



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Tokarp 3:7 med flera, Vaggeryds kommun.
Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret
Granskningshandling september 2025

Utökat förfarande
Dnr: KS 2023/147



Innehållsförteckning

1	Beskrivning av detaljplanen.....	4
1.1	Detaljplanens syfte.....	4
1.2	Hela detaljplanen	4
1.3	Genomförandetid.....	5
1.4	Allmän plats.....	5
1.5	Kvartersmark	6
1.6	Befintlig markanvändning	8
1.7	Ärendeinformation.....	9
2	Motiv till detaljplanens regleringar	9
2.1	Användning av allmän plats.....	9
2.2	Kvartersmark	10
3	Genomförandefrågor.....	12
3.1	Organisatoriska frågor	12
3.2	Avtal	13
3.3	Dricks- och spillvatten.....	14
3.4	Dagvatten.....	15
3.5	Brandvatten.....	16
3.6	Fastighetsrättsliga frågor.....	16
3.7	Tekniska frågor.....	19
3.8	Anslutning till väg 846 och väg 30	19
3.9	Ekonomiska frågor.....	20
3	Planeringsunderlag.....	21
4.1	Kommunala.....	21
4.2	Utredningar	21
5	Planeringsförutsättningar	22
5.1	Kommunala.....	22
5.2	Riksintressen.....	22
5.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	24
5.4	Miljö kvalitetsnormer	25
5.5	Miljö	26
5.6	Dagvatten.....	26
5.7	Naturmiljö.....	30
5.8	Hälsa och säkerhet	31
5.9	Geotekniska förhållanden	34

5.10	Hydrologiska förhållanden.....	34
5.11	Fornlämningar.....	35
5.12	Fysisk miljö.....	35
5.13	Sociala förutsättningar	35
5.14	Teknik	35
5.15	Service	36
5.16	Trafik och mobilitet	36
6	Konsekvenser.....	38
6.1	Fastigheter och rättigheter.....	38
6.2	Natur.....	39
6.3	Miljö.....	39
6.4	Miljöbedömning	40
6.5	Miljö kvalitetsnormer.....	41
6.6	Hälsa och säkerhet.....	41
6.7	Sociala konsekvenser	42
6.8	Riksintressen	42
6.9	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.....	42
6.10	Trafik och mobilitet.....	43
7	Medverkande i planarbetet.....	44

1 Beskrivning av detaljplanen

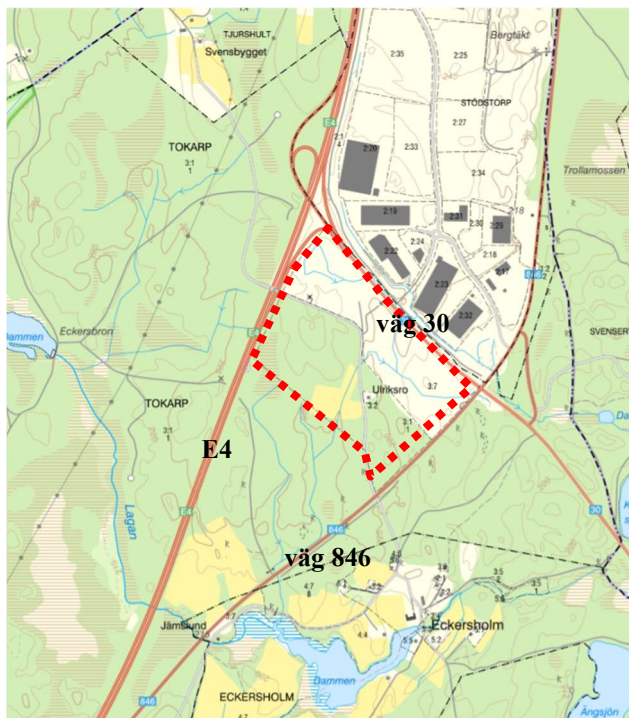
1.1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av industri- och verksamhetsområde. Med detta avses tillverkning, lager, kontor, tillfällig vistelse samt laddning av elfordon i nära anslutning till transportvägar Europaväg 4 och riksväg 30.

1.2 Hela detaljplanen

1.2.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i norra delen av Vaggeryds kommun i nära anslutning till E4, strax söder om trafikplats Stigamo. Planområdet omfattar cirka 60 hektar och är i privat ägo och omgärdas huvudsakligen av E4:an, väg 30 och väg 846 där Trafikverket är väghållare. Se karta nedan som visar planområdets läge.



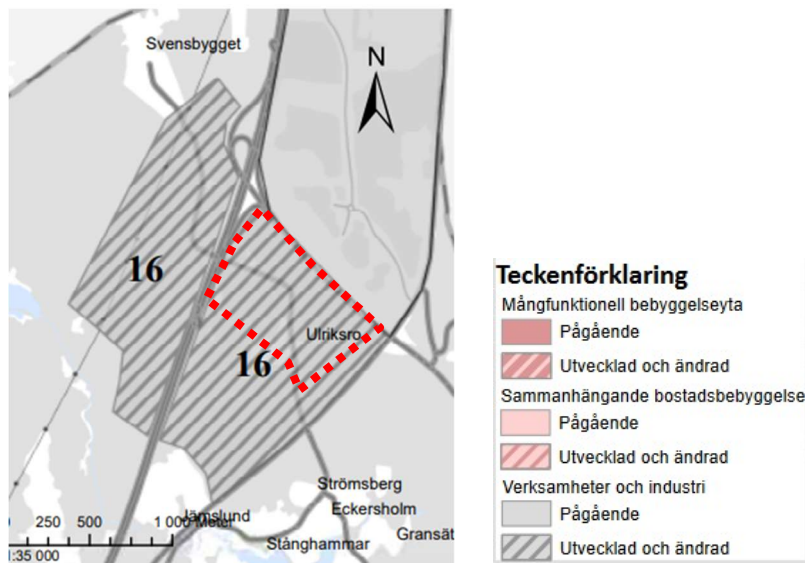
Kartan ovan beskriver planområdets läge i kommunen.

1.2.2 Beskrivning av detaljplanen

Planen innehåller allmän plats i form av *gata* samt kvartersmark med de olika markanvändningarna: *industri*, *verksamheter*, *tillfällig vistelse*, *laddning av elfordon* och *teknisk anläggning*.

1.2.3 Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Vaggeryds kommun antogs under år 2024. I den pekas Tokarp 3:7 med flera ut som utvecklingsområde för verksamheter och industri. Följande är ett utdrag från översiktsplanen om det utpekade området: *”Utvecklingsområde för verksamheter i södra Stigamo öster och väster om Europaväg 4. Företagsområde, transportintensiva verksamheter samt omgivningspåverkande och tillståndspliktiga verksamheter. Området består av naturmark, skog. Strategisk plats för verksamhetsutveckling nära stor kommunikationsled, Europaväg 4”*.



Kartan ovan visar utdrag från gällande översiktsplan från 2024. Den röda streckade linjen illustrerar den ungefärliga plangränsen.

1.2.4 Detaljplaner

Inom planområdet finns inga nu gällande detaljplaner. Norr om planområdet gäller ”*Detaljplan för del av Stödstop 2:1 LogPoint South Sweden*” som fick laga kraft i augusti 2011 som i stora drag medger markanvändningen industri. Därutöver finns även gällande detaljplan för en ändring av en mindre del av detaljplanen från 2011, ”*Ändring av detaljplan för del av fastighet Stödstop 2:1 - Stigamo, för att upphäva utfartsförbud mot väg 846*”. Syftet med ändringen var att upphäva utfartsförbud mot väg 846, i övrigt föreslogs ingen förändring av den reglerade markanvändningen. Detaljplanen för ändringen fick laga kraft i april 2025.

1.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla och ändras eller upphävs planen då finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

1.4 Allmän plats

Genom planområdet föreslås en ny allmän gata som sedan ansluter till väg 30. Dessa ytor omfattas av allmän plats GATA på plankartan. Gatuområdets bredd i plankartan är 21 meter där både bilväg samt en parallell gång- och cykelväg med tillhörande tekniska funktioner såsom mindre vägdiken föreslås. Vägen ansluter till industriområdet södra Stigamo norrut, och även möjligt till väg 30. Söderut avslutas vägen av en cirkulationsplats alternativt vändplats och en tillfällig anslutning till väg 846. Tillfälliga och permanenta vägsträckningar beskrivs mer senare i dokumentet.

Den tillfälliga trafikanslutning mot väg 846, som planeras att genomföras innan järnvägen är utbyggd ligger utanför planområdet. Anslutningen är dock inom samma fastighet för vilken detaljplanen tas fram. Den tillfälliga vägen inom planområdet ska vara på kvartersmark fram till en trafiklösning på allmän plats GATA, antingen genom cirkulation för att anpassas till den framtida vägen eller svängfält som sedan ansluter till kvartersmarken.

1.4.4 Huvudmannaskap

Vaggeryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för allmän platsmark och allmänna funktioner som planen inrymmer.

1.5 Kvartersmark

1.5.1 Industri, Laddning av elfordon, Tillfällig vistelse, Verksamheter, Tekniska anläggningar
Kvartersmarken i detaljplanen är betecknad med **J**, **G1**, **O**, **Z** och **E** som reglerar att marken tillåts användas för *industriändamål (J)*, *laddning av elfordon (G₁)*, *tillfällig vistelse (O)*, *verksamheter (Z)* samt *tekniska anläggningar (E)*.

Användningen *industri (J)* kan användas för områden för all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier och partihandel inryms i användningen. Inom användningen för industri inryms även lokala gator. Exempelvis den befintliga vägen över E4:an västerut och anslutning till den föreslagna tillfälliga vägen österut till väg 846. Infrastruktur i form av till exempel spårområden som krävs för verksamheterna ingår också under förutsättning att riksintresse för kommunikation (järnväg) inte påverkas. Det kan endast genomföras om Trafikverket ställer sig positiva till en sådan lösning och kommer att ske i samarbete och i tät dialog med dem. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten. Partihandel, alltså handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användningen. Denna handel kan bedrivas med varor som produceras inom området likväl som med lagervaror.

Användningen *laddning av elfordon (G₁)* används för områden för att möjliggöra laddning av elfordon. Det kan till exempel handla om laddstationer och kompletterande service. Laddning ska vara den dominerande verksamheten men service och handel i mindre omfattning som kompletterar användningen ingår också. Användningen *tillfällig vistelse (O)* ska tillämpas för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Även komplement till verksamheten tillfällig vistelse ingår i användningen. Möjlighet till restaurang och övernattning är något som saknas i närområdet varför en komplettering av dessa båda ändamål anses vara lämplig. Användningen *verksamheter (Z)* ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Bestämmelsen möjliggör att verksamheter med begränsad omgivningspåverkan kan uppföras vilket anses vara lämpligt som komplement.

Planområdet medger flera användningsslag – industri, verksamheter, laddning av elfordon och tillfällig vistelse – inom samma kvartersmark. Bedömning har gjorts att det rör sig om verksamheter med låg riskpåverkan såsom logistik, lätt industri eller lagerhantering, som kan samlokaliseras med verksamheter där människor vistas. Det är inte avsett för tyngre industri eller verksamheter med större utsläpp eller buller. Vid planläggningen har därför den mest känsliga användningen – tillfällig vistelse – legat till grund för prövningen av markens lämplighet. Detta innebär att hänsyn tagits till tillräckliga skyddsavstånd, risknivåer samt miljöpåverkan. Om framtida verksamheter skulle kräva särskilt skyddsavstånd, kommer detta att prövas enligt miljöbalken genom anmälnings- eller tillståndsförfarande.

Användningen *teknisk anläggning (E)* ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål så att planområdet kan anslutas till den tekniska infrastrukturen som finns utbyggd i närområdet. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

1.5.2 Volymer, färg och gestaltning

Bebyggelsen som omfattas markanvändningen *industri*, *laddning av elfordon*, *tillfällig vistelse* och *verksamheter* begränsas som huvudregel till en högsta nockhöjd på 25 meter. Utöver det tillåts en högsta nockhöjd på 30 meter

inom 20 procent av högsta tillåtna byggnadsarea för att möjliggöra höglastningslager. Eftersom nockhöjden på de föreslagna byggnaderna är över 20 meter har formellt samråd skett med Luftfartsverket och flygplatser i närområdet som båda inte har någon erinran mot förslaget.

Den bebyggelse som föreslås inom planområdet är avsedd att bestå av industri, laddning av elfordon verksamheter och tillfällig vistelse. Därutöver kommer det uppföras gator på både kvartersmark och på kommunal mark. I bilaga 11 beskrivs mer ingående de riktlinjer för gestaltning som föreslås för bebyggelse samt för gator som föreslås för den tänkta exploateringen. Riktlinjerna är något som är framtagna av den tänkta exploatören och kommunen och kommer att vara vägledande för utveckling av fastigheten.

Planens tillåtna volymer kan exempelvis utformas enligt volymillustration.



Volymstudie. Illustration: R studio. Byggnadsytan i illustrationen uppgår till ca 40-50 % av fastigheten. Bygggrätten uppgår till 60 % av all kvartersmark inom planområdet. Byggnadsplacering, volymer, färgsättning mm får endast betraktas som illustration som har syftet av att studera möjliga volymer för ny bebyggelse. Volymstudien visar enbart exempel på volymer inom planområdet, och placering av dammar illustreras inte utan där hänvisas till illustrationsplanen.



Illustrationsplan. Illustration: R studio. Byggnadsytan för Byggnad A och C uppgår i illustrationen till ca 50 % av fastigheten. Byggnad B och D i illustrationen till ca 40 % av fastigheten. Byggrätten i plankartan uppgår till 60 % av användningsområdet för båda byggrätterna.

1.5.3 Tekniska anläggningar

Marken är avsedd för industriverksamhet, och en transformatorstation betraktas normalt som en del av den tekniska infrastrukturen som kan stödja industriell verksamhet. Det innebär att transformatorstation får uppföras inom kvartersmarken om behovet finns. Ett 20 × 10 meter stort område i direkt anslutning till väg 30 i centrala delen av planområdet reglerar markens användning till teknisk anläggning, E-bestämmelse. Anläggningen planeras att användas för VA-anslutning med tillhörande pump, sekundärfiber och el. VA och el ingår – efter dialog med nätägarna – i Jönköping Energi AB:s och Vaggeryds Energi AB:s koncessionsområde. Tekniska anläggningar uppförs och bekostas av exploitören.

