



Underlag för planbesked  
**Lägret 1:10 m.fl.,  
Skillingaryds tätort**



Upprättat av kanslienheten

Datum 2021-03-04

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

## Innehållsförteckning

Ansökan.....	3
Sökande.....	3
Fastighet.....	3
Fastighetsägare.....	3
Syfte.....	3
Avgränsning.....	3
Bakgrund.....	4
Tidigare ställningstagande.....	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplan.....	4
Platsens förutsättningar.....	5
Lokalisering, mark och vegetation.....	5
Naturvärden.....	6
Ekosystemtjänster.....	6
Infrastruktur.....	6
Riksintressen.....	6
Kulturmiljö.....	7
Gestaltning.....	7
Strandskydd.....	7
Människors hälsa och säkerhet.....	7
Vatten och avlopp.....	8
Dagvattenhantering.....	8
Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber.....	9
Fastighetsrättsligt.....	9
Upprättande av detaljplan.....	9
Utredningsbehov.....	9
Förslag till process och tidplan.....	9
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

Mastec Fastigheter i Skillingaryd AB

Fastighet

Lägret 1:10

Fastighetsägare

Mastec Fastigheter i Skillingaryd AB

Syfte

Syftet är att pröva en utökad byggnadshöjd i relation till gällande detaljplan samt att även planlägga ett markområde i södra delen av fastigheten, vilken inte är planlagd. Avsedd markanvändning av fastigheten anges som logistikbyggnad.

Avgränsning

Föreslaget planområde enligt röd linje i figur 1 omfattar fastigheten Lägret 1.10, gång- och cykelväg samt södra vägen inklusive diken. Det markområde som utgör södra vägen omfattas av del av fastigheterna Pålen 1:1, Lägret 1:1, Lägret 1:7 och samfälligheten Lägret S:4. Planområdets utbredning behöver utredas vidare i en planprocess och förslaget kan därmed förändras. Föreslaget planområde benämns nedan som "området".

Då befintlig detaljplan i området omfattar en 5-10 meter bred remsa öster om södra vägen, föreslås denna utskjutande del upphävas i samband med att ny detaljplan får laga kraft.



Figur 1: Föreslaget planområde enligt röd linje.

## Bakgrund

Ansökan inkom 2021-01-13 och syftar till att framta ny detaljplan för att pröva en utökad byggrätt avseende bland annat byggnadshöjd, för fastigheten Lägre 1:10. Byggnadshöjden är i gällande detaljplan reglerad till 8 meter. Ansökan avser prövning av utökning till 12-15 meter. Därtill är ett markområde om cirka 7 000 m<sup>2</sup> i fastighetens södra del i dagsläget inte planlagd, vilken man har intention om att planlägga. Ändamålet med fastigheten avser logistikbyggnad.

Områdets förutsättningar har i ett första skede undersökts, vilket presenteras i detta underlag. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande enligt ansökan.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Föreslaget planområde är inte utpekade för ändrad markanvändning i översiktsplanen, utan anges som nuvarande markanvändning.

Bland några av strategierna för tätorterna anges i översiktsplanen:

