



## Innehållsförteckning

1.	Beskrivning av detaljplanen .....	4
1.1	Detaljplanens syfte .....	4
1.2	Ärendeinformation.....	4
1.3	Hela detaljplanen .....	5
1.4	Genomförandetid .....	6
1.5	Allmän plats.....	6
1.5	Kvartersmark .....	7
1.6	Befintligt.....	9
2	Motiv till detaljplanens regleringar .....	10
2.1	Motiv till regleringar .....	10
3	Genomförandefrågor .....	12
3.1	Fastighetsrättsliga frågor .....	12
3.2	Tekniska frågor.....	13
3.3	Ekonomiska frågor .....	14
3.4	Organisatoriska frågor .....	15
4	Planeringsunderlag.....	16
4.1	Kommunala .....	16
4.2	Utredningar.....	17
5	Planeringsförutsättningar .....	17
5.1	Kommunala .....	17
5.2	Riksintressen.....	18
5.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	18
5.4	Miljö kvalitetsnormer .....	18
5.6	Miljö .....	19
5.7	Hälsa och säkerhet.....	23
5.8	Geotekniska förhållanden .....	24
5.9	Hydrologiska förhållanden .....	24
5.10	Kulturmiljö .....	24
5.11	Fysisk miljö .....	25
5.12	Sociala förutsättningar.....	26
5.13	Service .....	27
5.14	Trafik och mobilitet.....	27
6	Konsekvenser .....	28
6.1	Natur .....	28
6.2	Miljö .....	28

6.3	Miljö kvalitetsnormer .....	29
6.4	Hälsa och säkerhet .....	30
6.5	Sociala konsekvenser .....	31
6.6	Riksintressen .....	31
6.7	Trafik och mobilitet .....	31
7	MEDVERKANDE I PLANARBETET .....	31

## 1. Beskrivning av detaljplanen

### 1.1 Detaljplanens syfte

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

### 1.2 Ärendeinformation

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

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

Ett förslag till detaljplan för området tas fram för att möjliggöra avstyckning av mark och byggnation för småhus. Markägaren har för avsikt att utveckla området med bostadsbebyggelse varmed denna detaljplan prövar förutsättning och lämplighet för ändamålet.

Planområdet är delvis utpekade i översiktsplanen som område av sammanhängande bostadsbebyggelse där olika former av boende av varaktig karaktär bör finnas. I övrigt är området utpekade som landsbygd. Önskad utveckling bedöms gå i linje med översiktsplanens allmänna intention om levande landsbygd. Planläggningen berör området för strandskydd och även bedöms som av betydande allmänt intresse. Detaljplanen handläggs med utökad förfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Planhandlingar:

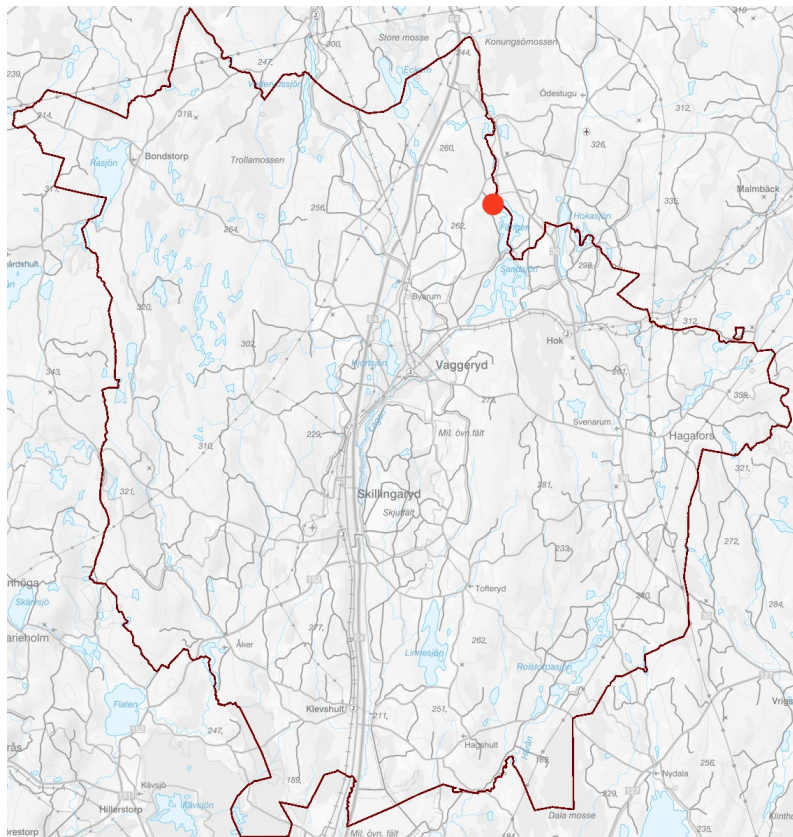
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2 – Naturvärdesinventering
- Bilaga 3 – Arkeologisk utredning steg 1

## 1.3 Hela detaljplanen

### 1.3.1 Planområdets läge och avgränsning



Figur 2: Planens läge i Vaggeryd kommun markerad med röd cirkel

Planområdet ligger i norra delen av Vaggeryds kommun. Föreslaget planområde omfattar mindre än 8 hektar. Planområde avgränsas i väster av fastigheten Rastad 1:34 i söder av fastigheten Rastad 1:14 i öster av gata och flertalet villatomter och i norr av ett mindre vattendrag.

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

### 1.3.2 Beskrivning av detaljplanen

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

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

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

Bostadsbebyggelsens placering anpassas till den befintliga strukturen och ett försök har gjorts att upprätta ny bebyggelse nära fritidshusbyn. Det kan bestå av tomter på 1000-1500 kvm, och en begränsning på upp till 1,5 plan. Tomter längre bort från befintlig fritidshusby kan förslagsvis större hus upp till två plan. Med en exploateringsgrad på 25 procent ger tomer i detaljplanen byggrätt på 250-375kvm. Delar av befintliga gator inom planområdet förändras med bredare körbana och rakare dragning. Även nya gator upprättas för att inrymma tomter för bostadsbebyggelse. Utrymmen för tekniska anläggningar samt natur kan finnas i utrymmena mellan bostadsbebyggelse. Bostadskvarteren kommer avsiktligt inte vara helt sammanhängande, kvarter splittrade från varandra. Det är för att bjuda in naturen in till utrymmena mellan kvarteren, ett sätt att lämna ett mindre avtryck i naturen och skapa passager för flora och fauna, samtidigt som det skapar naturnära tomter.

