget för gatubelysning utanför vissa tätorter.



#### 5.10.4 Fiber

Fiber finns i området vid fritidsby tillhörande Vaggeryds kommuns Östra fiberförening. Om planområdet är aktuellt för fiber så sker utbyggnad av fibernätet i samarbete mellan exploatör och fiberförening. Blivande fastighetsägare ansluter till nätet för en kostnad.

#### 5.10.5 Uppvärmning

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Det finns ingen fjärrvärme i området. Alternativ utifrån uppvärmning baserad på förnyelsebara energislag är att föredra vid nybyggnation.

#### 5.10.6 Avfall

Avfallshantering anordnas inom kvartersmark och ska följa kommunalförbundet SÅMs gällande föreskrifter. SÅM ansvarar för avfallshantering i Vaggeryds kommun. Det ska säkerställas tillräckliga vändplaner för fordon samt bärighet på vägarna då avfallsfordon kan väga ca 32 ton. Körväg och vändplats ska uppfylla SÅM:s gällande renhållningsföreskrifter samt krav på framkomlighet för avfallsfordon. Anordnande av avfallshantering samt posthantering ansvarar markägaren för.

### 5.11 Service

Planområdet ligger vid kommungränsen till Jönköpings Kommun därmed är anslutningarna lika bra till grannkommuner som till Vaggeryd kommun, närmaste större ort är Vaggeryds tätort, cirka 10 kilometer sydost från planområdet där finns tillgång till kommersiell och offentlig service bland annat förskola, F-5 skola, högstadium, gymnasie, äldreboende och livsmedelsbutik.

Den befintliga väg 17060 längs med planområdet är en viktig koppling norrut till väg 815 som sedan ansluter till den större vägen 30 mot Jönköping. I den södra riktningen leder väg 17060 ut till väg 799. Väg 799 leder i öster mot samhället Hok och i väster till serviceorten Vaggeryd.

### 5.12 Trafik och mobilitet

#### 5.12.1 Gång- och cykeltrafik

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill nå. Vaggeryds kommun har bland annat mål enligt Miljöprogrammet att det ska finnas en attraktiv kollektivtrafik och att fler i kommunen ska cykla på trygga cykelvägar. Minska bilberoendet och främja hållbara transporter som leder till minskade utsläpp av koldioxid och farliga partiklar. De som väljer att bosätta sig inom planområdet kommer antagligen vara beroende av bil för att nå sina målpunkter, alternativt använda väg 17060 för gång- och cykeltrafik.

Området innehåller inga tillägnade ytor för gång och cykeltrafik mer än stigar för gång i natur. Planens genomförande kan medföra att fler går och cyklar i området och samspelar med biltrafik på gator och vägar som finns i området och ut till närliggande områden.

#### 5.12.2 Kollektivtrafik

Området är i landsbygd, 3 km till närmaste större väg och busshållplats som är en rutt med busstrafik mellan Jönköping och Sävsjö, från Jönköping finns anslutningar med tåg och buss till övriga delar av Vaggeryds Kommun. Det finns ingen möjlighet att gå eller cykla tryggt med dedikerad bana. Nya boende i området kommer med stor sannolikhet använda bilen för att genomföra resor till andra platser. Det är däremot vanligt med avsaknad av kollektivtrafik i landsbygd, i framtiden kan också förbättringar ske i kollektivtrafiken med högre boendeunderlag. Insatser i kollektivtrafik sker oftast efter att boende finns i ett område, det är då finansiering sker för framtida anslutningar. Planförslaget möjliggör för breda gator av hög standard med möjlighet till exempel för busshållplats centralt i området. Skolskjuts fortsätter likt idag och ansvaras av Vaggeryds Kommun, anvisade platser för skolskjuts förändras och för aktuell information kontakta kommunen.

### 5.12.3 Motortrafik

I arbete med att ta fram detaljplanen har en trafikutredning genomförts med hjälp av konsultbolaget WSP för att undersöka vägens kapacitet genom analyser den totala mängden fordon som förväntas använda vägen. Trafikutredningen togs fram för att utreda trafiken på vägen, brister som finns och hur planförslaget för detaljplan Rastad 1:6 och Lerås 1:1 kan påverka vägen. Om åtgärder behöver ske för att planerna ska vara genomförbara. I samband med utredningen genomfördes trafikmätningar via slangmätningar dock under inmättningsperioden stängdes vägen av på grund av tjällossning, vilket medförde att den tillåtna fordonsvikten begränsades till 4 ton. Detta kan ha haft viss påverkan på trafikflödet. Det bedöms dock inte föreligga någon regelbunden tung trafik i området då det saknas industrier som genererar sådan. Trafikmätningen anses därför fortsatt vara representativ. Trafikutredningen kompletterades december 2025 enligt inkommen yttrande från vägförening.

