

Utredning om planbesked för

Del av fastigheten Skogshyltan 1:14 med flera
Vid Europaväg 4, sydväst om tätort



Upprättad av kommunledningskontoret 2023-09-14

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

Inskickade begäran om planbesked avser att, genom upprättande av ny detaljplan för del av fastigheten Skogshyltan 1:14 med flera, möjliggöra etablering av nytt verksamhetsområde främst för logistik men även för andra verksamhetstyper såsom tillverkning och materialhantering.

Sökande

KumEngCo Fastighetsutveckling 6 AB

Fastighet

Del av fastigheten Skogshyltan 1:14 samt del av fastigheten Stödstop 1:1.

Fastighetsägare

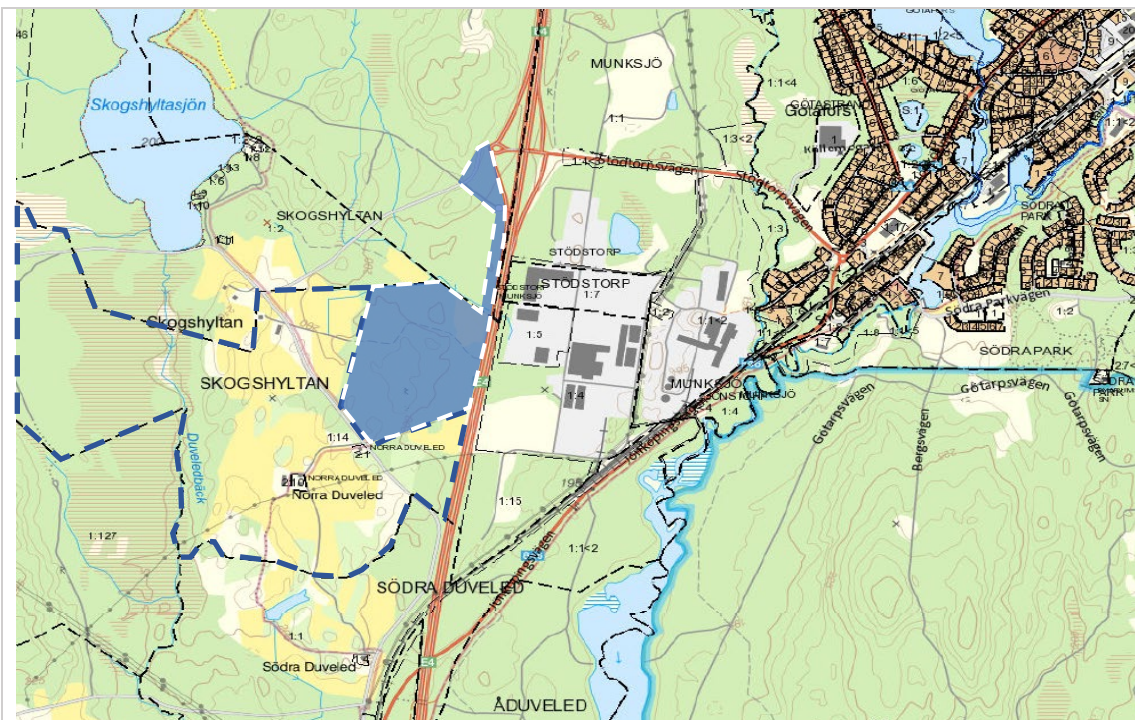
Marken är privatägd.

Läge

Föreslaget planbeskedsområde avser del av fastigheten Skogshyltan 1:14 samt del av fastigheten Stödstop 1:1, sydväst om Vaggeryds tätort. I öster tangerar området Europaväg 4, i övrigt angränsar området till oexploaterad skog- och jordbruksmark. Fastigheterna Stödstop 1:1 och Skogshyltan 1:2 angränsar planbeskedsområde i norr. Fastigheten Skogshyltan 1:14, som är på cirka 169 hektar fortsätter västerut. I söder ligger fastigheten Södra Duveled 1:1

Areal

Föreslaget område enligt begäran om planbesked avser cirka 28 hektar mark som utgör del av fastigheten Skogshyltan 1:14. Även del av fastigheten Stödstop 1:1 föreslås ingå i planområdet för att möjliggör för ny väg som kan ansluta verksamhetsområdet med Europaväg 4.



