



Underlag för planbesked

Källemo 1 m.fl. Vaggeryds tätort



Upprättat av kanslienheten

Datum 2022-03-11

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Innehåll

Ansökan	3
Sökande	3
Fastighet	3
Fastighetsägare	3
Syfte	3
Avgränsning	3
Bakgrund	4
Tidigare ställningstagande	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Skogsbruksplan	5
Platsens förutsättningar	6
Mark och vegetation	6
Naturvärden	6
Grön infrastruktur och Ekosystemtjänster	7
Infrastruktur	7
Riksintressen	8
Kulturmiljö	8
Människors hälsa och säkerhet	8
Strandskydd	8
Barnperspektiv	8
Teknisk försörjning	9
Vatten och avlopp	9
Dagvattenhantering	9
Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber	9
Fastighetsrättsligt	9
Betydande miljöpåverkan	9
Genomförande	10
Utredningsbehov	10
Förslag till process och tidplan	10
Slutsats	10

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, PBL 13 kap 2 §). Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida.

Syftet med planbesked är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte (PBL 5 kap 2,5 §§).

Ansökan

Sökande

Vaggeryds kommun, fastighetsenheten.

Fastighet

Källemo 1, Vaggeryds tätort

Fastighetsägare

Logistea Vaggeryd AB

Syfte

Inskickad ansökan om planbesked syftar till att upprätta ny detaljplan för del av fastigheten Källemo 1 för att möjliggöra skoländamål med tillhörande trafiklösning.

Avgränsning

Ett underlag för planbesked är framtaget med beskrivning av projektet. Befintlig detaljplan från 2002 omfattar fastigheten Källemo 1 samt delar av Götastrand 1:1 och tillåter industriändamål inom fastigheten Källemo 1 samt natur för Götastrand 1:1. Befintlig detaljplan föreslås därmed delvis ersättas av ny detaljplan för att möjliggöra skoländamål inom fastigheten Källemo 1 med tillhörande trafiklösningar. Föreslaget planområde omfattar cirka fem hektar och inkluderar del av Källemo 1 som ägs av Logistea Vaggeryd AB samt del av Götastrand 1:1 som ägs av Vaggeryds kommun. Förslag för utökat planområde medför en möjlighet att säkerställa en tillräcklig utemiljö för skolverksamhet samt säkra kopplingar till och från planområdet.



Fig. 1. Till höger; områdets lokalisering i Vaggeryd. Till vänster; område för planbesked i vitt samt förslag på utökat planområde i rött.

Bakgrund

2021-11-11 inkom ansökan om planbesked i syfte att möjliggöra skoländamål samt tillhörande trafiklösning på fastigheten Källemo 1 i Vaggeryds tätort. Fastigheten omfattas av befintlig detaljplan med markanvändningen Industri. Det pågår ett arbete med planering av en tillfällig lågstadieskola inom området för ansökt planbesked inom fastigheten Källemo 1. För att möjliggöra en permanent lösning för skolverksamhet inom området föreslås en ny detaljplan för del av fastigheten Källemo 1 samt Götastrand 1 för att möjliggöra skoländamål.

Områdets förutsättningar har i ett första skede undersökts, vilket presenteras i detta underlag. Beslut om planuppdrag avser det utökade planområdet som helhet, markerat i figur 1. I en detaljplaneprocess kommer områdets lämplighet prövas för skoländamål. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Föreslaget planområde är ej utpekade i gällande Översiktsplan från 2012.

