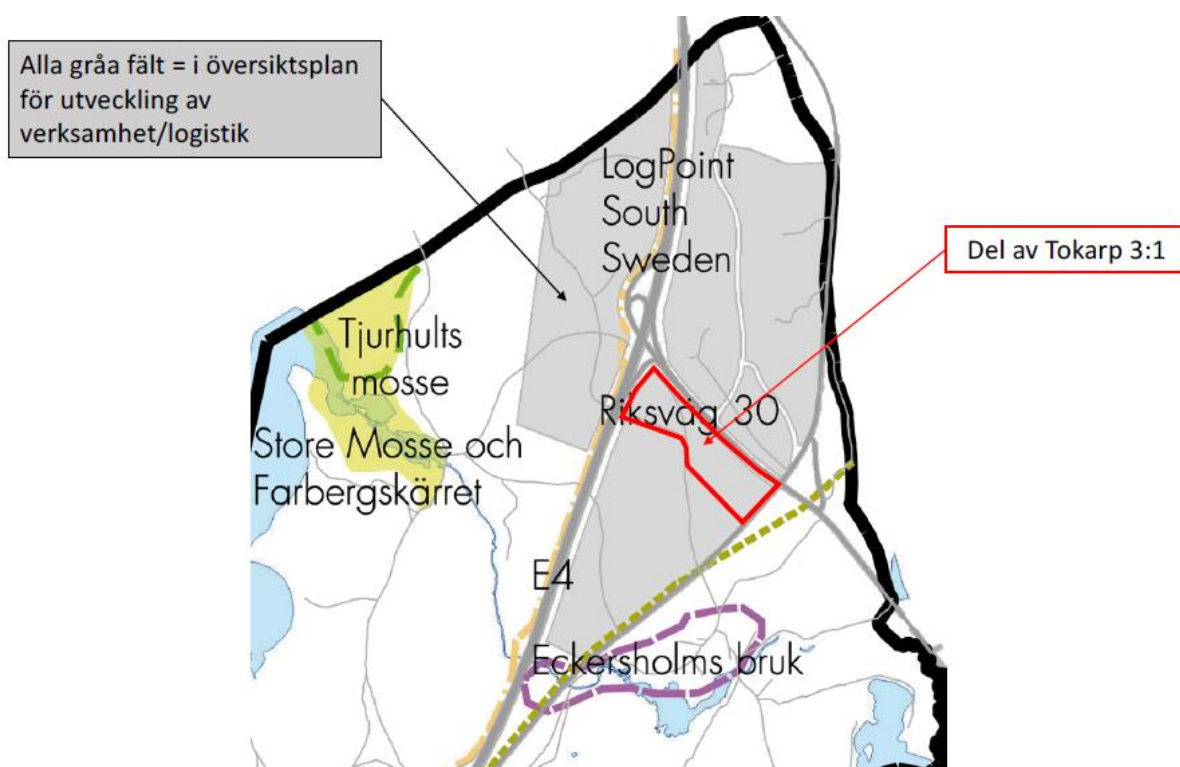




Underlag för planbesked

## Del av Tokarp 3:1 m.fl.



Upprättat av kanslienheten

Datum 2021-04-29

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.....	5
Platsens förutsättningar.....	5
Mark och vegetation.....	5
Naturvärden.....	6
Grön infrastruktur och Ekosystemtjänster.....	6
Infrastruktur.....	7
Riksintressen.....	7
Kulturmiljö.....	7
Människors hälsa och säkerhet.....	7
Strandskydd.....	8
Teknisk försörjning.....	8
Vatten och avlopp.....	8
Dagvattenhantering.....	8
Fjärrvärme.....	9
El.....	9
Fiber.....	9
Tele.....	9
Fastighetsrättsligt.....	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

Tokarp Fastighets AB

Fastighet

Del av Tokarp 3:1

Fastighetsägare

Sveaskogs Förvaltnings Aktiebolag. Lantmäteriförättning pågår för avstyckning av fastigheten där sökande är köpare.

Syfte

Inskickad ansökan syftar till att upprätta ny detaljplan för att möjliggöra byggnation av lager, logistik, verksamheter, service mm. Området ligger inom översiktsplan för verksamhetsmark och är beläget direkt söder om detaljplanen för Logpoint South, södra Stigamo. Högt exploateringsstal eftersöks med hänsyn taget till terräng och planområdets begränsningar.

