



Underlag för planbesked

Östermo 1:5 m.fl.

Östermo industriområde



Figur 1: Gällande detaljplan för Östermo industriområde illustrerat genom vitmarkerat område.

Upprättat av kanslienheten

Datum 2021-05-28

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.....	6
Mark och vegetation.....	6
Naturvärden.....	6
Grön infrastruktur och Ekosystemtjänster.....	6
Reglerande ekosystemtjänster.....	6
Stödjande ekosystemtjänster.....	7
Friluftsliv.....	7
Infrastruktur.....	7
Riksintressen.....	8
Kulturmiljö.....	9
Människors hälsa och säkerhet.....	9
Strandskydd.....	9
Dagvattenhantering.....	9
Teknisk försörjning.....	10
Vatten och avlopp.....	10
Fjärrvärme.....	10
El.....	10
Fiber.....	10
Fastighetsrättsligt.....	10
Genomförande.....	10
Utredningsbehov.....	10
Förslag till process och tidplan.....	11
Slutsats.....	11

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

Fastighet

Östermo 1:5 m.fl.

Fastighetsägare

Inom gällande detaljplan för Östermo industriområde är markägarna Vaggeryds kommun samt privata markägare.

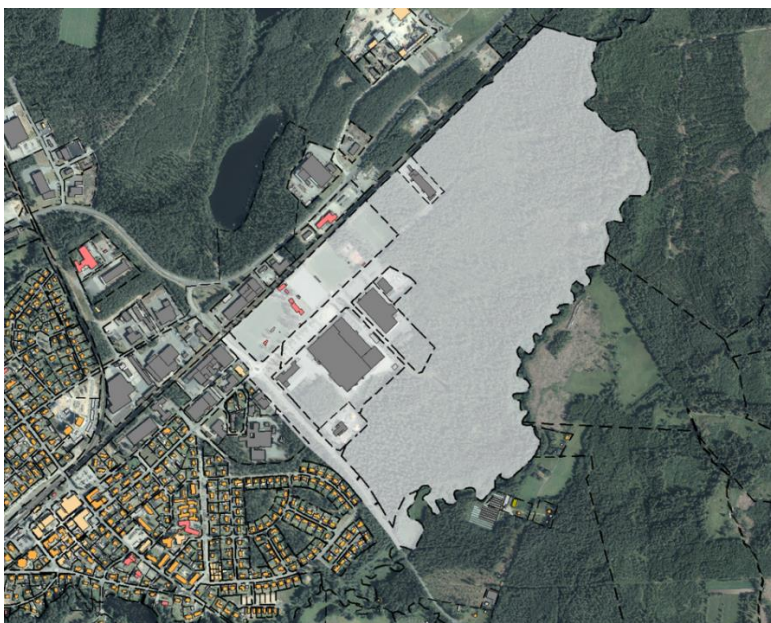
Syfte

Kommunen har uppmärksammat att reglerad byggrätt begränsar möjligheterna till utbyggnation av befintlig verksamhet samt försäljning av nya industritomter. Därmed föreslås att befintlig detaljplan ändras eller att ny detaljplan tas fram för området i syfte att pröva en utökad byggrätt och ändamålsenlig användning och utformning av området.

Avgränsning

Underlag för planbesked är framtaget med översiktlig beskrivning av områdets planeringsförutsättningar. Området ligger i nordöstra delen av Vaggeryds tätort. Föreslaget planområde omfattar cirka 100 hektar och är detsamma som området för gällande detaljplan. Föreslaget planområde avgränsas i nordväst av järnvägen mellan Vaggeryd-Nässjö och verksamhetsområde, i nordöst och sydöst av Lagan, i sydväst av befintliga verksamhets- och bostadsområden. Föreslaget planområde benämns nedan ”området” och kan under en planprocess komma att justeras, då områdets förutsättningar blir mer undersökta.

Figur 2: Föreslaget planområde enligt vitmarkerat område.