## 1.4 Tidplan

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

Samråd	4:a kvartalet 2024
Granskning	2:a kvartalet 2025
Beslut om antagande	2a kvartalet 2025

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

## 1.5 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får heller inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter att genomförandetiden löpt ut fortsätter detaljplanen att gälla fram tills kommunen tar fram en ny detaljplan eller upphäver den gällande planen. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

## 1.6 Allmän plats

### 1.4.1 Väg

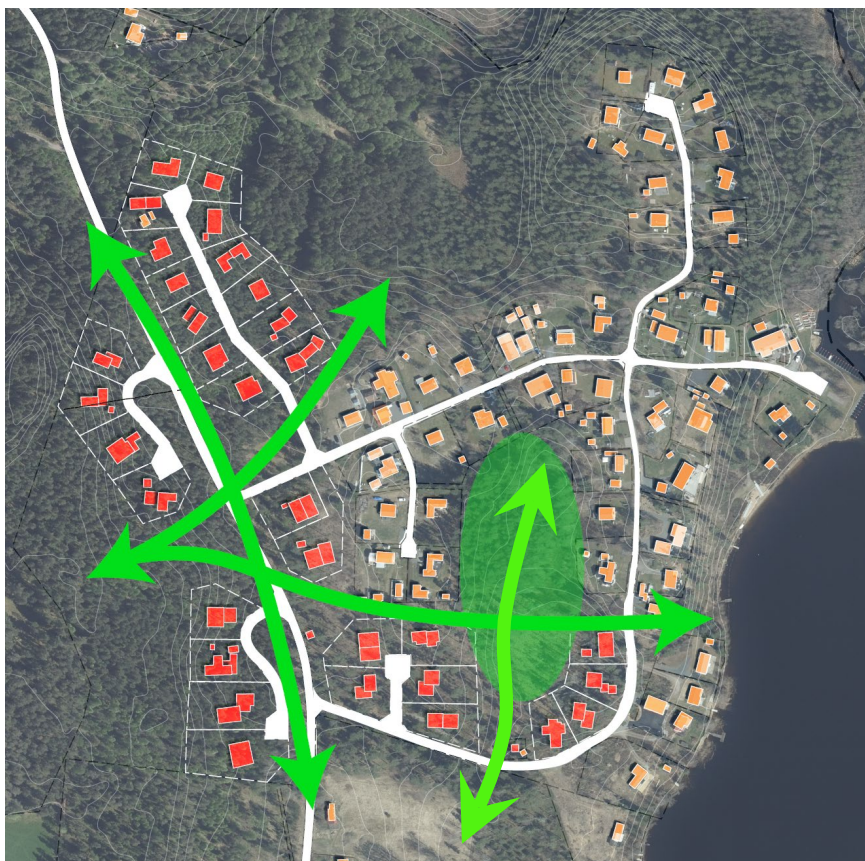
Den befintliga vägen genom området kvarstår, och planläggs som väg. Den kommer möjliggöra detaljplaneförslaget i samband med att kvartersgator ansluter till vägen. Det finns även två nya placeringar av teknisk anläggning längs väg.

### 1.4.2 Gata

Befintlig gata som knyter Rastad fritidshusby med den större vägen centralt och i södra delen av området kvarstår. Men förslaget möjliggör för bredare, och rakare dragningar av den befintliga gatan. Planförslaget möjliggör för bredare gata än idag, det kan bli 7-8 meter. Nya gator anläggs med återvändsytor för att skapa kvarter utan genomfartstrafik, det ska kunna gå att vända och svänga med större fordon.

### 1.4.3 Natur

Planområdet utgör idag skog, även i planförslag ska natur inrymmas så att exploatering inte ska lämna ett för stort avtryck i naturen. Planförslaget består av mindre utspridda kvarter med utrymme av natur emellan. Det finns därmed passager för flora och fauna som kan förekomma natur i nord/sydlig riktning och öst/västlig riktning. Dessa fungerar även för hantering av dagvatten och där terräng och dagvatten ansamling inte lämpar sig för bebyggelse. Naturen inrymmer även befintliga stigar ut ur området och kan även inrymma nya stigar för att navigera genom bostadsområdet.



Figur 3: Passager för natur och större inhägnade ytor natur inom planområdet

### 1.4.4 Huvudmannaskap

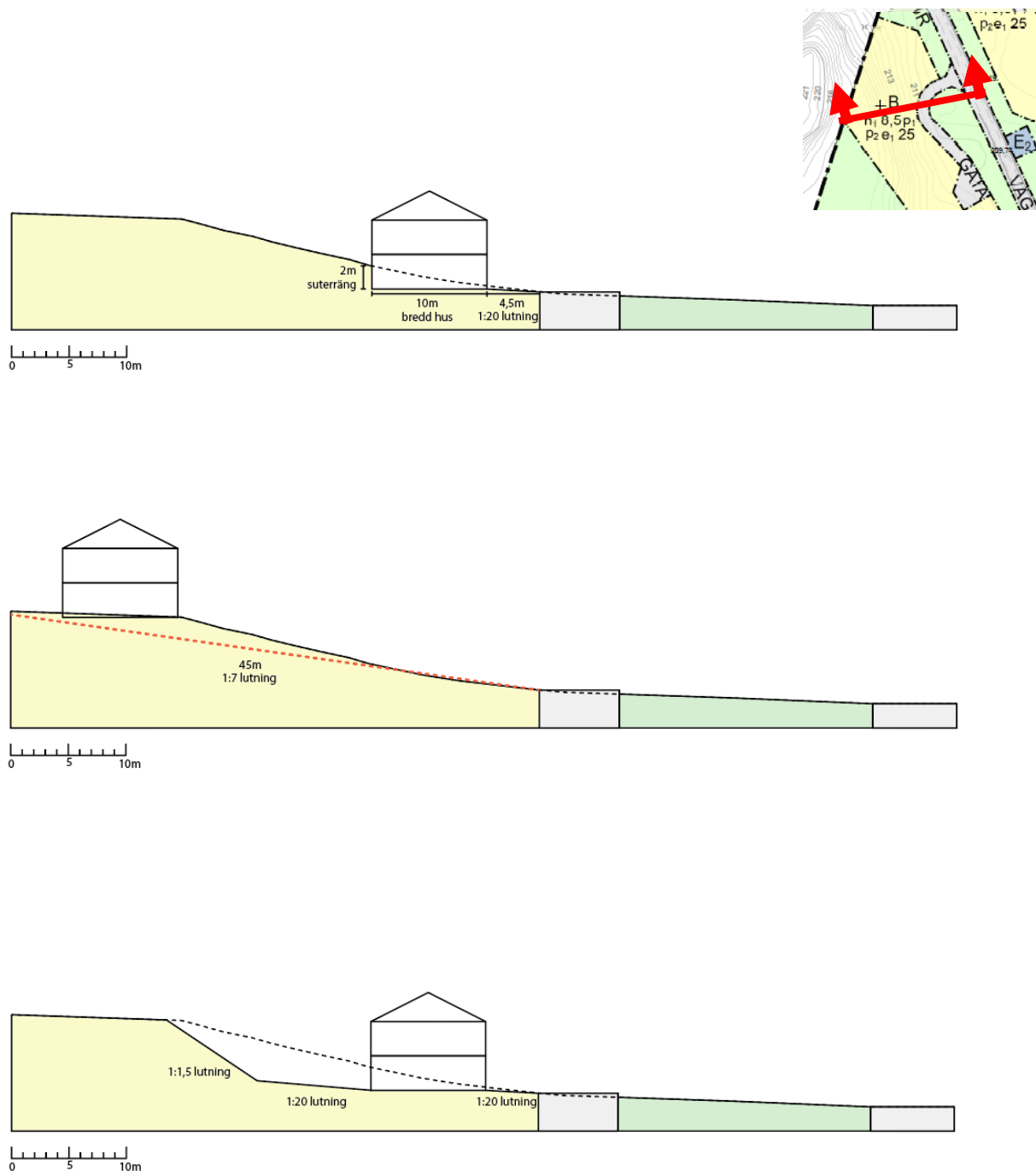
Allmän platsmark inom planområdet föreskrivs med enskilt huvudmannaskap. Det finns exempelvis möjligheter att upprätta gemensamhetsanläggningar eller samfällighetsföreningar för byggnad och drift i planområdet.