1.6 Befintlig markanvändning

Planområdet är beläget i anslutning till Södra Stigamos industriområde i Vaggeryd. Det omges av motorvägen E4 i väster, väg 846 i öster och väg 30 i norr. I söder avgränsas området av befintlig fastighetsgräns. Se rubrik 1.2.1 Planområdets läge vart detaljplanen är belägen i kommunen.

Marken inom planområdet är delvis avverkad och delvis skogsbeklädd, med inslag av tidigare jordbruksmark och där det finns gräsbevuxna ytor, skogspartier och enstaka träd. Ett mindre område med odlad mark förekommer också. Inom området finns en befintlig byggnad kopplad till VA-verksamhet samt vissa hårdgjorda ytor. Terrängen är övervägande flack med en svag lutning mot söder och jordarten består huvudsakligen av sandig morän och isälvsediment.

1.7 Ärendeinformation

Detaljplanarbetet påbörjades i samband med att två separata detaljplaneprocesser Tokarp 3:1 (som senare blev Tokarp 3:7) och Tokarp 3:8 slogs samman till en vilket det beslutades om 2023-05-16. Detaljplanens benämning är ”Detaljplan för fastigheten Tokarp 3:7 m.fl., Vaggeryd, Vaggeryds kommun” och har diarienummer KS 2023/147.

Detaljplanen upprättas genom utökat förfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ Plan- och bygglagen (2010:900) och bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan. Utökat förfarande tillämpas på grund av detaljplanens stora omfattning och betydande påverkan på omgivningen, trots att planen överensstämmer med översiktsplanen. Planläggning sker för att möjliggöra industriändamål m.fl. söder om Södra Stigamo på initiativ av fastighetsägaren. Enligt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) 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.

Granskningshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser inklusive grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Trafikutredning
- Trafikutredning väg 846 vid Stigamo
- Arkeologisk utredning steg 1.
- Arkeologisk utredning steg 2 inklusive Länsstyrelsens meddelande om resultat
- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning (reviderad efter samråd)
- Markteknisk undersökningsrapport
- Geoteknisk utredning
- Lokaliseringsutredning (jordbruksmark)
- Principer för gestaltning av verksamhetsområde Tokarp 3:8

2 Motiv till detaljplanens regleringar

2.1 Användning av allmän plats

GATA - Planen reglerar markanvändningen allmän plats GATA. G Planen reglerar markanvändningen allmän plats GATA. Gata regleras för att möjliggöra anslutning till föreslagna väg 30 norr om planområdet. Området för användningen GATA i detaljplanen är 21 meter bred och inom den ytan föreslås vägbana och gång- och cykelbana. Även ytor för träd och hantering av avvattning av vägytor finns inom vägområdet. Bestämmelsen motiveras av att skapa en utveckling av den kommunala infrastrukturen från Södra Stigamo. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

2.2 Kvartersmark

Planen reglerar nedanstående markanvändningar:

J - Industri. Motiveras av att uppnå planens syfte där industri med all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier och partihandel inryms i användningen. Infrastruktur i form av till exempel spårområden som krävs för verksamheterna ingår också under förutsättning att riksintresse för kommunikation (järnväg) inte påverkas. Det kan endast genomföras om Trafikverket ställer sig positiva till en sådan lösning och kommer att ske i tät dialog med dem. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten. Partihandel, alltså handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användning. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

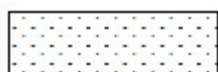
G₁ - Laddning av elfordon. Motiveras av att uppnå planens syfte möjliggöra laddning av elfordon. Det kan till exempel handla om laddstationer och kompletterande service. Laddning ska vara den dominerande verksamheten men service och handel i mindre omfattning som kompletterar användningen kan uppföras inom planområdet. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

Z - Verksamhet. Motiveras av att uppnå planens syfte där område för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan ska kunna uppföras. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

O - Tillfällig vistelse. Motiveras av att uppnå planens syfte olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar kan anordnas. Även som ett komplement till verksamheten tillfällig vistelse ingår i användningen. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

E - Teknisk anläggning. Motiveras av att uppnå planens syfte där område för tekniskt ändamål ska kunna uppnås med anledning av det industriområde som föreslås utvecklas. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §.

Utöver markanvändningen begränsas bebyggelsens omfattning med flera egenskapsbestämmelser.



Mark som omfattas av prickmark får inte förses med byggnad för att skapa bebyggelsefritt avstånd på 60 meter från väggkant på E4, 40 meter från väggkant på väg 30 samt 10 meter till gränsen för riksintresse för den planerade järnvägen söder om planområdet. Prickmark mot den föreslagna kommunala gatan är 9,5 meter. Övrig prickmark mot fastighetsgräns är 10 meter. Då plangränsen är placerad 30 meter från riksintressegränsen plus att 10 meter prickmark införs innebär det att ingen byggnad kan uppföras inom 40 meter från den gränsen. Det bebyggelsefria avståndet mot E4 gäller även för att inte byggnader ska behöva uppföras med åtgärder utifrån farligt gods synpunkt. Upplag, inlastning och skyltpyloner mot E4 begränsas för att skapa en prydlighet i exponerade delar av planområdet. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

h₁ - Byggnadernas höjd begränsas till en högsta nockhöjd på 25 meter. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

h₂ – Inom fastighet får högst 20 % av största byggnadsarea uppgå till nockhöjd 30 meter. Utöver nockhöjden tillåts denna bestämmelser för att möjliggöra höglastningslager inom planområdet. Bestämmelserna motiveras av att området ska anpassas till omgivningarna. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

n₁ - Marken får inte användas för parkering eller upplag. Bestämmelsen syftar till att upplag och parkering inte önskas mot större vägar för att ha obruten utblick mot byggnaderna för att presentera tydligare fasader med

företagsloggor samt att det inte ska ge upphov till störningar mot Ean. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

n₂ - Svackdiken tillåts i anslutning till väg 30. Bestämmelserna kring dagvattendammar och svackdiken motiveras av att skapa större flexibilitet så att erforderlig dagvattenhantering som innebär att recipienten inte påverkas. Bestämmelsen är även för att förtydliga att riksväg 30 inte påverkas av dagvattenlösningarna. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

n₃ - Marken ska anordnas med dammar för dagvattenhantering med angiven sammanlagd volym om 23 500 m³. Bestämmelsen om dagvattendammarna motiveras av att skapa en erforderlig dagvattenhantering som innebär att recipienten inte påverkas negativt. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning. Syftet med bestämmelsen är att ytterligare säkra upp att servitutet för vägen över E4 men även för en framtida drift och underhåll av dagvattenanläggningarna. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

p₁ - Byggnad ska placeras minst 10 meter från fastighetsgräns. Behovet att reglera byggrätters omfattning och placering motiveras av att uppnå bebyggelsefria zoner mot fastighetsgräns för att skapa utrymme för angöringsytor inom kvartersmark. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

Skytlpyloner får ej finnas. Skytlpyloner mot E4 begränsas för att skapa en prydlighet inom planområdet men även för att inte störningar mot E4:an ska ske. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §.

Byggnader för tillfällig vistelse får inte uppföras närmare än 70 meter från väggkant för E4 eller riksväg 30. Utrymmen för utevistelse såsom lekplatser, rastplatser eller uteserveringar får inte anordnas närmare än 70 meter från väggkantgräns mot E4 eller riksväg 30. Bestämmelsen syftar säkra upp att länsstyrelsen Jönköpings läns vägledning för farligt gods uppnås för att säkerställa tillgängligheten för räddnings- och bärgningsfordon, minska risk för direkt kollision mellan fordon och byggnader samt begränsa antalet människor som drabbas av en olycka. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16§.

Inom 100 meter från E4 och inom 50 meter från riksväg 30 ska byggnader för restaurang, kontor eller annan verksamhet där personer vistas stadigvarande utformas så att luftintag placeras högt och på motsatt sida av vägen, fasader utförs i obrännbart material samt att entréer, lastintag och minst en utrymningsväg riktas bort från vägen. Byggnader med tillfällig vistelse ska placeras minst 70 meter från vägområde för E4:an och väg 30. Utrymmen för utevistelse såsom lekplatser, rastplatser, gångstråk eller uteserveringar får inte anordnas inom avstånd 70 från vägområden för E4 och väg 30 för farligt gods. Bestämmelsen syftar säkra upp att länsstyrelsen Jönköpings läns vägledning för farligt gods uppnås för att säkerställa tillgängligheten för räddnings- och bärgningsfordon, minska risk för direkt kollision mellan fordon och byggnader samt begränsa antalet människor som drabbas av en olycka. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16§.

Inför grundläggning ska torv och organisk jord urschaktas och återfyllas med packningsbara massor. Planbestämmelsen är generell och gäller inom hela området. Bestämmelsen krävs för att torv och organisk jord som finns inom planområdet omhändertas så att erforderlig stabilitet uppfylls. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16§.

Dagvattendamm ska placeras minst 40 meter från väg 30 samt minst 50 meter från E4 för att inte påverka de större vägarna i anslutning till planen och dess vägområden. Planbestämmelsen är generell och gäller inom hela planområdet. Motiveras av dammar ska uppföras utan att påverka de statliga vägarna. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16§.

Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig. Syftet med planbestämmelsen är att säkra att marken inom hela planområdet inte hårdgörs så att hantering av dagvatten kan ske på ett tillfredsställande sätt. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16§.

e₁ - Exploateringsgraden begränsas till högsta tillåtna byggnadsyta upp till 60 % av fastighetens area för säkra vissa friytor och siktlinjer. Exploateringsgraden säkerställer utrymme för nödvändig logistik, parkering, grönytor, dagvattenhantering och brandvägar, vilket ger ett långsiktigt och funktionellt verksamhetsområde. Begränsning av byggrätten är även för att säkra ytor för angöring, parkering, dagvattenåtgärder, mm. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

Största bruttoarea för verksamheter och tillfällig vistelse är 5000 kvadratmeter. Vad gäller bestämmelser om bruttoarea har dessa införts i syfte att kontrollera omfattningen av vistelseintensiva verksamheter inom områden där särskilda risk- och trafikspekter beaktats. Begränsningen av BTA föreslås för att säkerställa att lokaliseringen av dessa verksamheter sker i en omfattning och skala som är förenlig med planområdets övergripande förutsättningar. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 §.

En villkorad planbestämmelse har införts som innebär att bygglov för industri, verksamhet, tillfällig vistelse eller laddning av elfordon inte får ske innan en erforderlig anläggning för dagvattenhantering ha kommit till stånd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att erforderlig dagvattenhantering kommer på plats innan området tas i anspråk för bebyggelse. Den villkorade bestämmelsen innebär även att miljö kvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten i närheten av planområdet inte påverkas. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 14 § punkt 1

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum – Motiveras genom att tiden för genomförandetiden bedöms vara rimlig för att genomföra detaljplanen. Kortaste genomförandetid har valts för att tidigt få möjlighet att ändra detaljplanen vid behov till exempelvis att anpassa trafiklösning till planerade ny järnväg Byarum-Tenhult. Lagstöd finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 21 §.

3 Genomförandefrågor

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.

3.1 Organisatoriska frågor

3.1.1 Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:

- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| - Beslut om samråd | 2:a kvartalet 2025 (genomfört) |
| - Samråd | 2:a kvartalet 2025 (genomfört) |
| - Beslut om granskning | 3:e kvartalet 2025 |
| - Granskning | 4:e kvartalet 2025 |
| - Beslut om antagande | 1:a kvartalet 2026 |

Planen får laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas. Ett genomförande av detaljplanen planeras att påbörjas vid laga kraft i enlighet med etappindelningarna som beskrivs senare i dokumentet.

3.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Motiveras genom att tiden bedöms vara rimlig för ett genomförande av planen. Kortaste genomförandetid har valts för att tidigt få möjlighet att ändra detaljplanen vid behov till exempelvis att anpassa trafiklösning till planerade ny järnväg Byarum-Tenhult. Lagstöd: PBL 4 kap. 21 §.

3.1.3 Markägoförhållanden och exploatör

Detaljplanen omfattar tre privatägda fastigheter: Tokarp 3:2, Tokarp 3:7 och Tokarp 3:8. Lagfarna ägare är Lynghem Tokarp AB (3:2 och 3:7) samt Venturi Tokarp 3:8 AB (3:8). Dessa bolag ägs av moderbolaget Venturi Fastigheter AB, som också är den tänkta exploatören. Planförslaget innebär att delar av marken inom dessa fastigheter regleras till allmän plats, främst för gata, vilket innebär att kommunen behöver förvärva dessa delar.

Med fastighetsägare i genomförandebeskrivningen menas den som vid genomförandet av detaljplanen äger kvartersmarken.

3.1.4 Huvudmannaskap för allmän plats och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom planen. Allmän plats överläts därefter genom fastighetsreglering till kommunen utan ersättning. Exploatören ansvarar och bekostar att bygga ut de tillfälliga väganslutningarna mot väg 846. Detta regleras i medfinansieringsavtal mellan kommunen och Trafikverket.

Exploatören bygger ut eller iordningsställer följande på allmän platsmark:

- Vägområde (GATA)

Vägarna runt omkring planområdet förblir i statligt huvudmannaskap medan tillkommande väg inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap och med kommunal drift och underhåll. Vaggeryds kommun kommer få ökade driftkostnader för allmän plats, driftmedel för åtagandet för drift och underhåll av allmän plats GATA avsätts utifrån tekniska nämndens resursfördelningsmodell av kommunfullmäktige. Vägen går genom planområdet och ansluter till väg 30. Syftet är att vägen ska vara en huvudgata med tillhörande gång- och cykelväg genom föreslaget industriområde för att ansluta till Södra Stigamo-området. Förslag till utformningen av korsningspunkter beskrivs i detalj i *Trafikutredning, bilaga 7* (Sweco 2025-07-04) vilket kräver väghållarens godkännande enligt Väglagen 39 §. Vägområdet, vilket regleras med planbestämmelsen GATA, inom planområdet är 21 meter brett vilket bedöms rymma de tekniska funktioner som krävs för vägens ombyggnad. Den allmänna vägen, markerad som GATA inom planområdet, ska uppfylla bärighetsklass 4 (BK4) och vägklass 6 för kommunal väg samt tillåta 34,5 meter långa fordon.

Allmänna platser inom planområdet är avsedda att få kommunalt huvudmannaskap. Enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL) har kommunen rätt att lösa in mark som i en detaljplan utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägare har motsvarande rätt att begära att kommunen löser in sådan mark, enligt 14 kap. 14 § PBL. Eftersom rätten och skyldigheten till inlösen följer direkt av lag och planens genomförande, krävs ingen särskild överenskommelse mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Marken bedöms kunna förvärfvas genom fastighetsreglering inom ramen för ordinarie lantmäteriförrättning.

