

Utredning om planbesked för

Del av fastigheten Klevshult 1:4 med flera, Vaggeryds kommun



Upprättad av kommunledningskontoret 2023-05-03

Enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

PLANBESKED

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. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas.

Meningen med planbeskedet är att den 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

Syfte

Syftet med ansökan är att inleda arbete med ny detaljplan för att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde med mark för lager, logistik, med möjlighet till multimodala lager, hub för laddinfrastruktur samt service och vägmat.

Sökande

Venturi Fastigheter AB

Fastighet

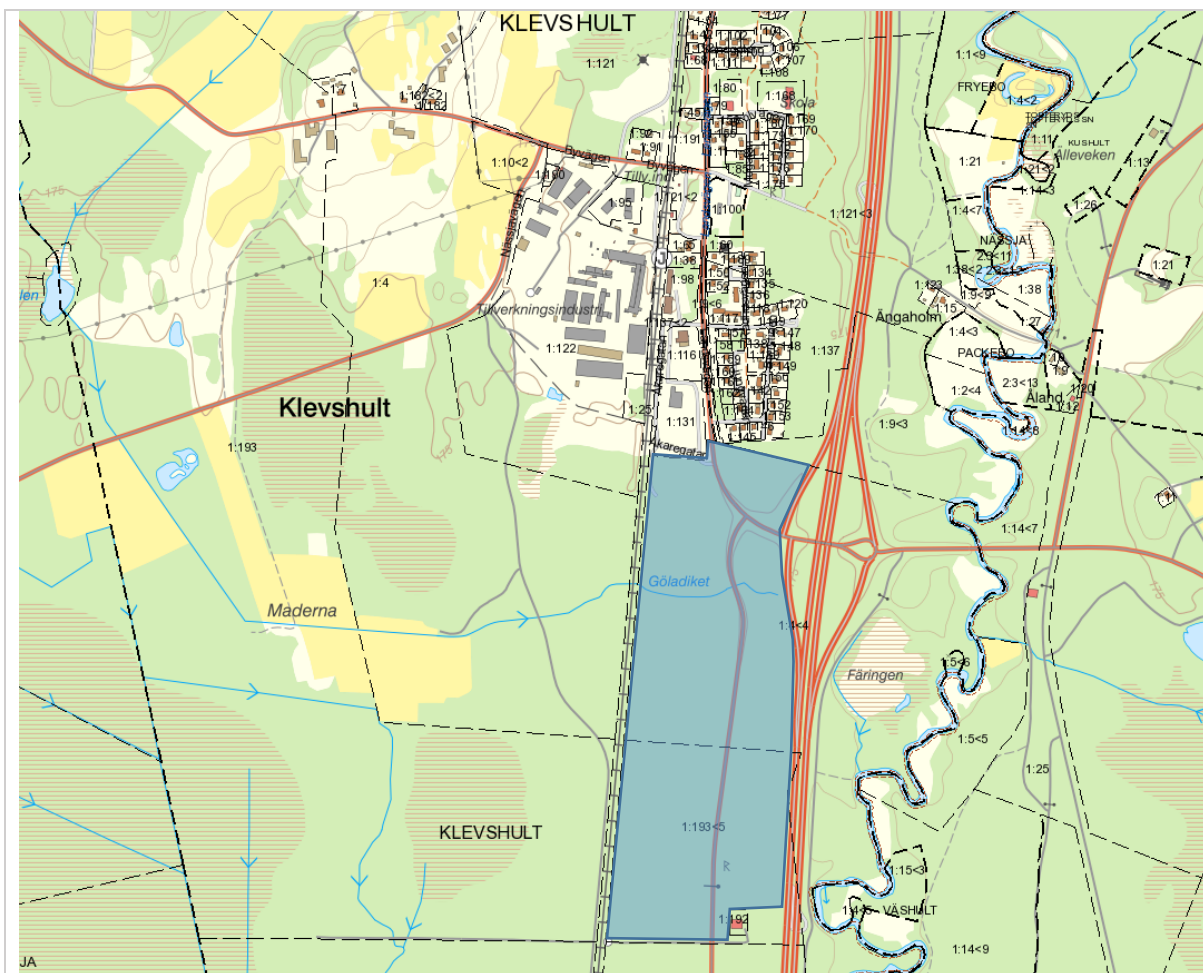
Del av fastigheten Klevshult 1:4 samt del av fastigheten Klevshult 1:193.

