



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Anhalten 1 m.fl.

Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Ansvarig förvaltning:
Samrådshandling:
Dnr:
Standardförfarande

Kommunledningskontoret
September 2026
KS 2026/151

Innehåll

1.	Detaljplanen	4
1.1	Handlingar	4
1.2	Detaljplanens syfte	4
1.3	Ärendeinformation	4
1.4	Detaljplaneprocessen	5
2.	Beskrivning av planförslag	6
2.1	Befintligt	6
2.2	Läge och avgränsning	6
2.3	Allmän plats	7
2.4	Kvartersmark	8
3.	Motiv till detaljplanens regleringar	9
3.1	Allmän plats	9
3.2	Kvartersmark	9
3.3	Genomförandetid	10
4.	Planeringsunderlag	11
4.1	Kommunala	11
4.2	Utredningar	12
4.3	Undersökning av betydande miljöpåverkan	13
5.	Planeringsförutsättningar och konsekvenser	14
5.1	Riksintressen	14
5.2	Miljö	14
5.3	Naturmiljö	16
5.4	Kulturmiljö	16
5.5	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	17
5.6	Hälsa och säkerhet	17
5.7	Geotekniska förhållanden	19
5.8	Hydrologiska förhållanden	19
5.9	Fysisk miljö	21
5.10	Teknik	23
5.11	Trafik och mobilitet	23
5.12	Social hållbarhet	26
6.	Genomförandebeskrivning	27
6.1	Organisatoriska frågor	27
6.2	Avtal	28
6.3	Genomförandeaftalets huvudsakliga innehåll	28

6.4	Fastighetsrättsliga frågor	29
6.5	Tekniska frågor	31
6.6	Ekonomiska frågor	32
7.	Medverkande i planarbetet	33

1. Detaljplanen

1.1 Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser, inklusive grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns i kommunstyrelsens diariesystem.)

Utredningar

- Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2 – Riskutredning Anhalten 1 m.fl. Transporter farligt gods

1.2 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att genom planändring möjliggöra för etablering av ny livsmedelsbutik med tillhörande angöring och parkeringsplatser. Syftet är även att aktualisera markanvändning för delar av gällande detaljplaner så att de matchar pågående markanvändning.

1.3 Ärendeinformation

1.3.1 Planbesked

Förfrågning om etablering av ny livsmedelsbutik inkom från en privat aktör. Ansökan om planbesked lämnades in 2025-12-12 Befintlig byggnad inom fastigheten Anhalten 1 har rivits för att ge utrymme till en ny livsmedelsbutik.

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-05-20 § 106 beslutade att lämna positivt planbesked samt att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram ny detaljplan för att möjliggöra etablering av ny livsmedelsaffär med erforderligt antal parkeringsplatser inom fastigheten Anhalten 1 m.fl.

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

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas. Diarienummer för ärendet är KS 2026/151

1.3.2 Kommunala beslut i övrigt

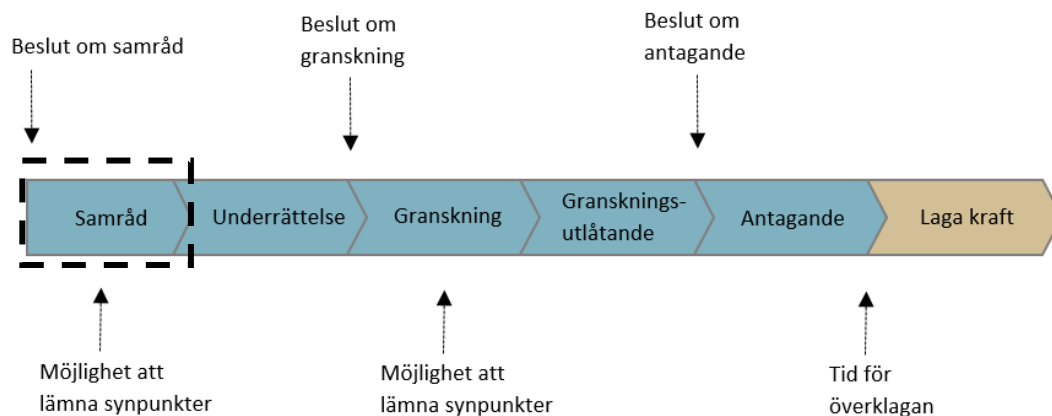
Miljö- och byggnämnden den 2025-03-25 § 25 har ställt sig positiv till ny etablering av livsmedelsbutik inom aktuellt område. Bygglov har beviljats och beslutet har vunnit laga kraft 2026-05-07. Då nuvarande detaljplan inte medger den utökning av kvartersmark som krävs för verksamhetens parkeringsbehov är en ny detaljplan nödvändig.

1.4 Detaljplaneprocessen

Standardförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förslaget planområdet är utpekad i översiktsplanen som mångfunktionell bebyggelse verksamheter. Det föreslagna detaljplaneområdet bedöms inte vara stort till ytan eller av betydande intresse för allmänheten.

Standardförfarande



Figur 2 Detaljplaneprocessen för standardförfarande.

Tidsplan

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

Samråd	4:e kvartalet 2026
Granskning	1:e kvartalet 2027
Beslut om antagande	3:e kvartalet 2027

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

2. Beskrivning av planförslag

2.1 Befintligt

2.1.1 Gällande detaljplaner

Aktuellt planområde är tidigare planlagt i två detaljplaner.

Södra delen av planområdet utgörs av detaljplanen för kvarteret Anhalten (0665-P9). Där tillåts samlingslokaler, hantverk och därtill handel.

Den norra delen av området berör del av befintlig detaljplan för del av Götastrand 1:1, Slätten (0665-P124). Där tillåts bostäder och barnomsorg.

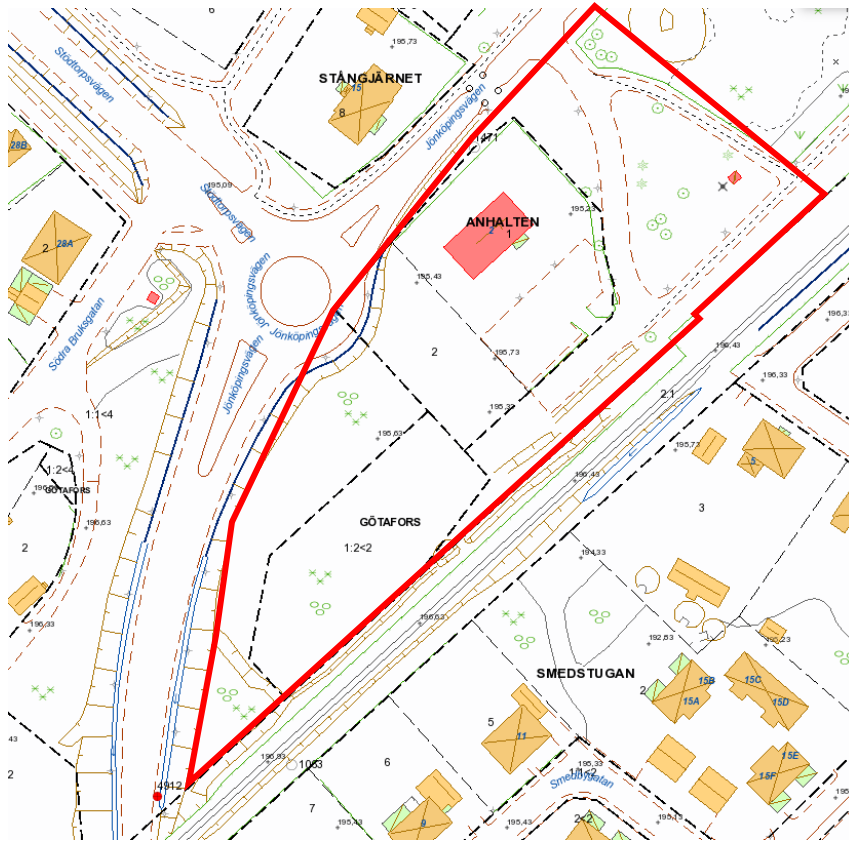
Genomförandetid för båda detaljplanerna har gått ut.



Figur 3. Gällande detaljplanen för kvarteret Anhalten (0665-P9) till vänster. Gällande detaljplan för del av Götastrand 1:1, Slätten (0665-P124) till höger.

2.2 Läge och avgränsning

Planområdet ligger i sydvästra delen av Vaggeryds tätort vid cirkulationsplatsen där Jönköpingsvägen och Stödorpvägen möts. Jönköpingsvägen avgränsar till väster. Järnvägen Nässjö-Värnamo och Jönköping-Värnamo avgränsar till öster. I norr avgränsas planområdet av ett skolområde och planområdesgränsen följer den befintliga detaljplanens användningsgräns för bostäder och barnomsorg. Föreslaget planområde omfattar cirka 1 hektar.