3.2 Avtal

3.2.1 Plankostnadsavtal

Kommunen och exploatören har upprättat plankostnadsavtal där exploatören tar på sig alla kostnader för framtagandet av detaljplanen. Planavgift tas inte ut vid bygglov.

3.2.2 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. 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.

3.2.3 Medfinansieringsavtal

Ett medfinansieringsavtal ska tas fram mellan Vaggeryds kommun och Trafikverket. Avtalet ska reglera kostnaderna för framtagande av vägplan samt utbyggnad av de trafikåtgärder som ingår i denna. Trafikåtgärder inom det statliga vägnätet berörs inte av det aktuella planområdet. Åtgärder som ändå behöver genomföras på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen. Medfinansieringsavtalet ska vara tecknat innan detaljplanen kan antas. Dialog mellan kommunen och Trafikverket har redan inletts.

3.2.4 Innehåll i exploateringsavtal

Innan detaljplanen kan antas ska exploateringsavtal tecknas mellan Vaggeryds kommun och exploatören. Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet som kommunen och exploatören tecknas kring är som följer

- Utbyggnad av väg (för bil och lastbil) inklusive tillhörande dagvattenåtgärder, belysning och plantering inom område GATA i plankartan
- Utbyggnad gång och cykelväg inom område inklusive tillhörande dagvattenåtgärder, belysning och plantering GATA i plankartan
- Utbyggnad av dagvatten inom kvartersmark
- Vatten- och avlopp (VA)-utbyggnad inom planområdet
- Tillfällig anslutning till väg 846
- Ny väganslutning till väg 30 och södra stigamo inklusive en framtida trafiklösning.

Exploatör ska ansvara och bekosta alla de åtgärder som listas ovan som sker på kvartersmark. Utbyggnad av allmän plats ansvarar Vaggeryds kommun för men exploatör bekostar. Exploateringsavtalet ska innehålla åtaganden för exploatören att ta kommunens kostnader i medfinansieringsavtalet.

3.2.5 Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

3.2.6 Säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Kommunen kommer att kräva säkerhet för de åtaganden som exploatören ansvarar för enligt detta avtal.

3.2.7 Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Att exploatören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

3.3 Dricks- och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vaggeryds kommun är huvudman för allmänna VA-ledningar och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll. Det är Vaggeryds kommun som ansvarar för utbyggnad av ledningsnäten och som anvisar anslutningspunkter. Inom

kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av dricksvatten och spillvattenledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

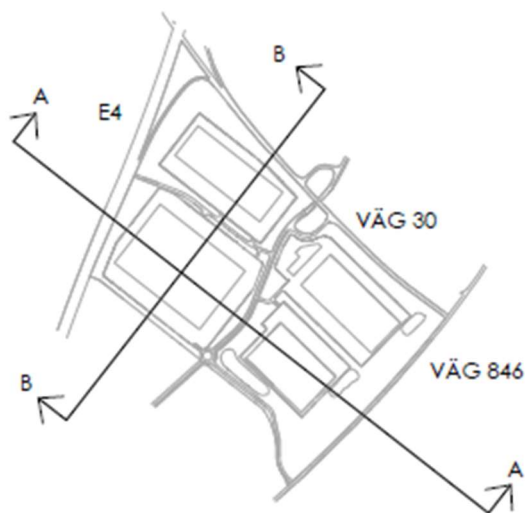
Anläggningsavgift bekostas av fastighetsägare i enlighet med kommunens VA-taxa.

3.3.1 VA-ledningar inom kvartersmark

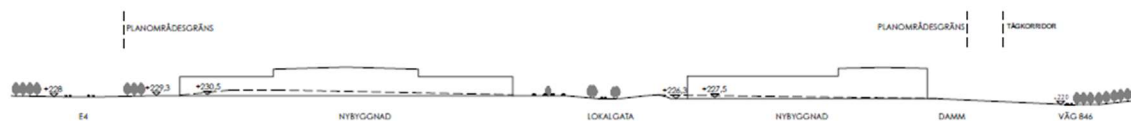
Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för sina enskilda ledningar. Om det bildas fler fastigheter inom planområdet ska förbindelsepunkt för respektive fastighet upprättas. I det fall de enskilda ledningarna ska vara gemensamma för flera fastigheter ska gemensamhetsanläggning bildas. Fastighetsägarna svarar för och bekostar en sådan ansökan till lantmäteriet samt utförandet av anläggningen och dess drift och underhåll.

3.4 Dagvatten

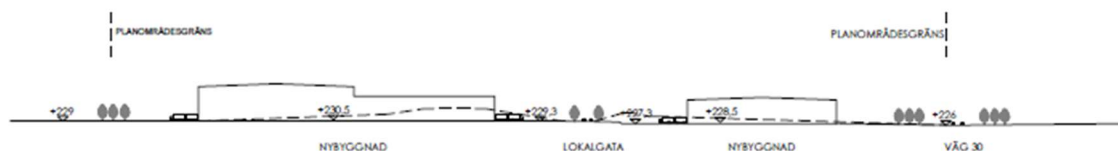
I enlighet med Vaggeryd koomuns dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. Är det inte möjligt ska förutsättningar för avledning till öppna lösningar såsom diken undersökas i samråd med kommunen. Kommunens intentioner för dagvatten kommer inte att kunna tillämpas utanför kvartersmark, eftersom kommunen inte äger någon mark. Dagvattenstrategins målsättning och intention ska beaktas vid handläggning av bygglov. Dimensionering och utbyggnad av dagvatten ska följa framtagna dagvattenutredning och ska hanteras primärt på kvartersmark, förutom i vägområdet (allmän plats GATA) där vägdiken för avvattnig av vägen kan uppföras längs med den framtida kommunala vägen.



Orienteringsfigur som visar vart sektionerna är tagna. Bild framtagen av R Studio.



Sektion A-A, Från E4 till Väg 846. Bild framtagen av R Studio.



Sektion B-B, Från södra planområdet till väg 30. Bild framtagen av R Studio.

För dagvatten beskrivs utformning förslag på fördröjning, avledning och rening i bilaga 3. Utbyggnaden av dagvattenanläggningar på kvartersmark bekostas av exploatören vilket framkommer i exploateringsavtalet. På allmän platsmark är det endast vägavattning som föreslås. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all drift och underhåll, även gemensamma samfälligheter kan bildas. På allmänna platser ansvarar VA-huvudmannen alltså Vaggeryds kommun.

Drift och underhåll av de dagvattenåtgärder (inkl. serviceväg/ar) som krävs föreslås ske via servitut men kan även ske på annat sätt ex. genom en gemensamhetsanläggning. Detta hanteras vid genomförande av planen.

3.5 Brandvatten

Brandfrågan är av extra vikt vid intensiv förekomst av el-fordon. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg. Räddningstjänstens insatstid bedöms likna kör- och anspänningstid angivet som 0–19 minuter enligt MSB:s kartverktyg för anspänningstid. Tilltänkta verksamheter ansvarar för att tillgodose skyddskrav avseende brandsäkerhet.

Ledningar dimensioneras för att säkerställa erforderlig kapacitet för brandvatten, i dialog med Räddningstjänsten och Vaggeryds kommun. Släckvatten avleds till en av de planerade dammarna. Recipienter kan direkt via avrinning från ytor eller via dagvattenledningar bli förorenade av släckvatten från brandbekämpning. Släckvatten kan innehålla en rad föroreningar beroende på vad som brinner och vilket släckmedel som används. I den mån det är möjligt bör släckvattnet vallas in och tas om hand samt att dagvattenbrunnar tätas.

Exploatören ska säkerställa att det finns tillräcklig kapacitet för brandvatten inom planområdet i dialog med Räddningstjänsten i Vaggeryds kommun. Brandvattensystemet kan genomföras med sprinklers på byggnader och att cisterner på ca 300–500 m³ som ägs av exploatören grävs ner. Hantering av brandvattensystemet sker på kvartersmark och bevakas vid bygglovsskedet.

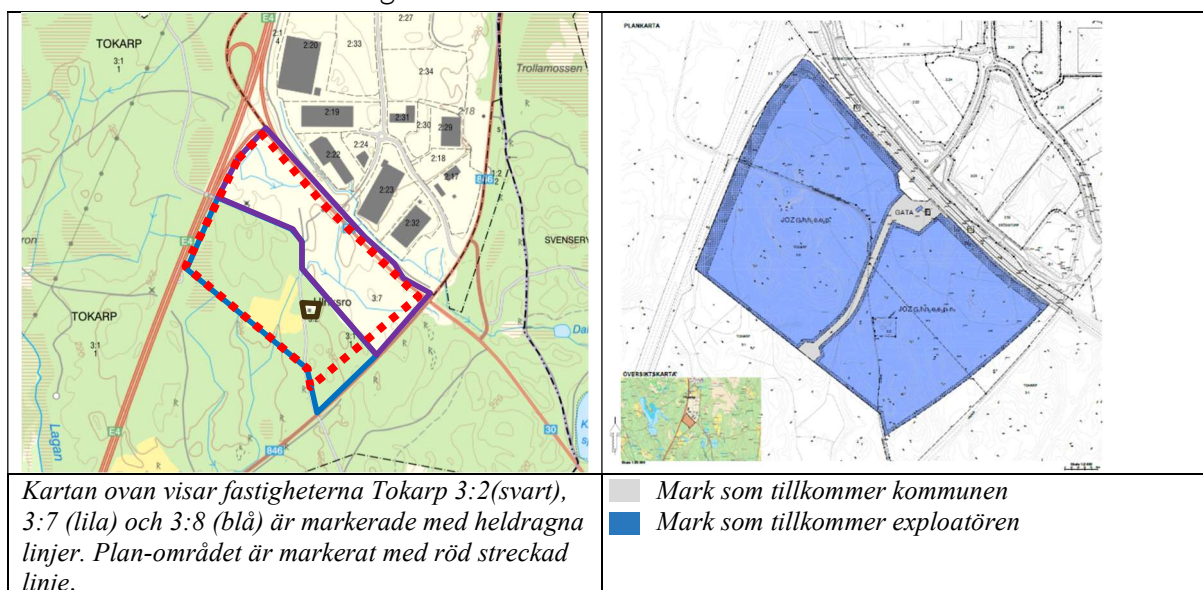
3.6 Fastighetsrättsliga frågor

3.6.1 Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Tokarp 3:7 (ca 280 000 kvm) och Tokarp 3:8 (ca 315 000 kvm) samt hela Tokarp 3:2 (ca 3 800 kvm) och som är privatägda och som är delvis avverkad och delvis skogsbeklädd och där det finns inslag av tidigare jordbruksmark, gräsbevuxna ytor, skogspartier och enstaka träd.

Det finns 2 stycken officialservitut akt 0665-2023/36.1 och akt 0665-2023/36.2 som båda hanterar rättighet för utfart mot allmän väg. Detta gäller för till förmån för fastigheten Tokarp 3:8. Sen finns det även servitut för allmän väg, vattentäkt och vattenledning, akt 06-BYA-542.1 till förmån för Tokarp 3:2 belastandes Tokarp 3:1 och Tokarp 3:8.

3.6.2 Ändrad markanvändning



Blå yta på den högra kartan ovan avser mark som exploitören ska fastighetsreglera. Grå yta (markerat med användningen GATA) ovan avser mark som ska fastighetsregleras till annan kommunal mark som ägs av kommunen utan ersättning. Exploatörens avsikt är att bygga ut kvartersmarken etappvis. Exakt utbyggnadsordning fastställs i samband med projektering. Den etappvisa utbyggnaden av trafiklösningen beskrivs under rubriken 3.8 – Anslutning till väg 846 och väg 30.

3.6.3 Avstyckning

Fastigheterna Tokarp 3:2, 3:7 och 3:8 är privatägda. Kvartersmarken regleras av den förväntade exploitören när detaljplanen fått laga kraft. Exploatören är ansvarig för genomförande av fastighetsbildning och medförande kostnader.

3.6.4 Fastighetsreglering

Delar av Tokarp 3:7 och 3:8 föreslås planläggas som allmän plats. Den del av fastigheten som föreslås bli allmän plats ska överföras till en fastighet som ägs av Vaggeryds kommun, förslagsvis Stödstop 2:1.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas avseende allmän plats och kvartersmark som nämns ovan och som ska överföras till en av kommunen ägd fastighet. Kommunen ska ansvara för att upprätta överenskommelsen och att ansöka om lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren ska stå för förrättningskostnaden.

Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare och ska vara genomförd innan bygglov beviljas. Förutom regleringen av mark föreslås inte någon förändrad fastighetsindelning. Fastigheten Tokarp 3:2 avses att regleras till Tokarp 3:8 för att skapa en ändamålsenlig fastighetsindelning som överensstämmer med planens användningsområden. Nedanstående tabell visar ungefärliga areor som föreslås för respektive fastighet inom detaljplanen.

Fastighetsbeteckning	Tokarp 3:2	Tokarp 3:7	Tokarp 3:8
Användning	G1, J, O, Z	GATA, E, G1, J, O, Z	GATA, G1, J, O, Z
Area GATA		14 200	7 800
Area G1, J, O, Z	3 800	263 000	308 000
Area E		60	

3.6.5 Befintliga rättigheter

Det finns ett befintligt officialservitut, akt 0665-2023/36.1, som ger Tokarp 3:1 rätt att använda väg för utfart över Tokarp 3:8. Servitutet är av väsentlig betydelse eftersom det möjliggör tillfällig anslutning till väg 846 enligt etapp 1 av trafiklösningen för Tokarp 3:7 och 3:8. Den befintliga grusvägen ansluter i dag via Tokarp 3:1 till väg 846 och avses även fortsättningsvis göra det vid genomförandet av detaljplanen. Parterna har träffat överenskommelse om att servitutet ska beaktas i samband med planens genomförande.

Fastigheten Tokarp 3:1 har i sin tur tillgång till vägar genom officialservitut, akt 0665-2023/36.2, som ger Tokarp 3:8 rätt att använda väg för utfart över Tokarp 3:1. Servitutet bedöms vara av väsentlig betydelse eftersom det säkerställer tillgång till mark väster om E4. Vid genomförande av detaljplanen ska servitutet anpassas genom fastighetsreglering till den nya vägsträckningen.

Därutöver finns ett officialservitut för väg, vattentäkt och vattenledning, akt 06-BYA-542.1, till förmån för Tokarp 3:2 och belastande Tokarp 3:1 och 3:8. Detta servitut avses upphävas i samband med planens genomförande eftersom Tokarp 3:2 planeras fastighetsregleras till Tokarp 3:8 genom lantmäteriförrättning. Servitutet blir därmed onödigt då planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Åtgärden hanteras i samband med fastighetsbildning inom planområdet och regleras i exploateringsavtal.