## 1.5 Kvartersmark

### 1.5.1 Bostäder

Kvartersmark i planområdet regleras för bostadsändamål, Bostäderna i området delas upp i upp till fem kvarter. Byggnadshöjd, placering och exploateringsgrad behöver regleras för att bevara omfattning och karaktär likt befintlig bebyggelse. Bebyggelsen kommer utgöras av maximal nockhöjd på 6,7 meter, alltså upp till 1,5 plans hus i kvarter närmast den befintliga fritidshusbyn som utgörs av 1 plans fritidshus. Längre bort från befintlig bebyggelse möjliggörs för upp till 8,5 meter nockhöjd, hus upp till 2 plan. Exploateringsgrad på 25 procent och placeringsbestämmelse på minst 4,5 meter till fastighetsgräns kommer skapa byggnader som tar omkring samma yta och placeras på tomt likt hus i befintlig fritidshusby. Det finns platser där VA-ledningar kommer förekomma

inom kvartersmark. Mark för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras med prickmark där byggnad inte får finnas. Kvartersmark har fokuserats främst på plana ytor i högre höjd, däremot förekommer väster om vägen tomter som placeras på mark med större lutningar österut, här finns trots höjdskillnaderna möjlighet att uppföra hus med olika metoder likt exemplen på figur 3.



Figur 4: Sektionsbilder över det nordvästra kvarteret där höjdskillnaderna är som störst. Det visar på olika förslag bebyggelse kan uppföras trots de stora lutningarna, suterräng hus, hus på höjd, eller stora markarbeten runt hus.



### 1.5.2 Tekniska anläggningar

Tekniska anläggningar inryms i planområdet, i sydöst utgörs det av befintlig fastighet pumpstation för VA. Längs väg inryms tekniska anläggningar för transformatorstation, de två nya platserna ersätter den befintliga transformatorstationen som har en central placering inom planområdet.



Figur 5: Illustration över planområdet. Den röda sträckningen visar plangräns och föreslagen placering för tänkta hus. Gult befintliga hus.

### 1.6 Befintligt

Planområdet och dess omgivning utgörs av skogslandskap, utanför planområdet finns fritidshusbyn som består av småhus, både fritidshus men också permanentboende. I dagsläget är större delen av planområdet gallrat och avverkat, men viss andel skog finns kvar, det finns lämningar från historiskt skogsbruk. Tall och gran dominerar både inom och utanför planområdet. Ett fåtal mindre hus förekommer i norra delen av området, i söder finns en pumpstation och centralt i området finns fotbollsplan och transformatorstation. Västerut finns en befintlig stig som går förbi ett gravfält.. Den bebyggelsen som förekommer inom planområdet utgörs av pumpstation i sydöst som utgör fastighet Rastad 1:28 och ett obebott bostadshus med komplementbyggnad i nordväst



Figur 6: Vägen genom planområdet



Figur 7: Nuvarande fritidshusby



Figur 8: Gata med omgivande avverkad skog



Figur 9: Obebott bostadshus med komplementbyggnad

## 2 Motiv till detaljplanens regleringar

### 2.1 Motiv till regleringar

#### 2.1.1 Allmänplats

##### *Användning av allmän platsmark*

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

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

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

##### *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

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

#### 2.1.2 Kvartersmark

##### *Användning av kvartersmark*

**B – Bostäder** – Motiveras genom att möjliggöra avstyckning av bostadsfastigheter i ett naturnära läge. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

**E1 - Pumpstation**– Motiveras genom att bevara nuvarande pumpstation. Användningen används även för nya placeringar transformatorstation längs vägen. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

**E2 - Transformatorstation**– Motiveras genom att användningen används för nya placeringar transformatorstation längs vägen. Lagstöd PBL 4 kap. 5 §.

##### *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

**Punktprickad mark – marken får inte förses med byggnadsverk.** Motiveras genom säkra att mark inte bebyggs, kombineras med u-område allmännyttiga underjordiska ledningar så att ledningar är tillgängliga. Lagstöd PBL 4 kap. 16 § 1.

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

**u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.** Motiveras genom behovet av att säkra mark där underjordiska ledningar ska finnas. Lagstöd PBL 4 kap. 6 §.

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

**p1 – byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, gäller huvudbyggnad.** Motiveras av att bebyggelsefritt avstånd ska finnas till fastighetsgräns. För att inte inskränka på grannfastighet och möjliggöra för exempelvis skötsel och logistik trafik på egen fastighet. Det hjälper även i frågor om brandsäkerhet och att få en önskvärd gestaltning och skala på bebyggelsen. Lagstöd PBL 4 kap. 16 § 1.

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

**a1 – strandskyddet är upphävt.** Motiveras av att strandskyddet behöver upphävas i kvartersmark för att upprätta bostadstomter inom befintlig bebyggelsestruktur. Större delen av den befintliga fritidshusbyn är inom strandskyddat område, planförslaget behöver därmed också påverka strandskydd för att anpassas till den befintliga strukturen. Lagstöd PBL 7 kap. 25 §.

**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 §.

### 3 Genomförandefrågor

#### 3.1 Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattas av del av fastigheten Rastad 1:6 och Rastad 1:28 som är privatägd mark.

Fastighetsbildning och övriga rättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Exploatören ansöker och bekostar den fastighetsbildning som krävs för planens genomförande vilket avser åtgärder både för allmän plats- och kvartersmark. Detaljplanen föreslår enskilt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen inte kommer förvärva någon mark inom planområdet. Den allmänna platsen kommer istället upplåtas till gemensamhetsanläggningar.

##### 3.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår bostäder för småhusbebyggelse, planen möjliggör för upp till cirka 32 bostadsfastigheter med en tomtstorlek på cirka 1000 - 1500 kvm per tomt se förslag på utformning (figur 9). Exakt antal avgörs i kommande lantmäteriförrättning.



Figur 10: Illustration över planförslaget med exempel på tomtindelning i vitstreckade linjer

### 3.1.2 Rättigheter

#### 3.1.2.1 Servitut

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

Inom planområdet finns följande servitut:

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

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

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

#### 3.1.2.2 Ledningsrätt

Ledningsrätt för allmänna ledningar så som el, vatten och avlopp kommer bli aktuellt genom planområdet. Plankartan innehåller markreservat för underjordiska ledningar (u-områden).

#### 3.1.1.1 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar inrättas för gata och uteplats för att säkerställa in- och utfart till området samt utemiljöer. Blivande bostadsfastigheter inom planområdet kommer att delta i gemensamhetsanläggningarna. Därutöver kan gemensamhetsanläggningar även behöva inrättas för dagvattenhantering. Den befintliga vägen inom planområdet kvarstår som ingår i Rastad GA:2. Bostadsfastigheter som nybildas inom området kommer behöva ansluta till gemensamhetsanläggningen Rastad GA:2.

#### 3.1.1.2 Samfällighetsförening

Inom området finns följande samfälligheter:

Rastad GA:2, Gemensamhetsanläggning Vägar, Åhults Samfällighetsförening

Markavvattningsföretag: 2327-2635-89, Markavvattning

Markavvattningsföretag: 232-7434-98, Markavvattning

## 3.2 Tekniska frågor

### 3.2.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten idag, området planeras vara driftsatt under 2025. Vid brand kan brandvatten från brandbilar utnyttjas, eventuellt kan pumpning från den intilliggande sjön ske. Nytt bebyggelseområde ansluter till befintlig ledning genom att det kommunala nätet byggs ut inom planområdet.

Ledningsrätt avses bildas för kommunala ledningar. Beroende på hur nätet utformas och ansluter till bebyggelsen kan en eller flera gemensamhetsanläggningar också behöva inrättas.