Efterfrågan på nya lokaler för verksamheter och logistik är mycket stor tack vare det goda läget i regionen vilket borgar för hög genomförbarhet. Sökande vill även utreda plats för laddstation till tunga el-fordon (lastbil, buss) med därtill hörande service inkl. mat som ytterligare utvecklar läget.

Avgränsning

Underlag för planbesked är framtaget med beskrivning av områdets planeringsförutsättningar.

Området ligger i norra delen av kommunen, utmed E4:an. Föreslaget planområde omfattar cirka 30 hektar och är enligt avstyckning från fastigheten Tokarp 3:1. Föreslaget planområde avgränsas i norr av riksväg 30, i väster av E4:an, i öster av länsväg 846 och i söder av del av vägen mot Svensbygget. Föreslaget planområde benämns nedan ”området”.

*Figur 1: Föreslaget planområde enligt röd linje.*



## Bakgrund

2021-02-18 inkom ansökan om planbesked i syfte att möjliggöra området för bland annat lager, logistik och plats för laddstation till tunga el-fordon (lastbil, buss). Det finns ingen gällande detaljplan i området. Områdets förutsättningar har i ett första skede undersökts, vilket presenteras i detta underlag. I en detaljplaneprocess kommer områdets lämplighet prövas för bland annat lager- och logistikändamål. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

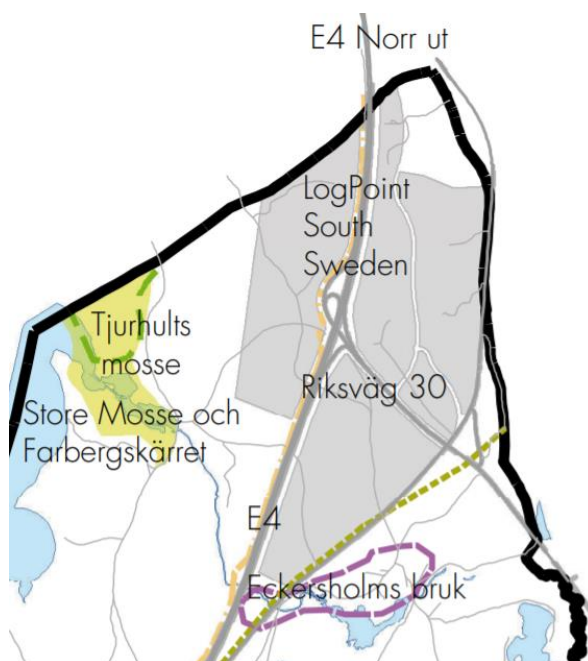
Området är en del av ett område utpekad i översiktsplanen för nya verksamhetsområden, benämnt LogPoint South Sweden. Området norr om riksväg 30 är sedan tidigare detaljplanlagt för i huvudsak industriändamål.

Nedan finns utdrag ur översiktsplanen, s. 73:

*Tillsammans med Jönköpings kommun planerar Vaggeryds kommun för ett utvidgat Torsviksområde. Genom sitt läge i landet och i Norden kan området utvecklas till en logistisk nod och en nyskapande miljö som bygger på miljövänlig logistik. Kommunerna planerar för ett verksamhetsområde med kombiterminal med direkt anslutning mot järnväg och motorväg.*

*Utbyggnaden av området innebär att trafiken kommer att öka på platsen med transporter till och från verksamheterna och även arbetspendling. Totalt sett innebär projektet dock stora möjligheter att flytta transporter från väg till järnväg, d.v.s. till miljövänligare transporter. I fortsatt planering kommer skydd mot trafikolyckor, hantering av farligt gods, trafiksituationen, luftkvaliteten med mera att ingå.*

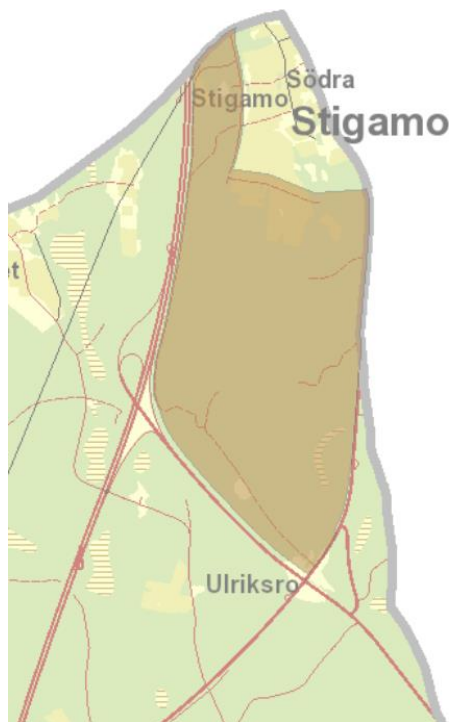
Figur 2: Verksamhetsområdet LogPoint South Sweden inom grått område.



