



Detaljplan för fastigheten Skogshyltan 1:4 m.fl.
Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Detaljplan för fastigheten Skogshyltan 1:4 m.fl.
Kommunledningskontoret
Samrådstitid x – x månad 2022

Innehåll

PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE	4
BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	4
Kommunala beslut	4
Tidplan	5
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	6
PLANOMRÅDE OCH PLANDATA	7
Läge och areal	7
Markägoförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktsplan	8
Detaljplaner	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Mark och natur	9
Bebyggelseområden	11
Riksintresse	12
Fornlämningar	12
Strandskydd	13
Gator och trafik	13
Tillgänglighet	14
Klimatanpassning	14
Teknisk försörjning	14
Dagvatten	14
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET	15
Radon	15
Buller från väg- och spårtrafik	15
Förorenad mark	15
Risker farligt gods	16
Skred, ras och erosion	16
Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön	16
FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION	16
Bebyggelse	16

Grön och blåstrukturer.....	16
Gator.....	17
Planbestämmelser.....	19
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	20
Genomförandetid.....	20
Huvudmannaskap för allmän plats och ansvarsfördelning.....	20
Kvartersmark.....	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Markreservat för ledningar.....	22
Ekonomiska frågor	22
Exploateringsavtal.....	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	22

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, Tengbomgruppen
- Plankarta med bestämmelser, Tengbomgruppen
- Illustrationsplan, Tengbomgruppen
- Fastighetsförteckning, Metria AB, (2021-09-22)
- Grundkarta, Metria AB, (2021-10-28)
- Bilaga 1: Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2: Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, (2021-06-24)
- Bilaga 3: Arkeologisk utredning steg 1, SWECO, (2021-06-20)
- Bilaga 4: Markmiljöteknisk undersökning, Relement AB, (2020-05-28)
- Bilaga 5: Slutrapport avhjälpande åtgärder, Relement AB, (2020-11-12)
- Bilaga 6: Markmiljöteknisk undersökning slutrapport, Relement AB, (2021-05-11)
- Bilaga 7: PM Gestaltning, Tengbomgruppen AB, (2022-03-04)

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en större byggrätt och högre byggnadshöjd. Ytterligare är syftet att utveckla Götafors industriområde på ett enhetligt sätt med riktlinjer för gestaltning och en enhetlig gatustruktur.

BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Två ansökningar om planbesked för ändringar av detaljplan för Götafors industriområde har inkommit 2020-11-20 respektive 2020-11-26. Vaggeryd kommun har gjort bedömningen att de två ändringarna bör prövas i en ny detaljplan. Detaljplanen föreslås omfatta planbeskeden samt Skogshyltan 1:5 för att uppnå en enhetlig reglering av bebyggelsen i området.

Prövningen omfattas, enligt uppdraget, av en ökad byggrätt inom området och en högre högsta höjd för planerad bebyggelse. Uppdraget menar också till att se över och justera ledningsrätter samt att undersöka fornlämningar inom området. Genom att pröva en ökad byggrätt gemensamt i en ny detaljplan uppkommer samordningsvinster, då liknande förutsättningar föreligger vad gäller avstånd till E4, hänsyn till riksintresset Skillingaryds skjutfält, behov av infrastrukturåtgärder, dagvattenhantering etc.

Planen handläggs med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande. Bedömningen grundas på att området ej är utpekad i gällande översiktsplan (laga kraft 2014). Utökat förfarande innebär att planen efter minst tre veckor långt samråd kommer granskas under minst tre veckor. Efter genomförd granskning kan planen antas i antagandebeslut och därmed vinner detaljplanen laga kraft om den inte överklagas.

Utökat förfarande



Figur 1: Schematisk bild över processen för utökat förfarande.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-01-20 §11 att ge kommunledningskontoret i uppdrag

att framarbeta förslag till ny detaljplan för fastigheten Skogshyltan 1:4 m.fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll [2022-03-23 § xxx](#) att godkänna samrådshandlingarna och skicka ut planförslaget för samråd.

Tidplan

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

Kvartal 2, 2022	Samråd
Kvartal 2–3, 2022	Sammanställning av inkomna yttranden, eventuella revideringar
Kvartal 3, 2022	Granskning
Kvartal 4, 2022	Antagande och laga kraft

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för föreslagen markanvändning. Bedömningen baseras bland annat på att platsen redan är i anspråkstagen och inte påverkar några riksintressen.

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna, enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap.11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan, se bilaga 1.

Detaljplanen med hänsyn till gällande miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vilken miljökvalitetsom är acceptabel inom ett geografiskt område. Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljökvalitetsnormer ska även bidra till att uppnå Sveriges miljömål.

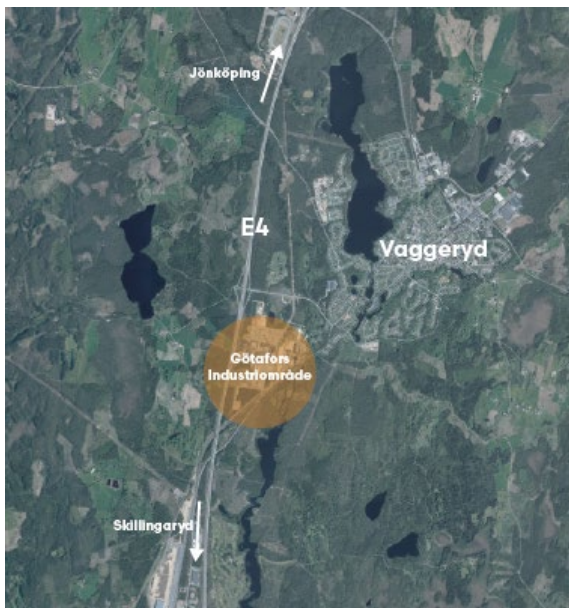
Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, vatten och luft. Genomförandet av planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt upprättad undersökning (bilaga 1). Bedömningen är att föreslagen ny bebyggelse inte kommer att ge några negativa konsekvenser för människors hälsa och att inga miljökvalitetsnormer kommer överskridas.