Figur 4. Förslag till planområde röd linje. Befintliga fastigheter del av Götafors 1:2. Anhalten 1 och 2 samt del av fastighet Götastrand 1:1 syns i planområdet.

2.3 Allmän plats

2.3.1 Huvudmannaskap

Vaggeryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för drift och underhåll av allmän platsmark GATA och NATUR.

2.3.2 Gata

Den mark som i befintlig detaljplan (0665-P9) utgörs av allmän plats GATA och NATUR kommer att ändras till kvartersmark för att möjliggöra infart, parkering och lastplats

Befintlig planlagd kvartersmark inom detaljplan (0665-P9) som idag utgör cirkulationsplatsen övergår till allmänplatsmark GATA för att vara anpassad till de verkliga förhållandena.

2.3.3 Natur

Befintlig NATUR i gällande detaljplanen för kvarteret anhalten (0665-P9) övergår till kvartersmark för att marken behövs för parkering och lastplatser samt dagvattenhantering för fastigheten.

Befintlig NATUR i norr gällande detaljplan för del av Götastrand 1:1, Slätten (0665-P124) kvarstår delvis och andra delar övergår till kvartersmark. Ytor som idag är kvartersmark för skoländamål för infart till skolområdet kommer övergå till NATUR.

Allmän plats NATUR får egenskapsbestämmelsen gång- och cykelväg då den befintliga gång och cykelvägen kommer att anpassas för fortsatt trygg passage över Jönköpingsvägen.

2.4 Kvartersmark

2.4.1 Detaljhandel

Större delen av planområdet kommer bebyggas och nyttjas för detaljhandel. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster, vilket gör att det går att etablera många olika funktioner. I det här avseendet har exploatören avsikt att etablera livsmedelsbutik och andra ytor som behövs för att förse den.

Prickmark avser yta där bebyggelse inte får finnas. Prickmark har lagts ut på 4-10 meters avstånd från Jönköpingsvägen för att inte störa sikt vid väg och ha ett avstånd till grannliggande fastigheter. Stora delar av planområdet kommer att utgöra kvartersmark med bestämmelsen H och kommer bebyggas, runtom kvartersmarken och främst i norr kommer kvartersmarken utgöras av prickmark där bebyggelse inte får uppföras samt med egenskapsbestämmelse u1 om markreservat för underjordisk ledning på grund av att marken tidigare varit gata med många allmänna ledningar som exempelvis el, vatten, tele fjärrvärme. Även bestämmelser för ytor lämpliga för dagvattenhantering n1 och att parkering och upplag inte får finnas n2 är relevant på olika platser i kvartersmarken.

2.4.2 Tekniska anläggningar

Teknisk anläggning finns idag, denna kommer finnas kvar och säkras genom markanvändningen teknisk anläggning E. Tillgång till anläggningen sker genom samma infart som livsmedelsbutik inom kvartersmark, även parkering för servicefordon inom användningen E ska säkras. Nödvändig rättighet för tillfartsväg kan tillskapas vid behov.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Allmän plats

Användning av allmän platsmark

GATA – Motiveras genom att säkra befintlig cirkulationsplats genom att anpassa detaljplan till dagens användning. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

NATUR – Motiveras med att ett naturligt buffertområde ska finnas i norr mellan privat kvartersmark och skolområde och att spara befintlig vegetation för rekreation. Även denna yta som används för gång och cykelväg tillhörande ett större nät av gång och cykelvägar i kommunen. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Gc-väg1 Motiveras med att ett naturligt buffertområde ska finnas i norr mellan privat kvartersmark och skolområde och att spara befintlig vegetation för rekreation. Även denna yta som används för gång och cykelväg tillhörande ett större nät av gång och cykelvägar i kommunen. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

Utfartsförbud Motiveras med att inga in- och utfarter ska anläggas mot GATA som i planområdet är en cirkulationsplats. Det finns redan idag en in och utfart som är en fortsatt lämplig anslutning till området. Lagstöd PBL 4 kap. 9 §.

3.2 Kvartersmark

H - Detaljhandel. Motiveras av att möjliggöra för livsmedelsbutik som tillhör den större användningen detaljhandel, användningen är bred och möjliggör även för framtida funktioner av alla slags försäljning av varor. Lagstöd PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.

E - Teknisk anläggning. Motiveras av att säkra befintligt teknikhus och mast samt yta för parkering servicefordon inom användningen teknisk anläggning. Lagstöd PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Mark som omfattas av prickmark får inte förses med byggnad för att skapa bebyggelsefritt avstånd till Jönköpingsvägen, järnvägen samt mot norr där infart samt markreservat för befintliga underjordiska ledningar behöver säkras. Det bebyggelsefria avståndet mot järnvägen gäller även för att inte byggnader ska uppföras med hänsyn till farligt gods. Lagstöd PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.

h1 - högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Motiveras genom att begränsa höjd för detaljhandel för att volymen på bebyggelsen inte ska vara för stor i förhållande närliggande småhusbebyggelse men tillräckligt stor för att inrymma de funktioner som är typiska för detaljhandel. Lagstöd PBL 4 kap. 16 §.

e1 – största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Motiveras genom att reglera byggrätt detaljhandel för lämplig volym och skala anpassat till området och att utrymme finns för övriga funktioner som parkering och lastplatser typiska för detaljhandel. Lagstöd PBL 4 kap. 11 §.

n1 – Marken ska anordnas med fördröjningsmagasin för dagvattenhantering med angiven volym om minst 170 m³. Motiveras av att dagvatten på egen fastighet ska fördröjas lokalt och dagvattenutredning visar på att den utpekade ytan och volymen är lämplig för att fördröja dagvatten vid ett 100 års regn. Lagstöd PBL 4 kap. 12 §.

n2 – Marken får inte används för parkering. Motiveras av att parkering och bebyggelse inte får finnas inom 15 meter från närmaste räl till järnväg med farligt gods, ett riskavstånd som behövs för att inte skapa risker för olyckor. Lagstöd PBL 4 kap. 13 §.

u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motiveras av att befintliga underjordiska ledningar i form av exempelvis vatten, el, tele, fjärrvärme ska kunna finnas kvar och vara tillgängliga för service, därav får bebyggelse inte eller andra hinder uppföras för ytan. Lagstöd PBL 4 kap. 6 §.

Inom planområdet ska byggnader utformas så att minst en utrymningsväg vetter bort från järnvägen och friskluftsintag ska placeras högt och vänt bort från järnvägen. Lagstöd PBL 4 kap. 16§.

3.3 Genomförandetid

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

4. Planeringsunderlag

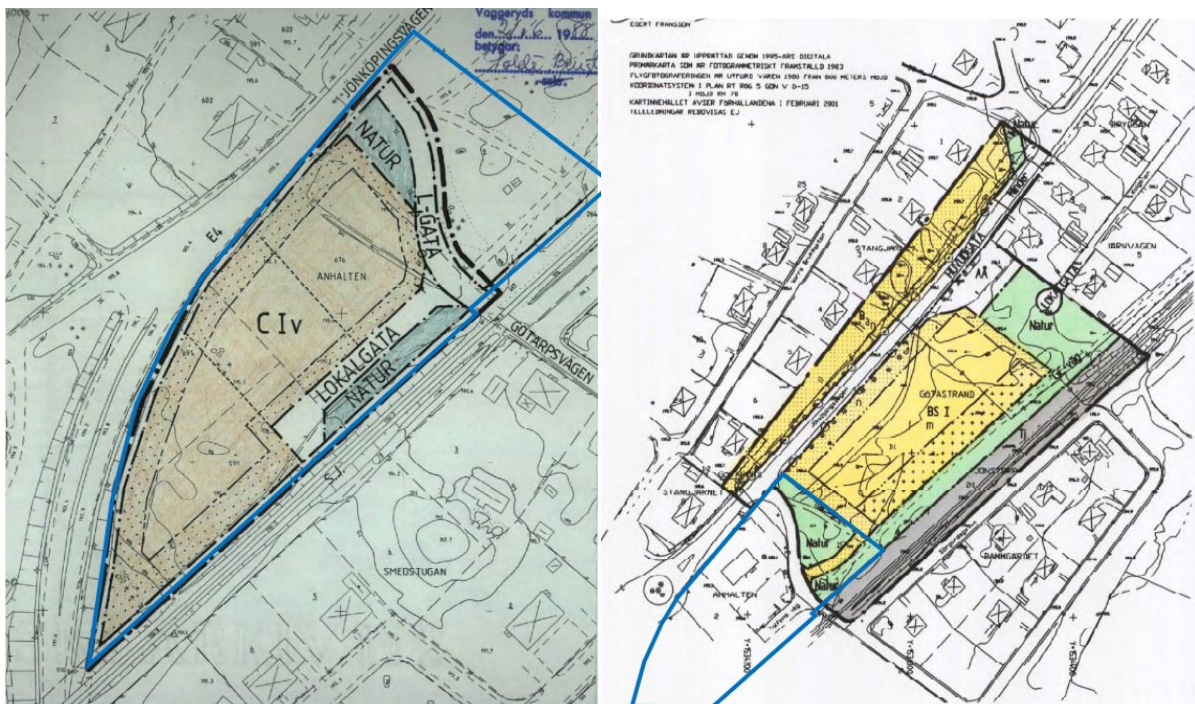
4.1 Kommunala

4.1.1 Översiktsplan

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

4.1.2 Detaljplan

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



Figur 5. Gällande detaljplanen för kvarteret Anhalten (0665-P9) till vänster. Gällande detaljplan för del av Götastrand 1:1, Slätten (0665-P124) till höger.