Bakgrund

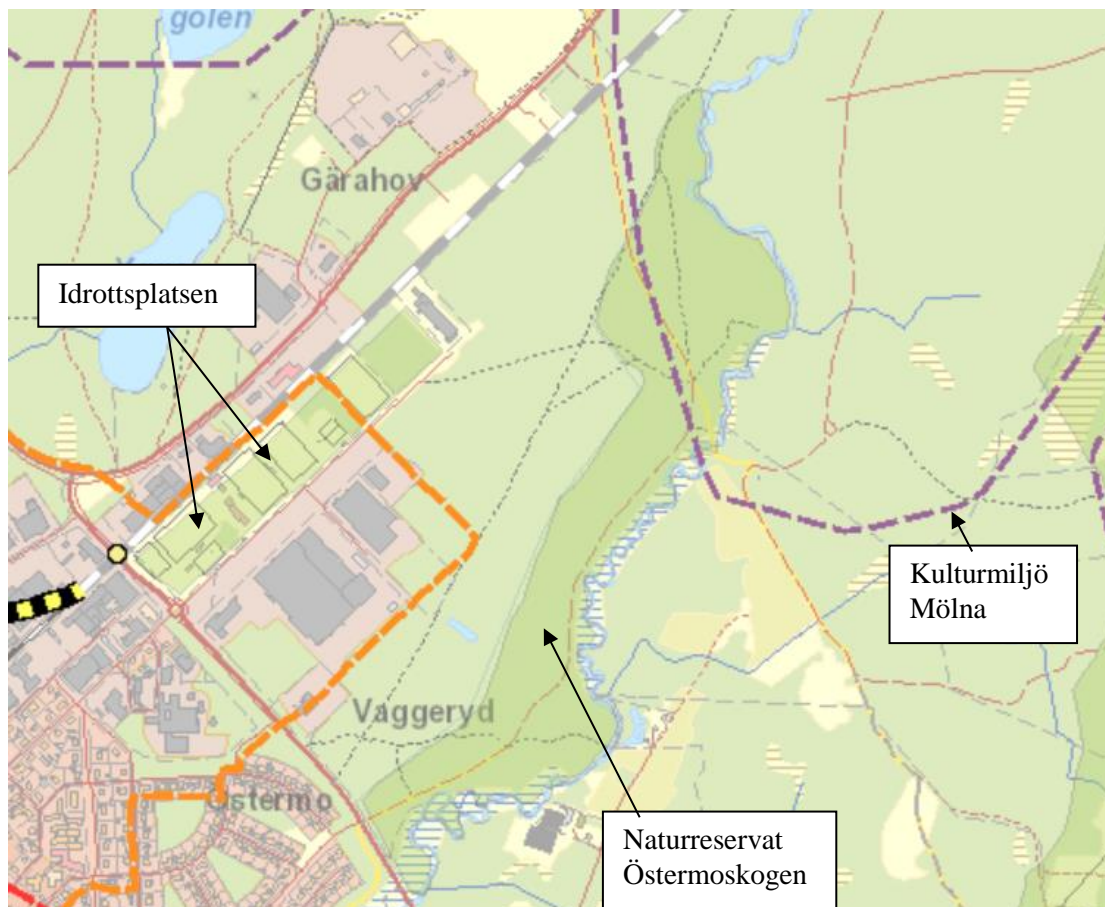
Kommunen har uppmärksammat att reglerad byggrätt begränsar möjligheterna till utbyggnation av befintlig verksamhet samt försäljning av nya industritomter. Bland annat har reglerad exploateringsgrad i förhållande till fastighetsareal samt områden avsedda för ledningsdragning verkat hämmande för utbyggnadsmöjligheter för befintliga verksamheter. Därtill gör reglerad byggrätt det svårare att sälja verksamhetstomter. Därmed föreslås att ny detaljplan tas fram för området i syfte att pröva en utökad byggrätt och ändamålsenlig användning och utformning av området. Positivt planbesked innebär ingen garanti för ökad byggrätt.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Området är inte specifikt utpekad för ändrad markanvändning enligt översiktsplanen, utan området anges fortsatt ha nuvarande användning. Översiktsplanen visar på att området för idrottsplatsen finns med i grönplan för Vaggeryd, där idrottsplatsen är utpekad som fritidsområde. Fritidsområdena utgör ett värdefullt komplement till kommunens parker, natur- och rekreationsområden och fungerar dessutom ofta som viktiga målpunkter i grönstrukturen. Översiktsplanen pekar också ut det kommunala naturreservatet Östermoskogen, vilken lokalisera till områdets östra delar. Därtill pekas också den kommunala kulturmiljön Mølna ut.

