

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Skogshyltan 1:4 med flera,
Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Kommunledningskontoret
Granskningstid xx september - xx oktober 2022

Innehåll

PLANHANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE.....	4
BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	4
Kommunala beslut.....	5
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	14
Tillgänglighet	14
Klimatanpassning	15
Teknisk försörjning	15
Dagvatten	16
Skyfall	20
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET	21
Radon	21
Buller från väg- och spårtrafik	21
Förorenad mark	22
Miljöfarlig verksamhet.....	22
Risker farligt gods	23
Skred, ras och erosion	23
Brand	23
Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön.....	24
FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION.....	24

Bebyggelse	24
Grön och blåstrukturer.....	24
Gator.....	24
Järnväg och industrispår	25
Dagvatten	26
Planbestämmelser	26
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	27
Genomförandetid.....	27
Huvudmannaskap för allmän plats och ansvarsfördelning.....	27
Kvartersmark.....	28
Industrispår.....	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Markreservat för ledningar	30
Ekonomiska frågor	30
Exploateringsavtal	30
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	30

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, Tengbomgruppen
- Plankarta med bestämmelser, Tengbomgruppen
- Illustrationsplan, Tengbomgruppen
- Samrådsredogörelse
- Bilaga 1: Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2: Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, (2021-06-24)
- Bilaga 2a: Groddjursinventering, Naturcentrum AB (2022-04-26)
- Bilaga 3: Arkeologisk utredning steg 1, SWECO, (2021-06-20)
- Bilaga 3a: Arkeologisk utredning steg 2 - Dubbens, SWECO (2022-05-03)
- Bilaga 3b: Arkeologisk utredning steg 2 - Skogshyltan 1:15, SWECO (2022-05-04)
- 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)
- Bilaga 8a: PM Geoteknik, BGK (2022-05-03)
- Bilaga 8b: PM MUR, BGK (2022-05-03)
- Bilaga 9: Riskbedömning, Bengt Dahlgren (2022-06-28)
- Bilaga 10a: Dagvattenutredning, GEOSIGMA (2022-05-24)
- Bilaga 10b: Dagvattenutredning, SWECO (2022-02-21)
- Bilaga 11: Trafikanalys, SWECO (2022-08-18)
- Bilaga 12: Slutrapport, statusrapport, Detectum AB (2022-09-xx)

PLANENS SYFTE

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

BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Två ansökningar om planbesked för ändringar av detaljplan för Götafors industriområde har inkommit 2020-11-20 respektive 2020-11-26. Vaggeryds kommun har gjort bedömningen att de två ändringarna bör prövas i en ny detaljplan. Detaljplanen föreslås omfatta planbeskeden samt fastigheten 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 infrastrukturlösning och dagvattenhantering.

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 (antagen 2012). 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 får 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 framarbete 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 (MB 3 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. Ställningstagande tas efter genomfört undersökningssamråd och särskilt beslut i frågan, se bilaga 1.

Detaljplanen med hänsyn till gällande miljö kvalitetsnormer

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

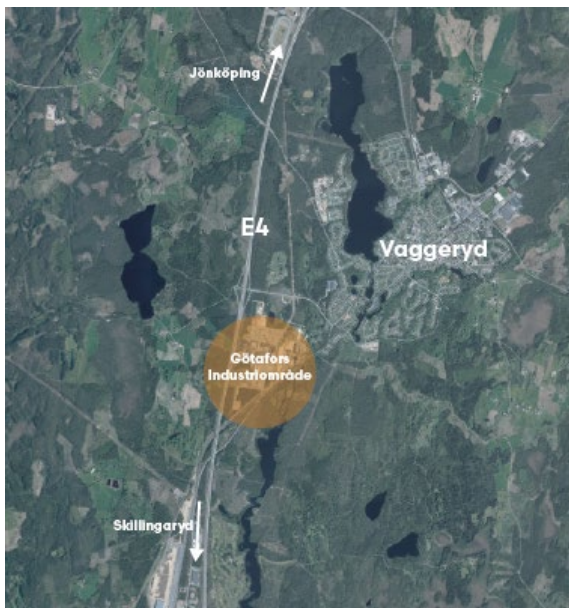
Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, vatten och luft. Genomförandet av planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt upprättad undersökning (bilaga 1). Bedömningen är att föreslagen ny bebyggelse inte kommer att ge några negativa konsekvenser för människors hälsa och att inga miljö kvalitetsnormer 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
- Skogshytan 1:4
- Skogshytan 1:5
- Skogshytan 1:15
- del av Munksjö 1:2

Fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

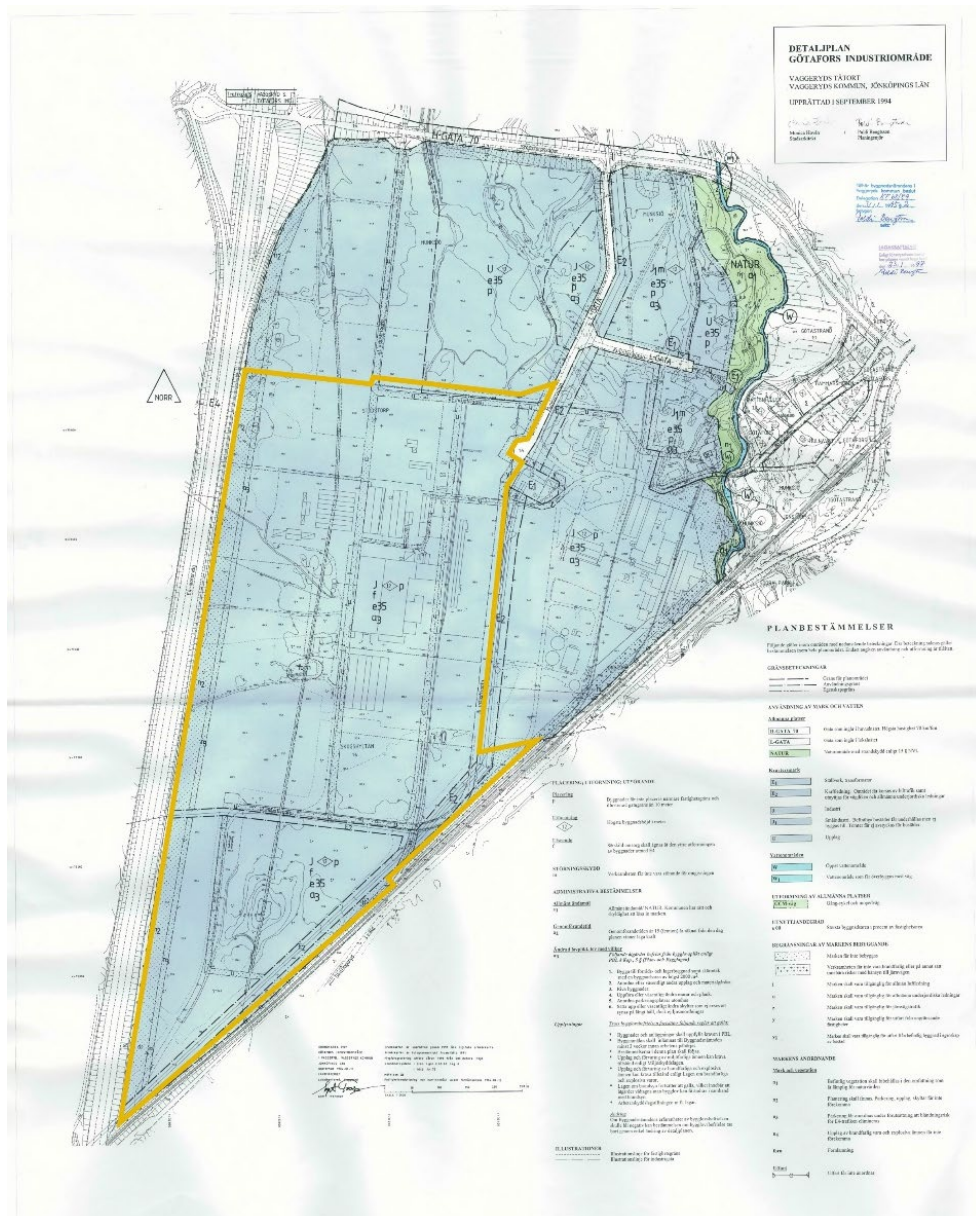
Översiktsplan

Planområdet är inte utpekad i Vaggeryds kommuns översiktsplan antagen 2012 (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 med flera 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 med mera, 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 isälvs sediment 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.

Den geotekniska utredningen av BGK (bilaga 8a) visar att inom delar med befintlig verksamhet består jorden från markytan räknat av asfalt på överbyggnad av grus och sand. Inom vissa delar förekommer även fyllningar. Under dessa lager består jorden av sand. Överbyggnaders tjocklek är mellan 0,4 och 0,5 meter i provtagningspunkterna. De fyllningar som påträffats består av sand, grus, mull och växtdelar. På vissa ställen förekommer även spån och flis. Mäktigheten på fyllningarna är mellan 0,7 och 1,7 meter i provtagningspunkterna. Den naturligt lagrade sanden består av fin-, mellan- och grovsand som förekommer i skiktvis vanligt för den här typen av jord. Ställvis finns även inslag av grus i sanden.

En naturvärdesinventering (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 utgrävd 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 grodägg.



Naturvärden inom planområdet.

Foton: Naturcentrum

Åkergröda

En groddjursinventering har gjorts under våren 2022 (bilaga 2a) som konstaterar att det är åkergrödor vid dammen. Vid kvällsinventering påträffades fem hanar och tre honor. Inga andra groddjur har konstaterats i området.

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.

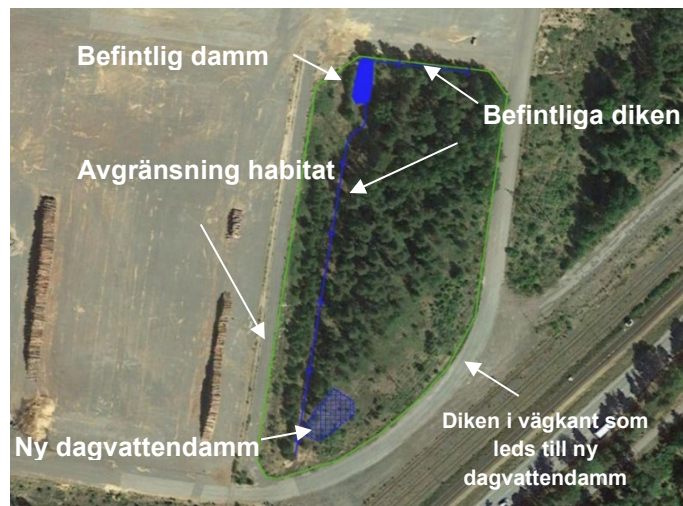
Förbudet i 4 § gäller alla levnadsstadier och innebär förbud mot att exploatera lek- och viloplats oavsett om djuren för tillfället är där eller inte. Detta gäller såvida man inte genom s.k. skyddsåtgärder kan säkerställa en lika stor fortsatt reproduktion och vinteröverlevnad.

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.

En bedömning har gjorts utifrån naturvärdesinventering och okulär besiktning runt dammen av grodsakkunnig Claes Andren, *professor i bevarandebiologi*. Enligt bedömningen kan groddjurens livsmiljö avgränsas till dungen.

Befintlig damm rekommenderas att 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 åkerrodans 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 grodens 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 åkerrodans lekmiljöer vid exploatering. Skyddsområdet för grodens 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.



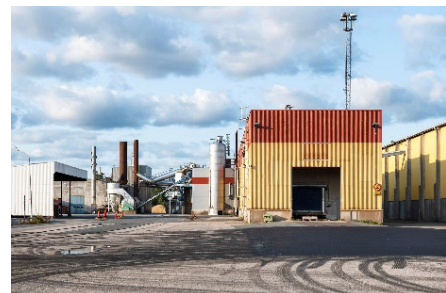
Avgränsning av habitat.

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

2-utredningen (bilaga 3b) kunde inga fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar påvisas.

I utredning steg 1 har 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 en mindre sjö som tidigare var del av en större lutdamm. Vid sjön har det tidigare konstaterats att det finns naturvärden som häckningsplats för fåglar. Lutdammen har förminskats mellan 1980 och 1997 när den gällande detaljplanen antogs. Information om när den förminskades har inte hittats.