4.1.3 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta Vaggeryds kommun daterad 2026-09-21 och fastighetsförteckning Anhalten 1 daterad 2026-09-11. Dessa två dokument är lagrade i kommunstyrelsens diariesystem.

4.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

Miljöprogram

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

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

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun antogs år 2020 och bidrar med kunskap inom framtida samhällsplanering. För planområdet visar grönstrukturplanen att Jönköpingsvägens undergång under järnväg är riskområde för ansamling av vatten vid skyfall. Vid butiksetablering riskerar grönområden att försvinna och likaså försämrade situation för risk av ansamling dagvatten på Jönköpingsvägen. Dagvattenhanteringen är därför viktig att fastställa redan i planhandlingarna. Andra faktorer som är utpekade i grönstrukturplanen för planområdet är att grönområdet har temperaturreglerande effekt vid värmebölja, samt att skolgården på Slättens förskola bidrar till kulturella ekosystemtjänster.

4.2 Utredningar

4.2.1 Riskutredning transporter farligt gods

I Riskutredning Anhalten 1 m.fl. av Norconsult från Augusti 2026 beräknas individrisk till följd av urspårat tåg samt individ och samhällsrisk vid olycka med farligt gods. Beräknade risknivåer jämförs med riskkriterier för ej tolerabla, tolerabla och acceptabla risker.

Individrisken för urspårning visar tolerabla risknivåer på ett avstånd av 15 meter och acceptabla risknivåer på 30 meter från närmaste räl. Återkomsttiden för en urspårningsolycka där vagnar hamnar på 19 meters avstånd från närmaste räl är mer sällan än 1 gång per 100 000 år. Beräkningarna av individ och samhällsrisk på grund av olyckor med farligt gods visar på att riskerna ligger inom området för acceptabla risker över hela planområdet. Trots detta bör enkla skyddsåtgärder som inte innebär en merkostnad genomföras då risknivån ligger nära ett överskridande i osäkerhetsanalysen. Föreslagna skyddsåtgärder:

- Parkering och miljöhus ska placeras minst 15 meter från närmaste räl på Halmstad-Nässjöbanan.
- Utrymning ska vara möjligt via utrymningsväg som inte vetter direkt mot järnvägen.
- Friskluftsintag på byggnaderna inom planområdet ska placeras högt och vänt bort från järnvägen. En lägsta höjd på 10 meter över marknivå rekommenderas för friskluftsintag.

Om skyddsåtgärderna genomförs bedöms risknivåerna vara acceptabla enligt använda riskkriterier. Dessa åtgärder har därför resulterat i bestämmelser i plankarta som säkrar att skyddsåtgärderna uppfylls. Utförande bestämmelse som gäller hela planområdet att byggnader ska ha minst en utrymningsväg i annan riktning än

järnväg. Även bestämmelser att friskluftsintag ska placeras högt och vänt bort från järnväg. Plankartan innehåller även prickmark där bebyggelse inte får uppföras samt bestämmelse n2 att parkering och upplag inte får finnas, dessa bestämmelser är inritade 15 meter från närmaste räl på järnväg.

4.3 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Föreslaget planområde innefattar vissa värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Därför har en undersökning av betydande miljöpåverkan bilaga 1 arbetats fram vilken indikerar på huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Slutsatsen av undersökningen är att planförslaget inte kan medföras betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte tas fram.

5. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

5.1 Riksintressen

5.1.1 Totalförsvar

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

5.1.2 Järnväg

Förslaget planområde gränsar även till riksintressekommunikation för järnväg. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka riksintresset på grund av planbestämmelser om byggfria avstånd, där även parkering och upplag inte får finnas. Samt utförande bestämmelser där bebyggelse anpassas för att förhindra olyckor enligt riskutredning.

5.2 Miljö

5.2.1 Miljömål

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

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

Begränsad klimatpåverkan

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

God bebyggd miljö

Vaggeryds kommun har mål om att bidra till att Jönköpings län blir ett plusenergilän. Detta görs genom att producera och använda mer förnyelsebar energi samt att energieffektivera. 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.

Begränsad klimatpåverkan

- Befintlig gång och cykelväg förbättras med anslutning till livsmedelsbutik men även trafiksäker gångpassage över Jönköpingsvägen.
- Busshållplats finns längs Jönköpingsvägen och det går att använda gång- och cykelväg för att komma till tågstation norrut.
- Placering av detaljhandeln är strategisk placerad för tillgänglighet till både Vaggeryd och Skillingaryd med goda möjligheter att ta kollektivtrafik eller gå och cykla.

God bebyggd miljö

- Planförslaget möjliggör för detaljhandel, en plats som fungerar som en tredje plats i orten utöver arbete och hem.

- Allmän plats NATUR med gång- och cykelväg är en bra kombination för rekreation som stärks med förbättrade gång- och cykelanslutningar genom området.

5.2.2 Miljökvalitetsnormer

Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (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.

Bebyggelse som ny detaljplan möjliggör ger upphov till ökad trafik vilket ger ökande utsläpp till luft. Påverkan på området och omkringliggande miljö bedöms som minimal och bedömningen är att tillkommande utsläpp inte riskerar att miljökvalitetsnormer överskrids.

Vatten

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

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

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

Genom att möjliggöra för ny bebyggelse kommer de hårdgjorda ytorna att öka jämfört med nuläget då kvartersmark ökar. Ökningen påverkar däremot inte omgivningen markant eftersom lokal fördröjning ska ske inom kvartersmark. Allmän plats NATUR har goda möjligheter att hantera sitt eget samt gång- och cykelvägens dagvatten. Resultatet blir ett förslag som kommer kunna hantera dagvatten med hjälp av infiltration och fördröjning. Planområdet är inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten det innebär att det går att ordna en dagvattenanslutning dimensionerad för ett 5-10 års regn mot en kostnad som exploatören betalar för. Den mer ekonomiskt realistiska lösningen är att hantera lokalt för 100 års regn och ha avrinning vid 200 års regn till kommunala anläggningar utanför planområdet. Bedömningen är att åtgärderna för dagvattenhantering i planförslaget medför att statusen för recipienterna inte riskerar att försämras och att miljökvalitetsnormer inte överskrids.