Figur 3: Området med lager från översiktsplanen.



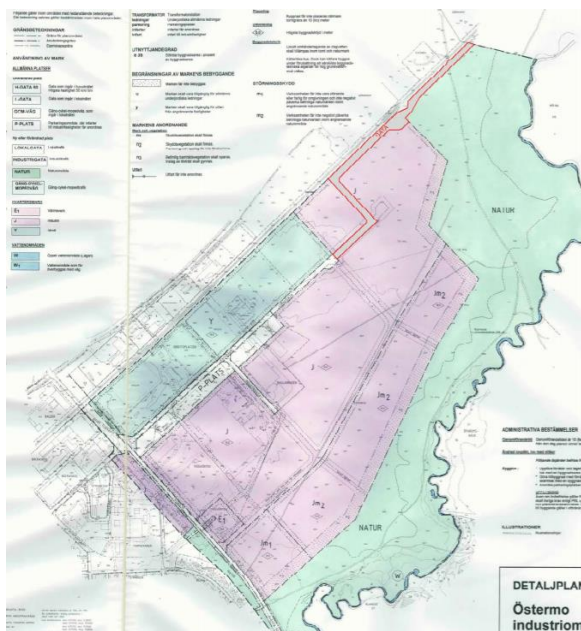
Några av översiktsplanens åtgärder och riktlinjer gällande tätortsutveckling lyder:

- Kommunen ska förtäta och omvandla mark för att hushålla med marken
- Kommunen skall arbeta för att göra lekplatser och grönområden tillgängliga.
- I beslut om offentliga platser så som badplatserna, gång-och cykelvägar, gator och torg och andra trafikfrågor skall ungdomsrådet höras. Barn och ungdomars erfarenheter skall tas till vara på i frågor som rör utformning av skolor, bibliotek och andra offentliga platser. Vaggeryds kommun skall verka för att få ett barn- och ungdoms- perspektiv på hur offentliga platser skall användas. Att barn och ungdomar känner sig delaktiga är en viktig del i att skapa identifikation och ansvarskänsla för våra offentliga platser.
- Kommunen ska skapa goda förutsättningar för industrietablering med bra kommunikationer till både motorväg och järnväg
- 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

Inom föreslaget planområde gäller detaljplan för Östermo industriområde (0665-P78), vilken ändrats genom (0665-P2021/1). Detaljplanen reglerar markanvändningen i området till industri, värmeverk, idrott, parkering, gata, natur mm. Byggnadshöjden regleras mellan 8 till 10 meters höjd och exploateringsgraden av byggnadsarean är satt till 35 procent av fastighetsarealen. Befintlig detaljplan syftar till att tillgodose både små och stora industritomter samt att säkerställa naturområde utmed Lagan.

Figur 4: Utdrag ur gällande detaljplan i området.



Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Marken i området består i huvudsak av sand, isälvsediment. Uppskattat jorddjup varierar från 5-10 meter i områdets södra del, till 10-12 meter i områdets norra delar. Området är plant med undantag för slänten vid Lagan. Grundvattnet kan ligga högt i området.

Västra delen av området är i stort sätt utbyggd enligt gällande detaljplan. De östra delarna av området är obebyggda och består av i huvudsak tallskog. Inslag av ädellövträd finns enligt Naturvårdsverkets marktäckedata i gränslandet mellan Mjölkörten 2 och 4. Naturreservatet i området östra del består i huvudsak av tallskog men har även inslag av barrskog och lövträd, se vidare beskrivning under naturvärden.

Naturvärden

Östermoskogens naturreservat ligger i den östra delen av området. Reservatet gränsar till och överlappar på vissa ställen kvartersmark för industriändamål i gällande detaljplan. Vid framtagande av ny detaljplan behöver eventuella skyddsavstånd mellan kvartersmark, bebyggelse och naturreservatet undersökas. Hänsyn ska tas till reservatets syfte, värden och funktion. Det kommunala naturreservatet är ca 31,8 hektar stort och bildades år 2008. Naturreservatet syftar till att bevara en talldominerad barnaturskog och historiska kulturlämningar liksom att ge möjlighet till tätortsnära naturupplevelser. Skogen består av äldre barrskog med gott om olika känsliga lavar och vedsvampar. Inom reservatet finns flera gamla och grova tallar som hyser ett stort antal sällsynta och hotade insekter.

