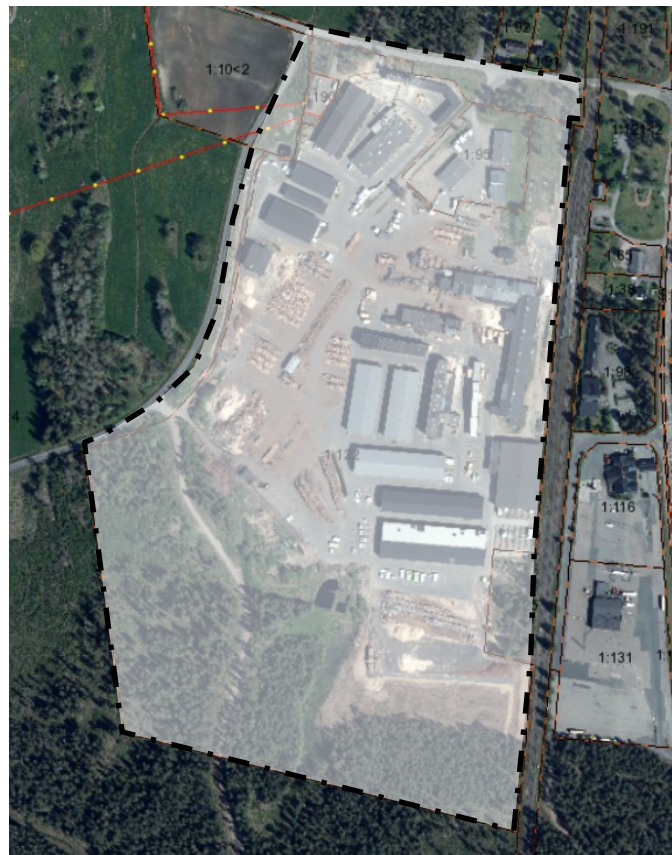




Underlag för planbesked

# För fastigheten Klevshult 1:122 m.fl., Klevshults samhälle



## Innehållsförteckning

Ansökan.....	3
Sökande.....	3
Fastighet.....	3
Fastighetsägare.....	3
Syfte.....	3
Avgränsning.....	3
Bakgrund.....	4
Tidigare ställningstagande.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan.....	5
Skogsbruksplan.....	6
Platsens förutsättningar.....	6
Mark och vegetation.....	7
Naturvärden.....	7
Ekosystemtjänster.....	8
Infrastruktur.....	9
Riksintressen.....	9
Människors hälsa och säkerhet.....	9
Teknisk försörjning.....	10
Vatten och avlopp.....	10
Dagvattenhantering.....	10
Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber.....	10
Fastighetsrättsligt.....	11
Betydande miljöpåverkan.....	11
Genomförande.....	12
Utredningsbehov.....	12
Förslag till process och tidplan.....	12
Slutsats.....	12

*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

Södra Skogsägarna Ekonomisk Förening

### Fastighet

Följande fastigheter är utpekade i bilaga till ansökan om planbesked, Klevshult 1:122, 1:121, 1:190, 1:95, 1:10 samt 1:25, Klevshults samhälle.

### Fastighetsägare

Fastighetsägare för Klevshult 1:122 och 1:95 är Södra Skogsägarna Ekonomisk Förening.

Fastighetsägare för Klevshult 1:121 är Vaggeryds kommun.

Fastighetsägare för Klevshult 1:190 är Vattenfall Eldistribution AB.

Fastighetsägare för Klevshult 1:25 är Trafikverket.

Fastighetsägare för Klevshult 1:10 är privatperson.

### Syfte

Inskickad ansökan syftar till att upprätta ny detaljplan för fastigheten Klevshult 1:122 m.fl. för att ”modernisera” de tre gällande detaljplanerna som omfattar Klevshult 1:122 m.fl. samt möjliggöra för planläggning av ny mark med den huvudsakliga markanvändningen industri. Vidare är syftet med ny detaljplan att reglera redan uppkomna oenigheter med befintliga detaljplaner till att bli planenliga, detta inkluderar bland annat infarter i områdets norra del som idag inte är planenliga. Vidare är syftet att öka exploateringsgraden från 12% till 50 %, införa en generell byggnadshöjd om 10 meter samt införa bebyggelsefri zon utmed gator och järnväg.