### 3.2.2 Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Eon som har elnätskoncession. Transformatorstation finns i planområdet, men två nya placeringar kan vara aktuella i norr och söder som ersätter den befintliga. El-ledningar finns inom planområdet intill befintliga vägar och gator

### 3.2.3 Fiber

Fiber finns i området tillhörande Vaggeryds kommuns Östra fiberförening. Ledningarna finns intill den befintliga vägen genom området och vid befintlig gata till fritishusbyn. Planförslaget tar hänsyn till att sådana utrymmen är inom allmän platsmark

### 3.2.4 Uppvärmning

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

### 3.2.5 Avfall

Avfallshantering anordnas inom kvartersmark och ska följa kommunalförbundet SÅM ansvarar för avfallshantering i Vaggeryds kommun. Anordnande av avfallshantering samt posthantering ansvarar markägaren för.

### 3.2.6 Utbyggnad allmän plats

Inom planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna (natur, gata och väg). Vid enskilt huvudmannaskap förvaltas de allmänna platserna gemensamt av fastighetsägarna i området. Vanligtvis inrättas en gemensamhetsanläggning som sedermera kan förvaltas av en samfällighetsförening eller delägarförvaltning.

### 3.2.7 Utbyggnad allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar avseende vatten- och avloppssystem, el och fiber kommer behöva byggas ut inom planområdet. Utbyggnaden kommer regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören. Eon ansvarar för elförsörjning inom området. Ansvarig för utbyggnad av fiber är Vaggeryds kommuns Östra fiberförening.

### 3.2.8 Utbyggnad kvartersmark

Exploitören ansvarar för och bekostar alla bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken som är nödvändiga för planens genomförande. Detta avser bland annat att anlägga tillfartsväg, parkeringsplatser, gemensamma uteplatser, uppförandet av byggnader och utbyggnad av servisledningar. Exploitören ansvarar även för nödvändiga tillstånd, lov, fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

## 3.3 Ekonomiska frågor

### 3.3.1 Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget bedöms vara ekonomiskt genomförbart och ge positiva ekonomiska effekter på kommunal nivå. 30 nya bostäder ger ett ökat skatteunderlag samt ett ökat underlag för kommersiell service i området. Exploitören får kostnader genom framtagningen och genomförande av detaljplanen och intäkter genom försäljning av byggrätter alternativt bostäder.

### 3.3.2 Kostnader för exploitören

Kostnader förknippade med planens genomförande bekostas av exploitören vilket till exempel avser all utbyggnad inom kvartersmark, VA-kostnader, anläggandet av trafiksäkerhetsåtgärder, fastighetsbildning med mera. Framtida kostnader för drift och underhåll av gatan inom planområdet och naturmarken bekostas av fastighetsägarna inom planområdet.

### 3.3.3 Kostnader för kommunen

Kommunen bekostar utbyggnaden av vatten och spillvatten. Kommunen kommer få intäkter i form av olika avgifter som kommer erläggas av exploatören, exempelvis bygglovsavgifter och anslutningsavgift för vatten och avlopp.

### 3.1.2 Planavgift

Plankostnadsavtal har tagits fram mellan Vaggeryds kommun och exploatören, varför kommunen i samband med bygglov, inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

## 3.4 Organisatoriska frågor

### 3.4.1 Exploateringsavtal

Enligt PBL ska det redogöras för de exploateringsavtal som tecknas i samband med detaljplanen och för deras huvudsakliga innehåll. Exploateringsavtal ska upprättas innan antagande av detaljplanen och kan innehålla kostnader och åtgärder som uppstår till följd av detaljplanen, så som utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildning, ledningsflytt mm.

Kommunen äger ingen mark inom planområdet och ska inte heller förvärva någon mark då detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap.

Innan detaljplanen kan antas ska exploateringsavtal tecknas mellan Vaggeryds kommun och exploatören. Avsikten med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att detaljplanen kan genomföras på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

Genom exploateringsavtalet regleras bland annat parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet, kostnads- och ansvarsfördelning för planens genomförande och marköverlåtelse. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter.

#### **Ansvar för utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark**

Kommunen utför och bekostar byggnation av vatten och spillvatten på allmän platsmark. Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark. Inom kvartersmarken ansvarar exploatören för utbyggnad samt ledningsförläggning från anslutningspunkter.

#### **Kostnader som exploatören åtar sig att betala**

Exploatören bekostar följande åtgärder:

- Byggnation och projektering inom allmän platsmark och kvartersmark.
- Förrättningskostnader för sammanslagning av fastigheter inom kvartersmark samt överlåtelse av mark
- Anslutningsavgifter

#### **Kostnader som kommunen åtar sig att betala**

- Byggnation och projektering av vatten och spillvatten på allmän platsmark.

#### **Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar**

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

### 3.4.2 Övriga avtal

Övriga avtal som omfattar vägnätet runt och inom planområdet är möjligtvis i behov av standardhöjande åtgärder i och med den nya detaljplanen. Gemensamhetsanläggningen RASTAD G:2 förvaltas av Åhults Samfällighetsförening. Genomförandevalt avseende rättighet för väg och genomförande avses träffas mellan exploitören och samfällighetsföreningen för att möjliggöra åtgärderna. Avtalen ska upprättas innan detaljplanen antas. Utöver ovanstående kan ytterligare avtal komma att tecknas under genomförandeskedet angående till exempel fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och anslutning till el- och fibernät.

## 4 Planeringsunderlag

### 4.1 Kommunal

#### 4.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattar del av tidigare detaljplan:

- Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å fastigheten 1:6 (06-BYA-460) antogs av kommunfullmäktige 1969-09-24. Detaljplanen möjliggör bostadsändamål "BF" för 43 fritidshus med högst 70 kvm huvudbyggnad och 30 kvm uthus, högst 1 våning och med höjd på byggnad på maximalt 4,4 meter. Byggrätten är hårdbegränsad till endast nuvarande fritidshus lokalisering, genom punktprickad mark "Mark som icke får bebyggas".

#### 4.1.2 Grundkarta och fastighetsförteckning

- *Grundkarta Vaggeryds kommun* daterad 2024-08-12 och *fastighetsförteckning Rastad 1:6* daterad 2024-08-06. Dessa två dokument är lagrade i kommunstyrelsens diariesystem.