Belägna inom Östermoskogens naturreservat finns två nyckelbiotoper, en gransumpskog om ca 1,1 hektar samt en barrskog om drygt 16,6 hektar. Gransumpskogen ligger intill Lagan i områdets nordöstra del och har ett stort inslag av senvuxna träd samt rikligt med död ved. Barrskogens nyckelbiotop sträcker sig genom i stort sätt hela reservatet och karaktäriseras i sin tur av rik hänglavsförekomst, riktigt med grova träd, spärrgreniga grova träd och kulturhistoriska värden. Trädslagen inom nyckelbiotopen består till 70 procent av tall och 30 procent av gran.

Flertalet fågelarter däribland rödlistade arter är iakttagna dels inom naturreservatet men även strax utanför området. Förekomst av nyckelbiotoper och nämnda fågelobservationer kan innebära behov av buffertzoner mellan reservatet och bebyggelse vilket behöver undersökas vidare.

Grön infrastruktur och Ekosystemtjänster

Reglerande ekosystemtjänster

Stråket utmed Lagan är strategiskt för dagvattenhanteringen. Våtmarkerna längs med Lagan spelar därmed viktig roll i vattenrening och reglering av flöden.

Befintliga verksamheter i området södra del omfattas av riskområde vid värmebölja varmed svalkande grönstruktur är viktigt att bevara och tillskapa. Gröna strukturer i området bidrar även till kvalitet genom god estetisk utformning.

I grönstrukturplanen pekas en buffertzona ut väster om naturreservatet, inom befintlig kvartersmark för industri i gällande detaljplan. Området är mycket viktigt ur buffringssynpunkt för naturreservatet. En industri i direkt anslutning skulle betyda negativ påverkan på de rekreativa värden som finns i reservatet. Buffertzonen syftar till att bevara reservatets funktion och kvalitéer och skydda mot buller och sikt mot verksamheter i industriområdet. Exploatering i buffertzonen kan även innebära risk för påverkan på de värdekärnor för våtmark som finns inom reservatet.

Stödjande ekosystemtjänster

Delar av området utmed Lagan är värdekärna för våtmarkernas gröna infrastruktur och större delen av föreslaget planområde ingår i värdenätverk kring värdekärnorna. Det innebär att vid Lagan finns det våtmarksområden med höga naturvärden och många arter. Dessa arter kan generellt sprida sig och röra sig relativt bra inom zonen för värdenätverk. Liknande miljöer, som kring Lagan, är inom denna zon viktiga att spara dvs. våtmark. Öppna dagvattenlösningar, exempelvis damm av varierat djup och en kantzon kan gynna dessa värden.

Grönstrukturplanen pekar ut åtgärd gällande att skapa artrika vägkanter utmed Håkan Trulssons väg, bredda och öppna upp gräsmarkerna med ängsvegetation längs Håkan Trulssons väg, Vaggeryd. Fleråriga örter samt slätter tillämpas. Därtill anges åtgärd gällande att slå ängarna längs med Lagan (Östermostråket). Detta är en naturvårdsåtgärd som skulle kräva lite mer jobb men som skulle ge en hög effekt för den gröna infrastrukturen då det skulle skapa en spridningskorridor för gräsmarker söderut från Gärhov ner mot värdekärnorna vid Götarps Hage.

Friluftsliv

Befintlig anslutning och parkering till Östermoskogens naturreservat finns från Håkan Trulssons väg, vilken fortsatt behöver vara tillgänglig. Inom reservatet finns stigar men strövstigar förekommer även utanför reservatets västra gräns, vilka behöver undersökas vidare. Reservatets värden av tätortsnära naturupplevelser och rekreation behöver säkerställas i ny detaljplan.