3.6.6 Nya gemensamhetsanläggningar och servitut

Inom kvartersmark ansvarar Fastighetsägaren för nybildande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar för exempelvis vägar och enskilda Va-anläggningar efter att detaljplanen fått laga kraft. Exploatören ansvarar och bekostar för att bygga ut sådana nödvändiga anläggningar som krävs för Detaljplanens genomförande såsom vägar, dagvatten och VA inom kvartersmark. Fastighetsägaren ska ansöka om lantmäteriförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggningar. I det fall denna åtgärd med fördel kan lösas med servitut i stället, ska Fastighetsägaren verka för denna möjlighet.

3.6.7 Ledningsrätt

Inga befintliga ledningsrätter finns inom planområdet. Inga ledningsrätter för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark för kommunala ledningar anses krävas. Anslutning till det kommunala ledningsnätet sker från allmän plats, i plankartan markerat med användningen GATA. Om servitut för dricksvatten- spill och dagvatten krävs på kvartersmark löses det vid fastighetsbildningen.

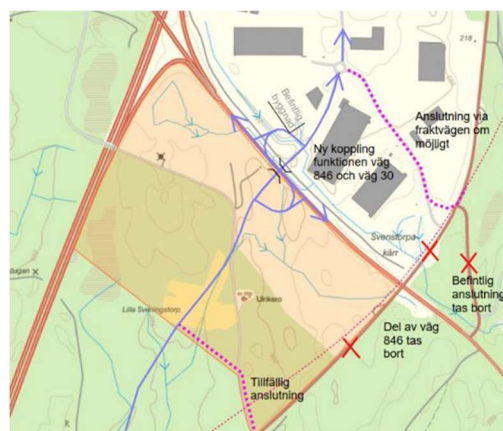
Vid upplåtande av ny ledningsrätt ansvarar ledningshavaren för att tillskapa och bekosta behövlig rättighet.

3.6.8 Markavvattningsföretag

Gällande markavvattningsföretag, Fägrida-Stigamo vf 1937 med aktnummer F_0579, och dess båtnadsområde norr om planområdet bedöms inte påverkas med aktuell utformning av dagvattenlösning. Inte heller Stigamo nya markavvattningsföretag 2014 med diarienummer 531-3300-2013 påverkas av den aktuella utformningen av dagvattenlösning, detta eftersom flödesförutsättningarna inte förändras från fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att utformning av dagvattenlösningen utformas i enlighet med den till detaljplanen tillhörande dagvattenutredningen. Om det i genomförandeskedet skulle visa sig att tillkommande vatten påverkar markavvattningsanläggningen, kommer behov av omprövning enligt 3 kap. 5–8 §§ lagen (1998:812) om vattenverksamhet att hanteras i särskild ordning. Ansvaret för detta kommer läggas på exploatören vilket regleras i exploateringsavtalet.

Etapp 3 – anslutning till väg 30

Området ansluts till väg 30 via planskildhet under Riksväg 30 och anslutningsramper, när denna anslutning upprättats avetableras den tillfälliga anslutningen mot väg 846. Utbyggnad av etapp 3 sker i samråd och dialog med Trafikverkets järnvägsprojekt. Servitutet som innebär rättighet för Tokarp 3:1 att ta sig till allmän väg ska beaktas.



Kartan ovan illustrerar den tredje etappvisa utbyggnaden av den trafiklösning som föreslås enligt tillhörande trafikutredning (Sweco 2025).

3.9 Ekonomiska frågor

Exploatören / Fastighetsägaren (den som äger marken vid detaljplanens genomförande) står för kostnader för anslutningskostnader till VA, utbyggnad av allmän plats GATA och gång- och cykelväg samt för utbyggnad av statlig väg enligt medfinansieringsavtalet., byggnation av dagvattensystem inom kvartersmark och plankostnader enligt gällande taxa. Anordning av trafiksäkerhetsåtgärder för angöring och ny tillfällig infart till planområdet bekostas av exploatören. Exploatören tecknar avtal med nätägare inom respektive elnätkoncessionsområde för utbyggnad av elkraft.

Intäkter för exploatören / fastighetsägaren består främst i försäljning av byggklar mark alternativt utbyggd mark för industri, tillfällig vistelse, laddning av elfordon eller verksamheter.

Kommunen får kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark GATA. Kommunen får kostnader för utbyggnad av allmänna Vatten och avloppsledningar.

Intäkter för kommunen är anslutningsavgift enligt VA-taxa när området ansluts till allmänna VA-nätet. Kommunen erhåller även intäkter i samband med bygglovgivning enligt fastställd taxa, medfinansieringsersättning för utbyggnad för en framtida trafikplats vid väg 30.

3 Planeringsunderlag

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon befintlig detaljplan. Norr om planområdet finns det en gällande detaljplan ”Detaljplan för del av Stödorp 2:1 LogPoint South Sweden” som fick laga kraft i augusti 2011 och en ändring av den detaljplanen, ”Ändring av detaljplan för del av fastighet Stödorp 2:1 - Stigamo, för att upphäva utfartsförbud mot väg 846” som fick laga kraft i april 2025. Kommunens samtliga detaljplaner är lagrade i kommunens arkiv.

4.1.2 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta namn daterad 2025-03-06 och fastighetsförteckning för Tokarp 3:8 m.fl., KS 2023/147 daterad 2025-03-06. Dessa två dokument är lagrade i kommunstyrelsens diariesystem.

4.1.3 Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Vaggeryds kommun vilken antogs under år 2024. I den pekas Tokarp 3:7 med flera ut som utvecklingsområde för verksamheter och industri.

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
- Vaggeryds kommuns VA-policy, antagen 2016-04-25

4.1.5 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts och bedömningen görs att någon miljökonsekvensbeskrivning inte anses krävas för detaljplanen. Denna bedömning delas i länsstyrelsens yttrande som är daterat 2025-06-12.

Bilaga 1: *Undersökning om betydande miljöpåverkan (uppdaterad inför granskning)*, 2025-08-13, Vaggeryds kommun

4.2 Utredningar

- Bilaga 2: *Naturvärdesinventering*, WSP 2025-03-31
- Bilaga 3: *Dagvattenutredning*, Sweco 2025-07-11, reviderad 2025-08-19 (*uppdaterad inför granskning*)
- Bilaga 4: *Markteknisk undersökningsrapport*, WSP 2025-04-11
- Bilaga 5: *PM Geoteknik*, WSP 2025-04-11
- Bilaga 6: *Trafikutredning väg 846 vid Stigamo*, Sweco, 2025-07-04
- Bilaga 7: *Trafikutredning*, Sweco, 2025-07-04
- Bilaga 8: *Resultat från arkeologisk utredning, steg 1*, Länsstyrelsen 2021-11-26
- Bilaga 9: *Resultat från arkeologisk utredning steg 1 och steg 2*, Länsstyrelsen 2025-04-02
- Bilaga 10: *Lokaliseringsutredning jordbruksmark, Rådhuset arkitekter*, 2025-03-26
- Bilaga 11: *Principer för gestaltning, Vaggeryds kommun och Venturi fastigheter*, 2025-08-26 (*ny inför granskning*)

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Kommunal

5.1.1 Detaljplan

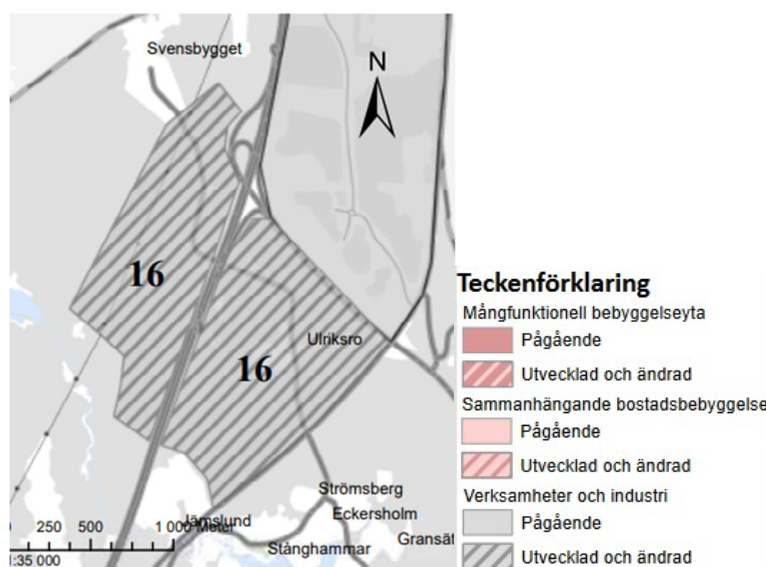
Inom planområdet finns inga nu gällande detaljplaner. Norr om planområdet gäller ”Detaljplan för del av Stödorp 2:1 LogPoint South Sweden” från augusti 2011 som i stora drag medger markanvändningen industri. En ändring av den detaljplanen ”Ändring av detaljplan för del av fastighet Stödorp 2:1 - Stigamo, för att upphäva utfartsförbud mot väg 846” har tagits fram för att upphäva utfartsförbud mot väg 846, ändringen fick laga kraft i april 2025.

5.1.2 Planbesked

Detaljplanarbetet påbörjades genom beslut av kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-05-16 att inleda arbete med förslag till ny detaljplan.

5.1.3 Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan för Vaggeryds kommun är från 2024. I den pekas Tokarp 3:7 med flera ut som utvecklingsområde för verksamheter och industri. I översiktsplanen beskrivs området som en strategisk plats för verksamhetsutveckling nära stor kommunikationsled: E4.



Kartan ovan visar utdrag från gällande översiktsplan från 2024. Den röda streckade linjen illustrerar den ungefärliga plangränsen.

5.2 Riksintressen

5.2.1 Riksintresse för kommunikation - väg

E4 direkt väster om området omfattas av riksintresse för kommunikation enligt 8 § 3 kap. MB. Tidigare omfattades även väg 30 direkt norr om planområdet av riksintresse för kommunikationer. I slutet av 2022 togs beslut om att revidera riksintresseanspråken vilket medförde att riksintresset för väg 30 är upphävt. Vägarnas funktion som regional och nationell kommunikationsled måste fortsatt tillgodoseas och inte påtagligt påverkas vid planens genomförande.

5.2.2 Riksintresse för kommunikation - Järnväg

Planområdet berörs av riksintresse för nysträckning av järnväg Byarum–Tenhult. Järnvägen har planerad byggstart under 2029. För att kunna utveckla Tokarp men samtidigt inte påverka riksintresset behöver planförslaget anpassats för att inte störa syftet med riksintresset. Kartan till höger visar gränsen för riksintresset och hur planområdet förhåller sig till den.

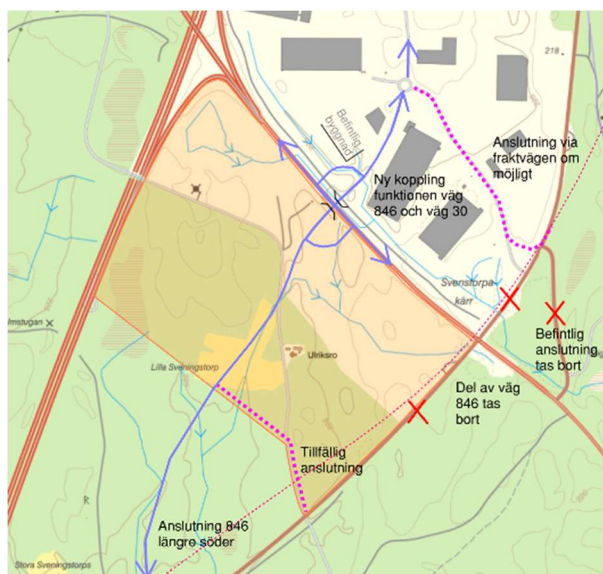
Planområdet är i direkt anslutning till riksintresset. Därför har det tagits fram en trafikutredning (bilaga 6) som syftar till att ge förslag på hur en exploatering kan ske utan att riksintresset påverkas negativt. Utredningen visar förslag på både en tillfällig trafiklösning samt en permanent och framtida trafiklösning när järnvägen är fullt utbyggd.

Den tillfälliga trafikanslutningen föreslås ske från sydost via väg 846. Den permanenta och framtida lösningen föreslås ske via väg 30. Ny väg kommer eventuellt att ersätta väg 846 i aktuell sträcka. För att ny väg och korsning även ska kunna fungera som ersättare till befintlig väg 846 och dess anslutningsväg krävs att korsningen mellan ny väg/väg 30/Södra Stigamovägen utformas med en planskildhet eller med en trafikplats så att förbindelsen med väg 30 bibehålls. Flera olika korsningsutformningar har analyserats.

Alternativet med avfart och påfart (scenario 1E) bedöms fungera bra för alla trafikrelationer och har liten påverkan på genomfartstrafiken på väg 30, trots det relativt korta avståndet till trafikplats Stigamo och är det alternativet som förordas. Cirkulationsplats på väg 30 (scenario 1A) är ett annat effektivt alternativ med låg eller måttlig trafikbelastning enligt kapacitets-beräkningar för trafikflöden år 2050. Detta scenario visas i bilaga 6, *Trafikutredning väg 846 vid Stigamo*, Sweco.



Kartan ovan visar planområdets läge i förhållande till järnvägskorridoren för den planerade järnvägen från Trafikverkets valda sträckning (Trafikverket 2023). Röd streckad linje är planområdet ungefärliga läge.



Blåa linjer från kartan ovan illustrerar scenario 1E från trafikutredningen (Sweco 2025).

Plankartan är utformad så att både scenario 1A och 1E illustreras i illustrationskartan, cirkulationsplatsen (1A) är streckad medan huvudalternativet är den som framför allt illustreras. Vid en framtida trafikåtgärd kommer ett av alternativen att väljas. Plangränsen är placerad 30 meter från gränsen för riksintresset, detta för att ha en säkerhetsmarginal gentemot den gräns som finns nu. Både den tillfälliga och den permanent framtida bedöms kunna genomföras utan att riksintresset för järnvägen påverkas negativt.



Blåa linjer från kartan ovan illustrerar scenarie 1E från trafikutredningen (Sweco 2025).

5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. 4 § 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 inte mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken (1998:808).

5.3.1 Jordbruksmark

En mindre väg går genom området där det finns en gård med tillhörande jordbruksmark. Enligt Miljöbalken 3 kap 4 § ska ”brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”. Kommunen är restriktiv till exploatering av jordbruksmark.