#### 4.1.3 Översiktsplan

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

#### 4.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

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

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

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

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

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



## 4.2 Utredningar

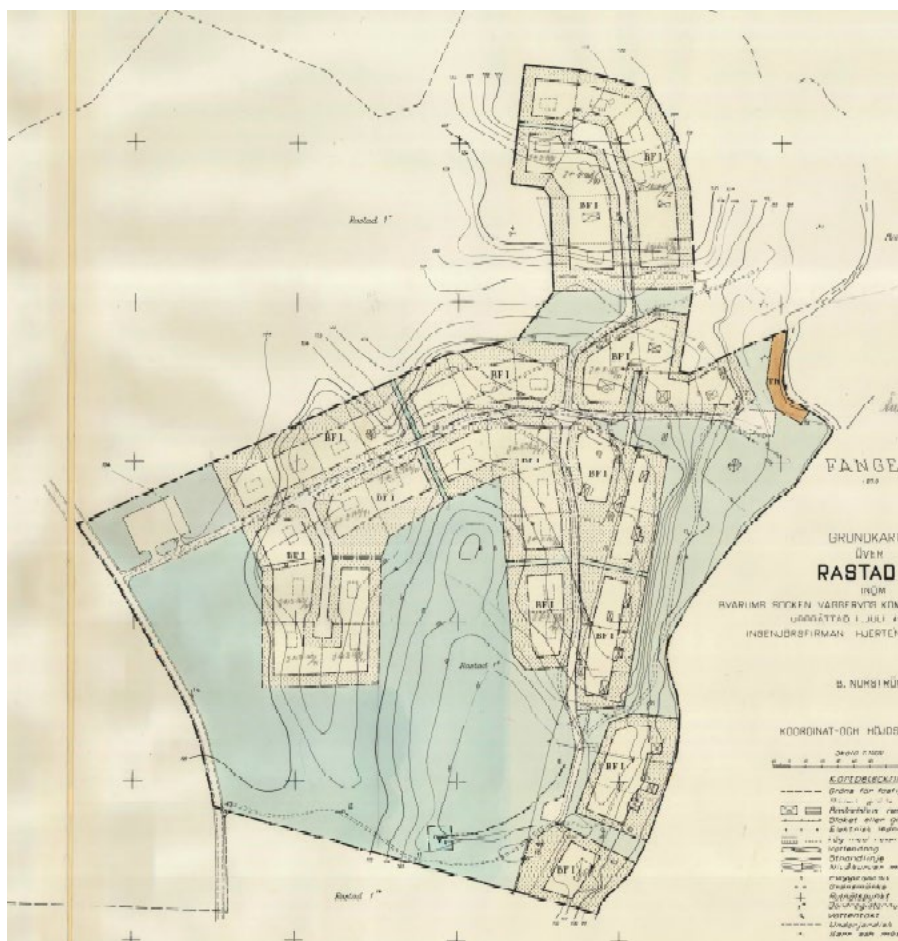
- Naturvärdesinventering, DP Rastad, Väg & Miljö, 22 november 2023, Vaggeryds kommun
- Arkeologisk utredning steg 1 inför detaljplanering inom fastigheterna Rastad 1:6 och 1:28, Byarums socken, 7 augusti 2024, Vaggeryds kommun, Sweco

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Kommunal

#### 5.1.1 Detaljplan

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



Figur 11: Tidigare detaljplan över området visar den befintliga fritidshusbyn.

#### 5.1.2 Planbesked

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

### 5.1.3 Översiktsplan

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

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

Det finns strandskyddat område utmed Fängen per 100 meter ut i vattnet såväl som in mot land. Vissa områden längs med Fängens västra sida är även utpekade LIS-områden (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Syftet med utpekade LIS-områdena är att möjliggöra för byggandet av nya bostäder i området vid Fängen och Sandsjön där det redan finns bebyggelse idag. Det här området omfattas däremot inte av LIS-område.

## 5.2 Riksintressen

### 5.2.1 Totalförsvaret

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

## 5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

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

### 5.3.1 Skogsbruk

Enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken (1998:808) ska skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Planområdet består till större del av tall och granskog, avverkning har skett inom stora delar av planområdet.

## 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 idag 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 detaljplaneringen.

### 5.1.1 Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid,

arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljökvalitetsnormerna för luft regleras i 5 kapitlet Miljöbalken (1998:808) samt i luftkvalitetsförordningen 2010:477. Föroreningar till luften kommer främst från fordonstrafik på väg, genomförandet medför en ökning av trafik.

### 5.1.2 Vatten

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

Ytvattenförekomsten Fängen är recipient för dagvatten från planområdet och ingår i Lagans vattensystem. Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Lagan – SE98000. Fängen och Sandsjön har olika statusklassningar av vattenmyndigheten. Fängen är klassad till måttligt ekologisk status främst då fiskbeståndet inte möter upp till de referensvärden som finns för vattenförekomsten. Miljökvalitetsnorm för Fängen har inget satt årtal. Sandsjön är klassad till god ekologisk status. Ytterligare byggnation anses ej vara ett hinder för att normen för vattenförekomsterna ska kunna uppnå god ekologisk status. Den kemiska statusen är klassad som uppnår ej god. Anledning till status ”uppnår ej god” är överskridande ämnen i form av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Halterna av kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster. Kvalitetskravet för både ekologisk och kemisk status är däremot god. För kemisk ytvattenstatus finns dock undantag då det inte finns tekniska möjligheter att förbättra statusen. Statusklassning får inte påverkas negativt av exploatering.

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

## 5.6 Miljö

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. 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**

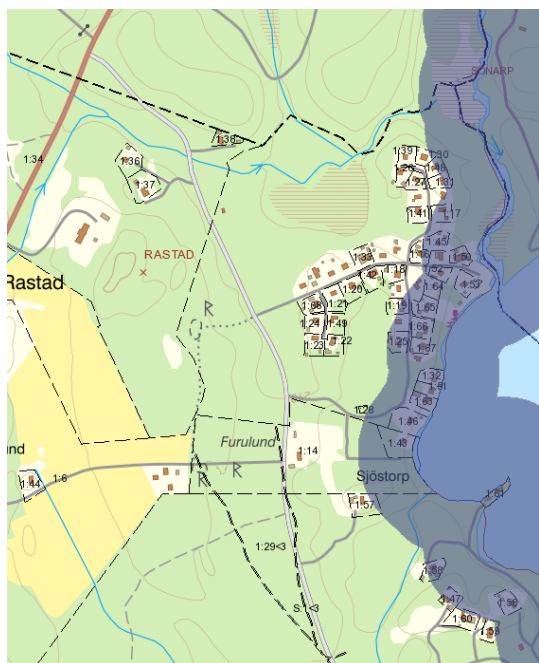
I samhällsplaneringen ska utpekade gröna stråk för lövskogen, gräsmarkerna, våtmarkerna samt vatten prioriteras för att öka landskapets förmåga att leverera ekosystemtjänster. I utformningen av utemiljöer ska stor

hänsyn tas till grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Kommunen är restriktiv till exploatering av jordbruksmark.

### 5.6.1 Strandskydd

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

Fängen omfattas av strandskydd inom 100 meter från strandlinjen, både in mot land som ut mot öppet vatten. Planområdet omfattas av strandskyddat område men går att upphäva med hänsyn till att det är väl avskilt från strandlinje med befintlig bebyggelse österut om är närmare Fängen.



Figur 12: Strandskyddsområde (blå markering) utmed sjön Fängen.



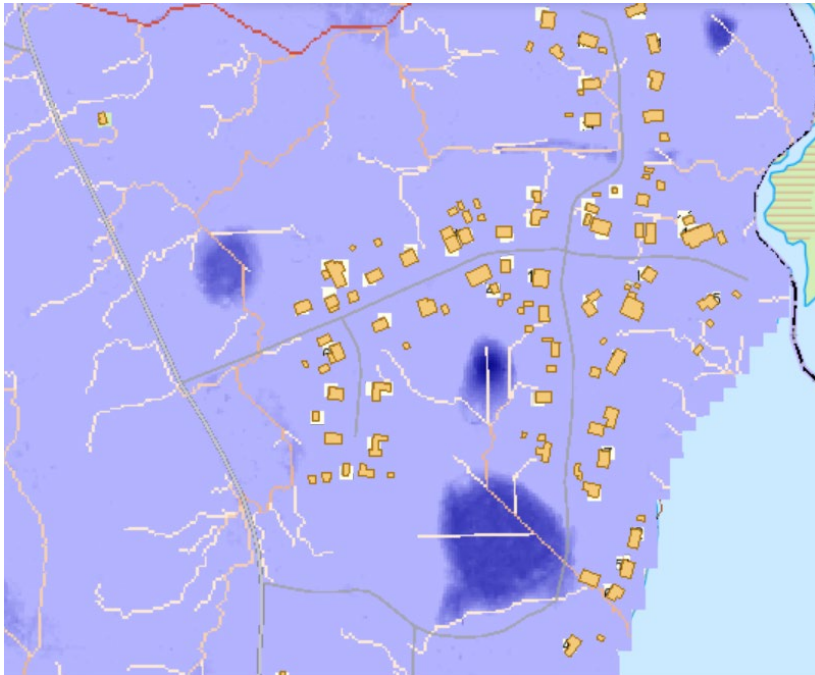
Figur 13: Område i planförslag där strandskydd avses upphävas (röd markering).