Munkaleden går igenom de norra delarna av området för föreslagen ny detaljplan. Trafikverket har ett pågående arbete för stängning av plankorsningar över järnvägen. Munkaleden passerar idag över järnvägen och omledning behöver ske. I arbetet med detaljplanen behöver omledning av Munkaleden bevakas för att kunna utforma detaljplanen med hänsyn till dessa förändringar. Dialog mellan Trafikverket, föreningen för Munkaleden och kommunen behövs.

Infrastruktur

Området ansluts från Håkan Trulssons väg via Karlavägen. Det pågår projektering med en ny anslutande väg från Håkan Trulssons väg, bredvid fjärrvärmeverket. Inom området finns såväl industriverksamheter som idrottsplats, bandybana, konstgräsplan, Östermoskogen vilka är viktiga målpunkter i samhället. Befintlig gång- och cykelväg finns till idrottsplatsen fram till konstgräsplanen utmed Karlavägen. GC-anslutning till området finns via Karlavägen mot Centrum, Håkan Trulssons väg vidare mot Hokvägen samt utmed Håkan Trulssons väg öster ut vilken ansluter till bostadsområdet Östermo och Östermoskogen. Det finns goda förutsättningar för att ta sig till området via gång eller cykel. Kommande infrastrukturlösningar inom området behöver möjliggöra trafiksäkra lösningar och god tillgänglighet via gång och cykel inom området.

Figur 5: Gatustruktur.



Parkeringsytor och behov av parkering till idrottsplatsen samt befintliga och nya verksamheter ska undersökas. Eventuellt samnyttjande av parkeringsytor bidrar till effektivare markanvändning. Det finns befintligt arrendeavtal för parkering öster om Karlavägen. Ytan är allmän platsmark i gällande detaljplan vilket motverkar upprättande av förlängning eller nytt avtal. Avtal för parkering kan legaliseras genom att ytan planläggs som kvartersmark, vilket bör undersökas. Ytor för lastning och lossning behöver avsättas inom den egna fastigheten, för att inte belasta allmänna gatusystem.

Järnvägen mellan Halmstad-Vaggeryd-Nässjö går strax nordväst om området. Trafikverket anger att ny bebyggelse generellt inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. 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.

Lokalisering och utformning av in- och utfart till området samt verksamheter i området behöver utredas i planprocessen.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresseområde gällande påverkansområde MSA (minimum safety altitude), 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 definieras som högre än 20 meter utanför tätort samt högre än 45 meter inom tätort. Höjdregering av bebyggelse kommer utredas vidare i planprocessen. Södra delen av området omfattas också av påverkansområde för hinderfrihet, där höga objekt riskerar att påverka funktionen eller möjligheten att nyttja riksintresset, Skillingaryds skjutfält.

Kulturmiljö

I områdets sydöstra delar finns kolbottnar registrerade bedömda som övriga kulturhistoriska lämningar. Inom naturreservatet finns flertalet kolbottnar registrerade men även lämningar från bebyggelse. Arkeologin behöver sannolikt utredas vidare i planprocessen för att undersöka förutsättningar för exploatering.

Människors hälsa och säkerhet

Inom området finns fyra objekt i EBH-stödet utpekade som potentiellt förorenade objekt. En av dessa, Mjölkörtens 2 har tilldelats riskklass 1 – mycket stor risk. Övriga objekt, Mjölkörtens 4, Rallarrosen 1, Östermo 1:6 är inte riskklassade. Inom området har bland annat klorerade lösningsmedel använts och förorening av metaller kan också vara förekommande. I planprocessen behöver kända föroreningar bedömas i relation till risk för människors hälsa varmed undersökning kring markmiljön kan behövas för att genomföra bedömning. Det kan förekomma markförorening från kolbottnar inom planområdet.

Området har normalradonrisk. Nya byggnader ska uppföras med radonsäker metod så att gränsvärdet för radon inte överskrids, vilket ska följas vid bygglovgivning.

Buller förekommer från verksamheter, järnväg och gator i och omkring området. Förordning och riktvärden gällande buller finns för bostadsbyggnaders fasad, dock inte på motsvarande sätt när det kommer till industri eller idrottsplatser. Planprocessen ska undersöka och undersöka förekomst av buller och skapa förutsättningar för att skapa lämpliga utemiljöer gällande verksamheter samt idrottsverksamheten i området.