5.2.3 Miljöbedömning

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

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

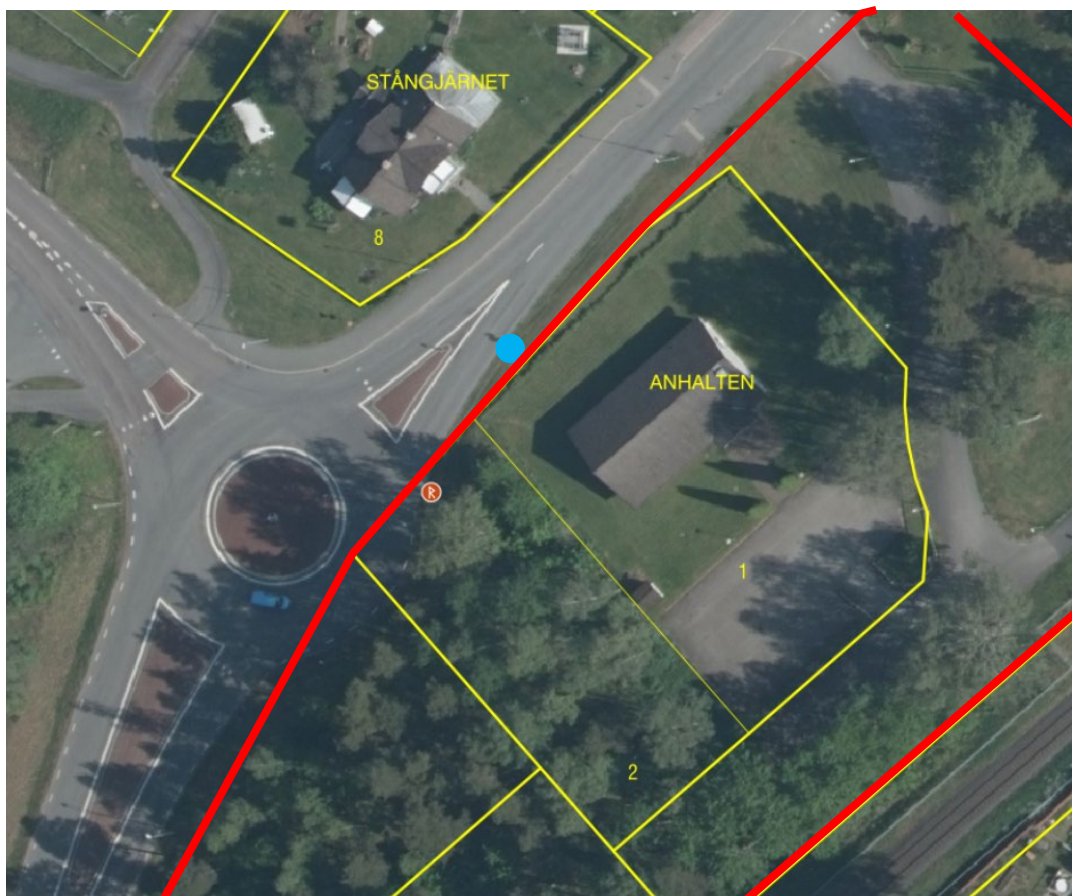
Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan (bilaga 1) bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig.

5.3 Naturmiljö

Det finns inga kända naturvärden eller nyckelbiotoper inom planområdet enligt kartunderlag från Naturvårdsverket och Länsstyrelsen. Den ansamling av blandade träd som finns i södra delen vid planområdesgränsen är placerad på otillgänglig lutande mark mot Jönköpingsvägen. Det finns inte längre mitt i planområdet, det för att ge utrymme för byggnad och angöring. I den norra delen är det endast enstaka träd längs gata och cykelväg, cykelvägen leder sedan norrut längs järnvägen. Historiskt fanns det bilöverfart över järnväg i söder, därav gatans svängande dragning för att vara i linje med gata på andra sidan järnvägen. Delar av området i norr är planlagd som allmän plats NATUR och har ianspråktagits av skola som plantering och skolgård, det finns även en teknisk anläggning med hus och mast i norra delen av planområdet. Kommunen ansvarar att ianspråktagen skolgård övergår tillbaka till allmän plats NATUR så det blir planenligt. Skolan tillhör idag inte en särskild fastighet utan tillhör den större tätortstäckande kommunala fastigheten Götastrand 1:1. Det finns ett värde att inte exploatera fram till skolområdet och bevara befintlig park eller naturmiljö längs cykelväg, en naturlig buffert som utgörs av befintlig allmän platsmark.

5.4 Kulturmiljö

Utanför planområdets utbredning finns en kulturhistorisk lämning av typen milsten. Den är placerad strax norr om befintlig cirkulationsplats inom vägområdet. Planförslaget påverkar inte vägområdet och lämningen.



Figur 6. Placeringen av vägmärket enligt fornsök i rött, verklig placering i blått med ortofoto som bakgrund, fastighetsgränser inritade i gult och planområdesgräns i rött. (Fornsök Riksantikvarieämbetet)

5.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. 1 § Miljöbalken (1998:808) ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet berör inga sådana ytor, det är en idag exploaterad yta utan något utpekat värde. Planområdet berör inte mark och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. Miljöbalken (1998:808).

5.6 Hälsa och säkerhet

5.6.1 Buller

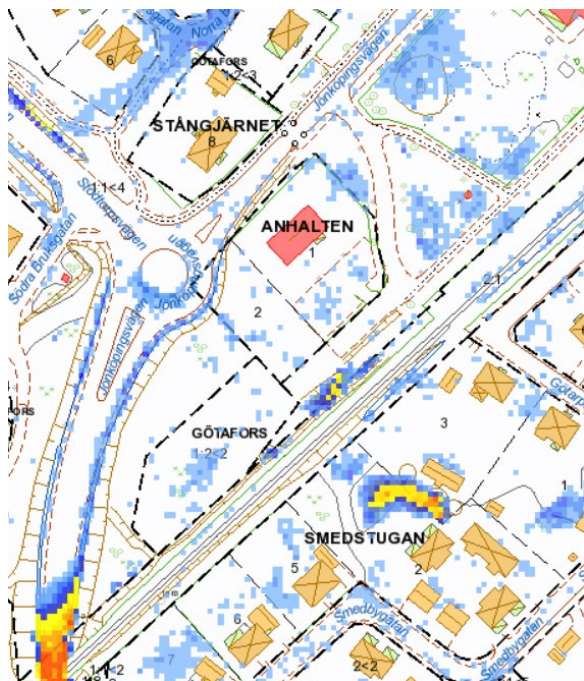
Butiksetablering i sig samt trafik till och från platsen kan komma att leda till ökat buller på platsen. Detaljhandel är inte känslig användning i förhållande till buller. Kylanläggningarna bedöms inte generera tillräckligt mycket buller för att påverka grannliggande fastigheter utanför normala riktvärden. Trafiken till och från platsen kommer vara en ökning från idag däremot är det här området redan idag trafikerat som en viktig knutpunkt i sydvästra Vaggeryd. Det omgivningsbuller som uppkommer av intern trafik inom planområdet är av begränsad mängd och bedöms inte ge upphov till att miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller överskrids.

5.6.2 Risk för olyckor

Planområdet befinner sig längs med järnväg där farligt gods kan förekomma. Järnvägen Jönköpingsbanan utgör riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Närhet till järnväg kan medföra risk för olycka vid urspårning samt att exempelvis partiklar eller fallande is från inbromsade tåg orsakar skador. Rekommendationen är att ny bebyggelse inte placeras inom 30 meter från järnvägen och för parkeringsplatser tillämpas avståndet 15 meter. Uppfylls inte de avstånden rekommenderas det att en riskutredning tas fram för att göra en bedömning av risker kopplat till olyckshändelser och föreslå åtgärder för att minska riskexponeringen. En riskutredning har genomförts och finns som bilaga 2 – Riskutredning Anhalten 1 m.fl. Transporter farligt gods. Åtgärder har skett i detaljplan för att uppfylla kraven från riskutredningen. I plankarta synliggörs det med att inom 15 meter från närmaste räl rita in yta för pricmark där bebyggelse inte får uppföras samt att parkering och upplag inte får finnas. Även utförande bestämmelser där bebyggelse inom hela planområdet måste ha minst en utrymningsväg som är riktad bort från järnväg samt friskluftsintag som är placerad högt och vänt bort från järnväg.

5.6.3 Risk för översvämning

Inom planområdet visar skyfallskartering ansamling av vatten kan komma att ske främst vid vägdike men även vid järnväg. Den största ansamlingen sker i söder vid tunnel under järnväg. En framtida butiksetablering inom planområdet kommer sannolikt utgöras av större hårdgjorda ytor än idag, det är därför väsentligt att dagvatten hanteras inom planområdet och endast vid större skyfall använda omgivande kommunala anläggningar. Längre ner i planbeskrivningen redovisas dagvattenhanteringen i mer detalj med förslag på åtgärder som säkrar att risken för översvämning är liten.



Figur 7. Skyfallskartering som visar högsta beräknade flöde från kommunens interna webbtjänst. Färgerna går från mindre mängd dagvatten där ansamling kan ske i blått, rött är där större ansamling av dagvatten kan ske.

5.6.4 Förorenad mark och bebyggelse

Utanför planområdet nordväst på fastigheten Stångjärnet 8 finns det potentiell förorening. Det är en plats utpekad för efterbehandling av förorenade områden (EBH objekt), den har identifierats av myndigheter och kommun men inte undersökts vidare och fått status. På Stångjärnet 8 har en verksamhet som hanterat

drivmedel funnits, inga mätningar har gjorts och det går inte att utesluta att en förorening kan finnas på eller kring fastigheten. Vid byggnation av Anhalten 1 kan krav på provtagning komma att ställas. Därför kan det vara aktuellt att genomföra en miljöteknisk markundersökning med ett fåtal provpunkter i fastigheten närmast vägen. En miljöteknisk utredning kan i så fall tillkomma som bilaga till granskningshandlingarna i nästa steg efter samråd.