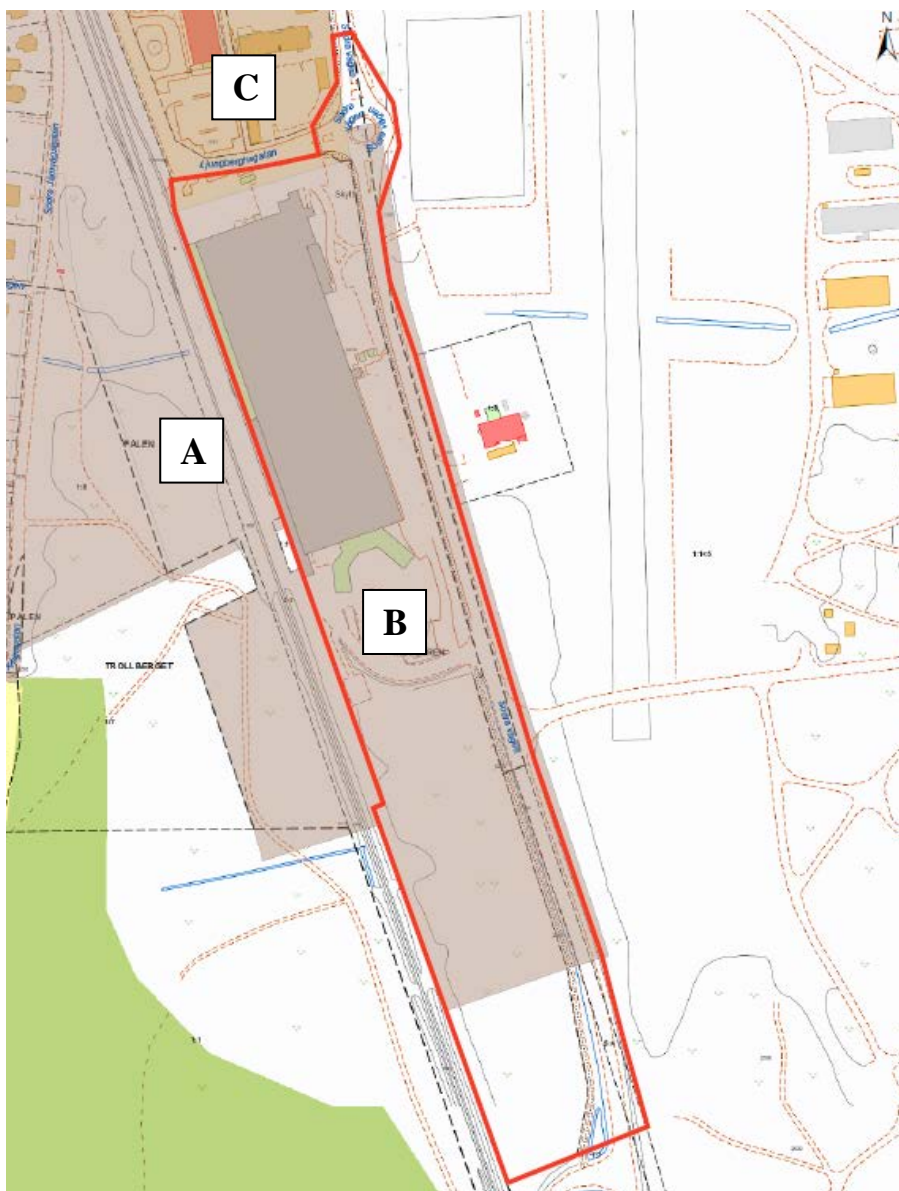
- Kommunen ska förtäta och omvandla mark för att hushålla med marken.
- Kommunen ska skapa goda förutsättningar för industrietablering med bra kommunikationer till både motorväg och järnväg.
- Kommunen ska underlätta för industrin att växla från transporter på väg till järnväg.
- Kommunen ska arbeta för ett varierat småföretagande och även försöka utreda möjligheterna för nya arbetsplatser i de mindre orterna.
- Vid nybyggnad av bostads- och verksamhetsområden skall dagvatten omhändertas lokalt i så stor utsträckning som möjligt. När det inte är möjligt skall dagvatten- utsläppet fördröjas med dammar och liknande för att efterlikna markens naturliga fördröjning

### Detaljplan

Utbredning av befintliga detaljplaner inom och intill föreslaget planområde i rött i bilden nedan.

- Plan A – Stadsplan för Skillingaryd municipalsamhälle
- Plan B – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för stadsägare 657 C m.fl.
- Plan C – Detaljplan för kv. Slätten m.fl.

Gällande detaljplaner för fastigheten lägre 1:10 är plan B och C. Plan B omfattar större delen av Lägre 1:10 och anger industriändamål med en reglerad byggnadshöjd till som högst 8 meter. Plan C omfattar fastighetens norra del och anger industriändamål reglerad med prickmark, mark som ej får bebyggas.