## Detaljplan

Inom föreslaget planområde finns ingen befintlig detaljplan. Strax norr om riksväg 30 gäller detaljplan för Stödstop 2:1, Verksamhetsområde LogPoint South Sweden, vilken omnämns i översiktsplanen som etapp 1.

Figur 3: Befintlig detaljplan norr om riksväg 30.



## Platsens förutsättningar

### Mark och vegetation

Marken i området består av sand, isälvsediment. Jorddjupet varierar inom området mellan 1-10 meter och det finns berg i dagen på flera ställen. Marknivån sluttar i huvudsak österut men innehåller även lokala nivåskillnader. De västra delarna ligger på cirka 230 meters höjd, mittersta delen cirka 225 och östra delen på cirka 217. I väster finns ett område med torv.

En geoteknisk utredning bedöms behövas för att klargöra geotekniska förutsättningar i området. Då det föreligger nivåskillnader, berg i dagen på flera ställen, varierande jorddjup, torv och befintliga dikessystem i området behöver bland annat dessa faktorer undersökas vidare. Utredningen behöver klargöra områdets förutsättning för ras och skred samt lämplig placering för byggnation.

Området är ett skogsområde bestående av i huvudsak tall och gran. I området finns befintliga dikessystem.

## Naturvärden

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

Sydöst om området finns en mindre värdekärna för gräsmarkens gröna infrastruktur. En värdekärna är ett naturområde av varierande storlek med höga naturvärden. Flera värdekärnor tillsammans skapar goda förutsättningar för biologisk mångfald och fungerande ekosystem. Runt värdekärnan finns en uppskattad nätverkszon ”värdenätverk” på 500 meter runt kärnan. Värdekärnan är kopplad till den betesmark som finns vid Strömsberg och Eckersholm.

Den öppna gräsmarken inom föreslaget planområde så som betesmarker, kraftledningsgator och vägkanter utgör viktiga stödhabitat, vilket innebär att dessa områden kan utgöra spridningsvägar mellan de värdekärnor som har högre värden. Gräsmarker inom 500 meter från värdekärnan är extra intressanta att bevara och utveckla.

Våtmarker är en av de naturtyper som ger oss många olika ekosystemtjänster- allt ifrån att hysa livsmiljö för många unika djur och växter som ger oss biologisk mångfald på internationell nivå, verka som friluftslivsmiljö samt rena vattnet och fungera som en tvättsvamp vid stora regnmängder, vattenhushållande vid torka och minska spridningen av bränder i landskapet. Området ligger delvis inom värdestrakt för våtmarkens gröna infrastruktur med koppling till Tjurhults mosse Store mosse och Faksbergskärret väster om området, vilka utgör värdekärnor för våtmark. En värdestrakt har högre täthet av naturvärden för djur- och växtliv, inklusive biologiskt viktiga strukturer, funktioner och processer jämfört med omgivande landskap. Allt i en värdestrakt behöver däremot inte hålla höga naturvärden. Det finns flertalet våtmarker inom planområdet som är av intresse att bevara för våtmarkernas infrastruktur. Befintlig våtmark i västra delen av föreslaget planområde utgör stödhabitat.

Planläggningen kan med fördel främja:

- Gräsmarksstråk utmed framförallt vägar och annan infrastruktur utformas så att de utgör sammanhängande remsor och de sköts på ett sätt så de hålls blomrika. Detta kan verka som avgörande spridningskorridorer för lokala artförekomster. Ett gott exempel är att använda sand som ytmaterial för att skapa magrare ytor som kan sås och planteras med olika fröblandningar.
- Gröna tak och fasader kan också bidra till att kompensera förlorade livsmiljöer samt fungera klimatanpassade.
- Befintliga våtmarker ska sparas. Nya och befintliga öppna dagvattenlösningar och dikessystem bidrar till funktionen för våtmarkens gröna infrastruktur. Öppna lösningar ska prioriteras vid planläggning och genomförande och miljöerna runt vattnet ska utformas i dialog med kommunekolog för att skapa funktionella kantzoner.