### 5.6.2 Dagvatten

Dagvatten betecknar regn- och smältvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämning. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord genom exempelvis tillkommande vägar innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Enligt Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi är det därför viktigt att dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Planområdet ingår inte i och kommer inte ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att omhänderta dagvatten som uppstår inom sin egen fastighet. Inom allmän platsmark är det den enskilda huvudmannen som ansvarar för omhändertagande av dagvatten.

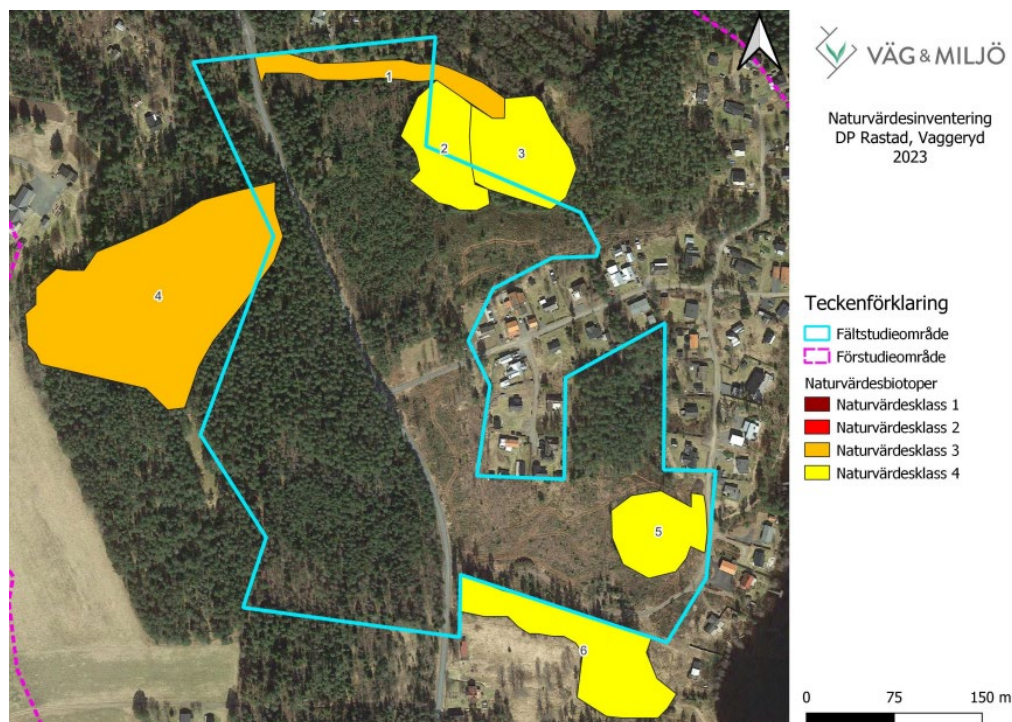
I nuläget sker ytavrinning från planområdets västra del mot norr till en bäck och från östra delen till sjön Fängen. Samt finns det ansamlingar på lågpunkter. Avrinningen följer den befintliga topografien i området. Avsikten är att behålla och använda den naturliga topografien för att omhänderta dagvatten som uppkommer inom planområdet, med undantag i sydöst där marken behöver höjas för att kunna upprätta ett antal villatomter. I första hand ska dagvatten som uppkommer inom egen fastighet omhändertas inom egen fastighet genom exempelvis stenkistor och mindre diken för att infiltreras. Större flöden som uppkommer vid exempelvis skyfall, som kan vara utmanande att omhänderta inom egen fastighet, kan avledas till allmän platsmark NATUR för infiltration.



Figur 14: Dagvattenansamling i blått och avrinningslinjer, WebGis

### 5.6.3 Naturmiljö

Planområdet har höjdskillnader och sluttar från väster till öster, i riktning mot Fängen. Det finns lågpunkter på ett antal platser i området, nordöst och sydöst. Området är ett skogsområde med företrädesvis tall och granskog. Naturvärdesinventering visar på områden av naturvärde både i och i anknnytning till planområdet. Naturvärdena helt inom planområdet är av klass 4, visst naturvärde där det inte förekommer många värdearter. Det finns angränsande ytor av naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde, där det även förekommer värdearter. Planförslaget innebär exploatering inom områden som är av naturvärdesklass 4 visst naturvärde däremot tar den inte i anspråk ytor tillhörande naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde. För mer detaljerade information se bilaga 2.



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

## 5.7 Hälsa och säkerhet

### 5.7.1 Omgivningsbuller

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

För vägen som går utmed planområdets östra gräns, vägen mellan Åhult-Mölna, finns inga kända uppmätta trafikflöden. För att bedöma ta fram jämförelsetal och beräkna bullernivåer från vägtrafiken har väg 799 mellan Vaggeryds och Hok använts. På väg 799 har trafikflöden uppmätts under 2023 till cirka 1480 ÅDT. Det går att bedöma att trafikflödet för vägen genom planområdet är betydligt lägre.

### 5.7.2 Risk för olyckor

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

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

### 5.7.3 Risk för översvämning

Det finns inga större risker kopplat till risk för översvämning, bebyggelse placeras på höga punkter, medan lågpunkter som är mottagbara för dagvatten reserveras för natur. Marken utgörs av sandmark som har god infiltrationsförmåga, med hjälp av att höja mark där det behövs och leda dagvatten med diken så minimeras risker.

#### 5.7.4 Risk för erosion, skred och ras

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

#### 5.7.5 Förorenad mark och bebyggelse

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

### 5.8 Geotekniska förhållanden

Topografi i området består av kullar och dalar typiska för isälvsanden som präglar området. Två provpunkter i planområdet har lästs av vid utredning för dragning av nytt kommunalt VA, där har utläsningarna visat på isälvsediment med sonderat jorddjup mellan 5,4m och 7,6 m. Berg har ej påträffats i undersökningen inom området.