Fastighetsägare

Marken är privatägd. Markägare inom planbeskedsområde är informerade om och har godkänt att begäran om planbesked lämnas in.

Läge och areal

Föreslaget planbeskedsområde gränsar i öster till E4 i nära anslutning till trafikplats 86 Klevshult. I söder gränsar området till fortsatt skogsmark, i väster till Järnvägen mellan Halmstad - Nässjö/Jönköping. Norr om området finns befintligt verksamhetsområde samt bostadsområde. Området aktuellt för ansökan uppgår till cirka 40 hektar.



Figur 1: Aktuellt område för planbesked enligt blå yta.

BAKGRUND

Sökande har inkommit med begäran om planbesked för att möjliggöra nytt verksamhetsområde, söder om Klevshult tätort. Marken är i nuläget privatägd. Markägare inom planbeskedsområdet är informerade om och har godkänt att begäran om planbesked lämnas in.

Förslag till nytt verksamhetsområde, med sökandens egna ord

I enlighet med kommunens nya översiktsplan, utveckla etapp 1 av Klevshult nya verksamhetsområde. Aktuellt område ligger i anslutning till befintlig infrastruktur med trafikplats Klevshult på lättbyggd mark bestående av tallmo. En ny detaljplan kommer skapa förutsättningar för att ta cirka 500 arbetsplatser till orten och därmed underlag för ytterligare samhällsutveckling.

Begäran om planbesked innehåller mark för verksamheter lager/logistik med möjlighet till multimodala lager, hub för laddinfrastruktur, samt service och vägmat närmast E4 och med bästa skyltläge.

I planarbetet behöver planskildhet över tågspåret utredas i samråd med Trafikverket. En planskildhet kommer att gynna fortsatt utveckling väster om tågspåret enligt kommunens översiktsplan tillsammans med att skapa förutsättningar för intilliggande träindustri att kunna växa. Därutöver ger det en

säkrare trafikföring genom samhället.

Sökande önskar detaljplan i exploatörssamverkan (exploatörsköpt detaljplan).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan från 2012

Föreslaget planbeskedsområde är delvis utpekade i gällande översiktsplan för verksamheter, antagen 2012.

Samrådsförslag till kommunens nya översiktsplan

Föreslaget planbeskedsområde är utpekade i samrådsförslaget för ny översiktsplan avseende utveckling av verksamheter.

Grönstrukturplanen

Reglerande ekosystemtjänster

Genom den norra delen av planbeskedsområdet finns dike där flöden kommer västerifrån. Diket, benämmt Göladiket, och dess närhet är utpekade som potentiellt våtmarksområde, vilken sannolikt står i förbindelse med våtmarken och Lagan öster om planbeskedsområdet och E4.

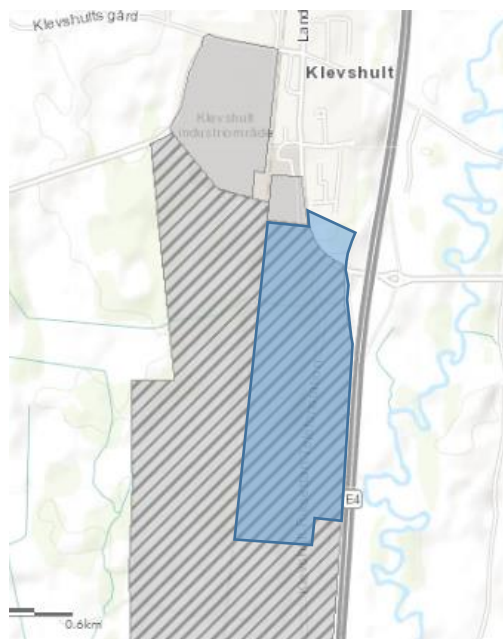
Stödjande ekosystemtjänster

Kantzoner utmed väg 846 och E4 utgör stödhabitat för gräsmarkens gröna infrastruktur, vilken utgör spridningskorridor för växter och djur. Lagan utgör värdekärna för vattnets blå infrastruktur. Större delen av planbeskedsområdet utgör värdenätverk med koppling till värdekärnan Lagan. Göladiket utgör stödhabitat. Naturliga blötare områden är intressant att bevara i området, vilka kopplar till Lagan.

Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025

Mål och strategier från miljöprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 2021-11-29, som berör aktuellt planbeskedsområde:

- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter.
- I Vaggeryds kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.
- Den biologiska mångfalden, gröna infrastrukturen och ekosystemtjänsterna ska stärkas och etableringen av landlevande invasiva arter ska motverkas. Hänsyn till dessa mål och strategier behöver tas i en detaljplaneprocess. 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.
- Den biologiska mångfalden, gröna infrastrukturen och ekosystemtjänsterna ska stärkas och etableringen av landlevande invasiva arter ska motverkas.



Figur 2: Samrådsförslag till översiktsplan. Skräfferade områden förslag nya verksamhetsområden. Planbeskedsområdet enligt blå yta.

Detaljplan

Planbeskedsområdet omfattas inte av detaljplan i dagsläget. Norr om planbeskedsområdet finns gällande detaljplaner samt pågående detaljplanering.

1. Byggnadsplan för västra delen av Klevshult

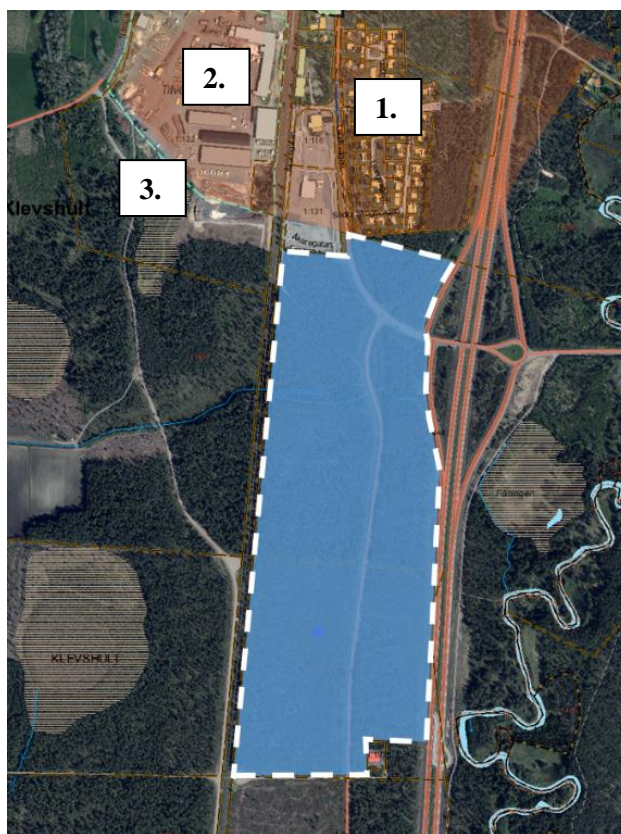
Norr om planbeskedsområdet finns byggnadsplan från 1978 som anger bostadsändamål, handels- och småindustriändamål.

2. Byggnadsplan för fastigheterna Klevshult 1:9 och 1:122

Nordväst om planbeskedsområdet finns byggnadsplan från 1981 som anger i huvudsak industriändamål.

3. Pågående detaljplanering, Klevshult 1:122 m.fl.

Arbete med ny detaljplan nordväst om planbeskedsområdet pågår för att pröva utökad byggrätt för industriändamål samt att planlägga i syfte att göra befintligheter planenliga.



Figur 3: Detaljplaner, gällande och pågående. Planbeskedsområdet enligt blå yta med vit streckad kantlinje.

BEBYGGELSE OCH GESTALTNING

Områdets karaktär

Planbeskedsområdet är ett befintligt skogsområde och ligger strax väster om E4 och avgränsas i norr av Klevshults tätort, i öster av järnvägen mellan Halmstad-Nässjö/Jönköping. Genom området löper väg 846. Lokaliseringen är strategisk för transportintensiva verksamheter med närhet till E4.

Befintlig bebyggelse

Inom planbeskedsområdet finns ingen bebyggelse. Strax söder om planbeskedsområdet finns byggnad för teknisk anläggning. Norr om planbeskedsområdet finns befintlig bostadsbebyggelse och fordonsservice. Nordväst om planbeskedsområdet finns befintliga verksamheter.

Utformning av ny bebyggelse

Ny bebyggelse ska ta hänsyn till omgivande landskapsbilden och bebyggelseområden. Utformning och vy från E4 ska beaktas för att få ett inbjudande intryck. Lämpliga volymer, höjder samt placering ska undersökas i en detaljplaneprocess. Byggnadsvolymer och byggnadshöjd i förhållande till närhet till huvudkommunikationsleder ha stor betydelse i hur området kommer att upplevas. Detta behöver utredas för att nå en god gestaltad arkitektur sett från E4, en viktig och vältrafikerad kommunikationsled. Framtagande av riktlinjer för gestaltning av området bör ske.