Inför samrådsskedet då ett förslag till utformning och exploatering av området är framtaget, ska en analys av ekosystemtjänster genomföras genom Boverkets verktyg ESTER. Analysen kan således bidra till att forma planförslaget för att skapa goda förutsättningar för stärkta ekosystemtjänster.

## Infrastruktur

Strax väster om området går E4:an, vilken är av riksintresse för kommunikation. Ett bebyggelsefritt område om 50 meter från E4:an föreligger. Strax norr om området går riksväg 30 vilken också är av riksintresse för kommunikation. Ett bebyggelsefritt område om 30 meter föreligger från riksvägen. Området har mycket goda förutsättningar genom nära anslutning till europanätet.

Lokalisering och utformning av in- och utfart till området behöver utredas i planprocessen. Anslutning till länsväg 846 alternativt anslutning via bro över riksväg 30 kan utredas.

Det behöver undersökas om nysträckning av järnväg mellan Byarum-Tenhult kan påverkas av planläggning.

Det finns befintligt cykelfält utmed länsväg 846 och anslutning till området ska utredas. Gång- och cykelinfrastruktur inom området, liksom gatunätet, kan med fördel utformas i enlighet med det gestaltungsprogram som framtagits för Södra Stigamo – Etapp 1. Gestaltungsprogrammet anger principer för utformning av gator, gång- och cykelvägar, diken mm.

## Riksintressen

Utöver ovan nämnda riksintressen för kommunikation ligger området inom riksintresseområde gällande påverkansområde MSA, för totalförsvarets riksintressen. Det innebär att höga objekt kan påverka möjligheten till säkra in- och utflygningar från militär flygplats, i detta fall Hagshults flygplats. Höga objekt är bland annat byggnader över 20 meter utanför tätort. Höjdglering av bebyggelse kommer utredas vidare i planprocessen.

## Kulturmiljö

Inom området finns ett registrerat område med kända kolbottnar, bedömda som övriga kulturhistoria lämningar. Aktuell plats för objekten är i östra delen av området cirka 20-50 meter söder om riksväg 30. I områdets nordvästra del är ett område utpekade som möjlig fornlämning, bestående av röjningsrösen, fossil åkermark. I området norr om riksväg 30 finns flertalet utpekade kolbottnar och röjningsrösen.

Sannolikt kommer arkeologin behöva undersökas vidare, för att utreda fornlämningsbilden i området. Då det finns kända lämningar dels i området, men även i dess närområde behöver området sannolikt undersökas vidare.

## Människors hälsa och säkerhet

Inom planområdet finns i nuläget ingen misstanke om förorenad mark, enligt EBH-stödet. Området ligger inom högriskområde för radon, vilket ska beaktas vid bygglov så att tekniskt utförande av ny bebyggelse säkerställer att gränsvärden inte överstigs.

Buller förekommer i dagsläget från omkringliggande vägar. Trafiken omkring kommer utökas vid exploatering i området. Bebyggelsens utformning och placering behöver ta hänsyn till möjlighet att skapa goda utemiljöer där buller kan avskärmas. Förordning gällande buller vid fasad finns för bostadsändamål men inte för lager- och logistik, industri mm. Däremot behöver planläggning ta hänsyn till att möjlighet ska finnas att uppföra goda utemiljöer med hänseende på buller.

Kapacitet för släckvatten ska beaktas i samband med bedömning kring VA-förutsättningar. Befintliga avtal med Jönköpings kommun gällande uttag behöver beaktas.

## Strandskydd

Inget strandskydd föreligger inom området.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

I dagsläget försörjs Södra stigamo- Etapp 1 norr om riksväg 30 av VA från Jönköping. Aktuellt område för planbesked behöver utbyggnad av VA från etapp 1-området. Kanalisation under 30:an behövs och det uppkommer även behov av nya pumpstationer inom området. Samordning och tidig dialog behöver föras med Jönköpings VA-enhet avseende kapacitetsförutsättningar för en utbyggnad av VA-nätet.