### Avgränsning

Ett underlag för planbesked är framtaget med beskrivning av områdets planeringsförutsättningar. Området ligger i södra delen av Klevshult, utmed järnvägen. Föreslaget planområde omfattar cirka 28 hektar och består av fem fastigheter. Föreslaget planområde avgränsas i norr av Byvägen, i väster av Nässjavägen, i öster av järnvägen och i söder av fastighetsgränsen för Klevshult 1:122. Se figur 1 för föreslaget planområde.



Figur 1: Till vänster; områdets lokalisering i Klevshults samhälle. Till höger; område för ansökt planbesked.

## Bakgrund

2022-04-05 inkom ansökan om planbesked i syfte att upprätta ny detaljplan för fastigheten Klevshult 1:122 m.fl. för att ”modernisera” de tre gällande detaljplanerna som omfattar Klevshult 1:122 m.fl. samt möjliggöra för planläggning av ny mark med den huvudsakliga markanvändningen industri. Fastigheterna omfattas av tre gällande detaljplaner med utgången genomförandetid och med huvudsaklig markanvändning Industri.

Områdets förutsättningar har i ett första skede undersökts, vilket presenteras i detta underlag. Beslut om planuppdrag avser det ansökt planområdet som helhet, markerat i figur 1. I en detaljplaneprocess kommer områdets lämplighet prövas för industriändamål. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag.

# Tidigare ställningstagande

## Översiktsplan

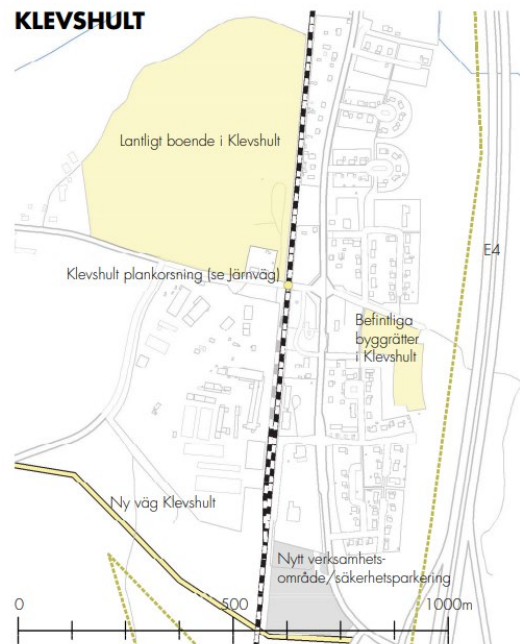
I gällande Översiktsplan, antagen 2012, är föreslaget planområde ej utpekad för vidare exploatering. I översiktsplanen finns en ny vägsträckning utpekad mellan Nässjavägen och Landsvägen, denna sträckning passerar genom fastigheten Klevshult 1:122 södra del. Vid eventuell planläggning av södra Klevshult 1:122 behöver vägsträckningens lokalisering beaktas och om möjligt lokaliseras till söder om fastighetsgränsen Klevshult 1:122.

I översiktsplanen är området norr om Byvägen utpekad för Lantligt boende, ingen detaljplaneprocess pågår för detta område i dag.

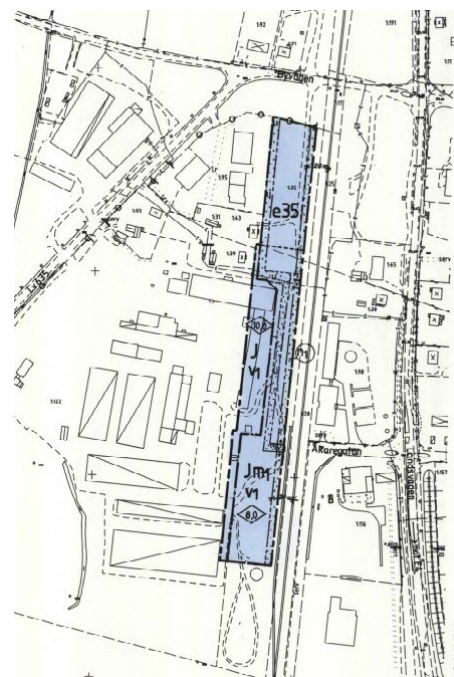
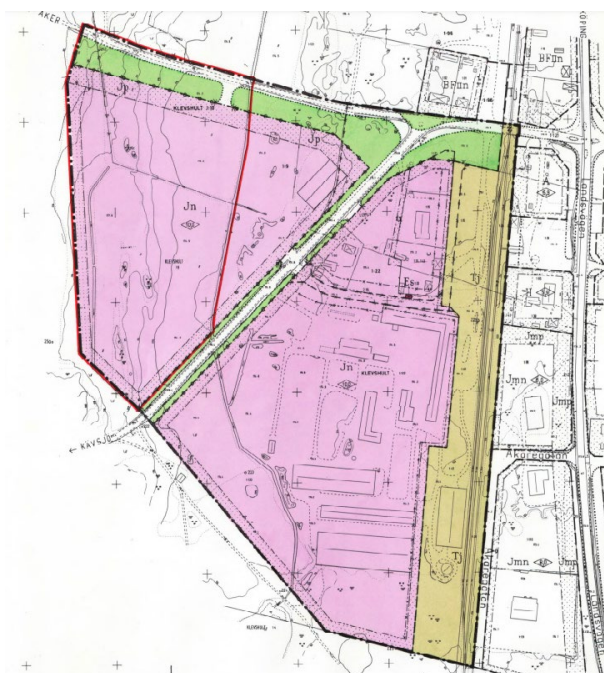
## Detaljplan