PLANOMRÅDE OCH PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget sydväst om tätorten Vaggeryd. Planområdet ligger i direkt anslutning till E4an i väster och ett järnvägsspår i söder. Planområdet omfattar cirka 600 000 m² industrimark.

Planområdet är tidigare planlagt. Förslaget ska fortsatt pröva industrimark men skapa bättre förutsättningar för flera typer av industri- och logistikverksamheter genom en flexiblare markanvändning och en bättre sammanhållande helhet inom planområdet. Närheten till E4an ger goda förutsättningar för att förlägga logistikverksamheter på platsen.



Översiktskarta Vaggeryd



Planområde med befintliga fastighetsgränser

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar sex fastigheter:

- Stödorp 1:7
- Skogshyltan 1:4
- Skogshyltan 1:5
- Skogshyltan 1:15
- del av Munksjö 1:2

Fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

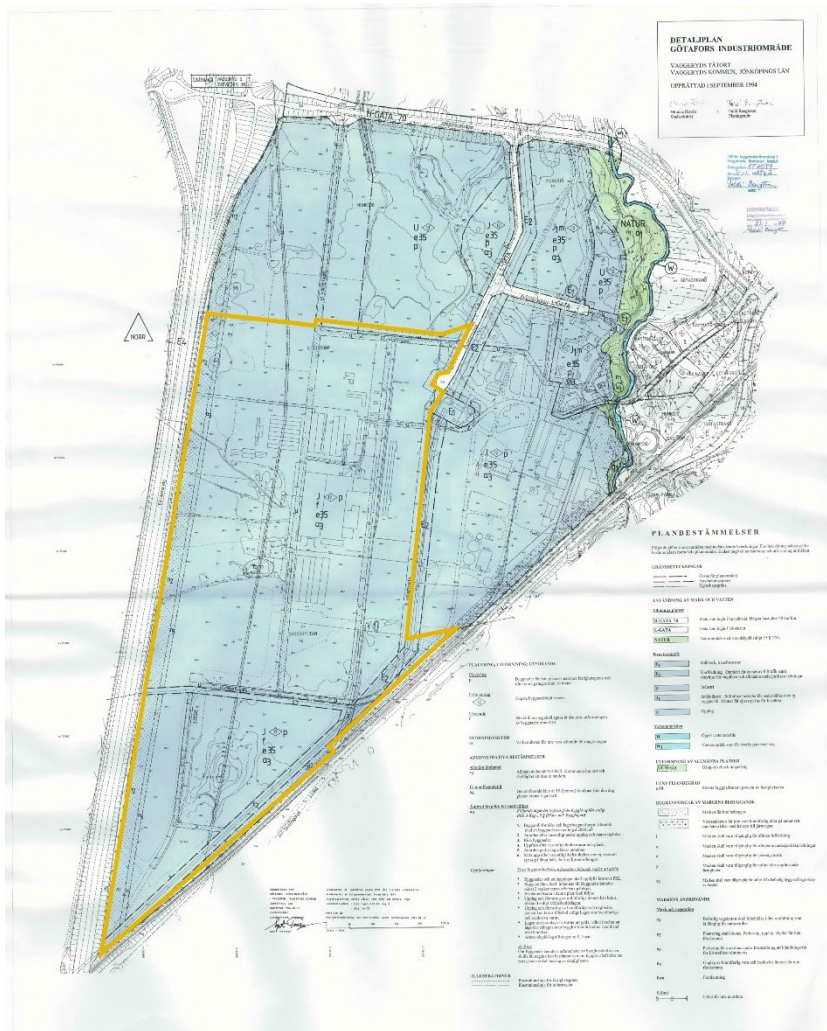
Översiktsplan

Planområdet är inte utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan som fick laga kraft 2014-04-28.

Detaljplaner

Bilden nedan illustrerar gällande detaljplan. Planområdet för ny föreslagen detaljplan redovisas genom gul linje i bilden nedan. När ny detaljplan för Skogshyltan 1.4 m.fl. får laga kraft ersätter den delar av *Detaljplan Götafors industriområde (1997-01-31, 0665-P90)*.

1. **Gällande detaljplan, *Detaljplan Götafors industriområde (0665-P97)***, som fick laga kraft 1997-01-31 reglerar i huvudsak industriändamål med en byggnadshöjd på 12 meter och en exploateringsgrad på 35 % av fastigheten. Utöver industriändamålet regleras planen med tekniska områden som upplag, kraftledning m.m. samt gator och natur.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och natur

Planområdet består idag till största del av exploaterad industrimark, hårdgjorda ytor och tidigare upplag med öppen mark. Området är flackt med få nivåskillnader. Marken i området består av isälvsediment och sand. I den södra och västra delen av planområdet finns det ytor kvar av naturmarker som till största delen består av ytliga sandiga marker och tallskog.

En naturvärdesinventering, se bilaga 2, har tagits fram för planområdet av Naturcentrum AB (2021-06-24). Typiskt för sandiga marker är att naturvärdena ofta är högst där det finns sandblottor och glest växande vegetation i solvarma lägen. Naturvärden kan därför snabbt dyka upp på nya platser efter grävningar, röjningar och liknande, medan de kan försvinna när det kommer upp sly och marken skuggas. Naturvärdena inom planområdet kan därför ha en tendens att flytta runt inom området och en naturvärdesinventering blir en ögonblicksbild av hur det ser ut vid inventeringstillfället.