Kompletteringen har gjorts med utgångspunkt i de synpunkter som föreningen har lämnat in. Det har resulterat i ett nytt kapitel i trafikutredningen där samfällighetsföreningens synpunkter på att de tidigare trafikvärdena var för låga har beaktats. Den uppdaterade utredningen bygger nu på ett högre antal resor per fastighet, inkluderar samtliga detaljplaner längs vägsträckan samt använder schablonvärden som tar hänsyn till ökad trafikbelastning under sommartid när fler fritidshus är i bruk. Den reviderade utredningen lägger större vikt vid vägkapacitet och innehåller rekommendationer om förbättringsåtgärder. Trafikutredningen utvärderar även trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Trafikflödet på väg 17060 för uppskattat sommarflöde med schablon om fördubbling av trafik sommartid. Per vägsträcka redovisas nedan och omfattar tre komponenter: den befintliga trafiken, den alstrade trafiken samt den totala framtida trafiken. Den befintliga trafiken baseras på uppmätta värden från slangmätningar som genomförts. Den alstrade trafiken avser den trafikökning som bedöms uppstå till följd av att detaljplanen för Rastad 1:6 och detaljplanen för Lerås 1:1 samt Grimsås 1:2 är utbyggda i området. Den totala framtida trafiken utgörs av summan av den befintliga trafiken och den alstrade trafiken.

Sträcka längs väg 17060	Dagens dygnstrafik	Alstrad dygnstrafik	Total framtida sommar dygnstrafik
Väg 17060 norr om exploateringen Rastad	$133 * 2 = 266$	$82 + 39 = 121$	$266 + 121 = 387$
Väg 17060 mellan exploateringarna Rastad och Lerås	$111 * 2 = 222$	$77 + 39 = 116$	$222 + 116 = 338$
Väg 17060 söder om exploateringen Lerås	$145 * 2 = 290$	$77 + 53 = 130$	$290 + 130 = 420$

Trafikutredning uppmätt dygnstrafik med sommarschablon om fördubbling.

Scenariot med högst trafikflöde, känslighetsanalysen för sommartrafiken utifrån vägföreningens antaganden, uppgår till cirka 420 fordon per dygn, vilket motsvarar cirka 27 fordon/timme/riktning under maxtimmen. Vägens befintliga utformning med cirka 19 markerade mötesplatser och cirka 60 naturligt bredare platser vid grusvägars/infartsvägars anslutningar, ger goda förutsättningar för att kunna mötas.

Vid detta flöde skulle förare längs väg 17060 i genomsnitt få möte cirka en gång per minut, vilket vid 40 km/h motsvarar ett möte cirka var 670:e meter. Detta ska då jämföras med att vägen i snitt är bredare (markerade mötesplatser samt vid grusvägars anslutningar) cirka var 100:e meter (7,7 km / 79 bredare platser). Man får också ha i åtanke att det även mellan dessa bredare platser längs de flesta avsnitt av väg 17060 är möjligt för

personbil mot personbil att mötas, vilket ytterligare ökar kapaciteten. Under den period på året (sommartid) när trafikflödet bedöms vara som högst finns heller ingen risk för snövallar eller liknande.

Kommunen bedömer fortsatt att detaljplanen, ur ett trafiksäkerhets- och kapacitetsperspektiv, är lämplig för sitt ändamål och genomförbar. Bedömningen grundas på flera faktorer som har utretts inom ramen för planprocessen. Trafikutredningen visar att den befintliga vägen har tillräcklig kapacitet för den trafikökning som den föreslagna exploateringen innebär. Detaljplanen möjliggör dessutom utrymme för eventuell breddning eller andra åtgärder på vägen vid behov.

Exploatören och samfällighetsföreningen rekommenderas att fortsätta föra dialog under genomförandet av detaljplanen för att bestämma i detaljer vilka lämpliga och effektiva åtgärdsförslag, ska genomföras, i syfte att stärka vägens kapacitet och trafiksäkerhet. Samtidigt säkerställer detaljplanen att det finns goda förutsättningar och tillräckligt utrymme för vägområden och trafiksäkra anslutningar.

