



Utredning om planbesked för

Del av fastigheten Rastad 1:6 med flera  
Rastad, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Upprättad av kommunledningskontoret 2022-08-26  
Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

## PLANBESKED

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och 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

### Syfte

Syftet som begäran om planbeskedet avser att, genom upprättande av ny detaljplan för del av fastigheten Rastad 1:6 med flera, möjliggöra utveckling av befintlig fritidsbebyggelse med nya bostäder. Utveckling av området avser etablering av nya åretruntboende bostäder anpassade till den rådande lantliga miljön med närhet till jobb, skola och lugnet.

### Sökande

Privat markägare.

### Fastighet

Del av fastigheten Rastad 1:6 med flera.

### Fastighetsägare

Marken är privatägd.

### Läge

Föreslaget planområde avser del av fastigheten Rastad 1:6 samt del av fastigheten Rastad 1:34. Befintlig bebyggelse inom området eller del av den, som redan är planlagd, kan med fördel föreslås ingå i planområdet förutsatt att berörda fastighetsägare är med på detta. Denna möjlighet utreds vidare i detaljplaneskedet.

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

### Areal

Föreslaget planområde utgör sammanlagt cirka 8 hektar och omfattar del av Rastad 1:6 samt Rastad 1:34.

## BAKGRUND

Fastighetsägaren har lämnat in begäran om planbesked 2022-04-25. Ansökan ansågs komplett 2022-08-08 efter kompletteringar. Ansökan avser etablering av ny sammanhängande bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Rastad 1:6 med flera, i anslutning till Rastads befintliga fritidsby.

### Förslag till ny bebyggelse, med sökandens egna ord

Beskrivning och motivering av projektet enligt inlämnad begäran om planbesked.

*För ett par år sedan aviserade Vaggeryds kommun och bjöd in till möte om man som markägare hade tomtmark att sälja för bebyggelse av bostadshus. Detta sådde då ett frö hos oss då vi har haft flertalet förfrågningar från privatpersoner gällande just tomtmark. Vi hade möte med tjänstemän på kommunen i samband med detta. Det hinder som då framgick var vatten och avloppslösningen. Då kommunen nu planerar att genomföra utbyggnad av VA så ämnar vi ansöka om ändring av befintlig detaljplan för att möjliggöra fler tomter. Marken det gäller är lämpad för detta och vi ser stora fördelar då det blir en sammanhållen bebyggelse istället för enbostadshus utplacerade på ängs eller betesmarker.*

*Området Rastad Fritidsby är attraktivt då närheten finns till skola i Byarum samt jobbtillfällena på de stora nyetableringarna på Stigamo industriområde. Befintliga vägar och infarter till det planerade området finns.*

Under planprocessen kommer omfattningen av exploatering, utformning och gestaltning av området och ny bebyggelse inom området att utredas vidare. Det är den obebyggda delen av detaljplaneområdet som man har för avsikt att ändra och uppdatera. Frågan om det är positivt att även ta in hela eller delar av den befintliga bebyggelsen inom fritidsbyn kan diskuteras i detaljplaneskedet.