Även om ny etablering av verksamhetsområde brukar innebära stora hårdgjorda ytor, får utformning av bebyggelsen utformas på så sätt som bevarar del av naturen. De gröna och blåa miljöerna fyller en flerfaldig roll och är av stor betydelse för att skapa en motståndskraftig struktur som kan möta utmaningarna som bland annat ett förändrat klimat innebär. Genom att bevara del av naturen inom föreslaget planbeskedsområdet och lokalisera ny bebyggelse som tar hänsyn till gällande natur och topografi inom och kring föreslaget planbeskedsområdet, kan bebyggelsen anpassas till omgivningen och på så sätt minimera negativa effekterna av exploatering av området. Ej hårdgjorda ytor kan ha en mångfunktionell funktion där de vid klimatanpassningsåtgärder exempelvis kan fungera positivt för värmebölja genom att vegetationen kyler och att det ger utrymme för öppna dagvattenlösningar.

Placering och utformning av bebyggelse och transportinfrastruktur behöver ses i sin helhet över det område som enligt översiktsplan är utpekad för utveckling av verksamhetsområden. Ändamålsenlig struktur för utvecklingsområdet behöver vidare undersökas.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

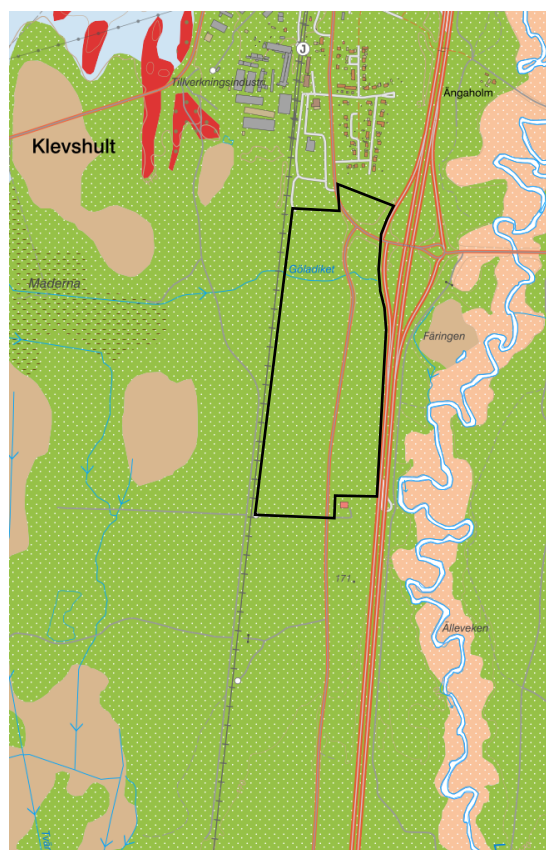
Mark och vegetation

Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGUs jordartskartor består planbeskedsområdet av isälvs sediment, sand. Marken är jämn med få nivåskillnader. Området uppskattas ha stora jorddjup på mellan 30-50 meter i de i norra delen. I södra delen uppskattas jorddjupet till större än 50 meter. En översiktlig geoteknisk undersökning kan behöva göras för att bedöma förutsättningarna i relation till möjlig byggrätt.

Naturvärden och grön infrastruktur

Det finns i dagsläget inga kända naturvärden, nyckelbiotoper eller skyddsvärda träd inom planbeskedsområdet. En översiktlig naturvärdesinventering behöver genomföras för att undersöka eventuell förekomst av naturvärden. Potentiellt våtmarksområde i norra delen av planbeskedsområdet är bland annat intressant att undersöka vidare.

Bevarandet av befintliga, och skapandet av nya, öppna dagvattenlösningar och dikessystem är ett sätt för att integrera hantering av utökat dagvatten vid exploatering med eftersträvd hållbar planering som tar hänsyn till ekosystemtjänster.



Figur 4: Jordartskarta SGU. Isälvs sediment, sand enligt grön yta med vita prickar. Planbeskedsområde enligt svart linje.