Enligt förslagsskiss som illustrerar den möjliga utformningen av bebyggelsen i området uppskattas antalet bostäder upp till cirka 20 tomter. På grund av den nya bebyggelsens placering, nya gator och större svängradier kommer påverkan för de befintliga boende i området inte öka mycket, det kommer exempelvis inte tillkomma genomfartstrafik för den befintliga fritidshusbyn.

#### 5.12.4 Angöring och parkering

Vid dimensionering av det lokala gatunätet har reguljär lastbilstrafik beaktats, såsom avfallshanteringsfordon med längd på 12 meter. Vändplaner i planområdet har en radie på 9 meter. Vaggeryds kommun har ingen gällande parkeringsnorm. Fastigheterna angörs från gatan inom planområdet, inga angöringar från kvartersmark får förekomma till den större vägen. All parkering ska vanligtvis ske inom kvartersmark och på den egna fastigheten. Planförslaget har däremot dimensionerats för att möjliggöra mindre ytor för besökande parkering, exempelvis centralt i området.

### 5.13 Social hållbarhet

#### 5.13.1 Sociala aspekter

##### Nuläge och förutsättningar

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

Planområdet är obebyggt. Vaggeryds kommun har en stor andel villabebyggelse. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram utgjordes cirka 68 % av bostäderna vid årsskiftet 2019/2020 av småhus. Denna bostadstyp är vanligast både i tätorterna och på landsbygden. Blandade bebyggelseupplåttningsformer i en kommun möjliggör för ett allt mer varierat bostadsutbud som kan locka olika typer av socioekonomiska klasser till kommunen. Detaljplanen har inte mandat att reglera upplåtelseform. Att det däremot sker utveckling i landsbygd med läge i naturen skapar hälsosamma och attraktiva levnadsmiljöer som även bidrar till landsbygdsutveckling.

Planförslaget föreslår en småhusbebyggelse som riskerar att skapa en homogen miljö, där inte alla grupper av människor kan bo. Däremot finns det sociala fördelar med bostad i landsbygd med kvarter där samhörigheten och grannskapskänsla kan bildas, även ytor natur emellan kvarteren och gemensamma anläggningar i området kan fungera som mötesplatser för social samvaro.

Det finns idag en fritidsby i området med sin egna gemensamma sociala miljö. Nya boenden i området kommer kunna ingå i den här gemenskapen genom exempelvis att gemensamhetsanläggning upprättas som alla ingår i. Det kan däremot också leda till ökad efterfrågan att vilja använda utrymmen tillhörande fritidsbyn, exempelvis båtplats, strand och fiske. Det är funktioner som är positiva och är bidragande i attraktiviteten av området.

Fastighetsägare ansvarar att upprätta gemensamhetsanläggningar inom fastigheten som dessa funktioner finns.

Detaljplanen har inte mandat att direkt styra upplåtelseformen för bostäder, men blandade upplåtelseformer är positivt. En sådan blandning bidrar till att motverka segregation och främjar en mer inkluderande och socialt hållbar utveckling av området och kommunen i stort.

### 5.13.2 Barnperspektivet

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Detaljplanen skapar förutsättningar för goda utemiljöer i barnets närområde genom reglering av allmän platsmark NATUR. Utformningen av såväl allmän platsmark som kvartersmark ska beakta tillgänglighet och användbarhet för barn men likaså att nyttja området oavsett funktionshinder. Barn i området kommer kunna röra sig inom planområdet genom mindre lokalgator med begränsad hastighet. Även genom den genomgående naturen mellan husen, naturen kan vara en fri plats för människor att röra sig i jämförelse med en stadsmiljö där trafik, tomtgränser och bebyggelse kan utgöra hinder. Det finns mötespunkter i området för gemensam aktivitet, exempelvis framtida placering av fotbollsplan och stranden. Stora tomter som möjliggörs i bostadskvarteren skapar trygga platser för socialt liv och egna intressen. Rörelse in och ut ur planområdet är däremot fortfarande begränsad för barn, här behöver resor ofta vara i närvaro med vuxen. I framtiden med ökade befolkningen kan potentiellt underlag finnas för kollektivtrafik, då utökas barnens möjligheter i området.