Planområdet omfattas idag av tre detaljplaner, Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för fastigheterna Klevshult 1:9, 1:122 m.fl. i Klevshult, som fick laga kraft 1979, Detaljplan del av industriområde Klevshult 1:122 m.fl. som fick laga kraft 1997 samt Detaljplan över Nässjavägen, väg 637 m.m som fick laga kraft 2004. Delar av detaljplanerna från 1979 har blivit ersatt av efterkommande detaljplaner. De ändringar som skett är dels att Nässjavägen fått en ny dragning i detaljplanerna från 2004, industri och byggnader tillåts närmare järnvägen i detaljplanerna från 1997.

Ny planläggning innebär att den nya detaljplanen ersätter detaljplan samtliga gällande detaljplanerna del av industriområde Klevshult 1:122 m.fl. och Detaljplan över Nässjavägen, väg 637 m.m. samt ersätter del av Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för fastigheterna Klevshult 1:9, 1:122 m.fl. i Klevshult.



Figur 2: Utdrag ur Översiktsplan 2012, Klevshult



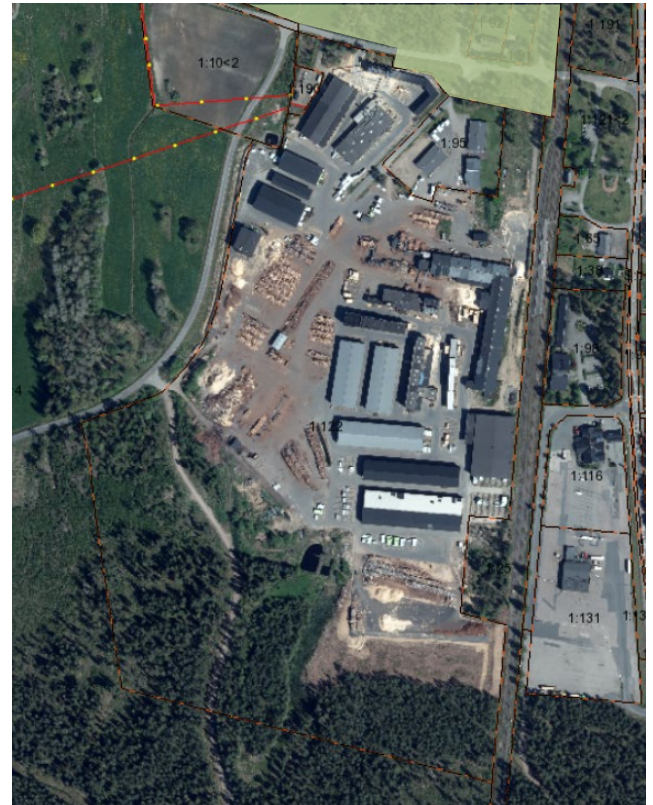
Figur 3: Till vänster; Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för fastigheterna Klevshult 1:9, 1:122 m.fl. i Klevshult. Till höger; Detaljplan del av industriområde Klevshult 1:122 m.fl..