Förekomst av transport av farligt gods på järnvägen ska undersökas vidare. Omfattningen av transporter och typ av gods behöver riskbedömas men hänseende på markanvändningen i området.

Strandskydd

Strandskydd föreligger utmed Lagan vilket även tangerar och överlappar delar av befintlig kvartersmark i gällande detaljplan, vilket behöver beaktas i planprocessen. Strandskyddets funktion och värden behöver ges hänsyn.

Dagvattenhantering

Området består av sand, isälvsediment med hög genomsläplighet. Området tillhör huvudavrinningsområde för Lagan. Enligt kartering av lågpunkter riskera området inte översvämmas vid skyfall, förutom vissa mindre delar som bland annat befintlig damm i områdets sydöstra del. Översvämningskartering för Lagan avseende 100- och 200-årsregn påverkar inte området nämnvärt, enbart Lagans närområde. Befintlig damm behöver vara kvar och det behöver finnas utrymme för expansion av dammen och anläggning för omhändertagande av dagvatten.

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 ska i första hand verka för lokalt omhändertagande av dagvatten. Inga markavvattningsföretag finns registrerade i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-nätet kan byggas ut i området, lämplig förläggning i gata.

Fjärrvärme

Inom områdets södra del utmed Håkan Trulssons väg finns befintligt värmeverk för fjärrvärme vilken ingår i den ordinarie verksamheten i nuläget. När nytt verk är på plats kommer detta vara en stöttande enhet. Befintlig yta behövs fortsatt framåt. Det finns möjlighet att försörja området med fjärrvärme.

El

För utbyggnad av området behövs mark avsatt för anläggning för el och fiber, förslagsvis i området vid befintlig damm. Gatuområdet ska rymma ledning för belysning. Genom Mjölkörten 2 ligger en högspänningsledning vilken kan behöva flyttas för att utöka byggrätten. Vissa befintlig u-områden kan behöva finnas kvar då det går ledningar där i nuläget. Alternativ för sträckning ska utredas.

Fiber

Området kan försörjas med fiber genom utbyggnad av nätet inom området. Mark för placering av nod behöver avsättas.

Fastighetsrättsligt

Området kommer efter färdigställd detaljplan beröras av fastighetsrättsliga åtgärder för att bilda nya fastigheter i enlighet med detaljplan. Fastighetsgränsernas kvalitet och behov av kvalitetshöjande åtgärder för detaljplanearbetet behöver undersökas.

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.

Utöver nedan 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.

Tabell 1: Utredningsbehov

Utredning	Ungefärlig kostnad
Arkeologisk utredning	Ej uppskattad
Fastighetsförteckning	Ca 20 000 kr
Grundkarta	Ca 40 000 kr

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 utökat förfarande. Detta eftersom att detaljplaneläggning berör Östermoskogens naturreservat vilket är av betydande intresse för allmänheten för friluftsliv och rekreation. Idrottsplatsen nyttjas därtill av allmänheten och är av stor betydelse för allmänheten. Området är utpekade i översiktsplanen gällande naturreservatet, idrottsplatsen och anger nuvarande användningar inom föreslaget planområde. Planen handläggs enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande. Det betyder att samrådet ska kungöras och samråd och granskning ska pågå under minst tre veckor vardera. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska granskningstiden dock vara minst 30 dagar. Efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och därmed detaljplanen får laga kraft om det inte överklagas.

Arbetet med detaljplanen förväntas påbörjas under fjärde kvartalet 2021 och beräknas ta cirka 1,5 år. Möjligheter att anlita konsult för framtagande av detaljplan kan undersökas.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att utökad byggrätt är lämpligt att pröva i en planprocess och Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta om positivt planbesked. Detaljplanearbetet behöver därtill utreda lämplig utformning av området samt vilka användningar som ska prövas i processen. Kompletterande användningar till orten och området bör undersökas vidare. Området är i dag ett befintligt verksamhetsområde och plats för motion, rekreation och friluftsliv.

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat arkeologi och påverkan på natur- och rekreationsvärden i relation till exploatering. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag utan visar på kommunens ställning i fråga om att upprätta förslag till detaljplan.