*Strandskydd. Länsstyrelsen i Jönköpings Län
publika Webbkartan*



*Historiskt flygfoto 1980 med tidigare lutdamm
Lantmäteriet, Geolex*

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*. Området var exploaterat 1976 och området får antas ha exploaterats innan 1975.

Strandskydd upphävs i delar som tidigare fungerat som upplag för spån och trävirke. Området har varit hårdgjort och allmänheten har inte haft tillgång till området då det har varit instängslat. Ingen påverkan sker på naturmarken runt sjön.

Då området redan är ianspråktaget, det inte påverkar djur- och växtliv, det minskar inte allmänrättslig tillgång till området och ger en utveckling av Götafors Industriområde med fler verksamhetsetableringar väger intresset av att ta marken i anspråk tyngre än strandskyddsintresset.



Historiskt Flygfoto 1976 Lantmäteriet, GeoLex



Historiskt Flygfoto 1977 Lantmäteriet, GeoLex

Gator och trafik

Pendlingsmöjligheterna till och från Vaggeryd är goda. E4an är dragen väster om tätorten 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. Planen medför en fortsatt markanvändning för industri och området kommer fortsatt att bestå av stora asfalterade ytor och stora takytor, varav det kan antas att högre yttemperaturer kommer vara fortsatt inom området. 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.

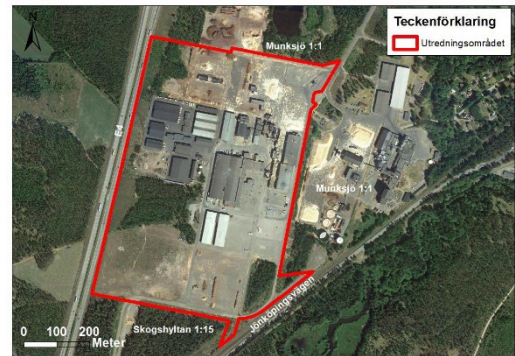
Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA). Ny bebyggelse kan anslutas till VA-nätet via befintliga ledningar i området. Planområdet kommer med VEAB:s etablering ansluta till fjärrvärme och ny bebyggelse kan anslutas. Vaggeryds elverk har nätkoncession i området och anslutning till elnätet är möjligt. Likaså finns möjlighet för anslutning till fiber. Elnätet och fibernätet kan behöva förstärkas vid nybyggnad i planområdet.

En del befintliga ledningar ligger inom planerad kvartersmark i detaljplanen, u-område införs i planområdet för att säkerställa befintliga ledningar samt skapa område för ledningsrätt för nya ledningar.

Dagvatten

Två dagvattenutredningar har tagits fram av Geosigma (bilaga 10a) resp. Sweco (bilaga 10b) för lösningar inom två delar av området. Övergripande målsättningar i Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi tar b.l.a. upp att dagvatten tas hand om så nära källan som möjligt, tillförsel av föroreningar till dagvattensystemet begränsas och fördröjas inom planområdet innan det avrinner mot befintligt dagvattennät. Dagvattenstrategin har legat till grund för båda utredningarna.



Utredningsområde Norra delen – Geosigma

Förutsättningar

Markförutsättningar

Inom området och i dess närmaste omgivning utgörs jordarterna av isälvsediment i form av sand. Ner till de 0,7 m av består marken av sandig fyllning och underliggande naturliga jordlager består av finsand till grusig sand. Grundvattenytan ligger mellan 6,5 - 7,5 meter under befintlig markyta. Infiltrationsmöjligheten bedöms i båda utredningarna till att vara väldigt goda.



Utredningsområde Södra delen – Sweco

Recipienter

Dagvatten som bildas inom utredningsområdet infiltrerar i det genomsläppliga jordlagret, vilket innebär att recipient för dagvatten är grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd (SE636264-139799). Detta gäller för det norra och södra området.

Miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten är God kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Enligt Vaggeryd kommuns dagvattenstrategi- del 2, har grundvattenförekomsten ett högt skyddsvärde och kan därmed klassas som en känslig recipient. Den befintliga och planerade markanvändningen inom utredningsområdet består av industriverksamheter vilket kan väntas bidra med relativt höga föroreningshalter. Därmed krävs det enligt dagvattenstrategin omfattande rening av dagvatten, exempelvis i form av sedimentation, växtupptag, nedbrytning och filtrering eller kemisk fällning samt lamellseparation.

Vid mycket höga flöden, till exempel i samband med skyfall, kan ytavrinning från utredningsområdet ske om den översta delen av markytan blir mättad och infiltration är begränsad. Den naturliga ytvattenrecipienten för utredningsområdet är Stödstorpaån (SE638129-139461).

Recipienten har måttlig ekologisk status där påväxt, bottenfauna och fiskesamhället är parametrar som klassningen grundar sig i. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status på grund av risk för överskridande halter av kvicksilver och dess föreningar vilket är ett nationellt fenomen.

Miljökvalitetsnormer för Stödstorpaån är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus.

Avrinningsområden

Område norr delas upp i fyra delavrinningsområden.

Delområde 1

Delområde 1 består av nordvästra delen av utredningsområdet och ytavrinning i detta område sker mot sydost, mot de befintliga dagvattenledningarna inom området eller mot sydväst mot den befintliga dagvattendammen i västra delen av utredningsområdet.

Delområde 2

Delområde 2 består av östra delen av utredningsområdet där ytavrinning sker söderut.

Delområde 3

Delområde 3 består av sydvästra delen av utredningsområdet som består av skogs- och ängsmark.

Delområde 4

Delområde 4 består av sydöstra delen av utredningsområdet. Ytavrinning i delområde 4 sker söderut mot en utloppspunkt i sydöstra delen av utredningsområdet.

Området i söder delas upp i två delavrinningsområden.

Området har en generell lutning åt söder.

Genom området går det en vattendelare från sydost till nordväst, vilken delar området i två avrinningsområden.