## 5.14 Kommunal

### 5.14.1 Detaljplan

Detaljplanen ersätter del av tidigare detaljplan "Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å fastigheten 1:6 (06-BYA-460) antogs av kommunfullmäktige 1969-09-24. Detaljplanen är lagrad i kommunens arkiv. Den befintliga detaljplanen möjliggör för natur och vägmark inom område för ny detaljplan.



Figur 23: Befintlig detaljplan över området som visar den befintliga fritidshusbyn.



### 5.14.2 Planbesked

I augusti 2022 inkom komplett ansökan om planbesked från fastighetsägaren, Dnr. KS 2022/219. Den 31 augusti 2022 § 141 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att lämna positivt planbesked. Uppdrag gavs att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra för bostäder.

### 5.14.3 Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen delvis utpekade som område av sammanhängande bostadsbebyggelse där olika former av boende av varaktig karaktär kan finnas. Det är även delvis utpekade som landsbygd och bedöms vara förenligt med Vaggeryds kommuns gällande översiktsplan som fick laga kraft 2024-04-26. Förslaget är i linje med översiktsplanens viljeinriktning av att utveckla landsbygd och näringsliv. Översiktsplanen ger möjligheter för utveckling av fler bostäder på landsbygden som i sin tur stärker serviceunderlaget och utveckling av turismverksamheter och skapar positiva sysselsättningseffekter. Planförslaget bedöms vara i linje med flertalet riktlinjer för bebyggelseutveckling som framgår av översiktsplanen, exempelvis:

Ny bebyggelse ska anpassa sig till förutsättningar som platsen och landskapet ger exempelvis topografi, vegetation och eventuell befintlig bebyggelses karaktär.

Det finns strandskyddat område utmed Fängen per 100 meter ut i vattnet såväl som in mot land. Vissa områden längs med Fängens västra sida är även utpekade LIS-områden (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen).

Syftet med utpekade LIS-områdena är att möjliggöra för byggandet av nya bostäder i området vid Fängen och Sandsjön där det redan finns bebyggelse idag. Det här området omfattas däremot inte av LIS-område.

## 6. Genomförandebeskrivning

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### 6.1 Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Granskning 4:e kvartalet 2025

Antagande 1:a kvartalet 2026

Planen får laga kraft tre veckor efter beslut om antagande anslagits på kommunens anslagstavla, såvida beslutet inte överklagas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

#### Markägförhållanden och exploatör

Fastighetsägare för Rastad 1:6 och Rastad 1:34 är även exploatör inom planområdet. Fastighetsägare för Rastad 1:28 är Rastad fritidsby ekonomisk förening. Kommunen äger ingen mark inom planområdet och har inte för avsikt att förvärva mark, därav föreslås enskilt huvudmannaskap för detaljplanen.

##### 6.1.1 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats. Huvudmannaskapet medför skyldighet (om berörd fastighetsägare begär det), men också en rättighet, för huvudmannen att förvärva marken som i planen är utlagd som allmän plats.

Planen sker med enskilt huvudmannaskap för allmän plats detta innebär att kommunen inte ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Fastighetsägare ansvarar för den allmänna platsmarken.

Motiven för enskilt huvudmannaskap är att den idag gällande detaljplanen är planlagd med enskilt huvudmannaskap för ett område som utgörs av främst fritidshus, långt från områden med kommunalt huvudmannaskap. Därmed sker anpassning till områdets karaktär samt rationalitet och samordning.

Området har historiskt inte varit av karaktären att gator och natur är för allmänheten, utan primärt för boende i området. Förvaltningen av allmän platsmark i området sköts genom enskild förvaltning, vilket möjliggör en framtida god samordning även för tillkommande allmän platsmark. För befintlig väg förbi planområdet finns en gemensamhetsanläggning Rastad GA:2, vilken ansvarar för drift och underhåll av vägen. För gator bildas en ny gemensamhetsanläggning som ansvarar för drift och underhåll.

## 6.2 Avtal

### 6.2.1 Plankostnadsavtal

Kommunen och exploatören har upprättat ett plankostnadsavtal. Avtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättandet av detaljplanen. I och med att exploatören står för plankostnader ska ingen planavgift tas ut vid ansökan om bygglov.

### 6.2.2 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. Exempelvis i samband med att kommunen tar över allmän platsmark.

Kommunen äger ingen mark inom planområdet och ska inte heller förvärva någon mark då detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap. Därför är ett exploateringsavtal inte aktuellt för den här detaljplanen.