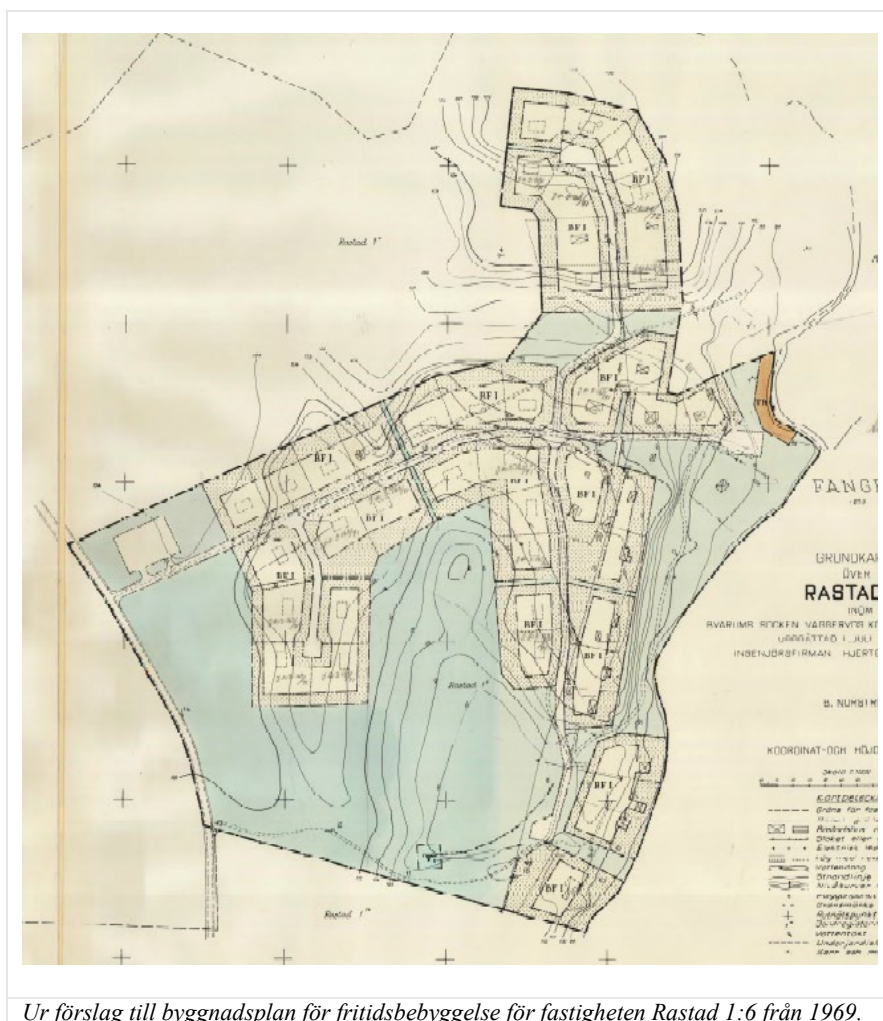
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Området söder som fritidsbyn är utpekad som ett LIS-område med bebyggelsestryck i Vaggeryd kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28. I övrigt är föreslaget planområde inte utpekad för bostadsändamål. Rastad fritidsby ligger i den norra delen av Fängen och är ett detaljplanelagt område som gradvis övergått från fritidsbebyggelse till permanentboende. Rastad-Flahult i nordväst är en enhetlig kulturmiljö. Här finns ett fornlämningsbestånd av gravfält med resta klumpformiga stenar, domarringar och stensättningar. Naturvårdshänsyn skall tas i allt skogsbruk framförallt vid sjöar och större vattendrag. Strandskyddet gäller även för avverkning av skog.

I övrigt framgår det i översiktsplanen att den generella inriktningen vid exploatering är att ta skogsmark i anspråk för bostadsändamål, och inte åkermark.

## Detaljplan



Ur förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för fastigheten Rastad 1:6 från 1969.

Aktuellt planområdet omfattas av planen "Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å fastigheten Rastad 1:6 i Byarums socken, Vaggeryds kommun, Jönköpings län, från 1968. 06-BYA-460".

Gällande detaljplan medger bostadsändamål "BF" samt område för park eller planering inom fastigheten Rastad 1:6. Planen medger uppförande av byggnad med högst en våning. Byggrätten är hårdbegränsad till endast nuvarande fritidshus lokalisering, genom punktprickad mark "Mark som icke får bebyggas".

### Kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade enligt protokoll 2021-11-29 §156 att upprätta föreslaget kommunalt VA-verksamhetsområde med målet att det ska vara i drift senast juli 2025.

### Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025

Mål och strategier från miljöprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 2021-11-29, som berör föreslaget planområde:

- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter. Särskilt fokus ska läggas på cykelvägarna till och från skola och fritidsaktiviteter.

- Alla nya bostadsområden har tillgång till minst ett av följande alternativ: god kollektivtrafik (400 meter till busshållplats), tillgång till bilpool/elcykelpool, tillgång till laddning av elbil och/eller anslutning med trygga och säkra cykelvägar.
- I Vaggeryds kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.
- Återplantering av träd ska utföras i våra samhällen. Vid exploatering i våra samhällen ska nedtagna träd alltid ersättas.

## BEBYGGELSE OCH GESTLATNING

### Områdets karaktär

Rastad och dess fritidsby är omgivet av ett varierat åker- och skogslandskap med en tydlig landskapskaraktär. Gällande landskapsbild och karaktär bör beaktas vid framtagandet av planförslaget i detaljplaneskedet, då bevarandet av området Rastads helhetsintryck är viktigt.