Figur 4: Detaljplan över Nässjävägen, väg 637 m.m

## Plan kommunala skogar 2022-2024

Inom föreslaget planområde finns ett skogsparti som berörs av kommunens Skötselplan kommunala skogar 2022-2025. Skogsområdet är beläget i områdets norra del utmed Byvägen se figur 5. Skogspartiet är detaljplanelagt som park/plantering samt natur och klassas i skötselplanen som Skog på detaljplanelagd mark. detta innebär att skogen i dessa områden sköts därför som produktionsskog, medröjning, gallring och sedan totalavverkning och som omvandlas till en hårdgjord yta när exploateringen av området väl startas upp. Skogsbruksplanen lyfter att en totalavverkning aldrig är det bästa alternativet och att inom industriområden är det också viktigt att spara skog, då industriområden ofta har stora arealer hårdgjorda ytor som skapar problem vid skyfall och värmebölja.



Figur 5: Skogsparti utpekad i Skötselplan kommunala skogar 2022-2025

## Platsens förutsättningar

### Mark och vegetation

#### **Geologiska förutsättningar**

Området består till stor del av isälvsediment sand, inom den ej planlagda delen i söder finns ett område med berg samt mossetorv.

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.

#### **Marktücket**

Planområdet består till större delen av hårdgjord yta och bebyggelse i form av industri. Områdets södra del består av skog samt ett våtmarksområde och damm.

### Naturvärden

#### **Rödlistade arter**

Inom planområdet har mindre hackspett och stare siktats.

#### **Biotopskydd**

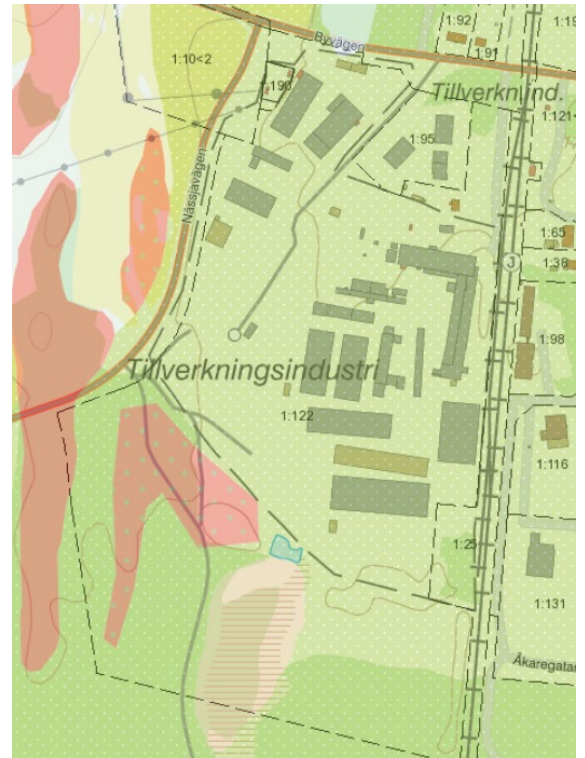
Inga biotopskydd förekommer inom planområdet.

#### **Skyddsvärda träd**

Inga skyddsvärda träd förekommer inom planområdet.

#### **Behov av ytterligare inventering**

En naturvärdesinventering samt fågelinventering behöver genomföras i samband med framtagande av ny detaljplan för att exempelvis kartlägga eventuella rödlistade arter, nyckelfaktorer eller biotopskyddade strukturer.



Figur 6: SGU-Jordatskarta 1:25000 - 1:100000

## Grön infrastruktur och Ekosystemtjänster

### **Grönstrukturplan**

I *Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun* framgår att planområdets södra del främst innehar reglerande ekosystemtjänster samt stödjande ekosystemtjänster kopplade till gräsmark och våtmark som stödjande habitat. I grönstrukturplanen pekas våtmarken ut som särskilt viktig att spara och stärka. I grönstrukturplanens underlagsrapport 6 omnämns vikten med att bevara våtmarker, dels för dess riskreducerande infrastruktur i omhändertagande av dagvatten men även klimatanpassning, där våtmarken har en tydlig kylande effekt. Våtmarken har en vattenhushållande och flödesreglerande egenskap och är anpassad för att samla upp samt reglera vattenflöden och agerar som en naturlig dagvattenhanterare. I underlagsrapport 7 lyfts även att tätortsnära våtmarker har höga reglerande och/eller biologiska värden. Ekosystemtjänster som gynnas av att bevara våtmarken är, skydd mot extremt väder, klimatanpassning, luftrening, vattenrening, livsmiljö, ekologiskt samspel och habitat.