### Dagvattenhantering

Det finns befintliga dikessystem som går genom området. Förutom dagvatten inom området rinner dagvatten från området norr om riksväg 30 under vägen genom aktuellt område och vidare mot Lagan. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms vara begränsade i området. I översiktsplanen s. 73 anges att:

*I Jönköpings kommun är marken sådan att dagvattnet kan omhändertas lokalt. Markområdet i Vaggeryds kommun har inte lika gynnsamma förutsättningar. Den lösning som Vaggeryds kommun i första hand kommer att utreda är att avvattna området i samma vattendrag som området avvattnas idag.*

*Markförhållandena är sådana att det inte går att infiltrera dagvatten i marken. Därför planerar kommunen att avvattna området med stora dikessystem och fördröjningsmagasin.*

Området tillhör huvudavrinningsområde för Lagan. Dagvatten bedöms initialt behöva ledas vidare till Lagan, vilket innebär att vattendom blir aktuellt.

Enligt skyfallskarteringen riskerar områdets östra del att översvämmas vid skyfall, vilket hör till de lägre delarna av området. Även områden utmed befintliga dikessystem riskerar översvämmas. En dagvattenutredning bedöms behövas för att utreda hur dagvatten från området kan tas omhand samt hur befintliga dagvattensystem påverkas av ny exploatering. Utredningen behöver därtill undersöka flöden som rinner in i området och hur de kan påverkas.



Figur 4: Dikessystem inom området.



Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till hållbar dagvattenhantering, vilket bland annat innebär att dagvatten ska tas omhand på ett så naturligt sätt som möjligt. Påverkan på dagvattenhanteringen inom och utanför planområdet såväl för avrinningsområdet behöver beaktas vid planläggning.

Det finns befintligt område för markavvattningsföretag strax norr om riksväg 30. Påverkan på och från markavvattningsföretaget behöver undersökas. Inom området finns inget registrerat område för markavvattningsföretag.

#### Fjärrvärme

Inga befintliga ledningar finns i området i nuläget. Förlängning av befintliga ledningar från området norr om riksväg 30 behöver utredas. Potentiell förläning under riksväg 30.

#### El

Området delas i två koncessionsområden då nuvarande gräns mellan koncessionsområden för Vaggeryds Elverk AB och Jönköpings Energi AB går mitt igenom området. I samband med planarbete bör nyttor och möjligheter att förändra koncessionsgräns undersökas. Detta sker genom dialog mellan elnätsföretagen och energimarkandsinspektionen.

Exploatering av ny lager- och logistikbyggnad samt potentiell laddstation för tunga elfordon medför sannolikt omfattande förstärkning av elnätet erfordras. Tidig dialog om elkapacitet för området är fördelaktigt, där medverkan av Vaggeryds Elverk AB och Jönköpings Energi AB är centralt.

#### Fiber

Befintlig fiberledning finns utmed länsväg 846 förbi området varifrån området kan försörjas med fiber. Centralt i området behövs ny station för fiber.

#### Tele

Det finns en telemast i områdets nordvästra del vilket behöver beaktas i planläggningen.

## Fastighetsrättsligt

Gällande markavvattningsföretag norr om området behöver påverkan på detta undersökas. Påverkas båtadsområdet för markavvattningsföretaget behöver omprövning eller avveckling av markavvattningsföretag sker genom Mark- och miljödomstolen.

Området är utpekad som älgjaktområde enligt Länsstyrelsens WebbGIS. Eventuella avtal för jakt behöver ses över.

Området avgränsas enligt pågående förrättning om avstyckning. Detaljplanen ska utreda lämplig reglering gällande kvartersmark och allmän platsmark. Efter detaljplan fått laga kraft kommer området sannolikt beröras av fastighetsrättsliga åtgärder.

## Genomförande

### Utredningsbehov

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

Tabell 1: Utredningsbehov

Utredning	Ungefärlig kostnad
Geoteknisk utredning	Ej uppskattad
Arkeologisk utredning	Ej uppskattad
Dagvattenutredning	Ej uppskattad
Fastighetsförteckning	Ca 20 000 kr
Grundkarta	Ca 30 000 kr

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

Detta underlag innehåller inte kostnader för utbyggnation av området med t.ex. 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 standardförfarande. Detta eftersom området finns utpekad i Vaggeryd kommun Översiktsplan för ny verksamhetsetablering. Planarbetet antas därtill inte vara av betydande intresse för allmänheten. Planen handläggs enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med standardförfarande. Det betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst två veckor. Efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och där med detaljplanen får laga kraft om det inte överklagas.

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

## Slutsats

Den samlade bedömningen är att lager- och logistikändamål mm. 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 dagvattenhantering, arkeologi och geotekniska förutsättningar. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.