### 5.9 Hydrologiska förhållanden

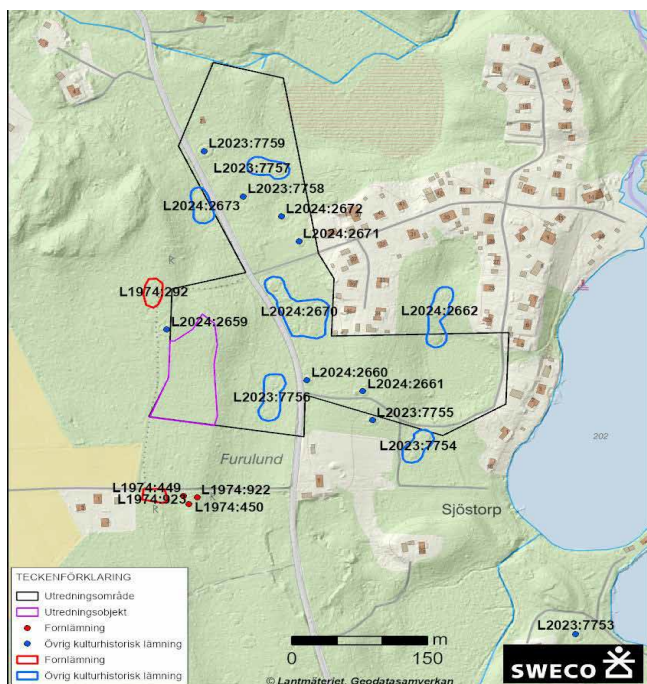
De två geotekniska provpunkterna i området har inte gått djupt nog för att avläsa grundvatten, däremot har finns en dricksvattenbrunn söder om området på Rastad 1:14 söder om området. Vattennivån i brunnen har avlästs vid åtta tillfällen under perioden 2023-06-12 till 2023-12-10. Avlästa vattennivåer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

### 5.10 Kulturmiljö

#### 5.10.1 Fornlämningar

Kulturlämningar finns inom planområdet i form av kolbottnar i den runtom i hela planområdet, samtliga med antikvarisk bedömning som översiktlig kulturhistorisk lämning. Västerut finns sedan tidigare gravfält, och en arkeologisk utredning steg 1 har även visat på ett större utredningsområde söder om gravfältet. Planområdet avgränsas med avstånd från utredningsområde och gravfält. Avseende kvartersmark kommer majoriteten av de övriga kulturhistoriska lämningarna skadas och förstöras vid byggnation. Inom områden reglerat med NATUR kommer inga exploateringsåtgärder att göras och där påverkas inte lämningarna. Kvartermark placeras med rimliga avstånd från utpekade fornlämningar och utredningsobjekt, bebyggelse kommer därmed inte påverka fornlämningar i området- För mer detaljerad information se bilaga 3.





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

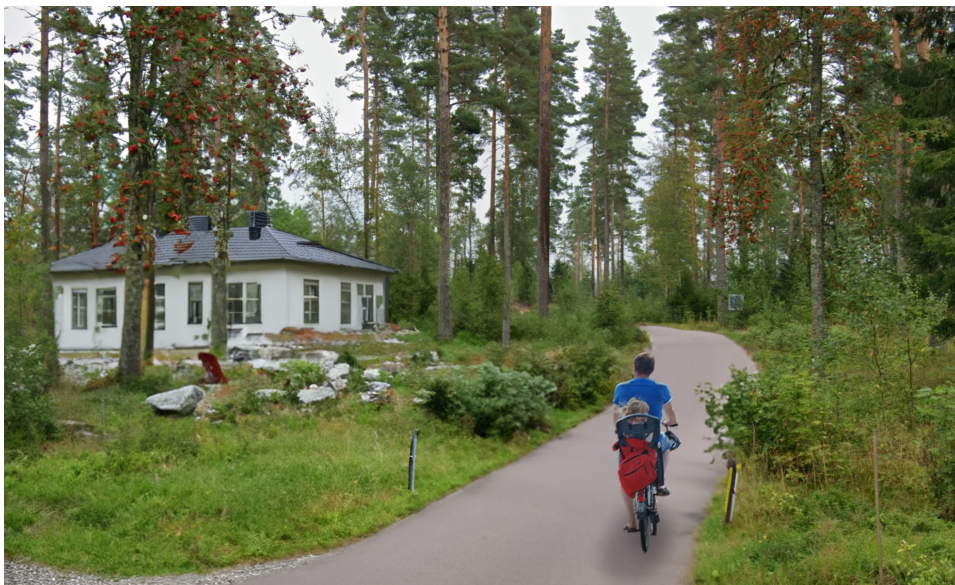
## 5.11 Fysisk miljö

### 5.11.1 Friytor, lek- och rekreationsområden

Planområdet ligger intill Fängen/Sandsjön som idag är ett attraktivt friluftsområde där boende från bland annat Vaggeryd och Hok nyttjar denna naturmiljö för fiske, bad och kanotsport. Stigar ansluter också till planområdet som leder till områden med exempelvis kulturhistoriska gravfält västerut. Centralt i området vid vägen finns en fotbollsplan, och österut vid sjön finns badplats, båtplatser m.m.

### 5.11.2 Bebyggelse och stadsbild

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



Figur 17: Fiktiv visualisering före och efter som visar hur hus kan uppföras med hänsyn till natur. Bild tagen Google Street view 2019 i den sydöstra delen av planområdet vid vägen i riktning österut.

### 5.11.3 Tillgänglighet

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

## 5.12 Sociala förutsättningar

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

### 5.13 Service

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

### 5.14 Trafik och mobilitet

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill nå. Vaggeryds kommun har bland annat mål enligt Miljöprogrammet att det ska finnas en attraktiv kollektivtrafik och att fler i kommunen ska cykla på trygga cykelvägar. Minska bilberoendet och främja hållbara transporter som leder till minskade utsläpp av koldioxid och farliga partiklar.

#### 5.14.1 Viktiga kopplingar

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

#### 5.14.2 Trafikflöden

Planområdet omfattar även del av Åhult-Mölna, vägen som är dragen i nord/sydlig riktning, genom ett antal infarter så ansluter sig boende i området till den. Varav de två östliga anslutningarna är befintliga medan det finns förslag för två nya västliga anslutningar till små kvarter.

Trafikverket menar att väg 799 under 2023 hade ett värde för ÅDT (årsdygnstrafik) på cirka 1480. Väg 815 hade under 2022 ett värde för ÅDT (årsmedelsdygnstrafik) på cirka 96. Bedömningen är att vägen förbi planområdet (Åhult-Mölna) har en betydligt lägre trafikintensitet.

#### 5.14.3 Kollektivtrafik

Området är i landsbygd, 3 km till närmaste större väg och busshållplats som är en rutt med busstrafik mellan Jönköping och Sävsjö, från Jönköping finns anslutningar med tåg och buss till övriga delar av Vaggeryds Kommun. Det finns ingen möjlighet att gå eller cykla tryggt med dedikerad bana. Nya boende i området kommer med stor sannolikhet använda bilen för att genomföra resor till andra platser. Det är däremot vanligt med avsaknad av kollektivtrafik i landsbygd, i framtiden kan också förbättringar ske i kollektivtrafiken med högre boendeunderlag.

#### 5.14.4 Angöring och parkering

Vaggeryds kommun har ingen gällande parkeringsnorm. Fastigheterna angörs från gatan inom planområdet, inga angöringar från kvarteretsmark får förekomma till den större vägen. All parkering ska ske inom kvarteretsmark och på den egna fastigheten.

#### 5.14.5 Dimensionerande fordon

Vid dimensionering av det lokala gatunätet har reguljär lastbilstrafik beaktats, såsom avfallshanteringsfordon med längd på 12 meter.

## 6 Konsekvenser

### 6.1 Natur

#### 6.1.1 Grönområde och artskydd

I nuläget är planområdet oexploaterat och består av tall och granskog samt delvis avverkad tall och granskog. Planförslaget medför att skogsmark kommer minska i omfattning, främst finns kvartersmark på ytor som redan är avverkad. Buffertzoner mot intilliggande fastigheter är värda att bevara och plantera skog för att påverka mindre för den befintliga fritidshusbyn.

#### 6.1.2 Landskapsbild

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

#### 6.1.3 Naturreservat

Flera stigar för friluftsliv inom planområdet ansluter till naturreservatet. Förslaget påverkar vissa av dessa anslutningar samtidigt som den bevarar och stärker andra anslutningar. Exempelvis kommer nuvarande gång- och cykelväg på Linjenvägen tillgängliggöra vissa av dessa anslutningar.

