



Tekniska förvaltningen

Dnr TN 2025/069

Till Tekniska nämnden

## **Granskning – detaljplan för Tokarp 3:8 med flera**

### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden godkänner yttrandet, tar det som sitt eget och överlämnar yttrandet till kommunledningskontoret.

### **Sammanfattning av ärendet**

Vaggeryds kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Tokarp 3:7 med flera. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett nytt industriområde söder om det befintliga Södra Stigamo i norra delen av Vaggeryds kommun. Placerat vid E4:an och riksväg 30.

Större väsentligheter för tekniska nämnden:

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom planen.

Vägarna runtomkring planområdet förblir i statligt huvudmannaskap medan tillkommande väg inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap och med kommunal drift och underhåll. Vaggeryds kommun får ökade driftkostnader för allmän plats, driftmedel för åtagandet för drift och underhåll av allmän plats GATA avsätts utifrån tekniska nämndens resursfördelningsmodell av kommunfullmäktige.

Dricksvatten och spillvatten (VA) byggs och förvaltas av tekniska nämnden inom detaljplanen och tillhörande VA-nät utanför detaljplan för att försörja området. Detta innebär att tekniska nämnden behöver begära investeringsmedel av kommunfullmäktige för utbyggnaden skyndsamt för att inte bromsa genomförandet av detaljplanen. Tekniska nämnden följer gällande anslutningstaxa för att finansiera investeringen.

### **Ärende**

Förslag till tekniska nämndens yttrande:

Exploateringsavtal som reglerar ansvaret mellan kommun och exploatör kommer upprättas inför antagande av detaljplanen. Avtalet har stor betydelse för tekniska nämndens ansvar inom infrastrukturen och borde generellt vara med i granskningsskedet. Tekniska nämnden får ingen möjlighet att ha synpunkter och se exploateringsavtalet inför antagande.

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet mellan exploatör och infrastrukturförvaltare (tekniska nämnden) som behöver harmonisera. Exploateringsavtalet reglerar:



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

Dricksvatten och spillvatten (VA) byggs och förvaltas av tekniska nämnden inom tillhörande VA-nät utanför detaljplan för att försörja området. Detta innebär att tekniska nämnden behöver begära investeringsmedel av kommunfullmäktige för utbyggnaden skyndsamt för att inte bromsa detaljplanens genomförande. Dimensioneringen av det allmänna VA-nätet inom planområdet kommer göras för att möta framtida utökat VA-behov utifrån antagen översiktsplan för angränsande framtida verksamhetsområden i enlighet med gällande översiktsplan.

Det kommer krävas servitut för dagvatten och VA-nät på både kvartersmark och allmän platsmark som regleras i exploateringsavtalet och i kommande lantmäteriförrättning. VA-nätet förutsätts delvis ligga inom kvartersmark för att undvika flera onödiga pumpstationer och för att underlätta framtida utbyggnad till kommande verksamhetsområde i enlighet med gällande översiktsplan.

Framtagen granskningshandling förutsätter att dagvattendammarna inte är kommunala (gemensamhetsanläggning). Tekniska nämnden vill påpeka att detta kan utgöra ett framtida problem för att upprätthålla funktionaliteten över längre tid inom planområdet.

1.5.3. ”Tekniska anläggningar uppförs och bekostas av exploatören”. Detta borde inte gälla ”VA-anslutning med tillhörande pump” som avses uppföras av kommunen. Kanske något som kommer framgå i exploateringsavtalet som inte tekniska nämnden ser.

1.6. ”inom området finns en befintlig byggnad kopplad till VA-verksamhet samt vissa hårdgjorda ytor”. kopplad till VA-verksamheten stämmer inte, fastigheten har enskilt vatten- och avlopp.

3.1.5 ”Exploator bekostar att bygga ut de tillfälliga väganslutningarna mot väg 846” . Är det mer än en tillfällig väg som ska byggas ut?

3.2.3” Åtgärder som behöver genomföras på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen” Hänvisa under punkt 3.2.3 ”se mer” till 3.8 där det framgår om exploateringsavtalet mellan kommun och exploator i samma fråga för att underlätta läsförståelsen.



3.2.4 borde det framgå något om planfri korsning här för gång- och cykelväg eller gäller det endast biltrafik. Kanske något som kommer framgå i exploateringsavtalet som inte tekniska nämnden ser.

3.2.5 "I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad." Kommer det finnas någon bortre tidsfrist där exploatörens åtagande övergår till kommunens åtagande? Kanske något som kommer framgå i exploateringsavtalet som inte tekniska nämnden ser.

3.2.7 Framgår det att; Kostnader för de allmänna anläggningarna kan fastighetsägare slippa. Detta gäller inte VA-anslutningsavgifterna eftersom kommunen genomför utbyggnaden.

3.5. samt 6.6.4 Brandposter avses upprättas i kommunal GATA. Detta medför att avstånd som efterfrågas på 50m från byggnadens angreppsväg inte kommer kunna uppfyllas. Därför behöver exploatören upprätta brandposter inom kvartersmark. Temporärt kan det allmänna VA-nätet leverera 40 l/s i brandvattenkapacitet ur det kommunala VA-nätet. Kanske något som kommer framgå i exploateringsavtalet som inte tekniska nämnden ser.

3.6.7. För att undvika onödigt många pumpstationer inom kvartersmark och allmän platsmark kommer det krävas servitut för kommunala VA-ledningar inom kvartersmark (i huvudsak prickmark). Kanske något som kommer framgå i exploateringsavtalet som inte tekniska nämnden ser.

3.8. Planfri korsning i etapp 2. Hur hanteras de tekniska anläggningar som krävs att pumpa grundvatten samt tillstånd för detta från mark och miljödomstolen? Vem gör vad och bekostar vad? Kanske något som kommer framgå i exploateringsavtalet som inte tekniska nämnden ser.

5.14.2 – Det står en befintlig elnätstation inom området som kommer behövas flyttas i och med den planfria korsningen utöver angivna elledningar.

6.1. Se kommentar under 3.8. Finns det risk att markavvattningsföretaget påverkas i och med planfri korsning samt grundvattensänkning. Kanske något som kommer framgå i exploateringsavtalet som inte tekniska nämnden ser.

6.10.2. Planfri passage för GC "över väg 30". Stämmer inte med texter som finns under 3.8 och 5.2.2.



Dnr TN 2025/069

**Beslutet ska skickas till**

Kommunledningskontoret

VA-chef

Teknisk chef

**Handläggare**

Magnus Ljunggren (teknisk chef)