5.6.5 Risk för erosion skred och ras

Planområdet lutar svagt söderut, med de största höjdskillnaderna vid vägområdet för Jönköpingsvägen samt längst i söder. De ytorna ska inte exploateras och bebyggelsen är fokuserad till ytor centralt i området på plan mark. Marken utgörs av sand som har bra bärighet förutsatt att inga kraftiga sluttningar belastas. Inom planområdet bedöms det inte finnas risker för ras, skred eller erosion.

5.7 Geotekniska förhållanden

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

5.8 Hydrologiska förhållanden

5.8.1 Dagvatten och skyfall

Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi redogör att lokalt omhändertagande av dagvatten ska vara det första alternativet vid planering och exploatering. Dagvattenflöden kan då utjämnas vilket ger minskade risker för översvämningar. Planområdet ingår inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det innebär att det går att ordna en dagvattenanslutning dimensionerad för ett 5-10 års regn mot en kostnad som exploatören betalar för. Den mer ekonomiskt realistiska lösningen är att hantera lokalt för 100 års regn och ha avrinning vid 200 års regn till kommunala anläggningar utanför planområdet. Utanför planområdet längs Jönköpingsvägen finns befintliga kommunala dagvattenanläggningar med brunnar, diken och vägtrummor dit dagvatten kan ledas efter lokal hantering. Ny bebyggelse kommer att tillföra hårdgjorda ytor inom planområdet. Isälvsediment, sand som jordart finns i planområdet och har generellt mycket bra upptagningsförmåga av vatten. På grund av att marken lutar söderut till vägtunnel under järnväg är det viktigt att lokal hantering av dagvatten sker på ett sätt som inte riskerar att översvämma omkringliggande gator och järnväg. Det kan vara till fördel att utnyttja befintliga lågpunkter som platser för naturlig hantering av dagvatten, exempelvis finns idag enligt skyfallskarta lågpunkt i öster som kan utnyttjas. Denna lågpunkt som kan användas för dagvattenhantering kommer utformas av exploatör till att inte påverka grannliggande fastighet för järnväg. Även vid större skyfall lutar marken sydvästerut mot Jönköpingsvägen och ytaavrinningen kommer inte påverka grannfastigheter.

Nedan presenteras en dagvattenutredning med förslag på lämpliga åtgärder för hantering av dagvatten inom det aktuella området. Bedömningen är att dagvattenhanteringen bäst kan organiseras genom öppna lösningar, ett exempel på ett sådant dagvattenmagasin är såsom fördröjande diken. Dessa åtgärder ska utformas i enlighet med den naturliga topografin och anpassas till de befintliga flödesvägarna. Dagvattenhanteringen för livsmedelsbutiken kommer att ske på kvartersmark, och det åligger exploatören att anlägga fördröjningsdike inom planområdet som kan hantera volymerna från ett 100 års regn.

Nedan redovisas hur dagvattnets flöden och volym kan hanteras vid ett 100-årsregn enligt Svenskt Vatten P110. Regnintensitet kan anges antingen i mm/h eller l/s·ha. För beräkningen används en dimensionerande regnintensitet om 300 l/s·ha. Med tillämpning av klimatkfaktor 1,4 motsvarar detta cirka 25 mm nederbörd under 10 minuter.

Beräknas den hårdgjorda ytan inom kvartersmarken för tak, parkering, körbana och övriga hårdgjorda ytor uppgår den till cirka 7 500 m² (0,75 ha). En avrinningskoefficient på 0,9 antas då ytorna huvudsakligen består av tak, asfalt och betong. Erforderlig fördröjningsvolym vid ett klimatjusterat 100-årsregn beräknas enligt följande:

Hårdgjorda ytor = 7 500 m² = 0,75 ha

Dimensionerande regn = 100 år, 10 minuter, klimatfaktor 1,4

Regnintensitet = 300 l/s·ha

Avrinningskoefficient = 0,9

$(300 \times 1,4) \times 0,9 \times 0,75 = 284 \text{ l/s}$

10 minuter = 600 sekunder

$284 \times 600 = 170\,400 \text{ liter} \approx 170 \text{ m}^3$

Erforderlig fördröjningsvolym uppgår således till cirka 170 m³.

Planeras exempelvis för ett dagvattenmagasin i den naturliga lågpunkten vid fastighetsgränsen till järnvägen kan det vid anläggning av ett magasin som är 50 meter lång, 5 meter bred och 1 meter djup bildas utrymme för 250 m³. Planområdet utgörs av jordarten sand enligt SGU:s jordartskarta. Sand har en infiltrationsförmåga på 100 mm per timme. Fylls detta magasin upp med vatten från skyfall från hårdgjorda ytor enligt tidigare beräkning på 170 m³ så blir tömningstiden med naturlig infiltration cirka 7 timmar enligt nedan beräkning.

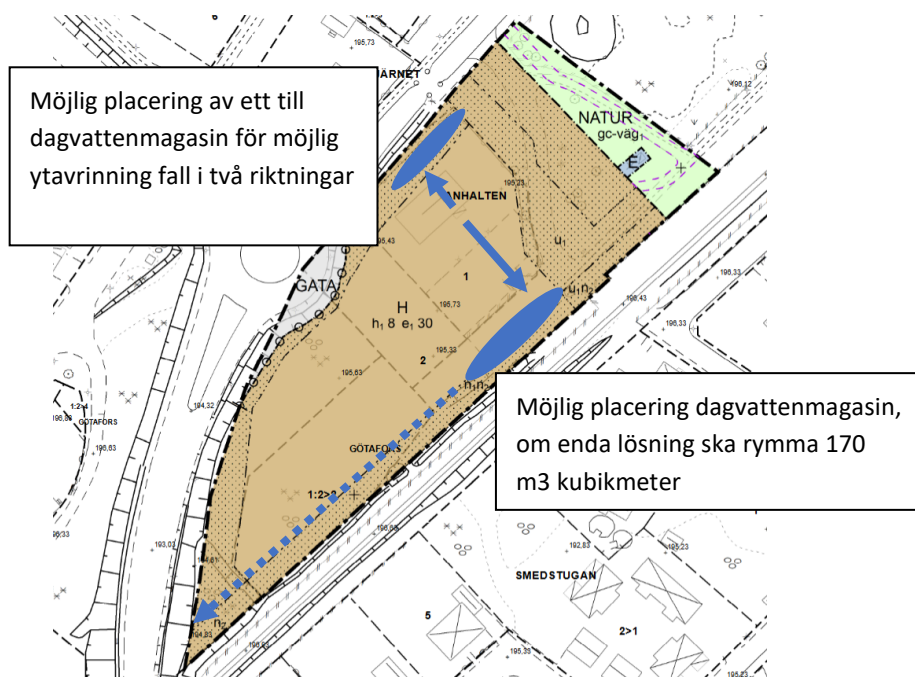
Tänkt magasin vid järnväg – 50m lång, 5 meter bred 1m djup = 250 m³

Infiltration sand = 100mm/h (0,1m/h). $0,1 \times 250 = 25 \text{ m}^3/\text{h}$. Magasinets bottenarea uppgår till 250 m². Med en antagen infiltrationskapacitet om 100 mm/h (0,1 m/h) erhålls en teoretisk infiltrationskapacitet på cirka 25 m³/h. Den faktiska infiltrationskapaciteten bör verifieras genom ett infiltrationsprov innan slutlig dimensionering.

Tömningstid cirka 7h (170/25).

Det finns även möjlighet att inrymma makadamdiken längs parkeringen om man inte bara vill bygga ett samlat dagvattenmagasin enligt förslaget. Det kan vara till fördel med fler ytor för infiltrering på grund av att exempelvis parkeringen kan ha naturligt fall åt flera riktningar om inte dagvattenbrunnar ska användas. Finns det flera diken kan kulvertar behövas för att de ska kommunicera med varandra. Det är viktigt att bebyggelse inte påverkas av skyfall, byggnad bör ha sockelhöjd på minimum 30cm vilket säkras i bygglovsprocessen. Rekommenderat 40-50cm med undantag vid entré där ytan strax utanför kan anpassas för att vara tillgänglig. Det behövs ytliga skyfallsvägar bort från huset, exempelvis med fall från byggnad > 1:20 första 3 meterna. Dagvatten från byggnaders tak kan rinna genom stuprör ut till öppen yta för ytavrinning, eller med hjälp av, dräneringsrör till dagvattenmagasin eller andra möjliga makadamdiken.