Fastigheten Skogshyltan 1:14 är markerad med blåstreckade linje medan aktuellt område för planbesked är markerad med blå yta.

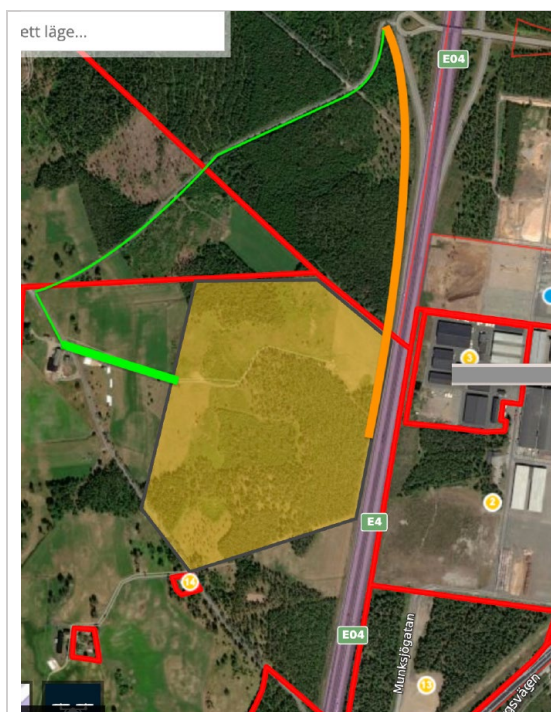
BAKGRUND

Sökanden har lämnat in begäran om planbesked 2023-03-08. Ansökan ansågs vara komplett 2023-07-05 då besked, gällande mark för anslutningsväg till Europaväg4, kom in från Sveaskog förvaltning aktiebolag.

Förslag till nytt verksamhetsområde, med sökandens egna ord

”Det ändamål vi främst tänker oss är industrimark för logistik. Vaggeryd ingår ju i ett område som 2022 angavs som tredje bästa logistikplatsen i Sverige efter Helsingborg och Göteborg. Det kan finnas möjlighet att små verksamheter och industrier kan uppskatta platsens tillgänglighet och vi ser gärna att planen tillåter det. Industri, tillverkning och materialhantering är en beskrivning av en bredd som beskriver både primär och eventuell sekundär användning”.

Byggnaders karaktär och omfattning är frågor som bättre kan besvaras under arbetet med detaljplan, men vid logistiksyfte är det främst stora byggnadskroppar med rangeringsytor.



Sökandens förslag till angöring av området, enligt sökande. Orange - troligen bästa sättet för att hantera trafikvolymen. Grön – utnyttjar befintliga vägar och fastigheten Skogshyltan 1:14

Gator inom området föreslås hanteras med enskilt huvudmannaskap. Angöring sker lämpligast via trafikplats Vaggeryd Södra.

Önskad exploatering innebär att befintlig oexploaterad mark tas i anspråk till nytt verksamhetsområde med anslutning väg till Europaväg E4.

Under en detaljplaneprocess kommer omfattning av exploatering, högsta möjliga exploateringsgrad, hösta tillåtna byggnadshöjd, utformning av området och gestaltning av ny bebyggelse inom området att utredas vidare och prövas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan från 2012

Föreslaget planbeskedsområdet är inte utpekade som mark för verksamhetsområde i gällande översiktsplan antagen 2012. Naturvårdshänsyn ska tas i allt skogsbruk.

Granskningsförslaget till kommunens nya översiktsplan (utställt för granskning under hösten 2023)

Större delen av föreslaget planbeskedsområde är utpekade i granskningsförslaget för ny översiktsplan som lämplig verksamhetsmark.

”Utvecklingsområde på cirka 100 hektar för verksamheter. Väster och öster om avfart E:4 Vaggeryd södra. Företagsområde samt transportintensiva verksamheter. Området består av naturmark, skog. Strategisk plats för verksamhets- utveckling nära stor kommunikationsled, E4:an.”