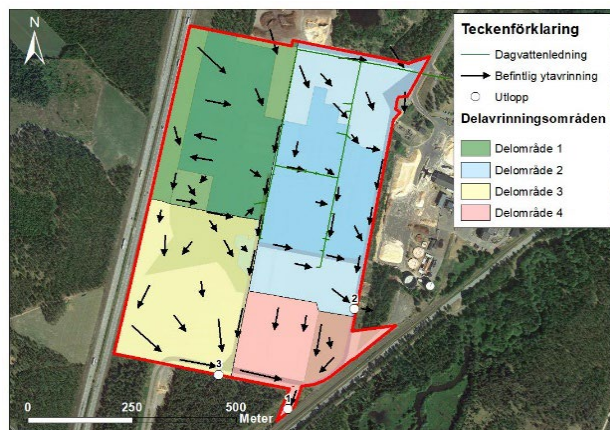
Det södra avrinningsområdet avvattnar endast ytor inom utredningsområdet, medan det i det norra avrinningsområdet tillförs vatten från områden uppströms.

Befintligt dagvattennät

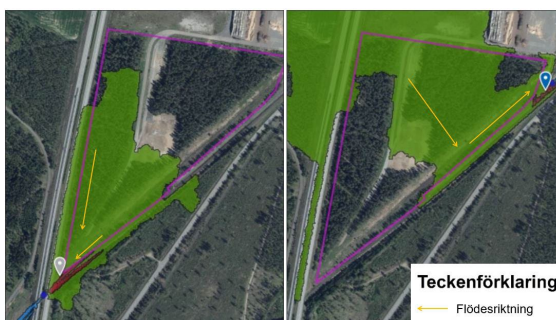
Utredningsområdet är anslutet till verksamhetsområde för vatten och avlopp och den planerade nya bebyggelsen kan anslutas till kommunala ledningar via befintligt ledningsnät inom området. Dessa ledningar planeras även att bevaras och fortsatt användas i framtiden. Dessa är enligt information från VA-chef på Vaggeryds kommun underdimensionerade och därmed ska fördröjning ske innan anslutning till ledning.

Vattenskyddsområden, markavvattningsföretag

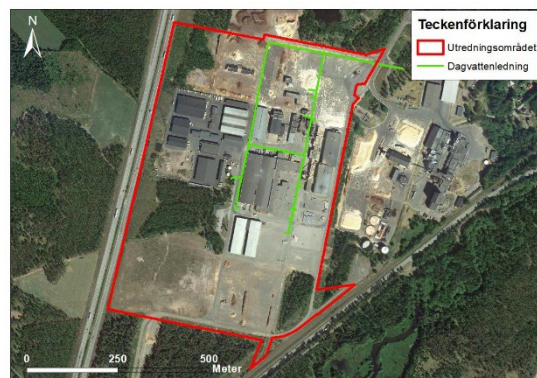
I nordvästra delen av planområdet förekommer ett markavvattningsföretag 531-9041-03. Detta består av en dagvattendamm som tar emot vatten från en bäck som sträcker sig från väster om E4:an. Även en del dagvatten från den befintliga bebyggelsen avrinner mot denna damm. Dammen har ett reglerbart utlopp men i dagsläget är det inte känt var utloppet ansluts. Det är heller inte känt vilka aktörer som ingår i markavvattningsföretaget eller vilka



*Avrinningsområden inom planområdet –
Norr, Geosigma,*



Avrinningsområden inom planområdet – Söder, Sweco



Befintligt dagvattennät – Geosigma

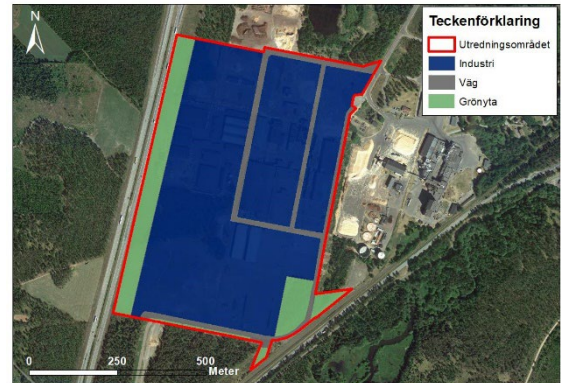
avtal som finns kopplade till detta. Inget dagvatten från den planerade utbyggnaden ska ledas till dammen och dammen får inte tas bort.

Framtida förhållanden

Norra området

Markanvändning

Inom utredningsområdet planeras det för utökad byggrätt samt högre byggnadshöjd. Därmed kommer en del av de befintliga skogs- och ängsytor att bebyggas med ett flertal industribyggnader. I västra delen av utredningsområdet kommer ett grönt stråk närmast E4:an att bevaras och i sydöstra delen av utredningsområdet kommer ett grönområde att bevaras. I detta område finns det en utgrävd damm och det har, i och med naturvärdesinventeringen inom området, påträffats en skyddad djurart i form av åkergroda. Därmed kan dammen inte användas för framtida dagvattenhantering.



Markanvändning – Norr, Geosigma

Dagvattenflöde

Regn med 10-års återkomsttid respektive 30-års återkomsttid har använts för beräkning av dimensionerande flöden. Klimatfaktor 1,25 har använts för beräkningar för den framtida situationen. Rinntider har uppskattats för varje delområde genom att bestämma längsta rinnsträckan och uppskatta avrinningshastighet för sträckan. Beräkning av regnintensiteter för respektive delavrinningsområde har därefter gjorts enligt Dahlström 2010.

Delområde	Area (ha)	Reducerad Area (ha _{red})	Flöde (l/s)		Flödesökning %
			10-år	30-år	
1	11,5	8,1	1464	2102	102%
2	16,5	13,9	2329	3344	28%
3	10,7	7,5	761	1089	839%
4	5,7	3,5	784	1127	98%
Summa	44,4	32,9	5338	7662	77%

Den totala erforderliga utjämningsvolymen för att åstadkomma fördröjning i enlighet med denna åtgärdsnivå är 6156 m³ för utredningsområdet i sin helhet, fördelat över de fyra delområden enligt tabell nedan.