Den befintliga höjdsättningen i området är naturligt sluttande söderut. Vid 200 års regn ska vatten kunna rinna söderut till lågpunkt Jönköpingsvägen under järnväg, där har vattnet möjlighet att ansluta till den kommunala dagvattenhanteringen. När marken bereds för exploatering ska det möjliggöra för en ytavrinning som inte påverkar bebyggelse eller grannfastighet järnväg.



Figur 8. Bild som sammanställer förslag på åtgärder för dagvattenhantering med placering av dagvattenmagasin som kan hantera ett 100-års regn på 30 mm som sker under 10 minuter. Samt vart skyfall kan ledas till kommunala anläggningar söderut.



Figur 9. Exempelbilder på dagvattenmagasin i form av svackdiken som kan uppföras, till vänster med gestaltade med blomrabatter, passar exempelvis vid entréer där folk ser diket. Enklare variant till höger utan odling fungerar för tekniska ytor.

5.9 Fysisk miljö

5.9.1 Bebyggelse och stadsbild

Karaktären i den här delen av tätorten Vaggeryd är mestadels fristående medelstora småhus 1-1,5 plan av blandad byggnadsstil både nya och äldre hus i olika färger och material, däremot endast sadel och mansardtak. Det är medelstora tomter på minst 1000 kvm med gräsmattor utan många träd eller andra hinder i sikt, många av tomterna har även ett byggnadsfritt avstånd på tiotal meter från Jönköpingsvägen vilket bidrar till större avstånd mellan bebyggelse i området. Undantag i bebyggelsen är förskolan Slätten som är den största

byggnaden till ytan i området, där det finns parkering och inhägnad skolgård med grönska och lekplats. Inom området finns endast en teknisk anläggning bestående av ett hus och mast samt några enstaka träd.



Figur 10. Flygfoto 2025 över planområdet inritat i rött. Byggnader och skog finns inte idag på platsen sedan augusti 2026.

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

Det är lämpligt att använda befintlig in och utfart i området för att inte bygga ny infart allt för nära cirkulationsplats eller i befintliga slänter där markförhållandena medför till stora lutningar för en ny infart. Ett resultat av att utnyttja befintlig infart till området är att parkeringen hamnar i norr vid befintlig eller ombyggd gata. I den norra delen av planområdet finns det befintliga underjordiska ledningar. Inga byggnader får uppföras där ledningar finns, därför är parkering en lämplig användning på sådana ytor.

Rådgivning i hur exempelvis parkeringsplatser kan gestaltas är att använda andra materialval än endast asfalt, exempelvis gröna inslag med gräsytor, buskage och gräsarmering. Även inslag av gatsten, cykelplatser, kundvagnplatser, olika former av belysning och skyltning kan bryta upp parkeringen vilket gör platsen mindre monoton. Parkeringen kan sedan avgränsas av livsmedelsbutikens framsida med glaspartier, logotyp, belysning och materialval som framträder en entrésida. Exempelvis kan varierande materialval utöver endast neutralt färgat betong och plåt användas. Lastplats, tekniska anläggningar osv hamnar följaktligen längs järnvägen österut och byggnadens baksida söderut. Fasaden i de övriga riktningarna än entrésidan norrut kommer sannolikt inrymma persondörrar, lastgångar, kylanläggningar. Även dessa fasader kan med gestaltning göras

mer intressanta exempelvis med fönster, reklamskyltning och logotyper som ett sätt att bryta upp monotona fasader.

5.9.2 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området innehåller inga höjdvariationer till och från livsmedelsbutiken och det kommer finnas utpekade parkering för personer med funktionshinder.

5.10 Teknik

5.10.1 Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Det finns anläggningar för dricksvatten och spillvatten som går genom området längs Tolfens väg. Vid brand kan brandvatten från brandbilar eller brandstolpar i närheten användas. Dagvattenanläggningar finns inte inom planområdet dessa är längs Jönköpingsvägen, det går att anordna anslutning mot en kostnad. Men i första hand ska lokal hantering ske innan dagvattenanläggningar belastas.

5.10.2 Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Vaggeryds Energi som har elnätskoncession. Elledningar finns längs med befintliga Tolfens väg som hamnar i markreservat underjordisk ledning inom kvartersmark allmän platsmark. Avtal saknas för rätt till nyttjande av marken. Det finns belysningsstolpar inom området som behöver flyttas efter hur gatan byggs om. Anslutning kan ske mot en kostnad.

5.10.3 Fiber

Fiber finns i området tillhörande Vaggeryds Energi. Blivande fastighetsägare har möjlighet att ansluta till fibernätet mot en kostnad.

5.10.4 Uppvärmning

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Det finns fjärrvärme i området och anslutning kan ske mot en kostnad. Uppvärmning baserad på förnyelsebara energislag är att föredra vid nybyggnation.

5.10.5 Avfall

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

5.10.6 Post

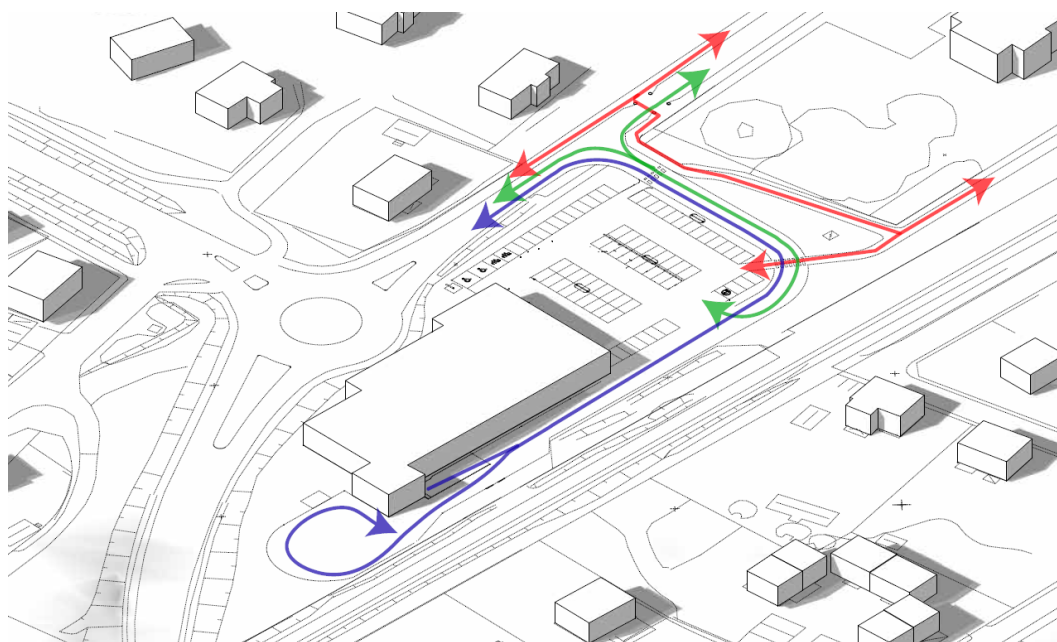
Postnord ansvarar för posthantering och fastighetsägaren ansvarar att i samråd med Postnord anordna posthantering på fastigheten.

5.11 Trafik och mobilitet

Planområdet avgränsas i väster av Jönköpingsvägen, i öster av järnväg och i norr av gång- och cykelväg. Jönköpingsvägen lutar söderut och leder till tunnel under järnväg för att sedan fortsätta söderut till Skillingaryd. Centralt längs vägen finns en cirkulationsplats som även ansluter till Stödstorpsvägen som vidare

västerut leder till Europaväg 4 vid trafikplats Vaggeryd Södra. Det är vältrafikerade sträckor som avgränsar planområdet vilket gör det till ett strategiskt bra läge för en butiksetablering. Det saknas butiker i södra Vaggeryd, och platsen är också nära Skillingaryd. Närheten till Europaväg 4 kan också vara en fördel för förbiresande.