Gula ytan i kartan ovan illustrerar den jordbruksmark som berörs av detaljplanen. Kartan är från lokaliseringsutredningen (Rådhuset arkitekter 2025).

5.3.2 Skogsbruk

Enligt 3. kap. 4 § miljöbalken ska skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Aktuellt område är en skogsbruksfastighet, men bedöms inte ha stor betydelse för skogsnäringen inom kommunen eller påverka ett rationellt skogsbruk.

5.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna är beslutade för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön för att avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det finns miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Normerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra utgör målsättningsnormer som anger vad som ska eftersträvas. Miljökvalitetsnormer är juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering.

5.4.1 Luftkvalitet

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM10) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) 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.

Enligt *Undersökning av miljöpåverkan* bedöms planområdet inte påverkas av någon miljöfarlig verksamhet eller verksamhet med andra utsläpp i luft. Planområdet bedöms inte ligga inom område som påverkas negativt av utsläpp från trafik.

5.4.2 Vattenkvalitet

Miljökvalitetsnormer (MKN) 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.

Det är två recipienter för ytvattnet från planområdet. Antingen är recipienten Krokasjön via Lagan alternativt direkt till Lagan. Krokasjön är inte klassad i Vatteninformation Sverige (VISS) och saknar MKN. Grundvattenförekomsten är Vaggeryd –Taberg. Den ekologiska statusen för Lagan för aktuell sektion har bedömts som måttlig. Bedömningen baseras på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar och flödesförändringar, vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organisms status.

Anledningen till att Lagan inte bedöms uppnå god kemisk status beror på att halten kvicksilver och bromerade difenyleter överskrider sin miljökvalitetsnorm. Halten kvicksilver och bromerade difenyleter bedöms vara för hög i alla ytvattenförekomster i hela Sverige och den främsta anledningen till detta är atmosfäriskt luftnedfall. I den till detaljplanen tillhörande dagvattenutredningen, bilaga 3, beskrivs åtgärder för att rena och reglera flödet för att inte påverka recipienterna. Genom att utforma dagvattenhanteringssystem enligt förslag kan föroreningshalterna i dagvattnet sänkas och både miljökvalitetsnormerna för grund- och ytvattenförekomsterna anses därför inte påverkas negativt.

5.4.3 Omgivningsbuller

E4 går längs med verksamhetsområdets västra sida, och i norr och öster omgärdas planområdet av väg 30 och väg 846 vilket innebär att området kommer vara bullerstört från både öster och väster. I användningen *tillfällig vistelse möjliggörs* funktioner för övernattnig. Då det inte är stadigvarande vistelse som föreslås finns det inte några bullerkrav för den användningen. De övriga användningarna som föreslås inom planområdet är verksamheter som inte heller de har några krav gällande bullernivåer inom fastigheten. Bedömningen är att en utveckling inte heller kommer att innebära att någon bostadsbebyggelse utanför planområdet kommer att påverkas negativt av den föreslagna exploateringen.

5.5 Miljö

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö oh våra gemensamma natur- och kulturreсурser 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. Miljöprogrammet gäller för 2022–2025 och är beslutat av kommunfullmäktige.

Nedan redogörs för några av de miljömål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommuns miljöarbete.

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.

5.6 Dagvatten

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till att uppnå en långsiktig och hållbar dagvattenhantering genom att omhänderta dagvatten på ett så naturligt sätt som möjligt. Enskilda fastighetsägare är ansvariga för att hantering av dagvatten inom den egna fastigheten sker på det sätt som anges i lagstiftning, dagvattenstrategin och detaljplanen. Dagvattenstrategin visar på intentionen att i första hand omhänderta dagvatten inom den egna fastigheten vilket också regleras i lagen om allmänna vattentjänster. Är det inte möjligt ska förutsättningar för avledning till öppna lösningar såsom diken undersökas i samråd med kommunen. I sista hand ska avledning till dagvattennätet användas. Dagvattenstrategins målsättning och intention ska beaktas vid handläggning av bygglov och följas upp under tekniskt samråd. Strategin klassar exploateringsområdet som skyddsvärde medel men markanvändningen som hög risk varför åtgärderna för rening är omfattande.

Till detaljplanen har det tagits fram en dagvattenutredning (bilaga 3), Sweco 2025-07-11, där förslag ges på hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet. Nedan kommer en sammanfattning av hur rening, fördröjning och avledning föreslås. Dagvatten från planområdet ska hanteras inom kvarteretsmark. Planområdets höjdsättning och tekniska lösningar är utformade för att avleda vatten bort från väginfrastruktur. Varken dagvatten vid normal

nederbörd eller vid skyfall ska ledas till eller belasta Trafikverkets anläggningar. Detta säkerställs även genom planbestämmelse om villkorad dagvattenhantering före bygglov krävs.

5.6.1 Rening

För att skydda omgivande mark och vattendrag från föroreningar ska dagvattnet genomgå en initial rening. Reningsbehovet är lika i de olika avrinningsområdena, omfattningen ändras enbart baserat på avrinningsområdets storlek. I och med att planerad markanvändning är industrimark föreslås omfattande rening. Förslaget innebär ett system där reningen sker i dagvattendammar. För Avrinningsområde 1, se karta nedan, kommer även en viss del hanteras i svackdike. Aktuellt förslag renar dagvattnet väl och bedöms vara bästa möjliga och rimliga teknik för att rena dagvattnet och inte äventyra recipientens status.



Indelning av planområdets avrinningsområden med redovisad utflödesriktning. Siffrorna hänvisar till respektive avrinningsområde. Orange streckning är enskild väg. Karta från den till detaljplanen tillhörande dagvatten och skyfallsutredningen (Sweco 2025)



Planområdets framtida avrinningsområden och planerade hårdgjorda ytor. Grön = avrinningsområde A ; gul = avrinningsområde B; blå = avrinningsområde C; vit = hårdgjorda ytor; svart = vägar. Karta från den till detaljplanen tillhörande dagvatten och skyfallsutredningen (Sweco 2025)

5.6.2 Fördröjning

Analys av områdets topografi visar att marken är mycket kuperad men har en generell lutning åt öst. Enligt anvisningar från Vaggeryds kommun ska dimensioneringsförutsättningarna för dagvattnet vara 20-årsregn med klimatfaktor 1,4. Flödet från planområdet ska fördröjas till befintlig naturmarksavrinning. Planområdet har flera olika utflödespunkter och fördröjningsvolym har beräknats per avrinningsområde enligt kartan nedan.

Detta resulterar i fördröjningsvolymerna på 14 000 m³, 4 900 m³ respektive 4500 m³ samt ett svackdike på 2 900 m³. Inom avrinningsområde 1 föreslås en kombination av svackdike och våt damm. Inom avrinningsområde 2 och 3 föreslås hantering enbart med våta dammar. Kartan nedan visar förslag på var dammar (blå färg) och svackdike (I anslutning till väg 30) kan placeras.

Plankartan ställer krav på att dammar minst ska ta hand om 23 500 m³ dagvatten vilket är cirka hundra kubikmeter vatten mer än det som illustreras i utredningen. För att säkerställa att dagvattenanläggningen ändå kommer till stånd innan byggnation sker har en villkorad bestämmelse införts i plankartan, som innebär att bygglov inte får ges innan erforderlig anläggningen är uppförd.

Exakt placering av dammar bestäms inte i plankartan. Syftet med det är att skapa en mer anpassningsbar plan utefter framtida exploatering. Indirekt bestäms ändå placering genom att egenskapsbestämmelse endast finns inom ett egenskapsområde, och med bestämmelse om dammarnas avstånd från plangränserna. Därutöver finns det även en villkorsbestämmelse om att det krävs att dammarna uppförs. Illustrationen och dagvattenutredning bedöms ge en tillräcklig bild om framtida projektering.



Kartan ovan visar ungefärligt ytbehov av föreslagna dagvattenanläggningar och föreslagen placering samt utloppsriktning för respektive avrinningsområde. Mörkblå ovaler = dagvattendammar; mörkblått streck = svackdike; ljusblå pilar = riktning för utlopp. Karta från den till detaljplanen tillhörande dagvatten och skyfallsutredningen (Sweco 2025)

5.6.3 Avledning

Avledning för avrinningsområde 1 föreslås ske ytligt inom planområdet. Detta gör både underhåll och installation billigare. Utformas systemet rätt kan det även bidra med rening. Eftersom dagvattnet har höga föroreningsnivåer rekommenderas att den ytliga avledningen sker via svackdiken. Befintlig trumma under väg 846 behöver ha en kapacitet på minst 690 l/s för att kunna avleda dagvattnet från planområdets dagvattenhanteringssystem. Vid utredningsskedet saknades underlag för att beräkna kapacitet för aktuell ledning. För framtida arbete behöver dess kapacitet identifieras. Utbyte av trumma kan klassas som vattenverksamhet och därmed kan tillstånd krävas.

Inom avrinningsområde 2 är det räknat med att majoriteten av dagvattnet samlas upp med brunnar och avleds till dagvattendammar med ledning. Befintlig trumma under väg 846 behöver ha en kapacitet på minst 42 l/s för att kunna avleda dagvattnet från planområdets dagvattenhanteringssystem vid dimensionerande återkomsttid på 50 år med klimatfaktor 1,4. Dammens utlopp kopplar sedan på befintligt rinnstråk och avvattningen sker likt befintlig situation.

Inom avrinningsområde 3 är det räknat med att majoriteten av dagvattnet samlas upp med brunnar och avleds till dagvattendamm med ledning. Dammens utlopp kopplar sedan på befintligt rinnstråk och avvattningen sker likt befintlig situation.

Inom avrinningsområde 4 är det räknat med att majoriteten av dagvattnet samlas upp med brunnar och avleds till dagvattendamm inom avrinningsområde 3 med ledning. Dammens utlopp kopplar sedan på befintligt rinnstråk för avrinningsområde 3 och avvattningen sker likt befintlig situation.

För att minimera risken för att brandfarliga vätskor från en olycka på intilliggande vägar rinner in i planområdet eller samlas i dagvattenanläggningar, har placeringen av dagvattendammar anpassats till Länsstyrelsens vägledning för planläggning nära transportleder för farligt gods (2024:22). Samtliga dagvattendammar planeras att anläggas med ett minsta avstånd på 40 meter från riksväg 30 (väg-låg) och minst 50 meter från E4 (väg-hög). Detta följer riktlinjens rekommendationer för att undvika att farliga ämnen leds till öppna vattenytor där de kan antändas eller försvåra räddningsinsats. Åtgärden utgör en del av de grundläggande riskreducerande insatser som beaktats i planeringen.

5.7 Naturmiljö

I bilaga 2 (WSP 2025-03-31) beskrivs områdets naturvärden då två olika naturvärdesinventeringar har genomförts. Den första inventeringen utfördes den 29 september 2021 och är sammanställd i rapport 2021-11-12 för fastigheten Tokarp 3:7. Den andra inventeringen utfördes den 26 september 2023 och är sammanställd i rapport 2023-11-16 för fastigheterna Tokarp 3:2 och 3:8.

Fastigheten Tokarp 3:7 består i huvudsak av gran- och tallplanteringar med lågt naturvärde och endast ett naturvärdesobjekt avgränsades vid inventering – en mindre våtmark som bedömdes ha påtagligt naturvärde. Tre naturvärdsarter påträffades vid inventeringen: mattlumner (fridlyst), entita (rödlistad som nära hotad) och en groda av obestämd art (åkergröda eller vanlig groda, fridlyst). En mindre förekomst av den invasiva arten blomsterlupin påträffades. Blomsterlupin betraktas som problematisk av Naturvårdsverket men omfattas inte av någon lagstiftning. Vaggeryds kommun har en rutin för hantering av invasiva arter, där bekämpning sker genom tidig insats, exempelvis upprepade avklippningar före blomning eller utdragning av hela plantor. Det är markägarens ansvar att detta genomförs. Växtematerialet hanteras enligt Naturvårdsverkets riktlinjer – samlas i dubbla förslutna säckar och lämnas som restavfall på anvisad återvinningscentral. Uppföljning bör ske under flera säsonger för att förhindra återväxt. Sammanfattningsvis bedöms inventeringsområdet överlag ha låga naturvärden och dåliga förutsättningar för biologisk mångfald eftersom det till övervägande del består av intensivt brukad skogsmark.

För fastigheterna Tokarp 3:2 och 3:8 beskrivs att nästan hela inventeringsområdet bedöms ha lågt naturvärde. Detta beror på att i princip hela området utgörs av produktionsskogar och kalhyggen. Sådana miljöer är vanliga i södra Sveriges skogslandskap och har ingen större biologisk mångfald. Åkern i inventeringsområdets mitt kan förr i tiden ha utgjort en betesmark då betesfragment syntes i anslutning till den (naturvärdesbiotop 1), men är nu planterad med vall. Sumpskogen i inventeringsområdets västra del bedöms vara för hydrologiskt påverkad för att ha en naturvärdesklass. De naturvärden som finns i området är kopplade till ett fåtal utspridda värdeelement, och det lilla igenväxande betesfragmentet som utgör naturvärdesbiotop 1.

Tre generellt skyddade biotopskyddsområden noterades också, dessa omfattas juridiskt av skyddet men bedömdes sakna betydelse för biologisk mångfald varpå de inte klassas som värdeelement. Tre värdearter noterades, spillkråka, revlumner och kopparödla. En spillkråkehona noterades i ett träd, det andra fyndet är hackspår i ett träd. Spillkråka nyttjar revir på upp till 1000 ha i produktionsskogsområden, att delar av inventeringsområdet kan ingå i ett sådant revir är sannolikt. Kopparödla noterades på en plats i riset, det är en vanlig art som oftast förekommer i något fuktigare miljöer. Individerna som noterades var inte i en fuktig miljö, det rör sig snarare om en individ på vandring. Revlumner är en typisk produktionsskogsart som är fridlyst då den historiskt varit populär att plocka som prydnadsväxt inför jul och andra högtider, inte för att arten är hotad.

5.7.1 Ekosystemtjänster

Planförslaget innebär att ett område med påtagliga naturvärden försvinner i form av Objekt NV01: Myr – Fattigkärr. Liknande biotoper kan dock utvecklas i de dagvattenlösningar som behövs för att leda bort vatten från verksamhetsområdet. De föreslagna dagvattendammarna och svackdiken fyller en viktig funktion genom att fördröja och rena dagvattnet innan det rinner vidare mot recipienten Lagan. I dammarna kan bladvass etableras, vilket stärker den biologiska mångfalden.