## 6.2 Miljö

De miljömål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommun hållbarhet är *begränsad klimatpåverkan*, *god bebyggd miljö* samt ett *rikt djur- och växtliv*. Nedan redovisas detaljplanens påverkan på dessa miljömål.

### *Begränsad miljöpåverkan*

- Genom boende i natur behöver inte resor ske för att besöka natur och rekreation, det är inom gång och cykelavstånd för boende i området
- Planområdet ligger inte i nära anslutning till för cykel eller gångväg, och upp till 3 km till närmaste busshållplats. Bilbehovet kommer finnas.

### *God bebyggd miljö*

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

### *Rikt djur och växtliv*

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

### 6.2.1 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.

En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken har genomförts. Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning (bilaga 1) bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas.

### 6.2.2 Strandskydd.

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

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

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.”

Området för strandskydd gäller endast inom den östligaste delen av planområdet. Längre österut, utanför planområdet, finns det redan etablerad bostadsbebyggelse som avskiljer planområdet från Sandsjön. Upphävande av strandskydd hänvisas därför till enligt särskilt skäl nummer 2. ”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”

### 6.2.3 Dagvatten

Genom att möjliggöra för ny bebyggelse kommer de hårdgjorda ytorna att öka i jämfört med nuläget, däremot inte markant i samband med att planförslaget möjliggör för småhusbebyggelse med större bostadstomter, som ofta har större väl genomsläppliga ytor. Att området omges av natur och att kvarter bryts upp med lågpunkter bestående av natur kommer medföra att höga flöden går att hanteras. Området utgörs av sand som har hög genomsläpplighet och naturlig rening. Hantering av dagvatten inom detaljplanen behövs för att vattnet ska ha en fördröjande effekt och inte påverka nedströms områden som sjön på ett negativt sätt. Bedömningen är att dagvatten går att hantera med det här planförslaget.

## 6.3 Miljökvalitetsnormer

### 6.3.1 Luft

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

### 6.3.2 Vatten

Recipienter för planområdet är Lagan samt med tanke på den goda infiltrationsförmågan även grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd (MSCD: WA88135799). Dagvatten ska inom planområdet hanteras så lokalt som möjligt genom infiltration, med undantag från gatunätet där dagvattenledningar sköter hanteringen.

Här finns också en dagvattendam som kan hantera mängder, eventuellt överflöd från det här fördröjs sedan till Lagan. Bedömningen är att de åtgärderna för dagvattenhanteringen gällande fördröjning och infiltration bidrar till att dagvatten inom planområdet inte riskerar till att försämra statusen för recipienterna negativt och att miljö kvalitetsnormer inte bedöms överskridas.

Det ökade dagvatten som uppkommer i och med bland annat hårdgöring av markytor och takavrinning innebär en risk för Fängen som är den vattenförekomst som avrinningen sker till. En bra dagvattenhantering för området bedöms kunna bidra till att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status uppnås till 2027.

Skyfallsanalysen visar att ett fåtal instängda områden finns, de ytorna kan fortsatt fungera som natur och kommer inte påverka den planerade bebyggelsen. För att säkerställa att ytvatten alltid kan rinna vidare behöver dock höjdsättning ske där tomter och bebyggelse hamnar högre och diken m.m. används för att leda vatten till önskade platser.

## 6.4 Hälsa och säkerhet

### 6.4.1 Omgivningsbuller

Inga uppmätta trafikflöden finns för den större vägen som går genom området. För att ta fram jämförelsetal har trafikflöden för väg 799 mellan Vaggeryds och Hok använts. Enligt Trafikverket (NVDB) hade väg 799 under 2023 ett värde för ÅDT (årsmedeldygnstrafik) på 1480. Bedömningen är att vägen förbi planområdet har en betydligt lägre trafikintensitet.

Närmsta byggrätt enligt detaljplanen finns mer än 15 meter från vägmitt. Sträckan har en skyltad hastighet om 70 kilometer i timmen. Om samma trafikmängd som på väg 799 skulle passera förbi planområdet beräknas den ekvivalenta bullernivån vid närmsta fasad till runt 59-60 dBA. Då bedömningen är att trafikintensiteten är betydligt lägre än jämförelsetalet blir bedömningen att detaljplanens genomförande uppfyller miljö kvalitetskraven för omgivningsbuller, avseende byggrätter.

Det omgivningsbuller som uppkommer av intern trafik inom planområdet är av begränsad mängd och bedömd inte ge upphov till att miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller överskrids.

### 6.4.2 Förorenad mark och bebyggelse

Inom planområdet finns ingen misstanke om förorenad mark, förutom centralt i området intill vägen där infiltrationsanläggning avlopp från närliggande fritidshus förekommer. Här bör det ytliga jordlagret för framtida tomter schaktas bort och omhändertas, inte återanvändas i andra massor för exploatering i området.

### 6.4.3 Översvämning

Inom planområdet bedöms ingen översvämningsrisk sett till att lågpunkter inte exploateras och att mark intill sådana platser höjs upp för att förhindra skada på bebyggelse. Sandmark har god infiltrationsförmåga och tomter för småhusbebyggelse är sällan hårdgjorda vilket möjliggör för egen hantering av dagvatten.

### 6.4.4 Olyckor

Inga sträckningar med rekommenderad väg för farligt gods finns inom 150 meter från planområdet. Vid händelse av olycka bedöms framkomlighet för räddningstjänst vara god samt förmåga finns att vid behov utrymma området via den större vägen.

## 6.5 Sociala konsekvenser

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

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

### 6.5.1 Barn

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

Detaljplanen skapar förutsättningar för goda utemiljöer i barnets närområde genom reglering av allmän platsmark NATUR. Utformningen av såväl allmän platsmark som kvartersmark ska beakta tillgänglighet och användbarhet för barn men likaså att nyttja området oavsett funktionshinder.

## 6.6 Riksintressen

### 6.6.1 Totalförsvaret

Planområdet liksom resten av kommunen omfattas av ett influensområde för luftrum kopplat till totalförsvaret. För höga objekt kan påverka riksintresset för totalförsvaret. Bedömningen är att detaljplanen inte ger en sådan påverkan, sett till den reglerade höjden på ny bebyggelse inom planområdet.

## 6.7 Trafik och mobilitet

### 6.7.1 Motortrafik

Enligt förslagsskiss som illustrerar den möjliga utformningen av bebyggelsen i området uppskattas antalet bostäder upp till cirka 32 stycken. Med planens genomförande uppskattas andelen trafik öka markant både i form av boende men även trafik kopplat till service i området som leveranser, drifttrafik osv. På grund av den nya bebyggelsens placering, nya gator och större svängradier kommer påverkan för de befintliga boende i området inte öka för mycket, det kommer exempelvis inte tillkomma genomfartstrafik för den befintliga fritidshusbyn.

### 6.7.2 Gång- och cykeltrafik

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

## 7 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvariga projektledare för detaljplanen är planarkitekt på Kommunledningskontoret. I planarbetet har övriga kompetenser från följande förvaltningar/enheter/bolag deltagit: Kommunledningskontoret, Tekniska kontoret, Miljö- och byggförvaltningen

Vaggeryds kommun oktober 2024



**PLATS FÖR ATT GÖRA SKILLNAD**



**VAGGERYDS  
KOMMUN**

Vaggeryds kommun, Box 43, 568 21 Skillingaryd

Tel: 0370-67 80 00 | E-post:

[info@vaggeryd.se](mailto:info@vaggeryd.se)

[www.vaggeryd.se](http://www.vaggeryd.se)