Delområde	Area (ha)	Reducerad Area (ha _{red})	Utjämningsvolym (m ³)
1	11,5	8,1	1127
2	16,5	13,9	1036
3	10,7	7,5	3539
4	5,7	3,5	454
Summa	44,4	32,9	6156

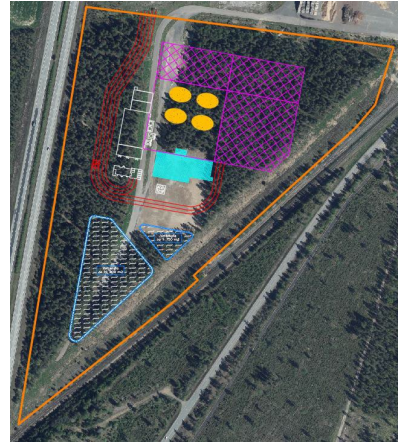
Eftersom den nordöstra delen av utredningsområdet har en egen dagvattendamm som bedöms vara dimensionerad för att omhänderta dagvatten från denna fastighet, dras den volym dagvatten som bildas i denna fastighet av från den totala erforderliga volymen för Delavrinningsområde 1. På det sättet dimensioneras det framtida dagvattensystemet för den befintliga bebyggelsen som i dagsläget saknar fullvärdigt dagvattensystem samt för den nya planerade bebyggelsen. Därmed är den dimensionerande fördröjningsvolymen för delavrinningsområde 1, 716 m³ och den totala erforderliga fördröjningsvolymen för utredningsområdet i sin helhet är 5745 m³.

I samband med den planerade exploateringen kommer föroreningshalterna över lag att öka med avseende på de studerade ämnena. I och med att dagvattenflöden även kommer öka något, kommer även den årliga föroreningsbelastningen öka som en följd av den tilltänkta exploateringen.

Södra området

I dagsläget består planområdet till största del av skogsmark. Efter exploateringen tillkommer takytor, vägar och lagringsytor m.m. Hårdgjorda ytor tillkommer i både etapp 1 och 2, där respektive etapp medför att ca 2 ha yta hårdgörs. Sammanlagt hårdgörs 4,24 ha av 14,5 ha.

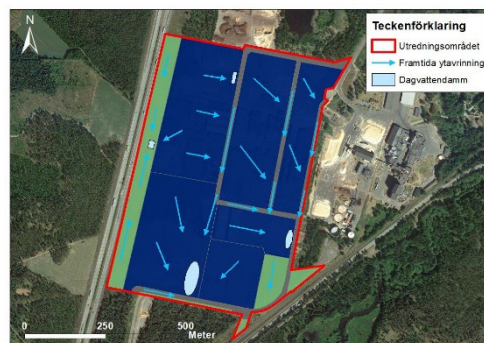
Det sker en stor ökning av alla undersökta föroreningstyper efter planerad exploatering för planområdet. Detta är en naturlig följd av att naturmark byggs om till industriområde. För att inte riskera att vattenkvaliteten hos planområdets recipient försämras krävs att dagvattnet renas innan det leds ut från planområdet.



Förslag byggnation och dagvattendamm. Sweco

Föreslagna dagvattenlösningar Norra området

Lösningförslaget för området utgår ifrån att dagvatten inom utredningsområdet avleds till två nya dagvattendammar, för fördröjning och rening innan det leds vidare via dagvattenledningar mot befintliga ledningar. Dagvattendammarna anläggs i befintliga lågpunktsområden. Dagvatten från den planerade bebyggelsen kan ledas till dammarna via ytavrinning, diken, rännor eller markförlagda ledningar. Eftersom utredningsområdet bebyggd med betydande mängd last- och parkeringsytor, ska utredningsområdets dagvattenlösning även kompletteras med oljeavskiljare.



Förslag dagvattendammar. Geosigma

Dagvattendammarna rymmer totalt 5800 m³ dagvatten varav 2220 m³ är volym för flödesutjämning. Sammantaget tar de dimensionerade dammarna upp en yta på 4500 m² - varav 3500 m² hör till södra dammen och 1000 m² till östra dammen.

Sammantaget bedöms det att den planerade exploateringen, tillsammans med de föreslagna dagvattenåtgärderna kommer innebära minskad föroreningsbelastning i de befintliga kommunala ledningarna och på recipienterna. Därmed ökar recipienternas möjlighet att uppnå deras MKN.

Södra området

Det första alternativet för dagvattenhantering är en torr damm. Inget utlopp placeras i torrdammen, eftersom dagvattnet tas omhand via infiltration. Därmed kommer denna torrdamm även att fungera som en översvämningssyta och en infiltrationsyta. Rekommendationen är att dammen dimensioneras efter den volym som bildas vid det dimensionerande 30-årsregnet.

Det andra alternativet är en kombination av en torrdamm och en våt damm. Likt alternativ 1 har den torra dammen syftet att infiltrera vattnet, samt att vid behov magasinera det. Den våta dammen har som syfte att bidra med extra rening av dagvattnet.



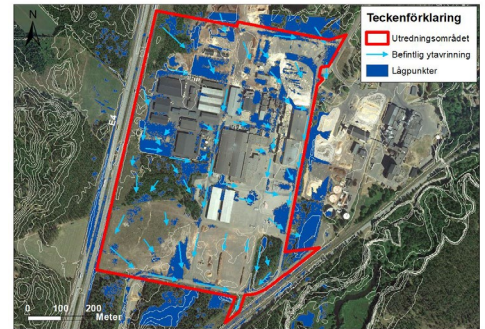
Förslag dagvattendammar. Sweco

Skyfall

Skyfall och översvämning från regn har övergripande utretts i dagvattenutredningarna. I analysen har ScalGo- Live använts och i utredningarna har en återkomsttid på 100 år inklusive klimatfaktor använts.

Norra området

Det förekommer lågpunktsområden spritt över hela utredningsområdet. De allra flesta och de mest omfattande lågpunktsområdena förekommer inom de icke-bebyggda delarna av utredningsområdet som består av avställningsytor samt en skogsyta. Vid extrema regn, som 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden som utredningsområdets dagvattenlösningar inte är dimensionerade för att klara. Det är viktigt att planera höjdsättningen så att dagvattnet vid bräddning av dagvattenlösningarna kan avrinna via sekundära avrinningsvägar och vidare till öppna ytor som kan ta emot vatten från ett 100-årsregn. Existerande lågpunkter bedöms inte vara problematiska efter platsbesök.