Figur 2: Befintliga detaljplaner. Förslaget planområde enligt röd linje.

Ny detaljplan ersätter del av planerna betecknade B och C. Överskjutande del av Plan B avses upphävas när ny detaljplan fått laga kraft.

## Platsens förutsättningar

### Lokalisering, mark och vegetation

Området ligger i södra delen av Skillingaryd. Öster om fastigheten Lägre 1:10 ligger södra vägen, som är infarten till Skillingaryd från söder. Den norra delen av fastigheten är bebyggd. Södra delen består av tallskog med inslag av gran och björk. Området har få nivåskillnader och består av isälvsediment, sand. Uppskattat jorddjup är 5-10 meter. Anslutning till E4:an finns cirka en kilometer bort. Norr om området finns bostadslägenheter samt vårdcentral. I öster finns produktionsenhet för fjärrvärme samt regementsheden. Strax väster om området går järnvägen mellan Halmstad-Nässjö/Jönköping.

## Naturvärden

I området finns inga registrerade naturvärden eller skyddsvärda träd.

## Ekosystemtjänster

### **Stödjande ekosystemtjänster**

Området ligger i direkt anslutning till regementsheden, som är ett viktigt stödhabitat för gräsmarksrelaterade arter. För att stärka den gröna infrastrukturen kopplat till gräsmarkens värden i området, kan nybyggnation med fördel ges gröna tak. Detta skulle ge stort mervärde för den gröna infrastrukturen i området.

### **Reglerande ekosystemtjänster**

I mitten av fastigheten, söder om befintlig infart, ligger ett potentiellt område för våtmark. Potentiella våtmarksområden är inte våtmark idag, utan är områden som är lämpliga för anläggning eller restaurering av våtmarker, områden där det tidigare funnits våtmark, eller områden där det ur ekosystemtjänstperspektiv finns god möjlighet att skapa grön infrastruktur för våtmarksberoende arter. Detta område är därtill utpekad i skyfallskarteringen som riskområde att översvämmas vid skyfall. Hela eller delar av lågpunktsområdet kan med fördel nyttjas för omhändertagande av dagvatten samtidigt som det finns möjlighet att stärka reglerande ekosystemtjänster. Vidare undersökning behövs däremot om vilka möjligheter som finns detta.

Området som idag är bebyggt är utpekad som riskområde för värmebölja i grönstrukturplanen. Reglerande ekosystemtjänster kan stärkas genom uppförande av vegetation såsom gröna tak, träd och buskar för värme- och luftreglering. Stora sammanhängande ytor med enbart bebyggelse och asfalterad mark påverkar värmeeffekten negativt.

## Infrastruktur

Strax öster om fastigheten Lägre 1:10 finns gång- och cykelväg som behöver bibehållas. För att uppnå en så säker angöringslösning som möjligt bör antalet infarter begränsas. Behov och lösning av infart behöver vidare utredas, bland annat huruvida befintliga infarter är tillräckliga för fastigheten. Hur parkering kan lösas och anordnas behöver undersökas vidare. Huvudprincipen är att parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

## Riksintressen

Järnvägen är av riksintresse för kommunikation och detta behöver beaktas i planprocessen, så att ett fortsatt nyttjande kan säkerställas. Område omfattas även av riksintresse gällande totalförsvarets del. Området ligger inom påverkansområde avseende *område med särskilt behov av hinderfrihet, stoppområde för höga objekt*, samt *MSA-område*. I korthet innebär det att höga objekt inom området kan riskera att påverka möjligheten att nyttja riksintresset. Höga objekt definieras som objekt högre än 45 meter inom tätort och objekt högre än 20 meter utanför tätort, där tätort definieras enligt Lantmäteriets översiktskarta. Bebyggda områden inom föreslaget planområde är karterade som tätort och obebyggda är karterade som utanför tätort. I en planprocess behöver dialog föras med Forsvarsmakten gällande eventuell påverkan på riksintresset.