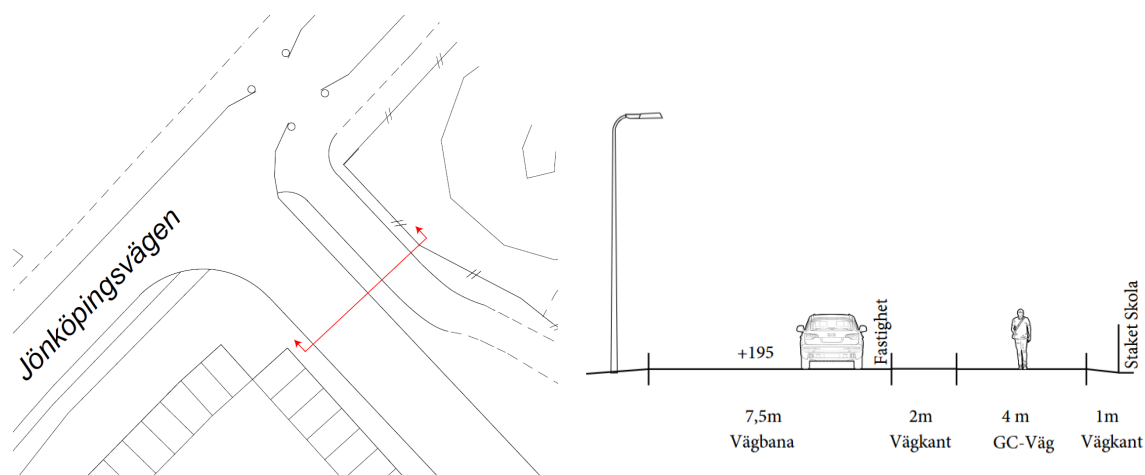
Jönköpingsvägen har även en trottoar som fungerar som gång- och cykelväg, med en avsmalning av vägen som fungerar som övergångspassage. Angöring till planområdet sker genom lokalgatan Tolfens väg, som idag slingrar sig söderut och skärs av med en gång- och cykelväg norrut. Gång- och cykelvägen leder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



Figur 12. Illustration som visar exempel på volymer och hur trafiken kan planeras till och från livsmedelsbutiken. Rött är gång-och cykelväg, blått är tunga fordon, grönt är personbilar.

5.11.1 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg med delar av angränsande grönytor kommer fortsättningsvis vara allmän plats. Gång- och cykelvägen hör ihop till ett större nätverk av GC-vägar. Befintlig gång- och cykelväg behöver byggas om till en bredare och separerad yta från dagens Tolfens väg, bilgata som övergår till kvartersmark. Denna ska även leda till en ny gångpassage längre norrut från idag för trafiksäker överfart för gående och cyklister. Gång- och cykelvägen kan närmast järnvägen också byggas om för att anpassas till en trafiksäker anslutning till parkeringen för livsmedelsbutiken så att gående och cyklande besökare har tydligare anslutning till livsmedelsbutiken med ett övergångsställe till parkeringen. Gång- och cykelvägarna ansluter till ett större gång- och cykelnät genom Vaggeryd, till Skillingaryd, Hok och Byarum.



Figur 13 och 14 Illustration och sektion som visar hur gång- och cykelväg och gångpassage kan placeras i förhållande till infarten till livsmedelsbutik, sektionsdragning inritat i rött.

5.11.2 Kollektivtrafik

Busshållplats Vaggeryd Götafors på Jönköpingsvägen finns mindre än 100 meter norr om planområdet. Busslinje 500 och busslinje 136 trafikerar rutten till destinationer som Värnamo, Jönköping, Hök och Hestra. Cirka 1,5 kilometer norrut via gång- och cykelvägen är du vid Vaggeryd station där tåg till Jönköping, Värnamo och Nässjö trafikerar. Kollektivtrafikmöjligheterna till och från platsen är därmed goda och kommer förbättras med gångpassage och ombyggnad av gång- och cykelväg.

5.11.3 Motortrafik

Jönköpingsvägen och Stödstorpsvägen är idag relativt trafikerade vägar där cirkulationsplatsen är en viktig knutpunkt i sydvästra Vaggeryd. Ett exempel på beräknat antal besökare till butiker av den här storleken och orten är cirka 5000 besökare per vecka. Det brukar inte innebära stora förändringar på trafikflödena på vägarna intill eftersom livsmedelsbutiker brukar fånga upp de som redan rör sig i området. Det brukar inte vara större förändring i trafikflöden innan och efter öppning av livsmedelsbutiker av den här storleken enligt livsmedelsaktören i fråga som etablerat på många platser i landet.

5.11.4 Angöring och parkering

Tolfens väg som idag utgör allmän plats GATA kommer genom detaljplanen att ändras till kvartersmark eftersom den endast kommer fungera som en privat infart till livsmedelsbutiken, på så sätt är det möjligt för exploatör att anlägga om gatan. För avfallshantering finns goda förutsättningar att anlägga gata så att den är framkomlig för lasttransporter och sopbilar genom exempelvis rundkörning på fastigheten.

Ytorna inom kvartersmark dimensioneras för lastbilstrafik och persontrafik. Dessa fordon ska kunna navigera inom kvarteret och vända, det gäller även blåljus- och avfallsfordon. Tillräckligt mycket parkeringsplatser för besöksbehovet kommer också kunna anläggas. Befintlig infart till området kommer breddas av kommunen och svängraden anpassas för större lastbilar. Befintlig gångpassage kommer flyttas norrut och därmed förbättra framkomligheten ytterligare för större fordon. Lastbilar kommer sannolikt i huvudsak komma söderifrån från trafikplats Vaggeryd södra, godstransporter för livsmedelsbutiken kommer vara cirka 1 per dag.

5.12 Social hållbarhet

5.12.1 Sociala aspekter

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

Planområdet är relativt oexploaterat. Att aktivera utrymmen i tätorten till funktioner mer aktivt används är en effektivare markanvändning. Butiker fungerar som tredje platser, alltså platser som inte är bostad eller arbete/skola. I tredje platser finns möjlighet att interagera med andra och att spendera del av sin fritid. Det är viktiga utrymmen i staden och en livsmedelsbutik är en väsentlig del i att skapa sociala utrymmen i kvarteret och staden, även en destination för besökande från andra orter som exempelvis Skillingaryd. Detaljplanen möjliggör alltså för att skapa kvartersgemenskap, integrera olika grupper med varandra då de kan mötas på en social plats och skapa en destination man kan resa till under vardagen.

5.12.2 Barnperspektivet

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

Detaljplanen skapar förutsättningar för tryggare gång-och cykelväg som används av barn och unga som reser genom tätorten, exempelvis västerut till Götafors skola. En gångpassage ska anläggas utanför planområdet norr om infarten till planområdet. Planområdet avgränsas också norrut till förskola med skolgård. Den kommer inte påverkas negativt i samband med att det idag finns staket runt skolgården. Livsmedelsbutiken ska vara tillgänglig för gående och cyklister och det kan skapas resvägar för barn och ungdomar att även självständigt resa till platsen och handla.

6. Genomförandebeskrivning

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

6.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:

Samråd	4:e kvartalet 2026
Granskning	1:a kvartalet 2027
Beslut om antagande	3:e kvartalet 2027

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.

Genomförandetid

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

Markägförhållanden och exploatör

Detaljplanen omfattas av fastigheterna Anhalten 1 och 2, del av Götafors 1:2 och del av Götastrand 1:1. Exploatören äger Anhalten 1 och Vaggeryds kommun äger övriga berörda fastigheter. Exploatören kommer att förvärva den mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark på Anhalten 2, del av Götafors 1:2 och del av Götastrand 1:1 enligt tecknat markanvisningsavtal.

6.1.1 Huvudmannaskap

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

Vaggeryds kommun är huvudman för allmän plats. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen. Allmän plats i detaljplanen utgörs av NATUR och GATA.

6.2 Avtal

6.2.1 Plankostnadsavtal

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

Inom allmän plats GATA har kommunen redan anlagt cirkulationsplats och därmed sett behov av att anpassa den nya detaljplanen efter befintliga förhållanden, därför tas denna del med i detaljplanen. Med anledning därav tar kommunen på sig en del av plankostnaden som berör den delen.

6.2.2 Markanvisningsavtal

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med exploatören. Avtalet ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om förvärv av markområdet samt undersöka förutsättningarna för att ta fram en detaljplan för detaljhandel för att möjliggöra för en livsmedelsbutik.

Markanvisningsavtalet innehåller förutsättningar för marköverlåtelse av kommunalägd kvartersmark inom planområdet som ska överlåtas genom fastighetsreglering till exploatören.

6.2.3 Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Ett genomförandeavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom detta avtal reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande

Ett genomförandeavtal kommer att tecknas mellan Vaggeryds kommun och Exploatören.

6.3 Genomförandeavtalets huvudsakliga innehåll

Genomförandeavtalets huvudsakliga innehåll redovisas i nedanstående punkter.