### Befintlig bebyggelse

Rastad och dess fritidsby består av fullbebyggd fritidsbebyggelse med fyrtiotal friliggande fritidshus upp till en våning. En del av de befintliga fritidshusen har byggts ut och anpassats till att vara åretruntboende. Ett flertal fastigheter har genomfört åtgärder med stöd av beviljade avvikelser från gällande detaljplan. Det kan finnas ett behov av att utreda möjligheten för att ändra gällande detaljplan och skapa förutsättningar för åretruntboende för befintlig bebyggelse, det här kan då hanteras i ett separat ärende.

Föreslaget planområde består däremot av en oexploaterad skogsdel, som är delvis planlagd, väster om sjön Fängen.

### Ny bebyggelse

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.

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

### Platsbildning och landskapsgestaltning

Vid ny bostadsbebyggelse ges föreslaget planområde ny funktion och görs mer tillgängligt avseende bostadsändamål. Den naturliga terrängen kan med fördel bevaras då den alstrar en spännande utomhusmiljö för barn, såväl som vuxna, att utforska och nyttja för framtida fritids-, lek- och rekreationsändamål.

Väsentligt att utforma platsbildningar och en landskapsgestaltning som inrymmer oplanerade ytor för avkoppling eller spontanaktivitet. Men även planerade ytor för gemensam användning och umgänge.

Det omgivande landskapets öppna karaktär bör vara utgångspunkten i gestaltningen av den blivande utomhusmiljön. Stor vikt bör läggas vid att skapa god boendemiljö och ett sammanhållet, attraktivt och tryggt gaturum för livet mellan husen.

## PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation

Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGUs jordartskartor består planområdet av isälvsediment. Marken inom föreslaget planområde är främst flack med viss sluttning i sydöstlig riktning mot sjön Fängen. De geotekniska förutsättningarna bör utredas vidare i samband med detaljplaneringen av området. Provtagning kan med fördel samordnas med markprover för att säkerställa eventuell förekomst av föroreningar.

### Naturvärden

I enlighet med underlag från Skogsstyrelsen samt Länsstyrelsen, föreligger inga naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom området. Däremot bör hänsyn tas till omgivande vattendrag och skog, så att träd inte tas ned och därigenom kan påverka den ekologiska vattenmiljön.

Det är viktigt att de befintliga naturvärdena bevaras, därav behöver en naturvärdesinventering genomföras i planprocessen för att säkerställa att det inte finns några höga bevarandevärden inom föreslaget planområde. Naturvårdshänsyn skall tas i allt skogsbruk framförallt vid sjöar och större vattendrag.

### Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Dikt an föreslaget planområde finns ett utpekat friluftsområde utan anläggning i Grönstrukturplanen, vilket innebär att där finns rekreativa värden för Rastads invånare såväl som besökare. Det finns även potentiella våtmarksområden inom och väster om föreslaget planområde, vilka har en reglerande funktion vid eventuella översvämningar.

Planläggningen kan med fördel främja:

- Gräsmarksstråk utmed framförallt vägar och att annan infrastruktur utformas så att området utgörs av sammanhängande remsor med varierad växtlighet.
- Vegetationsklädda tak och fasader kan också ha en klimatreglerande funktion och kompensera vad gäller den eventuella förlusten av gröna livsmiljöer.
- Bevarandet av befintliga, och skapandet av nya, öppna dagvattenlösningar och dikessystem.

### Barn- och äldreperspektiv

Föreslaget planområde är lokaliserat 6,5 kilometer nordöst om Byarums samhälle och det finns vissa begränsningar i möjlighet att nå området för målgrupperna barn och äldre. Det förekommer ingen tydlig sammankoppling mellan Rastad och omkringliggande tätorter, främst då både befintlig och föreslagen bebyggelse är lokaliserat ute på landsbygden.

Något sorts gång- och cykelstråk bör eventuellt skapas in till Byarums samhälle utmed den befintliga Kränghultsvägen, då barn tryggt och enkelt skall kunna röra sig och utforska sin närmiljö i enlighet med Barnkonventionen. Att obehindrat kunna ta sig runt och upptäcka närmiljöerna, ökar enbart barns självständighet, fysiska aktivitet och välmående långsiktigt. Skol- och förskoleplatser i Byarum behöver beaktas, då fler lokaler eventuellt kan behövas.

## **Infrastruktur**

Inom föreslaget planområde och de båda fastigheterna finns mark som tillhör vägsamfällighet Rastad GA:2 och Rastad FS:2. Det kan bli aktuellt att se över samfälligheten och infrastrukturlösningen, bör utredas och beaktas i planprocessen.