## 6.3 Fastighetsrättsliga frågor

### 6.3.1 Ändrad markanvändning

Fastighet	Nuvarande användning	Ny användning	Ungefärlig area i kvm
Fastigheten Rastad 1:6	Allmän plats park eller plantering Vägmärk	Natur, Park, Gata, Väg, Teknisk anläggning Bostad	65000
Fastigheten Rastad 1:34	Skog, ej planlagd	Natur, Gata, Väg, Bostad	4300
Fastigheten Rastad 1:28	Allmän plats park eller plantering	Teknisk anläggning	200
Fastigheter	Fastighetsrättsliga konsekvenser		
Fastigheten Rastad 1:6 och Rastad 1:34	Fastighetsbildning för upprättande av nya bostadsfastigheter till detaljplanens föreslagna byggrätter.		
	Upplåter utrymme för gemensamhetsanläggningar på allmän platsmark.		
Nybyggda bostadsfastigheter	Blivande fastigheter avstyckas från fastigheten Rastad 1:6 och Rastad 1:34		
Rastad GA:2, Gemensamhetsanläggning väg 17060, Åhults Samfällighetsförening	Blivande fastigheter kommer ingå i gemensamhetsanläggningen för väg 17060. Avgörs vid lantmäteriförrättning som söks och bekostas av exploatören		

### 6.3.2 Avstyckning

Detaljplanen föreslår nybyggnation av bostäder för småhusbebyggelse. Planen möjliggör för ett förslag på upp till cirka 20 bostadsfastigheter med en tomtstorlek på cirka 800 - 1500 kvm per tomt. Se förslag på utformning i nedan figur. Exakt antal avgörs i kommande lantmäteriförrättning.



Figur 23: Illustration över planförslaget med exempel på tomtindelning i röstreckade linjer

### 6.3.3 Fastighetsreglering

Detaljplanen omfattas av del av fastigheten Rastad 1:6, Rastad 1:34 och Rastad 1:28 som är privatägd mark. Fastighetsbildning och övriga rättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Exploatören ansöker och bekostar den fastighetsbildning som krävs för planens genomförande vilket avser åtgärder både för allmän plats- och kvartersmark.

### 6.3.4 Rättigheter

Berörda rättigheter inom planområdet framgår av fastighetsförteckningen.

#### Gemensamhetsanläggningar

##### Befintliga gemensamhetsanläggningar:

Rastad GA:2, Gemensamhetsanläggning väg 17060, Åhults Samfällighetsförening

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för väg 17060. Den anläggningen kvarstår och blivande fastigheter behöver ansluta till den. Fastigheten Rastad 1:6 är delägare i vägföreningen och vid avstyckning av denna ansöker fastighetsägare till Lantmäteriet om ny anslutning till befintlig vägsamfällighet. Därefter sker en lantmäteriförrättning.



Nya gemensamhetsanläggningar:

Exploatören ansvarar för att bygga ut och bekosta sådana nödvändiga anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande såsom gator, park och natur.

Befintliga gator i området nyttjas av Rastad Fritidsby ekonomisk förening, planförslaget möjliggör att befintliga och framtida gator ingår i gemensamhetsanläggning. Exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad för gemensamhetsanläggningar på allmän platsmark. Fastighetsägaren ska ansöka om lantmäteriförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggningar och stå alla förrättningskostnader.

Gemensamhetsanläggning behöver inrättas för gata för att säkerställa in- och utfart till området, den ska vara av standard som är tillgänglig för blåljusfordon och SÅM:s renhållningsfordon. Blivande bostadsfastigheter inom planområdet kommer att delta i gemensamhetsanläggning. Därutöver kan gemensamhetsanläggningar eventuellt behöva inrättas för dagvattenhantering.

Exploatör bekostar även utbyggnad och anslutning av gator till vägförening Rastad GA:2. Exploatören ansvarar även att blivande bostadsfastigheter som nybildas ingår i vägföreningen Rastad GA:2. Fastighetsägaren ska betala den ersättning om inträde och utrymme som Lantmäteriet beslutar om.

I det fall gemensamhetsanläggning med fördel kan lösas med servitut istället, ska fastighetsägaren verka för denna möjlighet.

## Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter:

E.ONs kraftledningar finns inom planområdet, dessa kommer finnas kvar och kommer fortsatt vara på allmän platsmark.

Nya ledningsrätter:

Vid upplåtande av ny ledningsrätt ansvarar ledningshavaren för att tillskapa och bekosta behövlig rättighet.