## Kulturmiljö

Den södra delen av fastigheten Lägret 1:10 omfattas i riksantikvarieämbetets fornsök av objekt L1972:3470, vilken anger fossil åkermark bestående av ett 30-tal ryggade åkrar. Enligt kontakt med Länsstyrelsen behöver objektet inte utredas vidare, då Länsstyrelsen bedömer att lämningen L1972:3470 inte är en fornlämning och att den planerade anläggningen kan utföras utan arkeologiska åtgärder och att inget tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML) krävs inför det fortsatta arbetet.

Länsstyrelsen informerar därtill om arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § andra stycket KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.

Väster om området ligger *skillingarydslägren*, vilka är riksintresse för kulturmiljövård och utpekade i översiktsplanen. Bebyggelse enligt ny detaljplan bedöms i nuläget inte påverka riksintresset.

Sydväst om området har Folkets park tidigare funnits.

## Gestaltning

Området utgör södra entrén till tätorten vilket planprocessen behöver beakta. Höjd på byggnader och exploateringsgrad behöver undersökas vidare avseende vilka upplevelseeffekter som ges. Ny bebyggelse behöver samspela med befintlig bebyggelse.

## Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

## Människors hälsa och säkerhet

Fastigheten Lägret 1:10 finns utpekad i EBH-stödet, bland objekt som bedömts vara potentiellt förorenade. En utredning enligt MIFO-metodikens fas 2 har gjorts som resulterat i att objektet har tilldelats riskklass 2, stor risk. Under 2003 slutfördes en miljöteknisk markundersökning som MIFO-fas 2 hänvisar till. Undersökningen påvisade förhöjda värden av kadmiun och dietylhexylftalat (DEHP). Undersökningen påvisade också värden på triklormetan strax ovanför gränsvärde.

För att undersöka om de uppmätta värdena är desamma i dagsläget anses en miljöteknisk markundersökning behövas. I den undersökning som genomförts har prover tagits koncentrerat kring befintlig byggnad, vilket leder till att det är osäkert att bedöma fastighetens lämplighet. Avseende klorerade kolväten anses vidare utredning behövas, då metodiken för utredning har förändrats sedan den genomföra miljötekniska markundersökningen genomfördes.

Övriga potentiella förorenade objekt i områdets kringland bedöms i nuläget inte påverka områdets lämplighet för föreslagen markanvändning.

Länsstyrelsen i Halland län har tagit fram skriften, Riskanalys av farligt gods i Hallands län (2011:19), vilken anger skyddsavstånd mellan olika bebyggelse typer och transportvägar för farligt gods. De transporter som går med farligt gods på järnvägen i nuläget bedöms motsvara det som skriften anger som väg låg, vägar med mindre flöden av farligt gods. Framtida trafik och flöden av farligt gods behöver beaktas. Riskanalysen anger skyddsavstånd mellan järnväg och industri. Rekommenderat

avstånd, basavstånd, anges till 30 meter. Minsta bebyggelsefritt avstånd anges till 15 meter (reducerat avstånd). Hamnar bebyggelse inom 15-30 meter krävs säkerhetshöjande åtgärder, exempelvis fasad i obrännbart material, att fönster och dörrar ska uppnå en viss brandteknisk klass. I övrigt finns vissa baskrav som ska uppfyllas, exempelvis motverka spridning av vätska in mot området genom vall, dike etc.

Enligt generella råd från Trafikverket bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, för att ge utrymme för räddningsinsatser. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmit. Hänsyn bör dock tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen. Avstånden som anges utgör inte fasta regler utan verksamhetens lokalisering är en bedömningsfråga från fall till fall. Dialog mer Trafikverket behöver inledas gällande underhåll av järnväg och ny bebyggelse för att komma fram till lämpliga avstånd mellan ny bebyggelse och järnväg.

Området ligger i närhet till befintlig bostäder och verksamheter får inte vara störande. Vilken typ av markanvändning som ny detaljplan möjliggör för behöver beakta detta.

## Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Det finns vatten och avlopp i områdets norra del, vilken kan förlängas söderut. Lämplig sträckning behöver utredas.