Infrastruktur

Föreslaget planbeskedsområde avgränsas i väster av järnväg, i söder av fortsatt skogsmark, i öster av E4 och i norr av Klevshults tätort. Genom området löper väg 846 parallellt med E4. Lokaliseringen är strategiskt nära trafikplats 86 Klevshult och anslutning till E4.

För att möjliggöra lämpliga verksamhetstomter behöver sträckning av 846 undersökas. En förflyttning av 846 närmre E4 eller järnväg ger större markarealer för verksamheter och kan bidra till en mer ändamålsenlig trafikstruktur inom och mellan framtida verksamhetstomter. Frågan om förflyttning av 846 behöver undersökas och samverkan behövs mellan exploatör, kommun och Trafikverket. Därtill behöver kulturmiljövärden beaktas avseende vägsträckningen samt registrerad fornlämning utmed väg 846.

I såväl gällande översiktsplan som i samrådsförslaget till ny översiktsplan pekas en planskildhet ut över järnvägen i planbeskedsområdets norra del. Befintliga verksamheter väster om järnvägen är i behov av bättre trafiklösning vilket en planskildhet betyder att godstrafik inte behöver dras igenom centrala tätorten för att nå Europanätet. Förutsättningar för planskildhet behöver beaktas och samordnas i en detaljplaneprocess. Läs vidare under avsnittet ”Gator och trafik”.



Figur 5: Utpekade område för förslag till planskild överfart, samrådsversion ny översiktsplan.

Riksintressen

Planbeskedsområdet gränsar i öster till E4 vilken är av riksintresse för kommunikation. Av- och påfarter ingår i riksintresset. Placering av bebyggelse, parkering och uppställningsytor behöver beaktas så att möjligheten att nyttja riksintresset inte påverkas negativt. Utmed vägområdet för E4 behövs ett bebyggelsefritt avstånd på minst 50 meter och utmed trafikplatser och ramper ett bebyggelsefritt avstånd på minst 30 meter. Lämpliga avstånd behöver utredas vidare.

Planbeskedsområdet gränsar i väster till järnväg (HNJ-banan). Järnvägen är av riksintresse för kommunikation. För att tillgodose nyttjandet och funktionen av riksintresset behöver bebyggelsefria avstånd beaktas. Relevanta avstånd behöver undersökas vidare i en detaljplaneprocess. Utgångspunkter är att bebyggelse inte uppförs inom minst 30 meter från närmaste spårmitt samt att parkering/uppställning och interna körytor inte anordnas inom 15 meter från närmaste spårmitt.

Planbeskedsområdet ligger inom riksintresseområde avseende påverkansområde för totalförsvaret, MSA-området. Det betyder att höga objekt kan påverka möjligheten att nyttja riksintresset, i detta fall flygplatser. Om höga objekt förekommer ska Försvarmakten remitteras i en detaljplaneprocess. Höga objekt är exempelvis byggnadsverk högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, alternativt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Kulturmiljö

Inom planbeskedsområdet utmed väg 846 finns fornlämning i form av milstolpe. Om exploatering påverkar fornlämningen eller riskera skadas vid exploatering behöver tillstånd beslutas för ingrepp i fornlämning. Konsekvenser av exploatering behöver utredas vidare. Enligt terrängskuggningen kan kolbottnar finnas i området. Vidare undersökning av arkeologi kan behövas.

I norra delen av planbeskedsområdet finns plats registrerad för plats för tradition, avseende en enligt

dokumentation tidigare utspelad händelse på platsen.

Människors hälsa och säkerhet

Bullerstörning

Befintliga källor till buller inom planbeskedsområdet är intilliggande E4, järnvägen samt befintliga verksamheter norr om området. Bullerförekomst ska vidare undersökas i en detaljplaneprocess där placering och utformning av byggnader kan verka för goda utemiljöer. Inga bostäder avses i området vilket innebär att miljö kvalitetsnormer för bostadsbyggnader inte prövas. Däremot behöver detaljplaneprocessen undersöka huruvida närliggande bostäder kan antas påverkas.

Markföroreningar

Inom föreslaget planbeskedsområdet finns idag inga registrerade markföroreningar enligt EBH-stödet. Norr samt nordöst om planbeskedsområdet finns objekt registrerade avseende bilvårdsanläggning, drivmedelshantering, reningsverk, träimpregnering. De flesta objekt är inte riskklassade förutom objektet för träimpregnering nordväst om planbeskedsområdet, vilken bedömts ha riskklass 3 – måttlig risk. En avgränsad miljöteknisk markundersökning kan behövas genomföras i norra delarna för att klargöra spridningsbilden från utpekade objekt mot planbeskedsområdet.