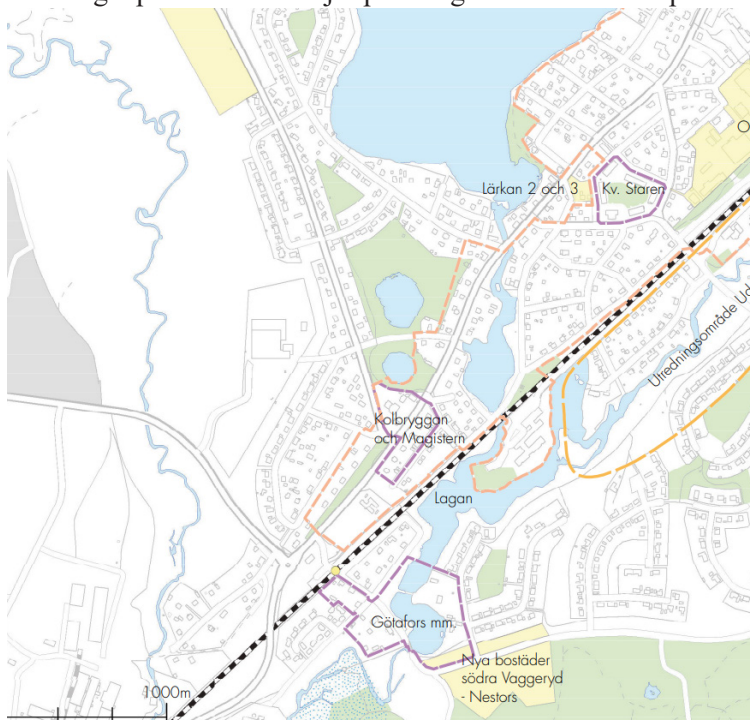


Fig. 2. Utdrag ur gällande översiktsplan från 2012.

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av två detaljplaner, *Detaljplan för kv. Källemo*, som fick laga kraft 2003-04-25 samt *Stadsplan för Götaforsområdet i Vaggeryds Köping*, som fick laga kraft 1960. Stadsplanen för Götaforsområdet har delvis blivit ersatt av Detaljplan för kv. Källemo vilken anger markanvändning för industri, natur, huvudgata samt industrigata. Del av stadsplan som påverkas av nytt föreslaget planområde är område för park eller plantering.

Ny planläggning innebär att den nya detaljplanen ersätter del av gällande detaljplaner.

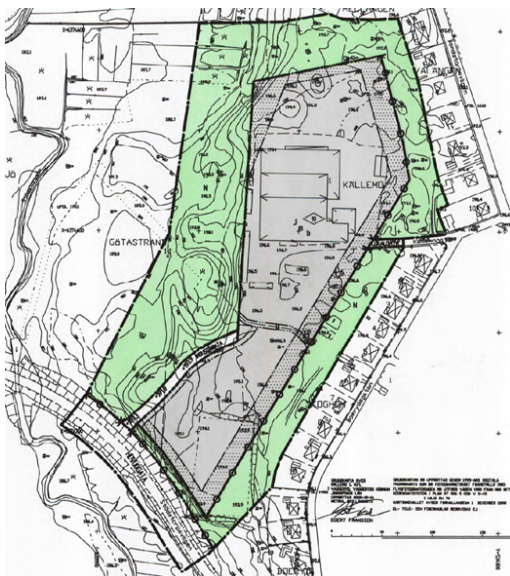


Fig. 3. Till vänster; Detaljplan för kv. Källemo, laga kraft 2003. Till höger; Stadsplan för Götaforsområdet i Vaggeryds Köping, laga kraft 1960.

Skogsbruksplan

Inom föreslaget planområde finns ett skogsparti som berörs av kommunens Skötselplan kommunala skogar 2022-2025. Skogsområdet är beläget mellan Stödstopån och Varlingsdalsgatan se figur 4. I skötselplanen framgår att skogspartiet är av karaktären stödjande ekosystemtjänster samt skog i strand- och vattenområden. Skog intill sjöar och vattendrag har ofta potential till att vara artrik då det är en kantzon mellan två olika naturmiljöer vilket medför att fler arter trivs samt att variationen av markens fuktighet ger olika växtzoner. Den övergripande skötseln för skog intill sjöar- och vattendrag är att bevara och stärka strandmiljöer, naturvärden och funktion. Skogspartiet ingår i skötselplanen för området Stödstopåns skötsel 2022-2024. Skötseln innebär tillsyn och att stärka naturvärden och nyckelbiotoper