I väster är naturvärdena främst koncentrerat till ett tidigare virkesupplag med en mestadels öppen och plan yta. Det finns många blommor och bra förutsättningar för insekter. Längs sträckan vid E4 finns ett stråk med naturvärden där det finns ytor med igenvuxna gräsmarker och sandblottor. Här finns även en grävd damm och ett dike med strömmande vatten.

I södra delen är naturvärdena samlade till ledningsgator och vägkanter. Det finns även skogsbeklädda marker med en större yta av tallskog med inslag av gran och björk. Det saknas gamla träd i skogarna och skogsmarkerna är skiktade. Det förekommer fläckvis död ved i skogsmarkerna. I sydost finns en utgrävd damm där det påträffats groddagg.



*Naturvärden inom planområdet.
Foton: Naturcentrum*

Åkergroda

En bedömning har gjorts utifrån naturvärdesinventering och okulär besiktning runt dammen av grodsakkunnig Claes Andren, *professor i bevarandebiologi*, som menar att det troligtvis är ägg från åkergroda. Enligt bedömningen kan det vara upp till ca 30 individer i dammen och groddjurens livsmiljö kan avgränsas till dungen. Sannolikt finns även åkergrodan i närheten av Lagan sydost om exploateringsområdet.

En inventering för att bekräfta detta kommer att göras under nästa lekperiod som sker under våren 2022.

Åkergrodan är skyddad enligt 4 och 6 §§ i artskyddsförordningen. Det innebär att det är förbjudet att:

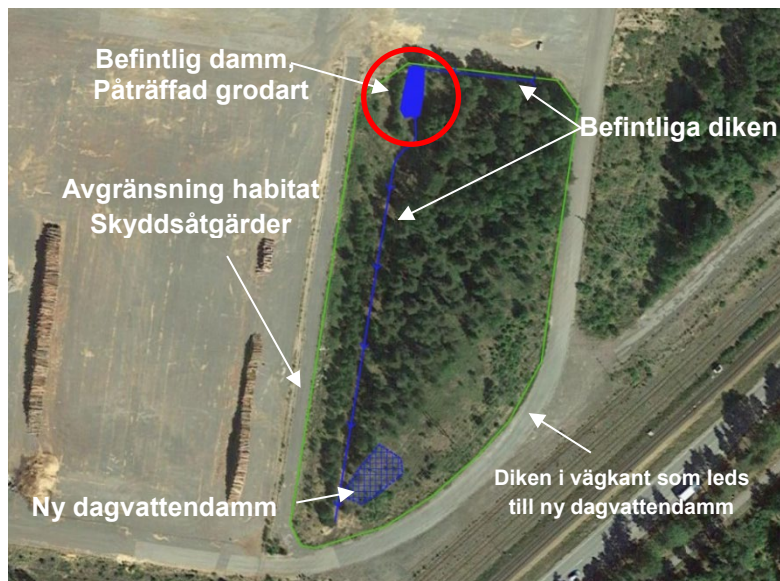
1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats.

Förbudet i 4 § gäller alla levnadsstadiet och innebär förbud mot att exploatera lek- och viloplats oavsett om djuren för tillfället är där eller inte. Detta gäller såvida man inte genom s.k. skyddsåtgärder kan säkerställa en lika stor fortsatt reproduktion och vinteröverlevnad.

Fortplantnings- och viloplatserna får inte påverkas av mänsklig aktivitet på ett sådant sätt att platserna förlorar sin kontinuerliga ekologiska funktion för arten. Lekdammen får sitt vatten från ytvattenavrinning av den hårdgjorda ytan norr om dammen, där vattnet leds via ett ytligt dike till dammen. Från dammen finns ett bräddutlopp och dike i sydlig riktning. Vattnet i dammen bedömdes okulärt vara påverkat av flis och på ytan sågs stråk av tunn oljefilm. Förekomst av olja riskerar att störa groddjuren, särskilt känslig är utvecklingsstadiet efter lek.

Befintlig damm bör grävas ur på flis och dagvattendammar behöver förses med oljeavskiljande funktion i samband med exploatering av området enligt grodsakkunnig. Den befintliga dammen är inte lämplig för att hantera ett ökat flöde av dagvatten då det är åkergrodans lekmiljö. Om den befintliga dagvattendammen belastas med mer dagvatten, innebär detta ett ökat flöde och potentiellt högre halter av föroreningar. Groddjur är just känsliga för förändringar av högre flöden och föroreningar, *en negativ påverkan på fortplantningsmiljöerna utlöser förbudet i artskyddsförordningen*. En ny damm anläggs därför i dungen södra delar. Överflödigt dagvatten leds förbi den befintliga dammen för att inte påverka det befintliga flödet och föroreningshalten i den befintliga dammen. En ny dagvattendamm bedöms kunna stärka grodans habitat om den utformas på ett ändamålsenligt sätt.

Groddjurens livsmiljö på land runt lekdammen har efter bedömning avgränsats till det mindre skogsområde som dammen ligger vid. Skyddsåtgärder i form av grodmurar runt dungen behöver troligen anläggas för att inte direkt påverka åkergrodans lekmiljöer vid exploatering. Skyddsområdet för grodans habitat planläggs som allmän plats för natur. En egenskapsbestämmelse för allmän plats reglerar och specificerar att en damm kan anläggas i den södra delen av skyddsområdet för att avlasta dammen i det norra området från ett ökat flöde.



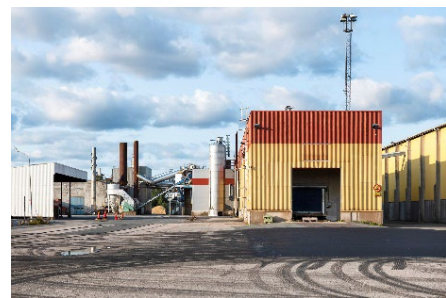
Avgränsning av habitat.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag industribebyggelse som har haft blandade verksamheter. Bebyggelsen består av större lagerbyggnader och industribyggnader. Höjden på byggnationen är relativt låg men tar mycket yta i anspråk. Bebyggelsen är upp till 12 meter och byggnationen har en relativt sammanhållen höjdsättning. Det finns stora asfalterade ytor inom området.