För att ta tillvara ekosystemtjänster bör vattenmiljöerna kompletteras med vegetation både i anslutning till dammar och svackdiken och mot vägområdena. Vegetationen bidrar till skugga, avdunstning och temperaturutjämning i ett område som annars blir mer hårdgjort genom exploatering. En genomtänkt gröstrukturplan bör därför styra hur träd sparas och ny växtlighet tillförs, särskilt utmed gångstråk och kommunikationsytor.

Dagvattenmiljöerna kan också utvecklas till rekreativa inslag genom att gång- och promenadstråk anläggs runt dammarna. Dessa miljöer kan gynna groddjur och andra arter och därmed förstärka ekosystemtjänsterna på platsen. Då de nya byggnaderna förväntas bli ytkrävande finns stor potential att utnyttja taken för klimatanpassning och hållbar energi. Sedumtak kan bidra till biologisk mångfald och vattenfördröjning, medan solceller kan stärka den lokala elproduktionen.

5.8 Hälsa och säkerhet

5.8.1 Risk för olyckor

Bedömningen av risk kopplat till transporter av farligt gods har gjorts utifrån *Länsstyrelsen i Jönköpings läns vägledning för planering intill transportleder med farligt gods. daterad 2024.*

Vägledningen anger en zonindelning där 0–30 meter från väggkant utgör bebyggelsefritt avstånd, 30–70 meter reducerat avstånd där bebyggelse endast kan tillåtas med särskilda riskreducerande åtgärder, samt 70–150 meter basavstånd där känsligare bebyggelse kan prövas efter riskanalys.

E4 klassificeras som väg-hög. För industriell bebyggelse gäller här ett basavstånd om 50 meter, medan tätortsnära bebyggelse såsom kontor, service, restaurang eller tillfällig vistelse kräver ett basavstånd om 100 meter. Planen säkerställer att ingen bebyggelse får uppföras närmare än 60 meter från E4, vilket uppfyller kraven för industri. Tätortsnära bebyggelse tillåts inom området 60–100 meter från vägen och ligger därmed inom reducerat skyddsavstånd. För att möjliggöra detta har planbestämmelser införts som kräver att byggnader inom detta område ska ha högt placerade luftintag på motsatt sida av vägen, fasader i obrännbart material samt entréer, lastintag och minst en utrymningsväg riktade bort från E4. Tillfällig vistelse får inte uppföras närmare än 70 meter från väggkant och utevistelseytor såsom lekplatser, rastplatser och uteserveringar är heller inte tillåtna inom detta avstånd.

Riksväg 30 klassificeras som väg-låg. För tätortsnära bebyggelse gäller här ett basavstånd om 60 meter. Planförslaget medger bebyggelse inom 50–60 meter från vägen, vilket innebär reducerat skyddsavstånd. Även här krävs motsvarande tekniska skyddsåtgärder genom planbestämmelser. För tillfällig vistelse och utevistelseytor gäller även här att de inte tillåts närmare än 70 meter från väggkant. Därutöver är den totala bruttoarean för tillfällig vistelse begränsad till maximalt 5 000 m² inom hela planområdet. Begränsningen innebär att persontätheten inte kan bli obegränsad, vilket är en central riskreducerande åtgärd enligt Länsstyrelsens vägledning.

Planen medger industriändamål, inklusive möjligheten till tyngre verksamheter. Riskerna med sådan verksamhet har beaktats genom att dessa normalt kräver tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken, där skydds- och riskaspekter prövas särskilt. På så sätt säkerställs att tung industri endast kan etableras om risknivån bedöms

acceptabel i förhållande till omgivningen. Sammantaget bedöms risknivån som låg och markanvändningen lämplig.

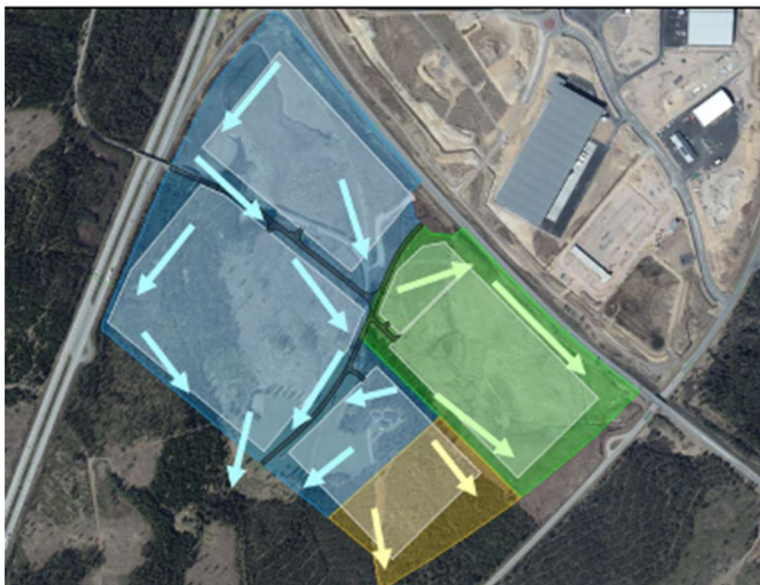
Brandfrågan är av extra vikt vid intensiv förekomst av el-fordon. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg. Räddningstjänstens insatstid bedöms likna kör- och anspänningstid angivet som 0–19 minuter enligt MSB:s kartverktyg för anspänningstid. Tilltänkta verksamheter ansvarar för att tillgodose skyddskrav avseende brandsäkerhet.

Ledningar dimensioneras för att säkerställa erforderlig kapacitet för brandvatten, i dialog med Räddningstjänsten och Vaggeryds kommun. Släckvatten avleds till planerad damm. Recipienter kan direkt via avrinning från ytor eller via dagvattenledningar bli förorenade av släckvatten från brandbekämpning. Släckvatten kan innehålla en rad föroreningar beroende på vad som brinner och vilket släckmedel som används. I den mån det är möjligt bör släckvattnet vallas in och tas om hand samt att dagvattenbrunnar tätas.

5.8.2 Risk för översvämning

Planområdet är inte anslutet till något skyfallsstråk utan belastas i huvudsak av det regnvatten som faller på det. Planområdet är mycket kuperat och vatten kommer ställa sig på flertalet punkter. Majoriteten av dessa innebär dock relativt grunda vattensamlingar. Det har dock identifierats tre översvämningsytor där en väsentlig vattenmängd riskerar ställa sig. Tillsammans rymmer de en volym på 5 000 m³. Med utgångspunkt i Klimatologi 47 motsvarar ett 100-årsregn med 1 timmes varaktighet och klimatfaktor 1,4, 63 mm regnbelastning (SMHI, 2017). Med hänsyn till infiltration så fylls lågpunkterna inom planområdet för befintlig situation med 1 400 m³, vilket inte utgör lågpunkternas fulla kapacitet.

Vatten kan stanna i mindre lågpunkter inom området om detta kan ske utan risk för skada på bebyggelse. Eftersom marken inom planområdet lutar österut och söderut kommer skyfallsflödena rinna i de riktningarna. Det är viktigt att inga barriärer såsom byggnader skapas i avrinningsriktningen. Höjdsättningen för planområdet är inte färdigställd och därmed finns det begränsade möjligheter att kunna specificera ytliga rinnvägarna inom planområdet. Ett förslag till ytliga flödesvägar har däremot tagits fram, se figur nedan.



Förslag till flödesriktning för avledning av vatten vid skyfall. Grön = avrinningsområde A; gul = avrinningsområde B; Blå = avrinningsområde C. Karta från den till detaljplanen tillhörande dagvatten och skyfallsutredningen (Sweco 2025)

Förslaget innebär samma avrinningsområden som för dagvattenhanteringen. Detta innebär att det vatten som leds till E4 och väg 30 minimeras, samt att det vatten som leds till lågpunkt i nordöst intill väg 846 också minskas. Dessa ytliga flödesvägar kommer endast att användas i de fall att flödena överstiger de dimensionerande för ledningsnätet eller andra typer av yttlig avledning för dagvattenhantering, d.v.s. ett 50-årsregn för avrinningsområde A och B, respektive ett 20-årsregn för avrinningsområde C.

Nedströms planområdet passerar ytvattnet endast vägar (väg 846 och 30) fram till dess att det når dess recipient Utöver vägarna finns det inga känsliga byggnader eller infrastruktur i dagsläget. Trafikverket planerar att anlägga en järnväg mellan Byarum och Tenhult. I skrivande stund är inte sträckningen för järnvägen bestämd men den planeras att gå från sydväst till nordost, ungefärligen längs med befintlig sträckning av väg 846. Det rekommenderas att järnvägsplanen vid dimensionering av trummor tar hänsyn till förändrad skyfallssituation till följd av exploateringen inom planområdet. Eftersom området nedströms planområdet inte bedöms som känsligt (med undantag av vägarna, där det utförts en separat riskbedömning), och planområdets ökade fördröjningskapacitet efter exploatering bedöms skillnaden i skaderisk nedströms planområdet vid skyfall vara liten.

Riskbedömning för vägarna har utförts i en separat bilaga i till dagvattenutredningen. Utöver vägarna finns det inga känsliga byggnader eller infrastruktur i dagsläget. Eftersom vatten fördröjs upp till den dimensionerande återkomsttiden för vägen bedöms inte den planerade exploateringen öka risken för trafikstörning för upp till den dimensionerande återkomsttiden.

Det är rimligt att anta att grundvatten kan tränga upp och påverka kapaciteten för den aktuella trumman under väg 846. Även fast detta ökar risken för vattenansamling på vägen så påverkas inte grundvattennivån av den planerade exploateringen.

5.8.3 Risk för erosion, skred och ras

I bilaga 4 beskrivs planområdet geotekniska förutsättningar. I rapporten framkommer ingen påpekad risk för erosion, skred eller ras. I slänterna mot väg 846 och väg 30 samt vid ramperna till E4 möjliggörs det inte för att byggnader kan uppföras.

5.8.4 Förorenad mark och bebyggelse

Det finns ingen misstanke om potentiellt förorenad mark inom planområdet, enligt Länsstyrelsens WebbGis (2021-12-21). Potentiellt förorenade områden i planområdets omgivning bedöms inte ha påverkan på föreslagen bebyggelse inom planområdet. Överskottsmassor behöver provtas innan de skickas i väg till avfallsanläggning med tanke på områdets läge invid tungt trafikerade E4. Om massor kommer återanvändas inom planområdet ska kommunen säkerställa att eventuella föroreningar som kan finnas i massorna inte sprids ut på en större yta.

5.9 Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består framför allt jorden inom området av sand (isälvssediment) men även mindre områden med berg, morän och torv förekommer. Enligt bilaga 4 och 5 (WSP 2025-04-11) utgörs området av delvis avverkad och delvis skogb eklädd mark omringad av väganläggningar. Geologin är präglad av uppstickande berg och moränkullar emellan vilka sediment i form av sand och grusig sand fyller ut med lösmark i ytan i form av torv. De lokala lagområdena som finns inom området bedöms vara relativt vattenmättade ända upp i markytan och ger upphov till moss- och kärrmark. Jorddjupet inom fastigheterna, baserat på SGU jorddjupskarta varierar mellan 0 till 7 meter och utgörs huvudsakligen av isälvssediment i form av sand med ytlig torv förekommande ställvis ovan morän på berg. Marknivån inom undersökningsområdet har en sluttning från sydväst sluttande nedåt mot nordost, med varierande marknivåer mellan +214 och +230 meter. Området har en lokal höjdpunkt på ca +235 meter där berg i dagen förekommer i områdets nordvästra del. Generellt sluttar området nedåt mot nordost.

Inga stabilitetsproblem bedöms föreligga inom fastigheten förutsatt att lösmarksområden med torv och organisk jord schaktas ur och återfylls med packningsbara massor alternativt nedpressas med överlast eller pålas. Bedömningen görs med avseende på de fasta friktionsjordslagren samt de relativt flacka lutningarna i terrängen, se tillhörande ritningar i bilaga 4. En planbestämmelse anger att torv och organisk jord ska schaktas bort och ersättas med packningsbara massor. Detta krav gäller för att säkerställa tillräcklig bärighet och långsiktig stabilitet inom området. Den geotekniska utredningen visar att torv främst förekommer i södra delen av planområdet. I övriga delar består marken huvudsakligen av morän med goda grundläggningsförutsättningar. Bestämmelsen gäller dock hela området för att undvika tolkningsosäkerhet vid bygglovsprövning, men det är endast i de delar där torv förekommer som åtgärden förväntas behöva genomföras. Vid kommande byggnation avgörs åtgärdsbehovet utifrån lokala markundersökningar inom respektive fastighet. På så sätt fungerar bestämmelsen som en säkerhetsåtgärd och ett stöd vid kommande bygglovsprövning, utan att i praktiken innebära omfattande schaktarbeten där det inte behövs.

Lokala stabilitetsproblem kan dock uppstå vid exempelvis schaktarbeten. Stabiliteten för planerade schakter skall kontrolleras i detaljerad studie när anläggningens layout fastslagits och information erhållits för sådana schacters djup och utbredning.

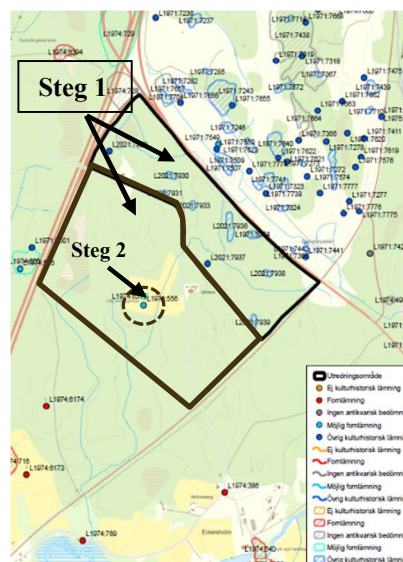
5.10 Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Vaggeryd – Taberg (WA26502178). Förekomsten är inte skyddad enligt vattendirektivet, men åtgärder för att inte försämra MKN ska tas från dagvattenutredningen.

5.11 Fornlämningar

Tidigare fanns det fornlämningar inom planområdet. Arkeologiska utredningar (steg 1 och steg 2) har genomförts. I bilaga 8 beskrivs resultat av den arkeologiska utredningen (steg 1) för fastigheten Tokarp 3:7. Inom fastigheten påträffades inga lämningar som antikvariskt bedömts som fornlämningar i bemärkelsen att de omfattas av kulturmiljölagen. Länsstyrelsen bedömde att inga ytterligare antikvariska åtgärder krävs inom fastigheten. De svarta heldragna linjerna i kartan till höger visar vart steg 1-utredningen har genomförts, för Tokarp 3:7 gäller den högra avgränsningen i kartan.