Fig. 4. Skogsparti utpekati Skötselplan kommunala skogar 2022-2025

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Geologiska förutsättningar

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd av WSP (2021-08-30) inom del av fastigheten Källemo 1 i samband med projekteringen av uppförandet av en temporär skolbyggnad, ett fullständigt resultat från geotekniska fält- och laboratorieundersökningar har vid framtagandet av detta dokument ännu inte levererats. I förhandsmaterialet framgår att jorden inom området genomgående utgörs av sand eller grusig sand av medelfast – fast lagring ned till stort djup. I de fyra installerade grundvattenrören har grundvattennivån lästs av mellan fem och åtta meter under markytan.

Markytan i området är varierande i höjder med plataer, mot Stödtorpsvägen sluttar område söder, längst med Varlingsdalsgatan sluttar marken väster. De lägre delarna vid Stödtorpsvägen ligger på cirka 190 meters höjd och går upp till en planare yta på 194 meter, höjdskillnaden ökar norrut till 195 meter och 196 meter.

Ett fullständigt undersökningsresultat med markteknisk undersökningsresultat och rekommendationer levereras i Markteknisk undersökningsrapport och PM Geoteknik inom projektet för en temporär skola vid ett senare tillfälle.

Marktucket

Planområdet består till större delen av tallskog med inslag av ädellövskog och granskog. Väster om Varlingsdalsgatan är skogen utpekad i kommunens skogsbruksplan, denna del består till stor del av granskog, tallskog och ädellövskog. Öster om Varlingsdalsgatan består området av främst tallskog med en större öppen yta. Inom planområdet finns inga byggnader idag men angränsas av villabebyggelse i öst och industribyggnad i norr. I nordsydlig riktning delas planområdet av Varlingsdalsgatan.

Jordbruksmark

Planområdet är till stor del ett skogsområde bestående av i huvudsak tall och gran.

Naturvärden

Rödlistade arter

Inom planområdet finns inga påvisade arter som faller under rödlistade arter.

Biotopskydd

Inga biotopskydd förekommer inom planområdet. En nyckelbiotop är belägen cirka 50 meter väster om planområdet vid Stödtorpsån med biotoptypen Källpåverkad mark.

Skyddsvärda träd

Inga skyddsvärda träd förekommer inom planområdet. Intill planområdet längst med Stödtorpsvägen har en trädpunktsanalys genomförts och påvisat en alléväg och bedöms i Grönstrukturplanen från 2020 som Kulturarv och historiska arv, se figur 5.

Behov av ytterligare inventering

I området finns inga registrerade naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd. I samband med planarbete ska en naturbeskrivning tas fram som beskriver vilken typ av växlighet som finns i området.

Grön infrastruktur och Ekosystemtjänster

Grönstrukturplan

I Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun framgår att delar av planområdet främst innehar reglerande ekosystemtjänster med grönområden som är strategiska för dagvattenhantering samt potentiella våtmarksområden. I grönstrukturplanen pekas detta område ut i utveckling av reglerande ekosystemtjänster. Den del som är utpekad i grönstrukturplanen är det skogsparti som även lyfts i skogsbruksplanen. Skogsmarken runt fastigheten Källemo 1 är även utpekad inom kulturella ekosystemtjänster och föreslås utvecklas för friluftsliv utan anläggningar. I en detaljplaneprocess behöver detta område utredas vidare för att se över hur utvecklingsförslagen i Grönstrukturplanen kan arbetas in i planläggningen.