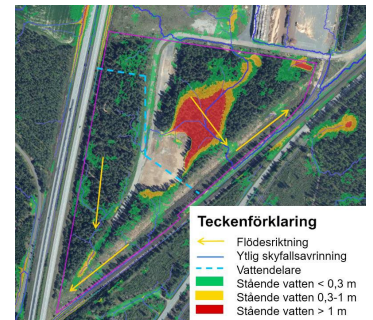


Lågpunkter. Geosigma

I samband med ett skyfall bör vattnet brädda ut över de planerade och befintliga vägarna, eller ledas mot den kompletterande dammen inom naturmarken, för säker avledning mot recipienten.

Södra området

Det bebyggda delarna av planområdet rekommenderas att kunna avvattas ytligt mot dagvattenanläggning i planområdets södra del. Vid skyfall avleds majoriteten av dagvattnet på ytan och väldigt lite tas omhand via infiltration. Av den anledningen så kommer troligtvis ett framtida skyfall, exklusive klimatfaktor, att ge upphov till flöden av samma storleksordning trots den planerade hårdgöringsgraden. Den hårdgjorda ytan kommer däremot höja hastigheten på vattnet. Utformning av torr damm bedöms ha tillräcklig bromsande effekt för att minimera påverkan av exploateringen.



Lågpunkter. Sweco

Enligt analysen bildar vattnet från uppströms område ett skyfallsstråk genom planområdets norra avrinningsområde. Skyfallsstråket rinner söderut genom den östra delen av planområdet.

Det rekommenderas att leda om skyfallsstråket så att det går runt de bebyggda delarna av planområdet, men fortfarande rinner på ett liknande sätt.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

Radon

Radonmätningarna som är utförda i den naturligt lagrade sanden visar på halter mellan 7 och 26 kBq/m³ jordluft. Med dessa halter i sand klassas marken som låg- och normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddat utförande av byggnader. 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

Utifrån en uppskattning om att området möjliggör 300 arbetsplatser och att ca 80 % av transporter 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 (bilaga 4) har inom en del av fastigheten Skogshyltan 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) 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 (bilaga 5). 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. Utifrån undersökningen görs bedömningen att det inte föreligger några markmiljömässiga hinder för aktuell planläggning. Kommande schaktmassor för nybyggnationer bör med fördel kunna återanvändas inom området.

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Detectum AB inom Skogshyltan 1:5 i samband med förnyat tillstånd för Södra SEK:s verksamhet. I markproverna detekterades metaller som kan relateras till produktionen av impregnerat virke. Halterna underskrider riktvärdet för känslig markanvändning i samtliga analyserade prover.

I alla grundvattenprover detekteras mycket låga halter av arsenik, bly, kadmium och koppar. I en provtagningspunkt hittades en låg halt av krom. Nickel och zink, som inte kan kopplas till verksamheten, detekterades inom vissa av provtagningspunkter. Nickel hittades inom fyra punkter, tre med måttlig halt och en låg halt. Zink hittades i fyra punkter, en med måttlig halt och tre med låg halt.

Markföroreningarna bedöms inte påverka planerad markanvändning.

Miljöfarlig verksamhet

Inom området finns i dagsläget två tillståndspliktiga miljöfarliga verksamheter, Bläckdahls måleri och Södra Wood. Bläckdahls måleri har tillstånd att hantera 4 400 liter brandfarlig vätska klass 1. Södra Wood hanterar impregneringsmedel där exakta mängder och huruvida dessa utgörs av brandfarlig vätska inte har fastställts i detta skede. 4 400 liter brandfarlig vätska anses i sammanhanget vara en mindre mängd.

I riskutredningen (bilaga 9) gör bedömningen att verksamheterna inte utgör en större risk än vad generell industriverksamhet vanligen medför. Risken för större olycka eller brand, därmed skada på person och egendom, bedöms inte vara oacceptabelt stor med anledning av dessa verksamheter. Sammantaget bedöms dessa verksamheter inte utgöra en begränsning för aktuell detaljplan och dess tillhörande markanvändning.

I planområdets norra del har det genomförts samråd och det planeras att lämnas in tillståndsansökan för gällande tillståndspliktig verksamhet vilken behandlar termisk ytbehandling med mera. Om tillstånd medges medför det ytterligare en tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet på området. Vidare planeras hantering av brandfarlig gas i form av vätgas (14 700 liter) samt Formier 10 (3 600 liter). Bengt Dahlgren Brand & Risk AB har upprättat en preliminär riskutredning (bygghandling/projekteringsanvisning) med syfte att uppfylla krav i lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor (LBE). Det förutsätts att verksamheten efterföljer nämnda projekteringsanvisning varvid hanteringen bedöms ske på ett betryggande sätt utan att omgivningen utsätts för oacceptabla risknivåer.

Öster om planområdet finns i dagsläget ett företag som hanterar och lagrar brännbart material i form av sågverksflis. Risk för brand med kraftig rökutveckling bedöms föreligga. Samtidigt förutsätts det att verksamheten hanterar sina risker i enlighet med LSO (lag 2003:778 om skydd mot olyckor) och övriga relevanta lagar och regelverk.

Risker farligt gods

Faktabladet *Riskhantering i detaljplaneprocessen* utgör en riskpolicy, upprättad av länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län, avseende hur markanvändning, avstånd och riskhantering samspelar i detaljplaner nära farligt godsleder. Policyn avser att utgöra en grund för de lokala och regionala riktlinjer som sedan upprättas i länen. I policyn anges bland annat att riskhanteringsprocessen ska beaktas vid planläggning inom 150 meter från en led avsedd för transport av farligt gods.

En riskbedömning har tagits fram (bilaga 9). Genomförda beräkningar visar att individrisknivåerna avseende transporter av farligt gods på väg E4 och järnväg samt urspårning från järnväg är acceptabla bortom 35 meter respektive 27 meter. Planerade skyddsavstånd (bebyggelsefria zoner) för väg E4 uppgår till 50 meter från vägområde respektive för järnväg 30 meter från spårmittpunkt varvid risknivån för planerad bebyggelse bedöms vara acceptabel.

Sammanlagda beräkningar av samhällsrisk med avseende på transport av farligt gods på väg E4 och järnvägen samt urspårning på järnvägen visar att risknivån i området är acceptabel. Riskbedömningen bedömer att risknivån i området, med avseende på väg E4 och järnvägen, är acceptabel med hänsyn till planerade skyddsavstånd och tänkt markanvändning, utan att riskreducerande åtgärder erfordras.