Flygfoto industriverksamhet



Befintlig byggnation

Riksintresse

Planområdet berörs av riksintressen för kommunikation och riksintresse för totalförsvarets militära del.

Riksintresse för kommunikation

I anslutning till planområdet ligger *E4* som är ett riksintresse för kommunikation. Kommunen tar i översiktsplanen ställning för att skydda riksintresset och mot skydd för farligt gods. Kommunen har ett generellt förbud mot nybyggnation inom 50 meter från *E4*an. Detta område utgör prickmark i detaljplanen.

Även sträckan för järnvägen Halmstad-Jönköping som passerar planområdet utgör ett riksintresse. Ett skyddsområde om 30 m från järnvägen anläggs genom prickmarksområde i detaljplanen. Förslaget bedöms inte påverka riksintressena.

Riksintresse för totalförsvarets militära del

Planområdet ligger inom påverkansområde för *Skillingaryds skjutfält* och ett område med särskilt behov av hinderfrihet. Skyddet för riksintresset består i att det inte får tillkomma störningskänslig bebyggelse inom områden som berörs av beslutade riktvärden för skottbullen, som på sikt innebär risk för begränsningar av verksamheten vid förnyad miljöprovning, s.k. påtaglig skada på riksintresset. Uppförandet av höga objekt inom område med särskilt behov av hinderfrihet kan också ha en påtaglig skada på riksintresset.

Planområdet ligger inom *Hagshults influensområde för lufrum*. Inom influensområdet finns en fastställd högsta höjd. För höga objekt gäller att samtliga objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse (enligt LFV:s definition) kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottilj.

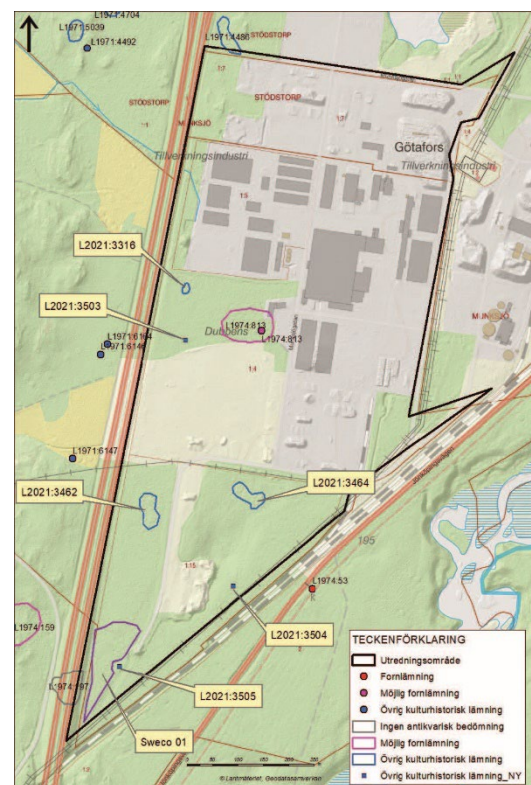
Förslaget bedöms inte utgöra en påtaglig skada och begränsa verksamheterna inom riksintressena för totalförsvarets militära del.

Fornlämningar

Inom planområdet har en arkeologisk utredning steg 1, se bilaga 3, tagits fram av Sweco (2021-06-20). I utredningen har det påträffats två möjliga fornlämningar som inte har kunnat bestämmas.

Vid ”Dubbens” (L1941:813) finns en bebyggelselämning. Utredningen har inte kunnat åldersbestämma bebyggelsen. En arkeologisk utredning steg 2 som innefattar en utökad arkivstudie för att kunna åldersbestämma den möjliga fornlämningen ska genomföras inför granskning.

I den arkeologiska utredningen steg 1 har det upptäckts en möjlig fornlämning inom sydvästra delen av fastigheten Skogshyltan 1:15. Platsen ligger nära ett gravfält (L1974:197) och anses ha ett bra topografiskt läge för att vara en fornlämning.



En arkeologisk utredning steg 2 är beställd för att undersöka vidare om det finns några fornlämningar. Området för den möjliga fornlämningen ligger i stora delar inom prickmark.

I utredningen har även sex övriga kulturhistoriska lämningar påträffats inom planområdet.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

Strandskydd

Inom planens norra del råder strandskydd från sjön.

Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen bestämma att strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken ska upphäva för ett område i detaljplan. Förutsättningen är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Som särskilda skäl vid prövningen enligt miljöbalken 7 kap. 18c § av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Som särskilt skäl anges i detaljplanen att *området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. Kvarteretsmarken är inhägnad och allmänheten har ej tillträde till området idag. Det finns inte heller några goda livsmiljöer att skydda för djur- och växtlivet då området idag utgörs av hårdgjord yta.

Gator och trafik

Pendlingsmöjligheterna till och från Vaggeryd är goda. E4an är dragen väster om Vaggeryds tätort och tillgängligheten till det nationella vägnätet är god. Från Vaggeryd station avgår flera regionbussar och tåg till bland annat Jönköping, Nässjö och Värnamo. Vaggeryd station ligger ca 3 km från planområdet. Närmsta hållplats för kollektivtrafik är Vaggeryd Götafors som ligger ca 1500 m från norra delen av planområdet. Hållplatsen trafikeras bland annat av regionbuss 500 mot Jönköping respektive Värnamo varje halvtimme under vardagar.