### **Miljöprogram**

I kommunens miljöprogram *Vaggeryds kommun 2022-2025* beskrivs vikten av att bevara gröna och blå miljöer. I kapitel sex *Strategier, mål och åtgärder för miljömålen* finns följande strategi för hållbara gröna och blå miljöer:

- Strategi 1: Utpekade gröna stråk för lövskogen, gräsmarkerna, våtmarkerna samt vatten prioriteras i samhällsplaneringen för att öka landskapets förmåga att leverera ekosystemtjänster. Värdefulla våtmarkerna (klass 1 och 2) bör undantas från exploatering.

Våtmarken i områdets södra del behöver därmed beaktas vid en planläggning och i möjlig mån besparas från exploatering.

### **ESTER**

ESTER är ett verktyg framtaget av Boverket och kan användas för att kartlägga ekosystemtjänster i t.ex. detaljplanesammanhang. Analysen utgår ifrån att föreslaget planområde som helhet exploateras och visar tillgången på ekosystemtjänster i nuläget och tillgången på ekosystemtjänster efter exploatering och visas i en graf för att analysera resultatet.

En ESTER-analys behöver tas fram i samband med detaljplaneprocessen för att avgöra hur planen påverkar områdets tillgång till ekosystemtjänster.



## Infrastruktur

Området är lokaliserat i södra delen av Klevshult, väster om järnvägen. Befintliga infarter till området är via Byvägen i norr samt en infart via Nässjavägen i söder. På och avfart till E4an, nord- och sydgående, sker via trafikplats Klevshult cirka 1 km från planområdets infart vid Byvägen. För att nå Landsvägen och vidare E4an behöver järnvägen korsas. Ingen planskild korsning av järnvägen finns idag i Klevshult. Via Landsvägen nås Skillingaryd i norr.

Området är idag inte anslutet till gång- och cykelvägar, närmaste gång- och cykelväg går i nord-sydlig riktning utmed Landsvägen cirka 180 meter från närmaste infart. Närmaste kollektivtrafik finns vid Klevshultsstation cirka 270 meter från planområdets norra infart. Från Klevshultsstation går Krösatåg och buss 133 (Värnamo - Torsvik).

Parkering löses inom egen fastighet.

## Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för Försvarsmaktens påverkansområde för område med särskilt behov av hinderfrihet, föreslagen verksamhet antas inte påverka riksintresset. I angränsning till planområdets östra gräns finns riksintresse för kommunikation i form av järnvägssträckningen Nässjö-Halmstad. Planen natas inte påverka riksintresset men järnvägen och arbetet med elektrifieringen av denna behöver beaktas i framtagandet av detaljplan.

## Kulturmiljö

Inom området finns inga registrerade fornlämningar. Fornlämningsskildern bör dock undersökas vidare genom en kulturvärdesinventering i en detaljplanprocess.

## Människors hälsa och säkerhet

I tillstånd om utökad sågverksamhet på fastigheterna Klevshult 1:122 och 1:139 från 2017 framgår att undersökningar om föroreningar har skett samt att delar av dessa har åtgärdats. Det framgår även att det finns en oklarhet exakta lokaliseringar av föroreningar och att vid eventuella planerade byggnationer eller markarbeten behöver kompletterande analyser genomföras. En undersökning om markföroreningar behöver tas fram i samband med en detaljplan för att säkerställa att föroreningar i mark ej byggs över och framtida avhjälpande åtgärder försvåras.

Initialt bedöms vägbuller eller buller från järnväg inte överstiga riktvärdena, detta behöver utredas vidare i planprocessen. Vidare behöver buller från tänkt utbyggnad av industriverksamhet inom planområdet utredas i planprocessen för att säkerställa att intilliggande bostäder och verksamheter inte påverkas negativt.

Tillgång till brandvatten är begränsad och att uppfylla målsättningen i kommunens Delprogram skadeavhjälpande verksamhet från 2020 gällande brandvatten för industriområden är ej möjligt att uppnå. Hanteringen av brandvatten behöver utredas i vidare i detaljplanprocessen tillsammans med Tekniska kontoret och Räddningstjänsten.