Föreslaget planområde har god väganslutning till Byarums samhälle cirka 5 kilometer västerut och Hoks samhälle cirka 8 kilometer österut. Närmsta väganslutning till Europaväg 4 förefinns cirka 7,5 kilometer västerut via Kränghultsvägen och Riksettan vid trafikplats 90, Vaggeryd norra. Därifrån nås Jönköping och Värnamo, via bilväg, på ungefär 20 minuter. Regionbuss 133 trafikerar sträckan mellan Jönköping och Värnamo. Från Byarum finns i nuläget 2 stycken avgångar mot Värnamo och 2 stycken avgångar mot Jönköping, enbart under vardagar.

Det finns ingen befintlig gång- och cykelväg inom eller i anslutning till Rastads fritidsby. Även väsentligt att tillgängliggöra yta inom det föreslagna planområdet för servicefordon, ett exempel hade varit tydligt förankrade vändplaner.

## **Riksintressen**

Inom föreslaget planområde förekommer inga kända riksintressen.

## **Kulturmiljö**

Inom föreslaget planområde förekommer inga registrerade kulturlämningar. Rastad-Flahult i nordväst är en enhetlig kulturmiljö. Här finns ett fornlämningsbestånd av gravfält med resta klumpformiga stenar, domarringar och stensättningar. En arkeologisk undersökning kan vara aktuell att genomföra, beroende på hur ny bebyggelse utformas och hur nära fornlämningarna det föreslås.

## **Människors hälsa och säkerhet**

### **Bullerstörning**

Förslag till exploatering inom föreslaget planområde innebär ny bebyggelse i anslutning till Rastadsvägen, vilket förväntas medföra en trafikökning både utmed vägen och inom fritidsbyn. Däremot bedöms trafikutökningen inte medföra någon skadlig bullerstörning, frågan kommer att utredas vidare i detaljplaneprocessen.

### **Markföroreningar**

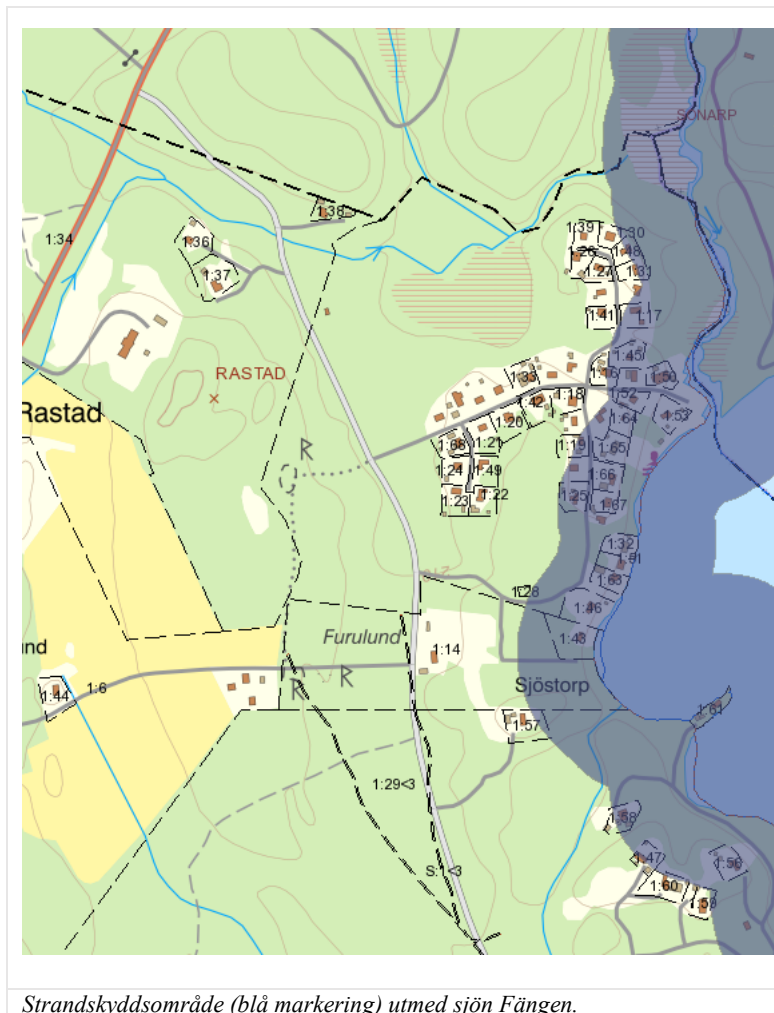
Inom och i anslutning till föreslaget planområde förekommer inga registrerade markföroreningar.