Skred, ras och erosion

Enligt den geotekniska utredningen (bilaga 8a) är terrängen inom området i stort sett plan. Höjdskillnaden från norr till söder är ungefär 2 meter. Jorden inom området består av friktionsjord. Mot bakgrund av ovanstående är stabiliteten god inom området. Planerad byggnation påverkar inte stabiliteten inom området.

Brand

Insattstiden är beräknad till cirka 10 minuter. Det finns brandposter utmed den västra sträckningen av GATA, brandposterna är placerade på cirka 100–150 meters avstånd. Den befintliga tillgången på brandvatten inom Götafors industriområde är cirka 10–15 L/s. Räddningstjänsten rekommenderar för industriområde ett uttag på 40 L/s. Förutsättningarna för att nå detta saknas i området och byggnader ska uppföras med sprinklersystem eller likartad effektiv teknik.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Ställningstagande tas efter genomfört undersökningssamråd och särskilt beslut i frågan gällande undersökning av betydande miljöpåverkan, se bilaga 1.

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 b.la. idrottshall tillåts i nordväst 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 utöver estetiska värden kompensation för det möjliga biologiska bortfallet vid exploatering och kylning av området vid värmetoppar. Befintliga värden som finns inom planområdet bör främjas och kompletteras i tillskapande av nya infrastrukturer exempelvis i grönska på kvartersmark. Växtlighet inom kvartersmarken 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. Det regleras främst för skyddsavstånd till E4 och järnvägen men en positiv bieffekt av detta är att det behålls grönt. I planen regleras detta med prickmark eller allmän plats för natur. Skyddsbestämmelse om att upplag och parkering inte får anläggas stärker de gröna kilarna. 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.

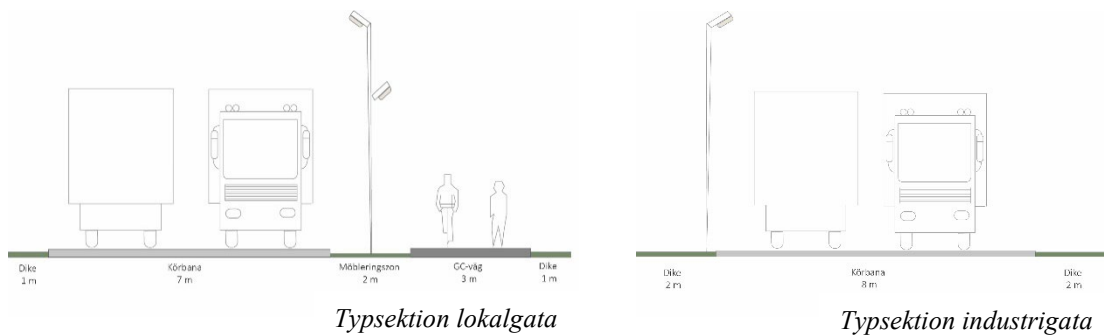
Inom området finns det flera utgrävda dammar och diken. Vatten har en stor betydelse för den biologiska mångfalden. Dammarna i området kan kompletteras med fler öppna vattenytor för att kompensera bortfall och öka den biologiska mångfalden, tillföra estetiska värden till området samt för att utveckla 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 vid behov inom kvartersmark.

För den huvudsakliga lokalgatan inom området föreslås ett vägområde om 14 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 12 meter med en vägbredd på 8 m och ett dike för dagvatten 2–4 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.



Sweco (bilaga 11) har tagit fram en utredning för att analysera påverkan från trafik på E4. Aktuell planområde bedöms vara fullt utbyggt år 2030. Utifrån en uppskattning om exploatering bedöms planområdet efter genomförande ge ett nettotillskott på cirka 920 fordon/dygn vid full utbyggnad.

Måläret för trafikprognoserna har valts till 20 år efter driftstagande, det vill säga år 2050.

Trafikalstringen från det nya planområdet bedöms vara måttlig och kommer att utgöra en liten del av den totala trafiken på angränsande vägnät, inte minst E4. Trafikbelastningen i berörda korsningar med statliga vägar beräknas bli låg med nuvarande utformning. Studerade befintliga korsningar bedöms inte behöva några ombyggnader för att upprätthålla god framkomlighet och trafiksäkerhet.

Trafiksäkerheten på det statliga vägnätet (E4 och ramper i trafikplats) skulle kunna påverkas om belastningen i anslutande korsningar ger upphov till längre köbildningar eller problem med vävning med den genomgående trafiken. Köbildningar är särskilt allvarliga om köslutet på avfarter sträcker sig bakåt ut på E4:ans genomgående körfält. Trafikanalysen visar att belastningen i korsningarna är låg och köbildningar och tillkommande trafik på påfartsramperna är marginella.

Utredningen konstaterar att påverkan på riksintresset E4 med dess på- och avfarter påverkas marginellt av trafiken från planområdet avseende kapacitet, belastning och trafiksäkerhet.

Järnväg och industrispår

I anslutning till planområdet går järnväg mellan Halmstad-Nässjö och Värnamo-Jönköping. Sträckan mellan Nässjö och Värnamo planeras att elektrifierats, och ett samrådsunderlag har tagits fram av Trafikverket 2022-02-26. Utredningsområdet, och avgränsning av samrådsunderlaget, sträcker sig i en zon 15 meter från spårmittpunkt.

Inom planområdet finns befintliga industrispår för godstrafik som angör järnvägen Halmstad-Nässjö. Det finns idag inget säkerhetstillstånd eller nationellt infrastrukturillstånd för järnvägsverksamhet, spåren används därmed inte för godstrafik idag. Med en ökad etablering av logistikverksamheter inom området ses ett behov att i framtiden kunna aktivera järnvägsverksamheten igen. Med hållbara godstransporter och minskad lastbilstrafik kan områdets flexibilitet och attraktivitet öka.

För att aktivera järnvägsverksamheten behövs ett nationellt infrastrukturillstånd för den som ska bedriva järnvägsverksamheten. Innan en ansökan sker bör Trafikverket samrådas med för eventuell

påverkan på planeringen av elektrifieringen av Nässjö-Värnamo samt med Transportsstyrelsen som utfärdar det nationella infrastrukturtillståndet.