Översvämningsrisk

Enligt kartläggning av lågpunkter och simulering av skyfall riskerar vissa delar inom området att översvämmas vid skyfall. När ytor hårdgörs minskar möjlighet till befintlig infiltration. En dagvattenutredning behöver tas fram för att föreslå lämpliga lösningar för dagvattenhantering i relation till byggrätt och platsens förutsättningar, se vidare under nedanstående avsnitt ”Dagvattenhantering”.

Transportled farligt gods

Europaväg 4 är rekommenderad transportväg för farligt gods. På järnvägen kan farligt gods förekomma vilket behöver undersökas vidare. För bebyggelse inom 150 meter från led för farligt gods behövs riskanalys tas fram, vilket behöver beaktas i en detaljplaneprocess.

Brandsäkerhet

Behov till flöden i ledningsnätet behöver utredas vidare i planprocess alternativt kompletterande åtgärder för att uppnå tillräcklig kapacitet för släckvatten.

Strandskydd

Föreslaget planbeskedsområdet omfattas till en mindre del av strandskyddat område i den östra delen, närmst E4.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsförsörjning (VA) med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. De kommunala VA-ledningarna kan byggas ut inom planbeskedsområdet. Mark behöver reserveras inom området för pumpstation avseende spillvatten. För att kunna försörja området med dricksvatten behöver vattenverket i Klevshult dimensioneras upp, vilket är planerat till 2025.

Dagvattenhantering

Vaggeryds kommuns dagvattenstrategi redogör att lokalt omhändertagande av dagvatten ska vara det första alternativet vid planering och exploatering. Flödet kan då utjämnas vilket ger minskade risker för skadliga översvämningar och påverkan från dagvatten i recipient minimeras.

Vid exploatering av området väntas dagvattenflöden öka vid ökning av hårdgjorda ytor. Enligt kartläggning av lågpunkter och simulering av skyfall riskerar vissa delar inom området att översvämmas vid skyfall. Berörda områden är i Göladiket samt dess närområde. Även i norra delen finns risk för översvämning. Avseende riksintresse för kommunikation, järnväg behöver detaljplaneprocessen utreda och beakta påverkan av översvämningsrisk vid exploatering.

Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten genom exempelvis infiltrationsanläggningar, fördröjningsdammar och översilningsytor (grönytor) behöver utredas vidare i detaljplaneskedet för att undersöka möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning, samt säkerställa lämpligheten för planerad bebyggelse. Marken har enligt SGU:s kartunderlag hög genomsläpplighet. Befintliga dikessystem i norra delen behöver beaktas. Dikessystem genom planbeskedsområdet står i förbindelse med områden uppströms västerut, samt nedströms österut.

En dagvattenutredning behöver tas fram för detaljplanearbetet som visar på förutsättningar för omhändertagande av dagvatten i området vid exploatering. Grundvattennivån kan behöva undersökas.

Energi, fjärrvärme, el och fiber

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till Klevshults tätort. Anslutning till nätet bedöms initialt inte aktuellt. Om flera parter i området har avsikt att ansluta kan det bli aktuellt.

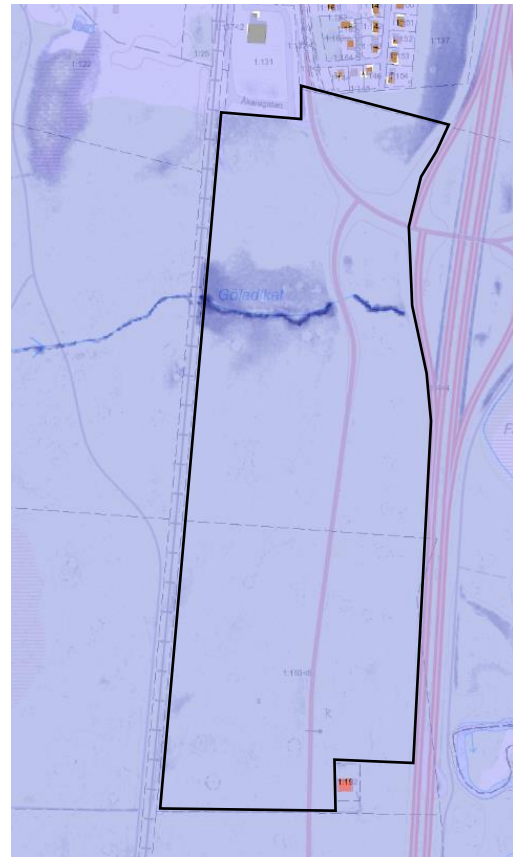
Vaggeryds Energi AB har elnätskoncession i området. Förutsättning finns för utbyggnad inom planbeskedsområdet. Förstärkning av befintliga nätet kan behöva göras.