### **Översvämningsrisk**

Planområdet berörs inte av område för 100-årsflöde, 200-årsflöde eller beräknat högsta flöde.

## Strandskydd

Föreslaget planområde berörs av strandskyddsområdet i den östra delen, utmed sjön Fängen. Strandskyddet kommer inom kvartersmark att behöva upphävas för den här delen av exploateringsområdet.



Strandskyddsområde (blå markering) utmed sjön Fängen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsförsörjning (VA) med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Föreslaget planområde ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Kommunalt verksamhetsområde för dagvatten saknas däremot. De kommunala VA-ledningarna är dock inte utbyggda ännu utan planeras att byggas ut och driftsättas sommaren år 2025 och först då kan området anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Rastad fritidsby har i dagsläget en gemensam vattenanläggning. Det finns några gemensamma avloppsanläggningar, övriga boenden har enskilda avlopp och majoriteten av dessa är sluten tank för WC-avloppet. Utveckling av befintlig fritidsbebyggelse med fler nya bostäder, genom etablering av nya åretruntboende, förutsätter anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. I dagsläget saknar området tillräcklig anslutningskapacitet avseende ny bebyggelse i enlighet med förslaget.



## 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 skadliga översvämningar och påverkan från dagvatten i recipient minimeras.

Ny bebyggelse kommer att tillföra en större andel hårdgjorda ytor inom föreslaget planområde. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten genom exempelvis infiltrationsanläggningar, fördröjningsdammar, översilningsytor (grönytor) behöver utredas vidare i detaljplaneskedet för att undersöka möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning, samt säkerställa lämpligheten för planerad bebyggelse.

## Energi, fjärrvärme, el och fiber

Eon ansvarar för elen inom området. Östra Fiberföreningens ansvarar för fibern inom område.

Fjärrvärmeledningar finns inte inom eller i anslutning till föreslaget planområde och det är sannolikt inte aktuellt att ansluta området.

## FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planområde är privatägd. Det kommer krävas flera fastighetsbildningsåtgärder för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen. Därutöver kan det även finnas behov av nya samfälligheter för vägändamål när ny bebyggelse etableras.

## BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Föreslaget planområde innefattar flertalet 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 planprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför samråd 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

### Utredningsbehov

I enlighet med ovanstående redogörelser anses följande utredningar komma att krävas för framtagande av detaljplanen:

#### Utredningar

- Dagvattenutredning
- 3D-illustrationer
- Geoteknisk undersökning
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsförteckning och grundkarta
- Eventuell gränsbestämning
- Eventuell arkeologisk undersökning

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen 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 VA eller gator.

## **Förslag till process**

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med utökat planförfarande. Detta eftersom området inte finns utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan samt är av större allmänt intresse. Därigenom handläggs planen enligt direktiven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat planförfarande, vilket betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet, och därmed detaljplanen, får laga kraft om det inte överklagas.

## **Planens preliminära tidplan**

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas under fjärde kvartal 2022 och planförslaget beräknas kunna antas tidigast under andra kvartal 2024. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete.

Sökande har i sin begäran om planbesked begärt yttrande från Länsstyrelsen angående tänkta underlag som Länsstyrelsen kommer att behöva för att yttra sig över planarbetet, enlighet PBL 5 kap. 5b § första stycket. Vaggeryds kommun gör en bedömning att inhämta Länsstyrelsens yttrande i detta ärende inte är nödvändigt. Ett sådant yttrande hade inte medfört planläggningen någonting eller resulterat i en annorlunda bedömning om planläggning.

## **Planens ekonomi**

Framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostas av exploatören.

Ett plankostnadsavtal ska tas fram efter att positivt planbesked beviljats och att detaljplaneuppdrag har getts till kommunledningskontoret.

## SLUTSATS

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning avseende bostadsändamål är lämpligt att pröva i en planprocess och en planläggning föreslås inledas för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Rastad 1:6 med flera, i enlighet med 5 kap. PBL.

I samband med detaljplanläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat markförhållanden samt dagvattenhantering. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag. Områdets värden och kvalitéer behöver integreras i en ny detaljplan och föreslagen markanvändning.

Viktorija Ackar

Planarkitekt

Behnam Sharo

Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad

Kanslichef/bitr.  
kommundirektör