I planen planläggs det befintliga industrispåret för att det i framtiden ska finnas möjlighet att uppta godstrafiken in till området. Spårens område planläggs med en säkerhetszon på 4,5 meter på var sida om spåren. En anläggning för en säker överfart vid vägen behöver anläggas, förslagsvis med bommar. Hastigheten på trafiken kommer vara låg och tågmängderna låga. I ansökan om nationellt infrastrukturtillstånd hanteras säkerhet och ansvar vidare.

Dagvatten

Dagvattenutredningarna visar på alternativ för rening och fördröjning inom egna fastigheter.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Kommunen är skyldig att ta hand om dagvattnet. Yta för att ta hand om dagvatten inom området har reserverats inom NATUR i sydvästra delen av plankartan. De befintliga ledningarna inom området är dimensionerade utifrån ett 10-års regn. Dagvatten utöver det behöver fördröjas inom egna fastigheten. Tillkommande dagvatten från det norra området har beräknats till ca 5500 m³ i utredningen och ett förslag på två dammar har redovisats för att ta hand om tillkommande dagvatten. Påkoppling mot det kommunala dagvattennätet kan antingen ske mot dammen eller mot ledningar i det norra området.

I det södra området har en utredning visat på en dagvattenlösning för att rena och magasinera vatten i den egna fastigheten. Intentionen från fastighetsägaren är att fördröja allt dagvatten inom fastigheten.

Planbestämmelser

GATA reglerar allmän platsmark för en lokalgata och en industrigata. Inom lokalgatan finns möjlighet att anlägga gång- och cykelvägar, anlägga markledningar samt en grönskande avskiljare. Inom industrigata finns möjlighet att anlägga markledningar samt 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 skyddsbestämmelse om att den befintliga dammen inte ska påverkas av ett ökat flöde och förses med oljeavskiljande funktion införs i planen. En dagvattendamm ska anläggas inom den södra delen av åkergrödans habitat för att ta hand om det ökade dagvattenflödet som planen medger 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.

Användningen T₁ reglerar de befintliga stickspåren. En överfart över stickspår för allmän plats säkerställs genom markreservat - z₁.

Byggnader inom planområdet regleras till en högsta nockhöjd på 20 meter för byggnader. Inom planområdet regleras även högsta totalhöjd till 35 eller 50 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.

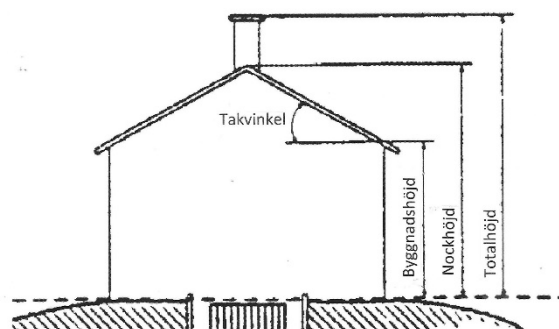


Bild: Boverkets Boken om lov, tillsyn och kontroll

Längs luftledningar har prickmarken som funktion att reglera skyddsavstånd för t.ex. nedfall och åtkomst vid underhåll. Längs E4an har prickmarken lagts in för att reglera ett bebyggelsefritt område som Vaggeryd Kommun har tagit ställning för i Översiktsplanen. Längs allmän plats regleras prickmarken ett avstånd på 6 meter för att skapa en distans mot allmän plats. I en del planen har avsteg i avstånd från allmän platsmark gjorts för att befintlig byggnationen inte ska bli planstridig.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem 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)
- Flytt av befintliga ledningar vid behov.

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: Stödorp 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:
Skogshyltan 1:4

VA- och dagvattenanläggningar

Planområdet tillhör kommunalt VA-verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av VA- och dagvattennätet. Anläggningsavgift 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 lokalt omhändertagande av dagvatten ske med lämplig åtgärd, exempelvis genom fördröjning.

Industrispår

Exploatören ansvarar för att ansöka om nationellt infrastrukturtillstånd och säkerställer driften för järnvägsverksamheten. Exploatören står för åtgärder för en säker överfart.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Ägarförhållanden

- Stödstop 1:7 & Skogshyltan 1:4 ägs av Vaggeryd logistikpark AB.
- Skogshyltan 1:15 ägs av Vaggeryd Energi AB.
- Munksjö 1:2 ägs av Vaggeryd Elverk AB.
- Skogshyltan 1:5 ägs av Södra Skogsägarna ekonomisk förening

Ändringar av fastigheter i detaljplanens genomförande

- Skogshyltan 1:5 får enligt detaljplanen rätt att ta i anspråk del av Skogshyltan 1:4 mot E4:an samt mot Stödstop 1:7.
- Del av Skogshyltan 1:4 tas i anspråk för allmän platsmark (GATA) och ska enligt detaljplanen styckas av i två fastigheter.
- Del av Stödstop 1:7 tas i anspråk för allmän platsmark (GATA) och ska enligt detaljplanen styckas av i två fastigheter.
- Del av Skogshyltan 1:5 tas i anspråk för allmän platsmark (GATA).
- Del av Skogshyltan 1:4 tas i anspråk för allmän platsmark (NATUR).



Framtida fastighetsbildningar 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 fastighetsreglering eller styckning.

Gemensamhetsanläggning för tillfartsgata

Avtal för gemensamhetsanläggning för tillfartsgata mellan Skogshyltan 1:15 och allmän platsmark (GATA) över fastigheten Skogshyltan 1:4 ska tecknas mellan fastighetsägare.

Servitutsavtal

Befintligt officialservitut 0665–559.A för väg som belastar fastigheterna Skogshyltan 1:4 och Stödstop 1:7 upphör att gälla när detaljplanen får laga kraft. Servitutet avser rätt till väg mellan Södra Duveled 1:2 (tidigare Jonstorp 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 gällande framtagande av detaljplanen. Exploatören bekostar iordningställande av allmän platsmark. Allmän platsmark lämnas över till kommunen utan kostnad. Utbyggnad av allmänna underjordiska ledningar bekostas av fastighetsägarna.

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.

Kanslienheten, Vaggeryds kommun

2022-08-18

Henrik Olsson
Planarkitekt, Vaggeryd Kommun

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef/bitr. kommundirektör

Skriven av

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