## Strandskydd

Inget strandskydd förekommer inom området.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

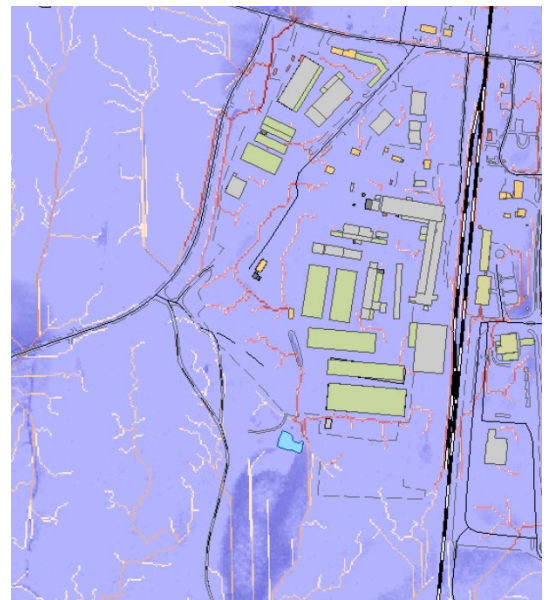
Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Delar av planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. Området anses kunna anslutas till det kommunala VA-nätet. Planen kommer kräva eventuella förlängningar av VA-ledningar inom området.

### Dagvattenhantering

I detaljplanprocessen behöver dagvattenhanteringen undersökas ytterligare. Befintlig våtmark i områdets södra del föreslås bevaras för att bidra till hanteringen av dagvatten. Idag finns diken utmed Nässjavägen samt utmed Byvägen. Enligt skyfallskarteringen är lågpunkter inom området lokaliserat till våtmarken i söder. Avrinningen inom området sker mot dike vid Nässjavägen samt befintlig damm i söder.

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.

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.



Figur 7: Skyfallskartering

### Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber

Inom området Ingen befintlig fjärrvärme finns inom området idag.

Området ingår i koncessionsområde för Vaggeryds Elverk AB, utmed Byvägen går ledningar som försörjer Klevshults samhälle, även fiberledningar passerar Byvägen. I ny detaljplan behöver ledningar säkras genom u-områden. Fastigheten Klevshult 1:190 ägs av Vattenfall för elcentral, en tidig och kontinuerlig dialog behöver föras med Vattenfall i en detaljplanprocess för att säkra elförsörjning.

## Fastighetsrättsligt

Planområdet omfattar ett antal fastighetsägare, sökande har initialt drivit tidiga dialoger gällande markbyten. Dialog behöver föras med respektive markägare gällande detta samt att vid markbyten kommer exploateringsavtal och överlåtelseavtal behövas upprättas i samband med detaljplanen.

Inom kommunägd mark i norr är en mätpunkt för gammastrålning lokaliserad, vid önskat markbyte av denna fastighet behöver mätstationen lokalisering prövas för en eventuell flytt.

Fastigheten Klevshult 1:25 ägs av Trafikverket, varpå dialog behöver föras kopplat till det pågående elektrifieringsprojektet som pågår för järnvägen. Sökande önskar även utreda möjlighet till stickspår varpå trafikverket behöver involveras i en planprocess.

Den södra delen av planområdet som idag ej är planlagd är utpekad som älgjaksområde enligt Länsstyrelsen WebbGIS, eventuella avtal för jakt behöver ses över.

## Betydande miljöpåverkan

Det finns delar av ämnesområden som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare i en planprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför samråd kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras vilken indikerar på huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

## Genomförande

### Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses bland annat följande utredningar krävas för framtagandet av detaljplanen.

Utredning	Ungefärlig kostnad
Dagvattenutredning	Ej uppskattad
Naturvärdesinventering	Ej uppskattad
Geoteknisk utredning	Ej uppskattad
Utredning om föroreningar	Ej uppskattad
Ev. bullerutredning väg och industri	Ej uppskattad
Fastighetsförteckning	Ca 10 000 kr
Grundkarta	Ca 15 000 – 20 000 kr

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i nuläget inte går att förutse. Genomförda utredningar kan leda till behov av ytterligare utredningar och tillkommande kostnader för genomförandet. Det här underlaget innehåller inte heller kostnader för utbyggnation av området med exempelvis 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 området inte finns utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan. Därigenom handläggs planen enligt direktiven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande, vilket betyder att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet, och därmed detaljplanen, får laga kraft om det inte överklagas.

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas tidigast under 3 kvartalet 2022 och beräknas ta cirka 2 år.

### Slutsats

Den samlade bedömningen är att industriändamål 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 samt ta del av framtagandet av den tillfälliga skolan. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag. Områdets värden och kvalitéer behöver integreras i ny detaljplan och föreslagen markanvändning.