## Servitut

Beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter kan behov av ytterligare servitut uppstå för till exempel ledningar eller underhåll. Vilka behov som finns får utredas i kommande lantmäteriförrättningar.

Befintliga servitut:

Inom planområdet finns följande servitut, dessa kvarstår och påverkas inte av planens genomförande.

06-BYA-544.1 – officiälservitut väg, förmån för fastigheten Rastad 1:43

0665IM-07/7852.1– Avtalsservitut Kraftledning, förmån för fastigheten Vetlanda Stenkiv 2:1

0665IM-07/7852.1– Avtalsservitut Kraftledning, förmån för fastigheten Olofström Hallandsboda 1:82, Olofström Härnäs 1:94

## Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns följande registrerade markavvattningsföretag.

Markavvattningsföretag: 2327-2635-89, Markavvattning för vattendrag i norr

Markavvattningsföretag: 232-7434-98, Markavvattning för väg 17060 genom planområdet

Markavvattningsföretaget för väg utgörs av diken längs vägen. Markavvattningsföretaget kommer inte att påverkas med de föreslagna kvarteren. Exempel på dagvattenlösningar på allmän platsmark är enligt

dagvattenutredningen att uppföra egna diken och dagvattenanläggningar i lågpunkter som inte ansluter till markavvattningsföretagens diken.

## 6.4 Tekniska frågor

Allmänna anläggningar avseende vatten- och spillvattensystem, el, fiber och gårdsbelysning kan behöva byggas ut inom planområdet. E.ON ansvarar för elförsörjning inom området. Ansvarig för utbyggnad av fiber är Vaggeryds kommuns Östra fiberförening. Ansvarig för utbyggnad av gårdsbelysning på uppdrag av Vaggeryds Kommun är Vaggeryds Energi. Utbyggnad för vatten och spillvatten, el och fiber regleras i separata överenskommelser.

Exploatören ansvarar för och bekostar bygg- och anläggningsåtgärder inom planområdet som är nödvändiga för planens genomförande. Exploatören ansvarar även för nödvändiga tillstånd, lov, fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

### 6.4.1 Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen planläggs med enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna (natur, park, gata och väg). Vid enskilt huvudmannaskap sker utbyggnad av exploatör och de allmänna platserna kan förvaltas gemensamt av befintliga och blivande fastigheter i området. Vanligtvis inrättas en gemensamhetsanläggning som sedermera kan förvaltas av en samfällighetsförening eller delägarförvaltning.

### 6.4.2 Utbyggnad vatten

#### Dricks- och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten idag, vilket planeras att driftsättas under 2026. Anslutning till det allmänna ledningsnätet sker sedan genom ansökan om anslutning. Förbindelsepunkter anvisas av Vaggeryds kommun, VA-enhet. Anslutningar och planering av dagvattenhantering inom kvartersmark ska ske i samråd med kommunens VA-enhet. Respektive fastighetsägare erlägger anläggningsavgift för dricks- och spillvatten enligt gällande VA-taxa när förbindelsepunkten förmedlas. Förmedling av förbindelsepunkt görs snarast möjligt efter att den kommunala VA-anläggningen är utbyggd och godkänd för driftsättning. Anläggning av gator behöver beakta eventuella VA-ledningar, exempelvis centralt i området där gata leder norrut så används rustbädd, viktigt att all torv inte schaktas och riskerar att påverka ledningar. Vid brand kan vatten från brandbilar utnyttjas, eventuellt kan pumpning från den intilliggande sjön ske.

#### VA-ledningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för sina enskilda ledningar. I det fall de enskilda ledningarna ska vara gemensamma för flera fastigheter ska gemensamhetsanläggning bildas. Fastighetsägarna svarar för och bekostar en sådan ansökan till lantmäteriet.

#### Dagvatten

Hantering av dagvatten på allmän platsmark sker av fastighetsägare eller genom gemensamhetsanläggningar utgörande av flera fastigheter. Dagvattenutredningen visar på ett förslag att hantera dagvatten på allmän platsmark. Andra lösningar kan tillämpas men exploatörens är skyldig att arbeta fram en god lösning. Att hantera dagvatten genom att exempelvis leda vatten till natur inom planområdet som inte påverkar bebyggelse eller väg.

### 6.4.3 Infrastruktur

#### Avfallshantering

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att hushållsnära avfallshantering möjliggörs inom planområdet. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med Kommunalförbundet Samverkan Återvinning Miljö (SÅM).