Arkeologiska utredningar (steg 1 och 2) har även genomförts för fastigheterna Tokarp 3:8 och 3:2 där resultaten och beslut redovisas i, bilaga 9 se bild till höger var steg 1 och sedan steg 2-utredningen genomfördes. Länsstyrelsen bedömer att ingen ytterligare arkeologi och inget tillstånd enligt kulturmiljölagen krävs inom fastigheten Tokarp 3:8 och 3:2. Det finns ”övriga kulturhistoriska lämningarna” inom fastigheterna vilket redovisas i bilaga 9. För dem krävs inga ytterligare åtgärder men hänsyn ska tas så att de inte onödigtvis skadas. Om det vid grävning eller annat arbete påträffas fornlämning föreligger det anmälningsplikt enligt 2 kap. Kulturmiljölagen.



Kartan illustrerar de områden som det har genomförts arkeologiska utredningar för – både steg 1 och steg 2.

5.12 Fysisk miljö

5.12.1 Bebyggelse och stadsbild

Planområdet består av skogsmark, jordbruksmark och en befintlig byggnad som avses att rivas vid ett genomförande av detaljplanen. Under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” beskrivs det mer utförligt om den befintliga byggnaden och dess fastighetsrättsliga konsekvenser.

5.12.2 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området innehåller inga större höjdvariationer, samt att det är stora ytor att förhålla sig till vilket gör det lätt att tillgänglighetsanpassa.

5.13 Sociala förutsättningar

Planförslaget möjliggör ny verksamhetsmark i Tokarp i Vaggeryds kommun. Verksamhetsmark är en viktig tillgång för orten och kommunens utveckling och ger möjlighet för ytkrävande företag att etablera sig och bidra med arbetstillfällen inom kommunen. Detta kan bidra till att göra Vaggeryd till en attraktiv kommun, både för näringsliv och boende, och bidra till en förenklad vardag för Vaggeryds invånare, med god tillgång och tillgänglighet till arbetsplatser.

5.14 Teknik

5.14.1 Vatten och spillvatten

Befintliga ledningar för dricksvatten och spillvatten finns norr om planområdet. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala Va-nätet.

5.14.2 Elförsörjning

För distributionsnätet ansvarar Vaggeryds energi och Jönköpings energi. Det finns några befintliga ledningar inom planområdet. Ledningarna som ligger på kvartersmark kommer flyttas och förläggas på allmän plats. Arbetet bekostas av exploitören.

Tillkommande bebyggelse ansluts till ledningsnätet. Tillkommande transformatorstationer förläggs inom markanvändningen *industri* eller inom markanvändningen *tekniska anläggningar*.

5.14.3 Fiber

Fiberledningar finns norr om planområdet. Planområdet ansluts till befintliga fiberledningar.

5.14.4 Uppvärmning

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Däremot ser Vaggeryds kommun gärna att kommande byggnation ansluts till fjärrvärmenätet eller ges annan uppvärmning baserad på förnyelsebara energislag.

5.14.5 Avfall

SÅM (Samverkan Återvinning Miljö) ansvarar för insamling av mat- och restavfall under kommunalt ansvar. Fastighetsägaren ansvarar för att följa SÅM:s föreskrifter, policys och riktlinjer för avfallshämtningen.

För övrigt avfall från verksamhet anlitas privata aktörer. Detta innebär att flera aktörer för avfallshämtning kan komma att röra sig på området.

5.15 Service

Närområdet saknar offentlig och kommersiell service. Tenhult, Malmbäck, Vaggeryd och Jönköpings tätort finns inom 20 km. Lunchrestaurang och dagligservice finns vid Torsvik drygt 6 km från planområdet. Även lunchrestaurang finns ca 2 km från planområdet.

5.16 Trafik och mobilitet

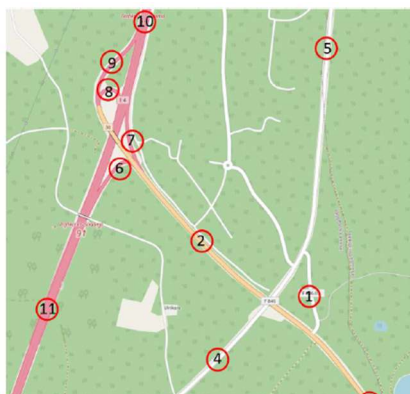
I Vaggeryds kommuns miljöprogram är ett av målområdena hållbara transporter och resor. Hållbara transporter och resor innebär bland annat att kommunen ska verka för en attraktiv kollektivtrafik och att kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter. Hållbara transporter innebär även att minska de fossila transporterna och för att minska utsläpp av koldioxid och farliga partiklar. Planförslaget innebär möjligheter att uppföra laddning av elfordon vilket anses vara positivt för att minska de fossila transporterna. Planförslaget innebär även att gång och cykelnätet ska utvecklas från Södra Stigamo vilket förväntas medföra att de hållbara transporterna kan öka.

5.16.1 Viktiga kopplingar

Viktig koppling blir till Södra Stigamo-området norr om planområdet. Koppling till övriga delar av kommunen, som bland annat Skillingaryd och Vaggeryd av vikt. Även kopplingen mot Jönköping i norr och Värnamo i söder är av betydelse.

5.16.2 Trafikflöden

I trafikutredningen, bilaga 7, beskrivs den trafik som förväntas ske till och från planområdet samt vilken trafikbelastning som kan ske på omkringliggande vägar. Aktuellt planområde bedöms kunna vara fullt utbyggt år 2030, förutsatt att området få en ny anslutning direkt till väg 30. Målar för trafikprognosen har valts till 20 år efter driftstagande, det vill säga år 2050. Nedanstående bilder visar de trafikmätningar som genomförts på närliggande vägar samt den trafikmängd som förväntas ske på dem vid prognosåret.



Mätpunkt	Vägnummer	Mätår	Trafikmätningar		Prognos 2050	
			ÅDT	Andel Lb	ÅDT	Andel Lb
1	846.03	2018	300	14 %	400	15 %
2	30	2022	4 280	15 %	5 500	18 %
3	30	2022	3 880	15 %	5 000	18 %
4	846	2022	1 440	20 %	1 800	21 %
5	846	2018	515	15 %	700	18 %
6	E4, avfart	2020	350	17 %	480	19 %
7	E4, påfart	2020	2 200	15 %	2 900	18 %
8	E4, påfart	2020	270	15 %	350	18 %
9	E4, avfart	2020	1 900	19 %	2 500	20 %
10	E4	2023	22 400	18 %	28 500	18 %
11	E4	2023	18 700	19 %	23 900	20 %

Karta och tabell visar de punkter där trafikmätningar har genomförts samt den prognos som förväntas för de punkterna, både med anledning av planförslaget samt den generella trafikökningen. Från den till detaljplanen tillhörande trafikutredningen (Sweco 2025).

Utbyggnaden av området och tillhörande infrastruktur planeras att ske i tre etapper varav all lager- och logistikverksamhet anläggs under etapp 1 och 2 medan serviceverksamheter byggs ut först under etapp 3. Trafikanalysen visar att korsning mellan ny väg och väg 846 samt korsning mellan väg 846 och väg 846.03 utan problem klarar de trafikmängder som alstras av planområdet i etapp 1 och 2. Tillskottet av alstrad trafik från planområdet utgör en mindre del av de totaltrafikmängder som förväntas år 2050 utan planområdet.

Korsning mellan väg 846.03 och väg 30 får en något högre belastningsgrad än rekommenderat och köbildningar med upp till cirka 5 fordon i tillfarten från 846.03 under etapp 1 och 2. Tillskottet av trafik från planområdet gör att korsningen går från måttligt till högt belastad. Belastningsgrader över 0,6 bör undvikas för trevägskorsningar och korsningen har passerat gränsen för en belastningsmässigt väl fungerande korsning.

I etapp 3 anläggs en ny korsning och placeras där förlängningen av Södra Stigamovägen korsar väg 30. Korsningen förbinder den nya vägen och väg 30 med en kombinerad av- och påfartsramp på respektive sida av väg 30. I samband med att denna korsning anläggs stängs befintlig korsning mellan väg 846.03 och väg 30. Analyser av den nya korsningen visar att i samtliga tillfarter och tider blir belastningsgraden under rekommenderad nivå ($B=0,60$) för ny korsning. Förväntad kölängd i 90-percentilen blir mindre än ett fordon. Det innebär en trafiksäker och väl fungerande korsning med kapacitet att klara eventuella framtida utbyggnader i området.

Väg E4 är ett riksintresse för kommunikationer. Beräkningar visar på att trafikplatsen utan problem klarar de trafikmängder som trafikerar området i etapp 3 och att trafiken på E4 får en marginell påverkan av den tillkommande trafiken från aktuell detaljplan. Föreslagen ny väg genom planområdet förväntas tillsammans med planskild korsning med ramper mot väg 30 ge en bra koppling mellan planområdet och Södra Stigamo samt väg 30 och E4.

5.16.3 Kollektivtrafik samt gång- och cykel

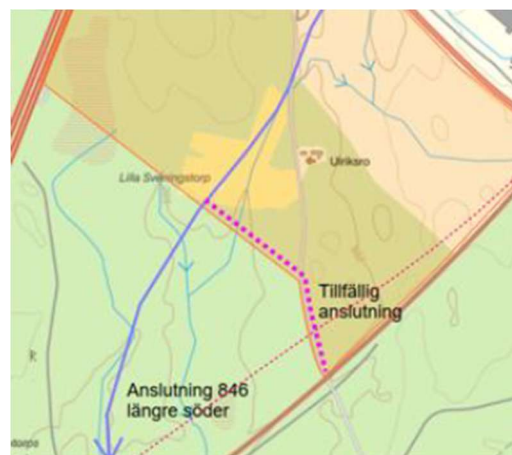
Tidigare trafikerades hållplatsen Eckersholmsvägen av regionbuss 133 mellan Jönköping–Torsvik–Vaggeryd–Värnamo. Denna linje är numera ersatt av regionbuss 135 mellan Jönköping–Stigamo–Vaggeryd. Hållplatsen ligger i anslutning till planområdet, och linje 135 trafikerar vardagar med 18 avgångar per dag i vardera riktningen. Kollektivtrafiklinjerna kan läggas om och trafikera via ny väg och/eller via ny korsningslösning på väg 30.

Det finns befintligt cykelfält utmed väg 846. Gång- och cykelinfrastruktur inom området, liksom gatunätet, bör utformas i enlighet med det gestaltungsprogram som framtagits för Södra Stigamo etapp 1. En separerad belyst gång- och cykelbana längs ny väg tillsammans med passager över vägen och en planskild korsning med väg 30, ger en god tillgänglighet till Tokarp för gång- och cykeltrafiken, vilket är en förbättring jämfört med väg 846 idag. Detta skapar också goda förutsättningar för kollektivtrafiken, då det blir trafiksäkert och tryggt för resenärerna att ta sig till och från hållplatserna.

5.16.4 Angöring och parkering

Då det i anslutning till planområdet planeras för en ny järnvägssträckning vilket beskrivs tidigare i dokumentet har det studerats både en tillfällig och en framtida permanent väganlutning. Den tillfälliga anslutningen, som föreslås användas innan järnvägen är utbyggd, föreslås ske från väg 846 söder om planområdet. När järnvägen är utbyggd och den tillfälliga anslutningen inte kan användas, samt när trafikbelastningen är för hög för befintliga vägar föreslås området angöras via väg 30 och genom en ny trafikplats.

Parkering och uppställningsplatser ska ske på kvartersmark. Företrädelsetvis placeras angöring till byggnad och tillhörande parkering mot sydost för att ge en obruten utblick mot byggnaderna från väg 30 och E4.



Utdrag från trafikutredningen (Sweco 2025) som beskriver den tillfälliga anslutningen till väg 846.

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Inom planområdet tillkommer bygrätt för industri, laddning av elfordon, verksamhet, tillfällig vistelse och tekniska anläggningar på privat mark. Fastigheten som avses regleras in i Tokarp 3:8 (tidigare privatbostad) ägs idag av den tänkta exploatören. Avsikten är att fastigheten avstyckas eller fastighetsregleras i samband med genomförandet av detaljplanen, så att hela kvartersmarken kan hanteras samlat.

Befintligt officialservitut, *akt 0665-2023/36.1*, innebär att Tokarp 3:1 har rätt att använda väg över Tokarp 3:8. Servitutet bedöms vara av väsentlig betydelse eftersom det säkerställer tillgång till mark väster om E4 och kommer att anpassas till ny vägsträckning i samband med detaljplanens genomförande. Parterna har träffat överenskommelse om att servitutet ska beaktas vid genomförandet av detaljplanen.

Eftersom fastigheten redan är i exploatörens ägo bedöms det inte föreligga några rättsliga eller praktiska hinder för genomförandet av planen. Detaljplanens genomförande förutsätter således ingen tvångsinlösen eller särskild fastighetsbildningsprocess utöver ordinarie fastighetsreglering.

Gällande markavvattningsföretag norr om området bedöms inte påverkas med aktuell utformning av dagvattenlösning. Påverkas båtnadsområdet för markavvattningsföretaget behöver omprövning eller avveckling av markavvattningsföretag ske genom Mark- och miljödomstolen. Området är utpekad som älgjaksområde enligt Länsstyrelsens webbgis och det eventuella avtalet för jakt behöver justeras med anledning av detaljplanens genomförande vilket hanteras exploatören. Väggrätten för allmän väg regleras i Väglagen (1971:948). Tillträde för driftshållare till tekniska anläggningar säkras i nya servitut mellan fastighetsägaren och driftshållaren.

6.2 Natur

Större delen av planområdet föreslås bli industrimark. Det innebär en stor förändring från det skogsbruk som sker på området idag. Området angränsar dock i norr till Stigamos industriområde och blir en naturlig expansion av det befintliga industriområdet.