Förutsättning finns att ansluta området till fibernätet. Ledning för fiber finns utmed väg 846.

Gator och trafik

En samlad bild över lämplig struktur för vägar och anslutningsmöjligheter inom det i översiktsplanen angivna området för utveckling av verksamheter behöver klargöras. Utformning av pågående detaljplanering nordväst om planbeskedsområdet samt planbeskedsområdet behöver ses i utvecklingsområdets perspektiv, vilket kommer beaktas i en detaljplaneprocess.

Angöring till planbeskedsområdet bedöms initialt lämpligen ske via 846. Förutsättningar för förflyttning av 846 behöver utredas. Gång- och cykelväg behöver anslutas till planbeskedsområdet och byggas ut inom området. Struktur för gator och gång- och cykelvägar behöver utredas vidare. En



Figur 6: Lågpunkter, översvämningsrisk. Planbeskedsområdet enligt svart linje.

trafikutredning behöver tas fram för att utreda lämplig struktur, utformning och konsekvenser på vägnätet i relation till detaljplan.

Huvudmannaskap för allmän platsmark behöver utredas vidare i processen.

Läs vidare under avsnittet ”infrastruktur”.

FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planbeskedsområde ägs av privata aktörer. För att möjliggöra nya verksamhetstomter och eventuella rättigheter för genomförandet kommer sannolikt fastighetsrättsliga åtgärder att behöva genomföras, såsom bland annat avstyckning.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Föreslaget planbeskedsområde innefattar vissa värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Det finns delar av ämnesområden som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare i en detaljplaneprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför detaljplanesamråd 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.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Utredningsbehov

I enlighet med ovanstående redogörelser anses följande utredningar komma att krävas för framtagande av detaljplanen:

Utredningar

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning
- Naturvärdesinventering
- Gestaltungs- och utformningsutredning
- Arkeologisk utredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Trafikutredning
- Fastighetsförteckning och grundkarta
- Eventuell gränsbestämning

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under detaljplaneprocessen bli aktuellt med ytterligare undersökningar som i nuläget inte går att förutse. Genomförda utredning 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 gator.

Förslag till process

Kommunen gör bedömningen att en detaljplaneprocess ska handläggas med utökat planförfarande. Planbeskedsområdet är delvis utpekad i gällande översiktsplan och anses därmed inte ha fullt stöd i gällande översiktsplan. Däremot är förslaget att pröva området för verksamhetsändamål i enlighet med intentionerna i samrådsförslaget till ny översiktsplan. Området är därtill av stort allmänt intresse avseende kommunikation där flera stråk och viktiga leder kopplas samman. Därigenom handläggs

planen enligt direktiven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat planförfarande, 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.

Planens preliminära tidplan

Vid positivt planbesked kan arbetet med detaljplanen påbörjas under fjärde kvartalet 2023 och planförslaget beräknas kunna antas tidigast under andra fjärde kvartalet 2025. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under detaljplaneprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete.

Planens ekonomi

Framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar ska bekostas av exploatören.

Ett plankostnadsavtal ska tas fram efter att positivt planbesked beviljats och att detaljplaneuppdrag har getts till kommunledningskontoret.

SLUTSATS

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning avseende verksamhetsområde för logistik och industri är lämpligt att pröva i en detaljplaneprocess och en planläggning föreslås inledas för att möjliggöra nytt verksamhetsområde inom del av fastigheten Klevshult 1:4 med flera, i enlighet med PBL 5 kap.

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat trafikangöring, geotekniska markförhållanden samt dagvattenhantering. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande avseende inskickat förslag. Önskad exploatering innebär att befintlig skogsmark tas i anspråk till nytt verksamhetsområde. Under en detaljplaneprocess kommer omfattning av exploatering, utformning och gestaltning av området och ny bebyggelse inom området att utredas vidare och prövas.

Kommunledningskontoret,
Vaggeryds kommun
Maj 2023