Området angörs idag från Munksjögatan som Vaggeryds kommun är väghållare för. Hastighet utmed Munksjögatan är idag 70 km/h. Vägnätet inom planområdet är i huvudsak enskilt. Från centrala tätorten Vaggeryd finns gång- och cykelbana fram till Munksjögatan längs Stödtorpsvägen. Vidare längs Munksjögatan till och inom planområdet saknas gång- och cykelbana

Tillgänglighet

Planområdet är plant med få höjdskillnader. Det finns därmed goda möjligheter för ny bebyggelse med tillhörande ytor att utformas med god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Klimatanpassning

Klimatförändringar gör att klimatet framöver blir alltmer blött, torrt och varmt. Det innebär bland annat att det kan komma kraftigare regn under vintermånaderna och att risken för torka under sommaren ökar.

Värmeböljor

I *Grönstrukturplanen för Vaggeryds kommun* är delar av planområdet utpekade som riskområde gällande värmebölja. I grönstrukturplanen presenteras en värmekartering som genomfördes under sommaren 2018. I och i närheten av kommunens industriområden och mer tätbebyggda områden noteras generellt en högre yttemperatur. Detta beror troligtvis på stor andel hårdgjorda, asfalterade ytor och stora takytor i förhållande till andelen grönstruktur. Gröna strukturer är effektiva temperaturreglare. Träd och buskar skuggar fasader och bidrar samtidigt till sänkta temperaturer lokalt då det sker evaporation (frigörelse av vattenånga) från växternas och trädens lövverk.

Skyfall

I *Grönstrukturplanen för Vaggeryds kommun* finns det utpekade områden som har en större risk att drabbas av översvämningar vid skyfall. Det finns inga utpekade ytor inom planområdet. Det finns en del lågpunkter utpekade inom planområdet. Lågpunkterna ligger i de flesta fall inom befintliga grönytor. Grönytorna kommer till största del behållas. Inga åtgärder för att hantera skyfall bedöms regleras i plankartan.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA). Ny bebyggelse kan anslutas till VA-nätet via befintliga ledningar i området. Planområdet är idag anslutet till fjärrvärme och ny bebyggelse kan anslutas vid behov. Vaggeryds elverk har nätkoncession i området och anslutning till elnätet är möjligt. Likaså finns möjlighet för anslutning till fiber. Elnätet och fibernätet behöver förstärkas vid nybyggnad i planområdet.

En del befintliga ledningar ligger inom planerad kvartersmark i detaljplanen, u-område införs i planområdet för att säkerställa ledningarna. Nya ledningar för fiber och elnät beläggs med u-område.

Dagvatten

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till att uppnå en långsiktig och hållbar dagvattenhantering genom att omhänderta dagvatten på ett så naturligt sätt som möjligt. Enskilda fastighetsägare ansvarar för att hantering av dagvatten sker inom den egna fastigheten på det sätt som anges i lagstiftning, dagvattenstrategin och detaljplanen. Enligt Dagvattenstrategin ska dagvatten i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. Är det inte möjligt ska förutsättningar för avledning till öppna lösningar såsom diken undersökas i samråd med kommunen. I sista hand ska avledning till dagvattennätet användas. Dagvattenstrategins målsättning och intention ska beaktas vid handläggning av bygglov och följas upp under tekniskt samråd.

Marken består av isälvssediment sand och har hög genomsläpplighet. Förutsättningarna för infiltration är därför goda. Dagvatten tas om hand i ledningar dimensionerade för 10-års flöde samt infiltreras i marken. Vattnet leds till recipienten Stödstorpsån.

Det finns ytor inom planområdet med befintliga dammar som hanterar yttlig avrinning idag. Det bedöms behövas ytterligare en damm i östra delen av planområdet för att inte påverka åkerrodans lekområde. En större damm planeras längst söderut i planområdet för att lokalt omhänderta allt dagvatten inom fastigheten Skogshytan 1:15. Inom allmän plats för gata görs utrymme för att hantera fördröjning. I den östra tillfartsvägen reglerar en egenskapsbestämmelse att ett dike ska anläggas intill gatan.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

Radon

Inom planområdet är markradonrisken inom normala nivåer. Nya byggnader ska uppföras med radonsäker metod så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³). Byggnader ska utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m³ och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,3 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Buller från väg- och spårtrafik

Detaljplanen möjliggör för ca 400 000 BTA verksamhetsytor. Utifrån en uppskattning om att området möjliggör 300 arbetsplatser och att ca 80 % av transporterna till området utgörs av nyttotrafik beräknas området genom Trafikverkets trafikstringsverktyg alstra ca 3530 fordon/dygn, inklusive nyttotrafik. En överhängande majoritet av den tillkommande trafiken kommer från E4an och berör således inte Vaggeryds tätort. Exklusive nyttotrafik beräknas ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på cirka 809 (ÅDT) vilket motsvarar 899 bilresor under ett årsvardagsdygn (ÅVDT). Antalet gång- och cykelresor uppskattas till ca 451/dygn.

Den totala trafikökningen bedöms vara måttlig och kan ge upphov till en ökning av buller och utsläpp. Den mesta av trafiken kommer inte påverka bostadsområden utan trafiken förväntas främst gå från och till E4an.

Förorenad mark

Relement AB, se bilaga 4, har inom en del av fastigheten Skogshytan 1:4 gjort en markmiljöteknisk undersökning (2020-05-28) för att klargöra föroreningsförekomsten, utbredningen av utfyllandsmassor och bedöma avhjälpande åtgärder. Undersökningen visar att det finns stora mängder schaktmassor med inslag av olika typer av fasta avfall inom området. Föroreningshalterna av analyserade ämnen är dock tämligen låga och föroreningshalter över MKM har endast påvisats i två högar med stort innehåll av fasta avfall. I en slutrapport (2020-11-12), se bilaga 5, redovisas avhjälpande åtgärder, resultat från utförd miljökontroll och mängden massor som har avhjälpats.