## Dagvattenhantering

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till hållbar dagvattenhantering, vilket bland annat innebär att dagvatten ska tas omhand på ett så naturligt sätt som möjligt. Ny detaljplan behöver verka för lokalt omhändertagande av dagvatten och främja möjligheter till så stora genomsläppliga ytor som möjligt.

Det finns inga befintliga dagvattenledningar i området. Området består av sandmark och infiltrationsmöjligheten bedöms som god. Lokalt omhändertagande ska vara förstahandsalternativet. I mitten av fastigheten Lägret 1:10 finns ett område som dels är utpekade som riskområde för översvämning vid skyfall, samt är utpekade som potentiellt våtmarksområde. På denna plats kan det vara lämpligt att samnyttja omhändertagande av dagvatten och reglerande ekosystemtjänster, vilket behöver utredas vidare.

Det finns ett biflöde från Trollberget ned mot fastigheten och järnvägen vilket behöver utredas vidare, bland annat hur flödet går och om det i dagsläget rinner inom fastigheten Lägret 1:10 eller inte.

Recipienten för Området är Lagan, viken har känslighet medel. Bedömning av föroreningsnivå enligt dagvattenstrategin samt lämplig metod för omhändertagande av dagvatten utreds vidare i en planprocess. Påverkan på dagvattenhanteringen inom och utanför planområdet såväl för avrinningsområdet behöver beaktas vid planläggning.



Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber

Det finns möjlighet att ansluta bebyggelse inom området till fjärrvärme och fiber. Fiberanslutning finns i norra delen av området i dagsläget, vilken fiber kan förläggas ifrån. Vattenfall Eldistribution AB har elnätskoncession i området. Möjlighet för anslutning ska beaktas i en planprocess.

Fastighetsrättsligt

Föreslaget planområde består av fastigheterna Lägret 1:10, Lägret 1:1, Lägret 1:7, Pålen 1:1 och samfälligheten Lägret S:4. På fastigheten Lägret 1:10 finns ett avtalsservitut för ledning, 06-IM2-71/5682.1, vilket behöver undersökas vidare i en planprocess.

## Upprättande av detaljplan

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses bland annat följande utredningar krävas för framtagande av detaljplanen. Uppskattat kostnad är en grov uppskattning som baseras på tidigare genomförda undersökningar i detaljplanesammanhang.

Utredning	Uppskattad kostnad
Miljöteknisk markundersökning	Ca 200 000 kr
Fastighetsförteckning	Ca 10 000 kr
Grundkarta	Ca 10 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>Ca 220 000 kr</b>

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare utredningar som i dagsläget inte går att förutse. Genomförda utredningar kan leda till behov av ytterligare utredningar samt åtgärder och tillkommande kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Detta underlag innehåller inte kostnader för utbyggnation av området med t.ex. VA eller gator, inte heller intäkter. Under samrådsskedet kommer ekonomiska kalkyler att påbörjas för genomförandet av området.

Förslag till process och tidplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska handläggas med standardförfarande. Området är inte utpekad i översiktsplanen för ändrad markanvändning, däremot anges nuvarande användning och de allmänna intentionerna i översiktsplanen om förtätning och en blandning mellan ej störande verksamheter och bostäder går i linje med ansökan. Hänsyn till befintliga bostäder behöver tas. Planen handläggs enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med standardförfarande. Det betyder att samråd ska genomföras innan planförslaget granskas under minst 2 veckor. Inför granskning ska en underrättelse göras. Efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och därmed detaljplanen får laga kraft om den inte överklagas.

Arbetet med detaljplanen uppskattas kunna påbörjas under tredje kvartalet 2021 och beräknas ta cirka 1,5 år.

## Slutsats

Den samlade bedömningen är att ändamålet lager- och logistikbyggnad 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 med hänsyn till bland annat förekomst av förorening och lämpliga avstånd mellan bebyggelse och infrastruktur. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande i enlighet med inskickad ansökan.