#### Posthantering

Exploatören/Fastighetsägaren ansvarar för anordnande av posthantering i samråd med PostNord.

#### El- och tele-försörjning

För distributionsnätet svarar E.o som har elnätskoncession.

#### Fiber

Ansvarig för utbyggnad av fiber är Vaggeryds kommuns Östra fiberförening.

## 6.5 Ekonomiska frågor

### 6.5.1 Anläggningar som Exploatören ska utföra och vilken standard dessa ska ha

Kostnader förknippade med planens genomförande bekostas av exploatören vilket till exempel avser utbyggnad inom kvartersmark och allmän platsmark. Även dagvattenhantering inom allmän platsmark, anläggandet av gator och park, fastighetsbildning med mera. Eventuellt sker även kostnader för ledningar i området för utbyggnad av el och om aktuellt fiber, där blivande fastighetsägare ansluter till nätet och bekostar utbyggnad av el och fiber till de nya bostäderna. Framtida kostnader för drift och underhåll av gata, park, naturmark samt ledningar inom planområdet bekostas av exploatör eller fastighetsägare genom gemensamhetsanläggningar.

#### Ansvarsfördelning

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark eller allmän platsmark ansvarar berörd fastighetsägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten. Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

##### Ansvarig

##### Exploatör

##### Vad (exempel)

- Utbyggnad och iordningställande av bostäder och anläggningar inom kvartersmark. Alternativt blivande fastighetsägare.
- Utbyggnad av allmän platsmark och anläggningar inom allmän platsmark.
- Fastighetsbildning inom kvartersmark
- Ansvara för bildandet av gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark.
- Säkerställande av eventuell ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med ledningsägare.

Blivande fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utbyggnad och iordningställande av bostäder och anläggningar inom kvartersmark. Alternativt av exploatör.</li> <li>• Anslutning till VA, el och fiber.</li> </ul>
Vaggeryds kommun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Säkerställande av erforderliga rättigheter för kommunala anläggningar.</li> <li>• Utbyggnad, iordningställande och förvaltare av tillkommande VA-anläggningar.</li> </ul>
EON	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuell utbyggnad av elnät i samråd och bekostnad av exploatör.</li> <li>• Säkerställande av eventuell ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med exploatör.</li> </ul>
Vaggeryd kommuns Östra fiberförening	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuell utbyggnad av fibernät i samråd med exploatör.</li> </ul>

### 6.5.2 Planekonomisk bedömning

#### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

##### Intäkter

Kommunen kommer få intäkter i form av bygglovsavgifter som kommer erläggas av exploatören/blivande fastighetsägare.

Anläggningsavgifter för vatten-, spillvatten enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

I samband med nyinflyttade invånare sker ökat skatteunderlag och underlag för kommersiell verksamhet i kommunen.

##### Kostnader

Vaggeryds kommuns VA-kollektiv får utgifter till följd av anläggande av vatten och spillvatten-anläggningar.

Vaggeryds kommun bekostar utbyggnad och drift av gårdsbelysning vid ansökan från blivande fastighetsägare.

#### Ekonomiska konsekvenser för Exploatören

##### Intäkter

Exploatör får intäkter för försäljning av byggrätter alternativt bostäder.

##### Kostnader

Exploatören/fastighetsägaren får kostnader för iordningsställande bebyggelse och andra anläggningar på kvartersmark.

Exploatören/den enskilde fastighetsägaren ska betala anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatören får kostnader för fastighetsreglering såsom förrättningskostnader och eventuella ersättningar.



Exploatören får kostnader för utbyggnaden av anläggningar på allmän plats inom planområdet.

Exploatören eller gemensamhetsanläggning får kostnader för drift och underhåll av anläggningar på allmän plats inom planområdet.

Exploatören bekostar eventuell utbyggnad av infrastruktur, exempelvis VA, fiber och el infrastruktur.

## 7. Medverkande i planarbetet

Ansvarig handläggare för detaljplanen är Pouya Khezri på kommunledningskontoret.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av representanter från Tekniska kontoret samt Miljö- och byggförvaltningen deltagit.

Kommunledningskontoret Vaggeryds Kommun

Februari 2026

Pouya Khezri	Behnam Sharo	Torbjörn Åkerblad
Planarkitekt	Stadsarkitekt	Kanslichef, Bitr. kommundirektör



**PLATS FÖR ATT GÖRA SKILLNAD**