En bedömning av föroreningssituationen utifrån tidigare miljötekniska undersökningar (ÅF 2006 & Sweco 2019) som underlag, har gjorts av Relement AB (2021-05-11), se bilaga 6. Utifrån de undersökningar och åtgärder som genomförts inom aktuellt planområde bedöms markföroreningar sammantaget inte påverka planerad markanvändning. Flera miljötekniska undersökningar visar att marken i norra delen av området inte är förorenad och de begränsade föroreningar som tidigare fanns i södra delen av planområdet nu sanerats. Relement bedömer att det inte föreligger några markmiljömässiga hinder för aktuell planläggning. Kommande schaktmassor för nybyggnationer bör med fördel kunna återanvändas inom området

Risker farligt gods

Enligt *Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods* ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd ifrån en farligt godsled. Riskpolicyn anger inga avstånd för olika typer av markanvändningar. Avståndet för placering av markanvändning och byggnation är beroende på platsspecifika egenskaper och förhållandena.

Planområdet ligger inom 150 meter från E4 som är en primärled för farligt gods och järnvägen Värnamo-Jönköping. Vaggeryd Kommun har i översiktsplanen gjort ett ställningstagande att ett säkerhetsavstånd ska hållas till E4 med 50 meter vid byggnation av ny bebyggelse och industri. För järnväg bör generellt inte ny bebyggelse tillåtas inom 30 meter från spårmit.

Den huvudsakliga användningen i området är industri med kompletterande användningar i form av verksamhet, kontor och idrottshall (utan åskådarplassplatser). Användningarna begränsar persontätheten i området, och därmed hur många som kan utsättas för negativa konsekvenser ifall en olycka skulle inträffa. I planen regleras ett skyddsavstånd med prickmark, där byggnader inte får uppföras, inom 50 meter från E4n. Mot järnvägen regleras ett skyddstråk för luftledningar och markreservat för underjordiska ledningar som omöjliggör byggnation 30 m från järnvägen.

Skred, ras och erosion

En översiktlig kartavläsning har gjorts för området. Enligt SGI:s jordartskarta består planområdet av isälvsediment med sand. Jorddjupet varierar mellan 0–70 meter. Isälvsediment har avsatts av smältvatten från inlandsis. Sedimenten består i huvudsak av grus och sand. Områden med isälvsediment är normalt inte skredkänsliga. Enligt Vaggeryds Kommuns översiktsplan så har kommunen generellt goda geologiska och geotekniska grundförhållanden. Även runt kommunens vattendrag är bärigheten i marken i regel god eftersom markförhållandena ofta består av grus eller sandmo och sällan finare material som lera. Riskerna för skred och ras får därför anses vara låga inom planområdet. En geoteknisk utredning ska tas fram inför granskning för att bekräfta den översiktliga kartavläsningen.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Kommunen bedömer sammantaget att inga miljökvalitetsnormer överskrids och att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Detaljplanen skapar förutsättningar för att säkra livsmiljön för vad som befaras vara åkergröda inom planområdet genom att planlägga natur i den del groddjur påträffats. Genom att anlägga natur och ny dagvattendam skapas skyddsåtgärder för att säkerställa en lika stor fortsatt reproduktion och vinteröverlevnad för åkergrödan.

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

Bebyggelse

Förslaget möjliggör en flexibilitet i gestaltning av byggnationen. En flexibel utformning möjliggör för att olika typer av verksamheter kan ta plats inom området. Publika verksamheter i form av idrottshall tillåts i nordväster och kan tillskapa rörelse under fler timmar av dygnet. Inom området rekommenderas att skalan bryts ned för att inte fasader ska upplevas som långsträckta murar mot gaturummet och få en variation mot gaturummet.

Grön och blåstrukturer

Gröna och blåa infrastrukturer tillför inte bara estetiska värden utan kan kompensera för det möjliga biologiska bortfallet vid exploatering, tillföra rekreation för personal inom området och kyla området vid värmetoppar. Befintliga värden som finns inom planområdet bör främjas och kompletteras i

tillskapande av nya infrastrukturer exempelvis i grönska på kvartersmark. Växtlighet kan även hjälpa till att bryta ner skalan på bebyggelsen och rama in rumsligheter i exempelvis gaturummet.

En struktur av gröna och blåa ytor finns i ytterkanterna av planområdet. Ytorna bevaras i stora delar och regleras med prickmark eller allmän plats för natur. Längs ledningsgatorna och E4 behålls sandmarker med öppna ytor. Områdena är i vissa fall sandblottade och har goda förutsättningar för att inneha en rik insektsfauna tack vare att det är blomrikt. För att behålla den rika insektsfaunan bör öppna ytor som behålls underhållas för att inte växa igen. Fler sandblottor kan skapas mellan bebyggelsen och E4an för att kompensera bortfall av mark med öppna ytor.

I gaturummet kan växtlighet läggas till. Växtligheten kan ha flera funktioner i gaturummet såsom att rama in, skapa rumslighet, tillföra estetiska värden, knyta ihop olika områden ekologiskt och motverka effekter från klimatförändringar.

Inom området finns det flera utgrävda dammar och diken. Vatten har en stor betydelse för den biologiska mångfalden. Dammarna i området kan kompletteras med fler öppna vattenytor för att kompensera bortfall och öka den biologiska mångfalden, tillföra estetiska värden till området samt för att utveckla ett robust system av ytlig avrinning av dagvatten. Ett robust system av ytlig avrinning och fördröjning minskar belastningen av föroreningar och ger ett skydd från höga flöden vid skyfall.