- **Ansvarsfördelning**
Fördelning av ansvar och kostnader mellan kommunen och exploatören berörande allmän plats.
- **Områden som avses för överlåtelse**
Genomförandeavtalet kommer att innehålla villkor om överenskommelse om fastighetsreglering rörande köp av kvartersmark. Någon allmän plats kommer inte att behöva överlåtas då kommunen redan äger den marken.
- **Säkerhet för åtagande enligt avtalet**
Kommunen kommer inte kräva säkerhet för de åtaganden som exploatören ansvarar för enligt detta avtal.
- **Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar**
I genomförandeavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.
- **Förutsättningar för rättighet berörande kommunala dricks- och spillvattenledningar**
- **Servitutsrätt väg för driftstation**
Exploatören ska verka för att en servitutsrätt för väg till förmån för Jonstorp 2:1 kan tillskapas.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av genomförandeavtal.

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.

6.4 Fastighetsrättsliga frågor

Efter att detaljplanen har fått laga kraft kommer markanvändningen inom detaljplanens område att ändras. Berörda ytor visas i tabell och illustration nedan

6.4.1 Ändrad markanvändning

Fastighet	Nuvarande användning	Ny användning	Ungefärlig area i kvm
Fastigheten Anhalten:1	Centrum	Detaljhandel	2125
Fastigheten Anhalten:2	Centrum	Detaljhandel	985
Fastigheten Anhalten:2	Centrum	GATA	165
Götafors 1:2	Centrum	Detaljhandel	2030
Götafors 1:2	GATA	Detaljhandel	190
Götastrand 1:1	Centrum	Detaljhandel	1770
Götastrand 1:1	Centrum	GATA	215
Götastrand 1:1	Bostäder och barnomsorg	Detaljhandel	185
Götastrand 1:1	GATA	Detaljhandel	1080
Götastrand 1:1	NATUR	Detaljhandel	1730
Götastrand 1:1	NATUR	Teknisk anläggning	65

6.4.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innebär att markanvändningen inom kvartersmark ändras från samlingslokaler, hantverk och därmed samhörig handel till dels till användningen H, Detaljhandel och allmän plats GATA. Mark som tidigare utgjorde allmän plats NATUR och LOKALGATA ändras till kvartersmark för detaljhandel. Del av allmän plats NATUR kommer ändras till kvartersmark för tekniska anläggningar. Viss del av allmän plats NATUR kvarstår.

Detaljplanen medger ändrad fastighetsindelning inom kvartersmark. Fastighetsindelning kommer anpassas till planerad utbyggnad i huvudsak genom fastighetsregleringar. Nödvändiga rättigheter inom kvartersmark kan komma att behöva säkerställas i samband med kommande fastighetsbildning.

6.4.3 Mark- och utrymmesförvärv

Exploatören kommer att förvärva kvartersmark inom planområdet från kommunen genom fastighetsreglering. Parterna kommer ingå överenskommelse om fastighetsreglering i enlighet med markanvisningsavtal. Exploatören kommer att stå för rättningskostnaderna för denna fastighetsbildning.

Allmän plats behöver inte förvärfas av kommunen då kommunen redan äger den mark som läggs ut som allmän plats i detaljplanen.

6.4.4 Fastighetsbestämning

Pågående lantmäteriförrättning berörande osäkra gränser kommer vara genomförd innan detaljplanen går till antagande. Lantmäteriförrättning pågår.

6.4.5 Rättigheter

Berörda rättigheter inom planområdet framgår av fastighetsförteckningen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för nybildande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar i den mån det behövs. I det fall denna åtgärd med fördel kan lösas med servitut i stället, ska exploatören verka för denna möjlighet.

Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt 0665-2022/11.1, fjärrvärme till förmån för Vaggeryds Energi, är belägen inom planområdet. Ledningsrätten kan bestå i dess nuvarande läge. Ledningarnas utrymme säkras genom markreservat med egenskapsbestämmelsen u1.

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

Servitut

Avtalsservitut 85/12404, till förmån för Jonstorp 2:1 är belägen inom planområdet. Rättigheten kan bestå i sitt nuvarande läge. Avtalsservitutet säkras genom tillskapande av kvartersmark med användningen E, tekniska anläggningar. För att säkerställa rätt till väg fram till servitutsområdet kan nytt servitut för väg tillskapas inom kvartersmark, vilket säkras upp i genomförandeaftalet.

Officialservitut 06-BYA-320.1, väg till förmån för den kommunalägda fastigheten Södra Park 1:2, berör troligen planområdet. Servitutet har blivit onyttigt och kommunen har därför ansökt om lantmäteriförrättning för att avregistrera det. Lantmäteriförrättning pågår. Servitutet kommer att ha upphört när detaljplanen antas.

Vaggeryds kommun har dricks- och spillvattenledningar utan rättighet inom planområdet (inom egen ägd mark). Ledningarnas läge säkras genom markreservat med egenskapsbestämmelsen u1. Vaggeryds kommun kommer att säkra upp rättighet i samband med kommande marköverlåtelse och fastighetsbildning.

6.5 Tekniska frågor

6.5.1 Utbyggnad allmän plats

Allmän plats utgörs av NATUR och GATA. Inom allmän plats kommer den befintliga gång- och cykelvägen att flyttas till ett nytt läge. Kommunen ansvarar för att flytta gång- och cykelvägen inom allmän plats NATUR och Exploatören ska bekosta flytten och därmed sammanhängande åtgärder som beror på flytten.

För allmän plats GATA ansvarar kommunen för utbyggnad och kostnader. Anläggningen är redan utbyggd. Detaljplanen säkerställer att allmän kommunal gata hamnar inom allmän plats.

6.5.2 Utbyggnad infrastruktur

Dricks- och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Dricks- och spillvattenledningar är utbyggda fram till planområdet.

Anslutning till det allmänna ledningsnätet sker genom ansökan om anslutning. Förbindelsepunkter anvisas av Vaggeryds kommun, VA-enheten. Respektive fastighetsägare erlägger anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa när förbindelsepunkten förmedlas.

VA-ledningar inom kvartersmark

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

Dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I enlighet med dagvattenstrategin 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. Dagvattenstrategins målsättning och intention ska beaktas vid handläggning av bygglov. Dimensionering och utbyggnad av dagvatten ska följa framtagna utredningar som beskrivs i planbeskrivningen.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för sina enskilda anläggningar. Anslutningar och planering av dagvattenhantering inom kvartersmark ska ske i samråd med kommunens VA-enhet. För anslutning till det kommunala dagvattennätet ansvarar respektive fastighetsägare för ansökan om anslutning och erlägger anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa när förbindelsepunkten förmedlas.

Avfallshantering

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

Posthantering

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

El-, fiber och fjärrvärmeförsörjning

Vaggeryds Energi AB ansvarar för el, fiber och fjärrvärme.

6.6 Ekonomiska frågor

6.6.1 Ansvarsfördelning

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

Ansvarig	Vad
Exploatör	Utbyggnad och iordningställande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark. Fastighetsbildning inom kvartersmark Utbyggnad av dagvattenhantering inom kvartersmark i enlighet med dagvattenutredningen Åtaganden i enlighet med plankostnadsavtal Åtaganden enligt genomförandeavtal Bekosta flytt av gc-väg inom allmän plats NATUR och därmed sammanhängande åtgärder som hör till flytten.
Vaggeryds kommun	Utbyggnad och iordningställande av allmän plats NATUR, flytt av gc-väg. Utbyggnad och kostnader för allmän plats GATA. Utbyggnaden är redan utförd. Underhåll och drift inom allmän plats NATUR och GATA Upprättande av erforderliga avtal mellan Vaggeryds kommun och exploatör

6.6.2 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören

Kostnader

- plankostnader för upprättande av detaljplanen
- förvärv av kvartersmark
- utbyggnad av kvartersmark
- förrättningskostnader
- flytt av gc-väg och därmed sammanhängande åtgärder som hör till flytten.
- anläggningsavgift VA

intäkter

- försäljning av planlagd mark för handelsändamål

Kommunen

Kostnader

- plankostnader för upprättande av detaljplan.
- Utförande, drift och underhåll av allmän plats GATA
- underhåll och drift av allmän plats, NATUR

Intäkter

- plankostnader för upprättande av detaljplan
- försäljning av kvartersmark
- anläggningsavgifter VA
- bygglövsavgift enligt fastställd taxa

7. Medverkande i planarbetet

Ansvarig handläggare för detaljplanen är samhällsbyggnadsenheten på kommunledningskontoret.

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

Kommunens konsulter

Genomförde utredningar är framtagna av konsulter på uppdrag av Vaggeryds kommun.

Kommunledningskontoret

September 2026



PLATS FÖR ATT GÖRA SKILLNAD