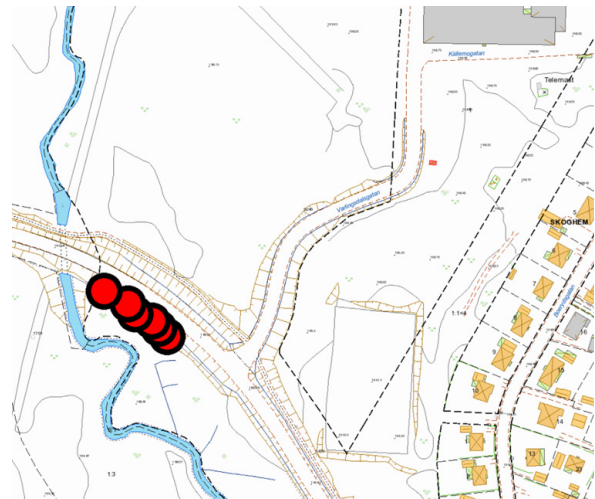


Fig. 5. Figuren visar trädpunktanalys för alléväg

ESTER

ESTER är ett verktyg framtaget av Boverket och kan användas för att kartlägga ekosystemtjänster i t.ex. detaljplanesammanhang. Analysen utgår ifrån att föreslaget planområde som helhet exploateras och visar tillgången på ekosystemtjänster i nuläget och tillgången på ekosystemtjänster efter exploatering och visas i en graf för att analysera resultatet.

En ESTER-analys behöver tas fram i samband med detaljplaneprocessen för att avgöra hur planen påverkar områdets tillgång till ekosystemtjänster.

Infrastruktur

Området är lokaliserat i sydvästra delen av Vaggeryds tätort och har god anslutning till befintlig väg, Stödtorpsvägen och Varlingsdalsgatan, samt gång- och cykelväg. Områdets lokalisering medför en direkt koppling till befintlig gång- och cykelväg längst Stödtorpsvägen och vidare utmed Jönköpingsvägen mot Vaggeryds centralare delar.

Befintlig infart till planområdet är från Stödtorpsvägen via Varlingsdagsgatan. Via Stödtorpsvägen nås Europaväg 4 och vidare mot Värnamo och Skillingaryd i söder samt Jönköping i Norr. Samtliga vägar inom och i anslutning av planområdet ha

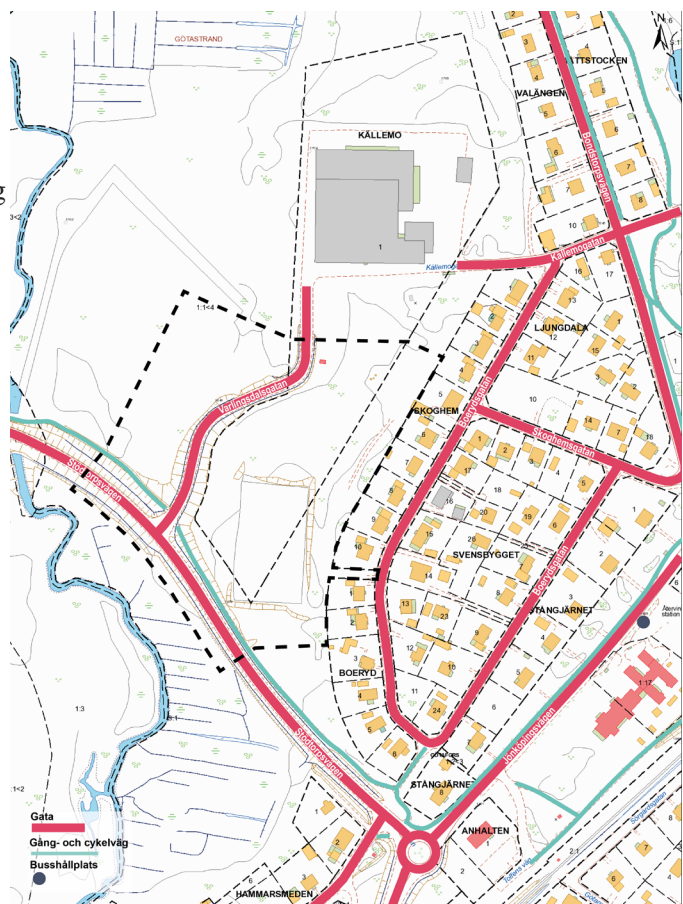


Fig. 6. Befintlig infrastruktur

kommunalt huvudmannaskap. Angöring och parkeringsbehov för skolan behöver utredas vidare under detaljplaneprocessen

Cirka 500 meter från planområdet finns befintlig busstation utmed Jönköpingsvägen med länsbuss-500 (Värnamo - Jönköping), 133 (Torsvik – Vaggeryd - Värnamo) samt 136 (Hestra – Gnosjö - Vaggeryd).