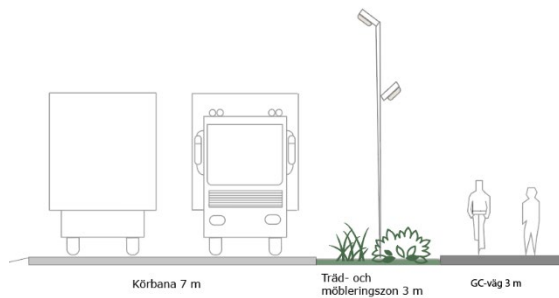
Gator

Anslutning till planområdet sker via Munksjögatan. Behovet av parkeringsplatser som verksamheterna inom detaljplanen genererar ska lösas inom de egna fastigheterna. Inom planområdet föreslås en huvudsaklig lokalgata inom allmän plats. En industrigata som angör den södra delen av planområdet anläggs som allmän plats. Resterande industrigator i detaljplanen läggs inom kvartersmark.

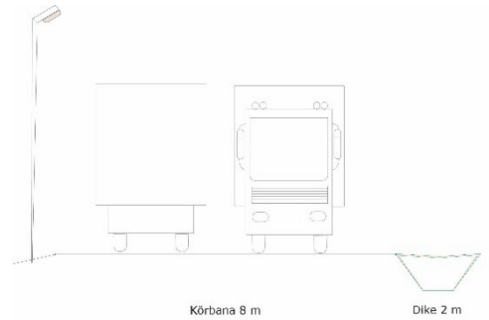


Vy över befintligt industriområde. Föreslagen allmän plats huvudlokalgata med vändplats och industrigata markerad i rött. Bild från Vaggeryd Kommun

För den huvudsakliga lokalgatan inom området föreslås ett vägområde om 13 m. En gång- och cykelbana om 3 m samt en kombinerad regnbädd och möbleringszon längs lokalgatan föreslås för att separera biltrafiken från gång- och cykelbanan. För industrigatan inom allmän plats föreslås ett vägområde på 10 meter med en vägbredd på 8 m och ett dike för dagvatten 1–2 meter brett. För de enskilda industrigatorna rekommenderas en körbana om minst 8 m. In- och utfarter från verksamheter bör placeras strategiskt för att minimera korsningspunkter med oskyddade trafikanter.



Typsektion lokalgata.



Typsektion industrigata

Med den ökade exploatering som detaljplanen möjliggör beräknas trafikmängden i området att öka. Detaljplanen möjliggör för ca 400 000 BTA verksamhetsytor, vilket enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg uppskattas alstra ca 3 530 fordon/dygn, inklusive nyttotrafik. Nyttotrafiken består till stor del av tung trafik. En överhängande majoritet av den tillkommande trafiken kommer från E4an och berör således inte Vaggeryds tätort. Exklusive nyttotrafik beräknas ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på cirka 809 (ÅDT) vilket motsvarar ca 900 bilresor under ett årsvardagsdygn (ÅVDT). Antalet gång- och cykelresor uppskattas till ca 450/dygn.

Planbestämmelser

GATA reglerar allmän platsmark för en lokalgata och en industrigata. Inom lokalgatan finns möjlighet att anlägga gång- och cykelvägar samt en grönskande avskiljare. Inom industrigata finns möjlighet att anlägga dike för dagvattenavrinning – det regleras i detaljplanen med dike₁. NATUR reglerar allmän plats för naturändamål. Inom den norra delen av naturmarken finns åkergröda, vilken är skyddad enligt artskyddsförordningen och habitatet får inte ändras eller förstöras. En dagvattendamm kan anläggas inom den södra delen av åkergrödans habitat för att avhjälpa det ökade flödena i dammen från exploateringen i detaljplanen.

Kvartersmarken i detaljplanen är betecknad med den huvudsakliga användningen J - industri inom hela planområdet. Industri reglerar att marken tillåts användas för industriändamål samt komplement till industriändamål.

I norr finns kompletterande användning till Industri i form av Z – Verksamheter. I användningen Verksamheter ingår b.la. lager, verkstäder och lokaler för serviceverksamheter som t.ex. bilprovning.

I norr tillåts, utöver Industri och Verksamhet, även K - Kontor samt i nordöst mer publika verksamheter i form av R – Idrottshall. Inom användningen idrottshall ska det vara möjligt att uppföra idrotts- och sportanläggningar utan åskådare, exempelvis en padelhall.

Byggnader inom planområdet regleras till en högsta nockhöjd på 20 meter för byggnader. Inom planområdet regleras även högsta totalhöjd till 35 eller 40 meter i olika delar för byggnadsverk. Regleringen av högsta totalhöjd av byggnadsverk innefattar alla byggnadsverk inom planområdet som t.ex. antenner, ackumulatortankar, skorstenar och master. Byggnadens placering ska vara minst 3,0- eller 6,0 meter från fastighetsgräns.

Markreservat för allmännyttiga ledningar u_1 och l_1 - omfattar områden där lov inte får beviljas för åtgärder som hindrar underhåll samt bildande av rättigheter för allmännyttiga ledningar. Mark som omfattas av prickmark får inte förses med byggnader. Längs luftledning har prickmarken som funktion att reglera skyddsavstånd för t.ex. nedfall och åtkomst vid underhåll. Längs E4an har prickmarken lagts in för att reglera skyddsavståndet som Vaggeryd Kommun har tagit ställning för i Översiktsplanen för bland annat risk för farligt gods. Längs allmän plats regleras prickmarken ett avstånd på 6 meter för att få distans mot allmän plats. I en del planen har avsteg i avstånd från allmän platsmark gjorts för att befintlig byggnationen inte ska bli planstridig. Markreservat för en gemensamhetsanläggning för väg, till fastigheten Skogshylltan 1:15, har anlagts i en befintlig vägsträckning.