6.2.1 Grönområde och artskydd

Tre naturvårdsarter påträffades vid inventeringen för Tokarp 3:7: mattlumner (fridlyst, 9§ Artskydds-förordningen), entita (rödlistad som nära hotad och fridlyst enligt 4§ Artskydds-förordningen.) och en groda av obestämd art (åkergroda eller vanlig groda, fridlyst, 6§ eller 4§ Artskydds-förordningen). Länsstyrelsen har 2022-02-25 beslutat om att medge dispens från förbud enligt Artskydds-förordningen för påverkan på arten mattlumner. Nästan hela fastigheterna Tokarp 3:8 och 3:2 bedöms ha lågt naturvärde. Detta beror på att i princip hela området utgörs av produktionsskogar och kalhyggen. Sådana miljöer är vanliga i södra Sveriges skogslandskap och har ingen större biologisk mångfald. För fastigheten påträffades tre värdearter - spillkråka (Fågeldirektivet bilaga 1 Artskydds-förordningen), revlumner (Fridlyst 9 § Artskydds-förordningen) och kopparödla (Fridlyst 6 § Artskydds-förordningen). Även tre generellt skyddade biotopskyddsområden (dike, odlingsröse och åkerholme) noterades, dessa omfattas juridiskt av skydd men bedömdes sakna betydelse för biologisk mångfald varpå de inte klassas som värdeelement. Dispens har ansökts, beslut om detta förväntas innan ett genomförande detaljplanen kan ske.

Ett groddjur av obestämd art hittades liksom kopparödla enligt inventeringarna. Däremot påträffades inte några vattensamlingar som är viktiga för reproduktion. Påverkan på enskilda förekomster bör inte antas ha en större påverkan på bevarandestatus. En mindre grupp entitor påträffades inom området. Området bedöms dock inte vara av en typisk häckningsbiotop för arten som häckar i löv- och blandskog, idag är delar av skogen avverkad och exploatering bedöms inte påverka arten. Spillkråka har ett större revir och kan påverkas, men avverkning av skogen inom planområdet bedöms inte vara betydande. Revlumner är inte en hotad art och exploatering inom området kommer inte ha betydande påverkan på bevarandestatus för arten i länet. Någon dispens för påverkan på groddjur, fåglar och revlumner bedöms inte krävas.

6.2.2 Landskapsbild

Detaljplanen innebär en stor förändring på landskapsbilden. Skogsområdet som utgör hela planområdet omvandlas till kvartersmark för industriverksamheter. Skogslandskapet ersätts av ett industrilandskap. Skogsriddåer föreslås bevaras närmast väg 846, mot E4 i väster, och en framtida järnväg i öster.

6.2.3 Naturresevat

I planområdet finns inga skyddade områden.

6.3 Miljö

De miljömål som är särskilt angelägna för denna detaljplan inom Vaggeryds kommuns bedöms vara *begränsad klimatpåverkan*, *god bebyggd miljö* samt ett *rikt djur- och växtliv*. Nedan redovisas detaljplanens påverkan på dessa miljömål.

Hållbara transporter och resor

Mål 1. 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.

- Busshållplats finns i anslutning till planområdet idag. Med den nya förslagna kommunala vägen inom området finns goda möjligheter till en ny dragning kollektivtrafiken vilket skulle förbättra närheten till kollektivtrafik ytterligare. Möjlighet att uppföra ny hållplats finns inom den allmänna platsen.
- Området kopplas samman med befintlig gång- och cykelväg till målpunkter.

Energi

Strategi 3. Vaggeryds kommun prioriterar fjärrvärme som uppvärmningslösning i kommunens bebyggelseutveckling.

- Detaljplanen skapar förutsättning för fjärrvärmeanslutning. Detaljplanen har inte stöd i att reglera typ av uppvärmningslösning.

Klimatanpassning

Strategi 1. I Vaggeryds kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.

- Konsekvenser för skyfall har bidragit till detaljplanens utformning och rekommendationer
- Planområdet utformas så att effekterna av värmeböljor mildras. Grönstruktur och dagvattenmiljöer bidrar till skugga, avdunstning och svalka, medan sedumtak och trädplantering motverkar att urbana värmeöar uppstår

6.3.1 Ekosystemtjänster

Planförslaget medför att ett område som utgör påtagliga naturvärden försvinner. Samtidigt möjliggörs nya miljöer i form av dagvattendammar och svackdiken som fördröjer och renar vatten innan det leds vidare mot recipienten Lagan. Dessa miljöer kan stärka biologisk mångfald, särskilt genom etablering av bladvass, samt bidra till rekreation genom promenadstråk och grönstruktur. Sedumtak och solceller kan ytterligare främja ekosystemtjänster genom biologisk mångfald, klimatreglering och lokal energiproduktion

6.4 Miljöbedömning

Genomförandet av planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt upprättad undersökning (Vaggeryds kommun, 2025-04-02). Bedömningen är att föreslagen ny bebyggelse inte kommer att ge några negativa konsekvenser för människors hälsa och att inga miljö kvalitetsnormer kommer överskridas.

6.4.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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.

Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning behöver inte upprättas. Denna bedömning delas av Länsstyrelsen i deras yttrande över detaljplanen, daterat 2025-06-12.

6.4.2 Dagvatten

Genom att möjliggöra för nya verksamheter kommer de hårdgjorda ytorna att öka jämfört med idag. Hantering av dagvatten inom detaljplanen behöver skapas och anläggningen behöver ha både fördröjande och renande effekt för att inte påverka nedströms områden på ett negativt sätt. Dagvattenutredningen (bilaga 3) ger förslag på dagvattenlösningar inom det aktuella planområdet som renar och fördröjer så att recipienten och områden nedströms inte påverkas på ett negativt sätt.

6.5 Miljö kvalitetsnormer

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

6.5.1 Luftkvalitet

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Det finns dock inget idag som tyder på att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas i Vaggeryd.

6.5.2 Vattenkvalitet

I bilaga 3 beskrivs konsekvenser för vattenkvaliteten. Vilken typ av reningsanläggning som är bäst lämpad i olika delar av planområdet behöver anpassas efter förväntad föroreningsbelastning när framtida exploatering och verksamhetstyper fastslagits. Reningsanläggningar ska dimensioneras utifrån de riktlinjer som ges i Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi. Om riktlinjerna följs bedöms exploateringen innebära låg risk för påverkan på vattenkvalitet.

6.6 Hälsa och säkerhet

6.6.1 Omgivningsbuller

E4 går längs med verksamhetsområdets västra sida vilket innebär att området kommer vara bullerstört från både väster. Transporter med lastbilar och personbilar kommer till viss del öka i området vilket innebär ökat vägtrafikbuller. Inom planområdet finns ingen bostadsbebyggelse. Då det endast är verksamheter som föreslås finns det inget krav gällande bullernivåer inom fastigheten.

6.6.2 Förorenad mark och bebyggelse

Det finns ingen misstanke om potentiellt förorenad mark inom planområdet, enligt Länsstyrelsens WebbGis (2021-12-21). Potentiellt förorenade områden i planområdets omgivning bedöms inte ha påverkan på föreslagen bebyggelse inom planområdet. Överskottsmassor behöver provtas innan de skickas i väg till avfallsanläggning med tanke på området läge invid tungt trafikerade E4. Om massor kommer återanvändas inom planområdet ska kommunen säkerställa att eventuella föroreningar som kan finnas i massorna inte sprids ut på en större yta.

6.6.3 Översvämning

Ingen negativ konsekvens anses ske kopplat till översvämning.

6.6.4 Olyckor, brand och släckvatten

För att minimera risker kopplat till transport av farligt gods på E4, väg 30 samt mot den nya järnvägsdragningen har plankartan säkrat ett bebyggelsefritt avstånd på 60 meter från väggkant på E4, 40 meter från väggkant på väg 30 samt 40 meter till den planerade järnvägen söder om planområdet. Genom de bebyggelsefria avstånden bedöms det inte finnas någon risk för farligt gods inom planområdet.

Brandfrågan är av extra vikt vid intensiv förekomst av el-fordon. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg. Räddningstjänstens insattid bedöms likna kör- och anspänningstid angivet som 0–19 minuter enligt MSB:s kartverktyg för anspänningstid. Tilltänkta verksamheter ansvarar för att tillgodose skydds krav avseende brandsäkerhet.

Ledningar dimensioneras för att säkerställa erforderlig kapacitet för brandvatten, i dialog med Räddningstjänsten och Vaggeryds kommun. Släckvatten avleds till planerade dammar. Recipienter kan direkt via avrinning från ytor eller via dagvattenledningar bli förorenade av släckvatten från brandbekämpning om de inte omhändertas. Släckvatten kan innehålla en rad föroreningar beroende på vad som brinner och vilket släckmedel som används. I den mån det är möjligt bör släckvattnet vallas in och tas om hand samt att dagvattenbrunnar tätas.

6.6.5 Erosion, skred och ras

Planen bedöms inte innebära några konsekvenser för risk för erosion, skred och ras.

6.7 Sociala konsekvenser

Planen bedöms innebära positiva sociala konsekvenser eftersom förutsättningar för företagande och arbete förväntas förbättras i Stigamo lokalt men också i Vaggeryd i stort. Att få närmare till arbete stärker den sociala integration och jämlikheten.

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. Planens läge och innehåll bedöms inte påverka barn i särskilt stor utsträckning.

6.8 Riksintressen

6.8.1 Naturvård, friluftsliv och Natura 2000

Planen bedöms inte medföra någon påverkan på riksintresse för naturvård, friluftsliv eller Natura 2000. Närmaste skyddade områden är Store Mosse och Farbergskärret, belägna väster om E4 på ett avstånd om cirka 1–2 km från planområdet. Avståndet, tillsammans med den visuella avgränsning som E4 utgör, innebär att påverkan kan uteslutas.

6.8.2 Kulturmiljö

Planen bedöms inte innebära någon påverkan på riksintresse för *kulturmiljö*.

6.8.3 Kommunikationer

Väg

E4 direkt väster om området omfattas av riksintresse för kommunikation enligt 8 § 3 kap. MB. Tidigare omfattades även väg 30 direkt norr om området av riksintresse för kommunikationer, men detta riksintresse är upphävt. Vägarnas funktion som regional och nationell kommunikationsled måste fortsatt tillgodoses och inte påtagligt påverkas vid planens genomförande. Bedömningen är att riksintresset inte påverkas negativt av den föreslagna exploateringen. Påverkan beskrivs mer utförligt i kapitlet om planförutsättningar.

Järnväg

En ny järnvägssträckning mellan Byarum-Tenhult är planerad. Arbetet med järnvägsplan pågår och planeras att skickas på samråd sommaren 2026. Byggstart är planerad under år 2030 och öppnande för trafik år 2033. Planområdet i Tokarp angränsar till riksintresse för planerad järnväg. Den tillfällig och permanent angöring har analyserats. Bedömningen är att riksintresset inte påverkas negativt av den föreslagna exploateringen. Påverkan beskrivs mer utförligt i kapitlet om planförutsättningar.

6.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken. Bedömningen görs utifrån påverkan på:

Jordbruksmark. *Viss påverkan.* Mindre ytor av naturvärde och tidigare jordbruksmark och skogsbruksmark försvinner. Delar av planområdet utgörs av tidigare brukad jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses genom att annan mark används. Till detaljplanen har det tagits fram en lokaliseringsutredning (bilaga 10).

Utredningen har analyserat fem lokaliseringsalternativ i Vaggeryds kommun i nära anslutning till E4. Alternativerna har jämförts utifrån flera kriterier, såsom tillgång till infrastruktur, risker för påverkan på natur- och kulturmiljöer, jordbruksmarkens omfattning, topografi och närhet till strategiska logistiklägen. Planförslaget bedöms tillgodose ett väsentligt samhällsintresse genom att skapa förutsättningar för nya etableringar av transportintensiva verksamheter, logistik och tillfällig vistelse med stark koppling till det regionala näringslivet. Kommunens näringslivsstrategi, samt den regionala utvecklingsstrategin för Jönköpings län, pekar på behovet av nya verksamhetsytor med tillgång till god infrastruktur, särskilt i anslutning till E4 och järnväg. Planområdet är beläget i direkt anslutning till båda dessa transportslag och anses därför ha strategisk betydelse.

Vad gäller de alternativa lägen inom kommunen analyserats i lokaliseringsutredningen så bedöms dessa sakna motsvarande tillgänglighet, samlokaliseringmöjligheter eller lämplig markstruktur, vilket innebär att behovet inte kan tillgodoses på annan plats.

Den aktuella jordbruksmarken är småbruten, närbelägen större vägar, och har därför redan ett begränsat långsiktigt brukningsvärde. Marken är i dag inte klassad som särskilt värdefull jordbruksmark enligt Jordbruksverkets nationella klassificering. Exploateringen bedöms få viss påverkan på biologisk mångfald och lokal livsmedelsproduktion, men konsekvenserna bedöms som begränsade. Bedömningen görs att det väsentliga samhällsintresset i detta fall väger tyngre, särskilt mot bakgrund av att andra mer värdefulla jordbruksområden inom kommunen därmed kan bevaras.

Skogsbruk. *Viss påverkan.* Med tanke på planrådets läge, inklämt mellan infrastruktur, görs bedömningen att rationellt skogsbruk är till viss del begränsat och läget i stället lämpar sig för verksamhetsmark med stort behov av god infrastruktur.

Oexploaterade områden. *Viss påverkan.* I arbetet med Översiktsplan för Vaggeryd har flera andra områden studerats för att utesluta att oexploaterade områden tas i anspråk. I översynen visas ingen möjlighet att inrymma verksamhetsmark motsvarande planområdet yta på redan exploaterade områden.

Ekologiskt särskilt känsliga områden. *Ingen påverkan.*

6.10 Trafik och mobilitet

6.10.1 Motortrafik

Väg 846 vid Stigamo har idag en hög trafikbelastning, särskilt under rusningstid. Därför föreslås det en ny trafiklösning både tillfällig samt permanent för att förbättra flödet och minska köbildning, inklusive utbyggnad av anslutningar och kapacitetshöjande åtgärder. Åtgärderna innebär att flödet för motortrafiken hanteras och att det inte sker någon negativ påverkan på de omkringliggande vägarna till följd av exploateringen.

6.10.2 Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelbana föreslås längs en ny väg genom Tokarp med anslutning från väg 30, vilket skulle förbättra säkerheten och tillgängligheten för oskyddade trafikanter. Den föreslås även ha en planskild passage över väg 30 för ökad trafiksäkerhet. Genom de föreslagna åtgärderna bedöms gång- och cykeltrafiken förbättras.

7 Medverkande i planarbetet

Ansvariga projektledare för detaljplanen är representanter från plankontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av representanter från följande förvaltningar och kontor inom kommunen deltagit:

- Kommunledningskontoret
- Tekniska kontoret
- Miljö- och byggförvaltningen
- VEAB

Urbanivation AB har i samverkan med Kommunledningskontoret upprättat plankarta och planbeskrivning.

Vaggeryds kommun i september 2025

Pouya Khezri
Planarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef/ bitr. kommundirektör



PLATS FÖR ATT GÖRA SKILLNAD