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för Försvarsmaktens påverkansområde för område med särskilt behov av hinderfrihet, föreslagen verksamhet antas inte påverka riksintresset.

Kulturmiljö

Inom området finns ett registrerat område med skogsbrukslämningar med bedömningen övrig kulturhistorisk lämning. Vid en detaljplaneprocess behöver lämningen följas upp och beaktas.

Människors hälsa och säkerhet

En preliminär rapport inom arbetet med den tillfälliga skolverksamheten visar inga indikationer på att marken misstänks vara förorenad. Den preliminära rapporten omfattar inte hela det föreslagna planområdet. Diktan norr om planområdet bedrivs industriverksamhet vilket kan medföra markföroreningar inom norra fastigheten av Källemo 1. För att säkerställa att inga föroreningar förekommer inom planområdet behöver en utredning tas fram för hela planområdet i samband med framtagandet av en detaljplan.

Initialt bedöms vägbuller inte överstiga riktvärdena, detta behöver utredas vidare i planprocessen i samband med att ta fram en trafikmätning för Stödtorpsvägen. Vidare behöver buller från industriverksamhet inom fastigheten Källemo 1 utredas i planprocessen.

Strandskydd

Stödstopån är belägen cirka 30 meter från planområdet och omfattas av strandskydd. Den södra delen av planområdet omfattas av strandskyddet från Stödstopån och behöver utredas vidare i en planprocess, se figur 7.

Barnperspektiv

Föreslaget planområde är lokaliserat i den sydvästra delen av Vaggeryds tätort intill bostadsområden, naturområden och en befintlig industri. Området har relativt god försörjning av gång- och cykelvägar kopplade till Vaggeryds gång-och cykelvägsnät som passerar området vilket medför att barn och unga kan ta sig till planområdet något enkelt. Vid en detaljplaneprocess behöver anslutningsvägar för gång-och cykel utredas ytterligare för att skapa en säker framkomlighet för barn och unga. Ytor för cykelställ behöver arbetas in i planprocessen för att få till en god placering.

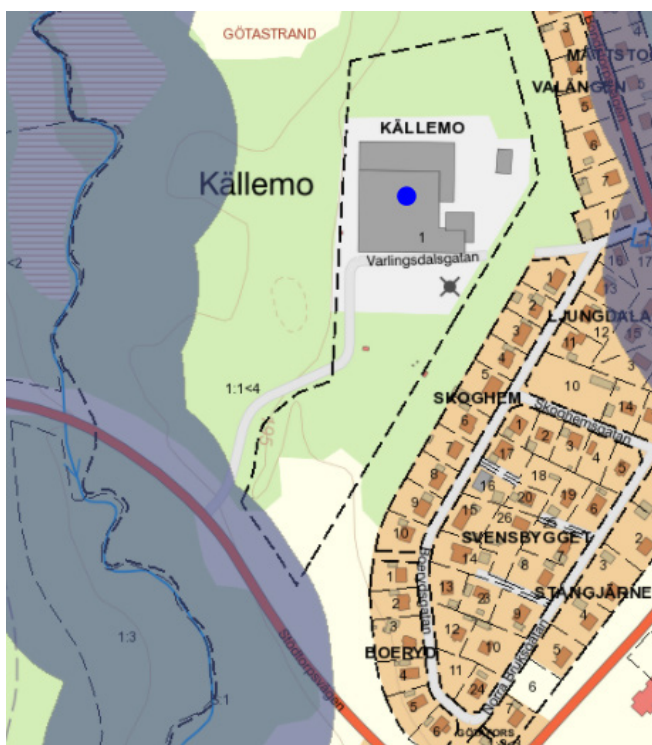


Fig. 7. Karta över strandskydd

Skolområdet bör utformas i dialog med barn och unga varav det rekommenderas att involvera dessa i detaljplaneprocessen. Detaljplaneprocessen behöver även säkerställa att skolytan blir tillräckligt

tilltagen för att skapa en god utemiljö för barn och unga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Delar av planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. Området anses kunna anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenhantering