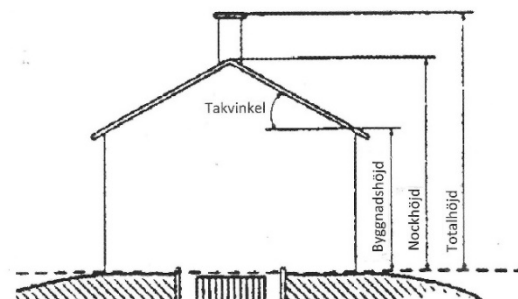


Bild: Boverkets Boken om lov, tillsyn och

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla och ändras eller upphävs planen då finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Huvudmannaskap för allmän plats och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom planen. Allmän plats överlämnas därefter till kommunen som ansvarar för drift och underhåll.

Exploatören bygger ut eller iordningsställer följande:

- Lokalgata och industrigata (GATA i plankarta)
- Naturområden (NATUR)
- Ansvarar för utbyggnad av dagvattensystemet inom allmän plats (b.la. damm₁ och dike₁ i plankarta)

Kommunen bygger ut eller iordningsställer följande:

- Utbyggnad av eventuella nya VA-ledningar fram till fastighetsgräns.

Fastigheter som föreslås att tas i anspråk i delar, för att skapa allmän platsmark – GATA är:

Stödstorp 1:7

Skogshyltan 1:4

Skogshyltan 1:5

Skogshyltan 1:15

Munksjö 1:2

Fastigheter som föreslås att tas i anspråk för att skapa allmän platsmark för NATUR:

Del av Skogshyltan 1:4

VA- och dagvattenanläggningar

Planområdet tillhör kommunalt VA-verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av VA- och dagvattennätet. Anslutningsavgift bekostas av fastighetsägare i enlighet med kommunens VA-taxa.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare står för åtgärder inom sina fastigheter samt drift och skötsel av dessa. Inom varje fastighet ska exempelvis lokalt omhändertagande av dagvatten ske med lämplig åtgärd.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar fastigheterna Stödstop 1:7, Skogshyltan 1:4, Skogshyltan 1:5, Skogshyltan 1:15 samt del av Munksjö 1:2.

Ägarförhållanden

- Stödstop 1:7 och Skogshyltan 1:4 ägs av Vaggeryd logistikpark AB.
- Skogshyltan 1:15 ägs av Vaggeryds Energi Mark AB.
- Skogshyltan 1:5 ägs av Aktiebolaget Tenhults Impregneringsverk
- Munksjö 1:2 ägs av Vaggeryds Elverk AB.

Ändringar av fastigheter i detaljplanens genomförande

- Skogshyltan 1:5 får enligt detaljplanen rätt att ta i anspråk del av Skogshyltan 1:4 utmed E4:an samt del mot Stödstop 1:7.
- Del av Skogshyltan 1:4 tas i anspråk för allmän platsmark (GATA).
- Del av Stödstop 1:7 tas i anspråk för allmän platsmark (GATA).
- Del av Skogshyltan 1:5 tas i anspråk för allmän platsmark (GATA).
- Del av Skogshyltan 1:4 tas i anspråk för allmän platsmark (NATUR).
- Allmän platsmark fastighetsregleras till den av Vaggeryds kommun ägda fastigheten Munksjö 1:4.



Framtida fastighetsbildningsåtgärder kan ske utefter den verksamhet som tillkommer. Kvartersmarken kan delas in i flera fastigheter än idag. Mark kan avskiljas från fastigheten genom avstyckning eller fastighetsreglering. Var enskild fastighetsägare ansvarar och bekostar fastighetsbildningsåtgärden.

Gemensamhetsanläggning för tillfartsgata

Gemensamhetsanläggning för tillfartsgata mellan Skogshyltan 1:15 och allmän platsmark (GATA) över fastigheten Skogshyltan 1:4 upprättas genom fastighetsbildningsåtgärd.

Servitutsavtal

Befintligt officialservitut 0665-559.A för väg som belastar fastigheterna Skogshyltan 1:4 och Stödstop 1:7 upphävs genom fastighetsbildningsåtgärd. Servitutet avser rätt till väg mellan Södra Duveled 1:2 (tidigare Jonstop 2:1) och Munksjögatan. Det ersätts i detaljplanen av att det anläggs allmän platsmark (GATA) i delar av den befintliga sträckan.

Markreservat för ledningar

Avtal ska upprättas för att säkra ledningar som ligger samt placeras inom u₁ – områden. Inom planområdet finns befintliga avtalsservitut för luftledning och vatten- och avlopp. Dessa regleras i detaljplanen med markreservat för luftledning och underjordiska ledningar.

Markreservat för fjärrvärme och fiber tillkommer inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar upprättandet av ny detaljplan. Planavgift tas inte ut vid bygglov, planavgiften betalas löpande i enlighet tecknat plankostnadsavtalet gällande ansvarsfördelning samt kostnader mellan kommunen och exploatörer. Exploatören bekostar iordningställande av allmän platsmark. Allmän platsmark lämnas över till kommunen utan kostnad. Utbyggnad av allmänna underjordiska ledningar till fastigheten och för fastighetens eget intresse bekostas av fastighetsägaren.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal upprättas mellan Vaggeryds kommun och exploatören i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan detaljplanen antas eller godkänns. Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med överlåtelse av mark, utförande och bekostande av allmänna anläggningar, utförande och bekostande av övriga anläggningar, villkor under byggtiden/genomförande och administrativa kostnader, säkerhet, medfinansiering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Tjänstepersoner inom Kanslienheten, Tekniska kontoret, Miljö- och byggförvaltningen samt ytterligare tjänstepersoner inom Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet med sina respektive professioner. Samrådsförslaget har upprättats av planarkitekt Henrik Olsson.

Kanslienheten, Vaggeryds kommun
2022-02-24

Henrik Olsson
Planhandläggare, Vaggeryd Kommun

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef/bitr. kommundirektör

Skriven av

Anton Agnefeldt, Tengbomgruppen
Mikaela Björk, Tengbomgruppen
Aila Hirvonen Bremefors, Tengbomgruppen