I detaljplaneprocessen behöver dagvattenhanteringen undersökas ytterligare. Inom bostadsområdet finns idag dagvattenledningar som leder till planområdets sydöstra del, i projekteringen för en tillfällig skolbyggnad pekas även denna yta ut för att hantera dagvatten. Inom planområdet finns även diken utmed Varlingsdaglgatan som hanterar dagvatten. Nordväst om/diktan planområdet, utmed Stödstopån, finns ett område utpekade för strategisk dagvattenhantering, detta behöver beaktas vid framtagandet av en ny detaljplan.

En dagvattenutredning behöver genomföras för att säkerställa omhändertagandet av dagvatten, samt säkerställa planerad bebyggelse.

Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber

Inom fastigheten Källemo 1 finns idag en transformatorstation vilken förser industrin och bostadsbebyggelsen diktan. Befintliga ledningar finns utmed vägar i området. Varlingsgatan är idag försedd med belysning. Elförsörjning och ledningar behöver säkerställas i detaljplaneprocessen. Möjlighet finns att ansluta planerad skola till befintliga ledningar samt fiber.

Inom fastigheten Källemo 1, norr om planområdet, finns idag en befintlig telemast.

Fastighetsrättsligt

Marken inom planområdet ägs av Logistea Vaggeryd AB samt Vaggeryds kommun. Fastigheten Källemo 1 ägs av Logistea Vaggeryd AB och Götastrand 1:1 ägs av Vaggeryds kommun. Ansökan för planbesked avser del av Källemo 1 och det är Vaggeryds kommun, fastighetsenheten, som står som sökande av planbesked. I en detaljplaneprocess behöver överlåtelsehandlingar för att reglera markägarförhållanden upprättas i enlighet med intentionsavtal.

Betydande miljöpåverkan

Planområdet innefattar flertalet värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Det finns delar av ämnesområden som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare i en planprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför samråd kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras vilken indikerar på huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Genomförande

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses bland annat följande utredningar kunna behövas för framtagandet av detaljplanen. Ungefärlig kostnad är en uppskattning i grova drag. Nämda utredningar är svåra att kostnadsuppskatta då det avser ett större område.

Tabell. 1. Utredningsbehov

Utredning	Ungefärlig kostnad
Geoteknisk utredning	Ej uppskattad
Naturvärdesinventering	Ej uppskattad
Dagvattenutredning	Ej uppskattad
Trafikmätning	Ej uppskattad
Ev. Bullerutredning väg och industri	Ej uppskattad
Fastighetsförteckning	Ca 10 000 kr
Grundkarta	Ca 20 000 kr

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i nuläget inte går att förutse. Genomförda utredningar kan leda till behov av ytterligare utredningar och tillkommande kostnader för genomförandet. Det här underlaget innehåller inte heller kostnader för utbyggnation av området med exempelvis VA eller gator, inte heller intäkter. Under granskningsskedet kommer ekonomiska kalkyler påbörjas för genomförandet av området.

Förslag till process och tidplan

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

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas under 3 kvartalet 2022 och beräknas ta cirka 2 år.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att skoländamål är lämpligt att pröva i en planprocess och Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta om positivt planbesked. I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten, detaljplaneläggningen bör även beakta planeringen för den tillfälliga skolan inom Källemo 1. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag. Områdets värden och kvalitéer behöver integreras i ny detaljplan och föreslagen markanvändning, avseende inskickat förslag. Områdets värden och kvalitéer behöver integreras i ny detaljplan och föreslagen markanvändning.