”Hänsyn ska tas till jordbruksmark, topografi, naturvärden och klimatanpassningsåtgärder. Ny Översiktsplan föreslår ett vägreservat i västra och i östra området. Dessa reservat ska inkluderas i verksamhetsområdet på lämpligt sätt. Luftburen el-ledning finns i området. Söder om Skogshytan 1:14 finns Södra Duveled ett område och Riksintresse för naturvård och kulturmiljövård. Angränsande verksamheter får på intet sätt påverka dessa natur- eller landskapsvärden negativt. Området ingår i Riksintresse Totalförsvarets område med särskilt behov av hinderfrihet samt gränser till influensområdet över riksintresse och riksintresse för kommunikation Europaväg. 4. Verksamhetsutvecklingen ska utformas med begränsningar så att inte riksintressena påverkas negativt. Större ansvar åligger den enskilde att kunna förebygga och vidta åtgärder mot olyckor. Detta inkluderar bland annat brandvattenkapacitet. Buller och säkerhetsavstånd från väginfrastruktur förekommer och ska utredas och säkerställas i kommande planprocess”



*Utdrag ur granskningsförslag till ny översiktsplan.
Planbeskedsområdet är markerat med blåfärgad yta.*

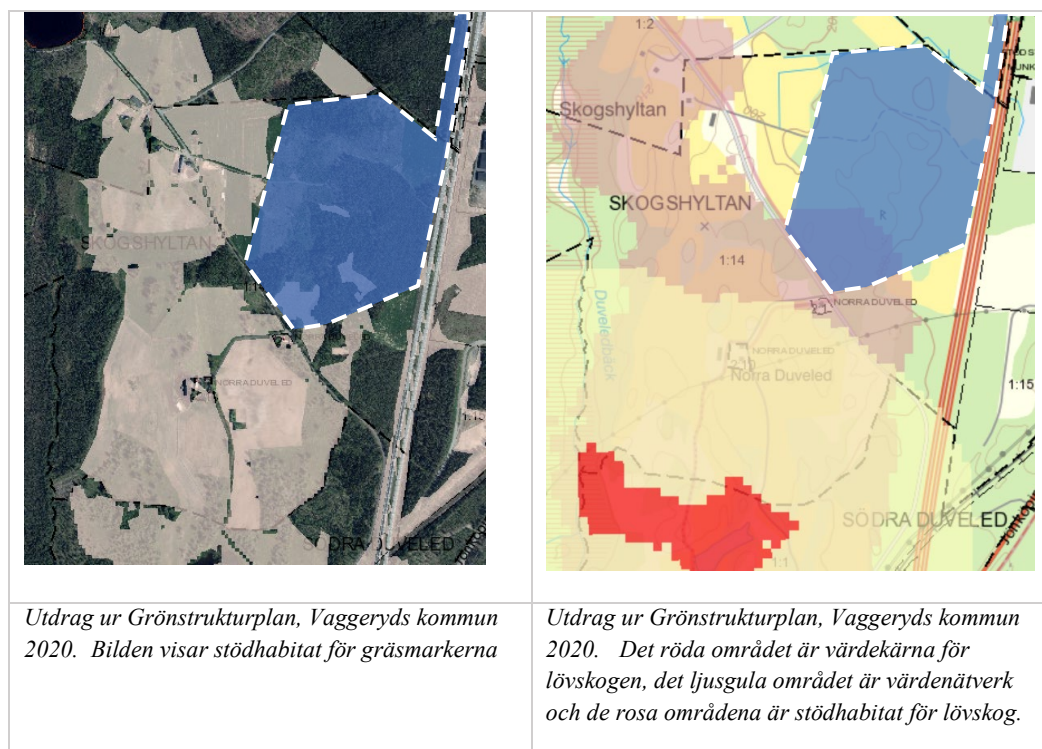
Inom planbeskedsområdet närmaste Europaväg 4 medger förslag till ny översiktsplan "Ny vägförbindelse mellan Båramo kombiterminal och Europaväg 4, avfart Vaggeryd södra. I anslutning till befintligt verksamhetsområde föreslår kommunen en ny förbindelse mellan Båramoterminalen och Europaväg 4, avfart Vaggeryd södra. Syftet är att fördela trafikföringen från Båramoterminalen och övriga verksamhetsområdet och avlasta viadukt och rondell. I samband med verksamhetsutvecklingen i norra Skillingaryd och södra Vaggeryd ser kommunen även ett behov av en ny bussförbindelse inklusive busshållplats."

Viktigt vid etablering av nytt verksamhetsområde är att reservera mark utmed Europaväg 4 för den nya föreslagna förbindelsen i enlighet med översiktsplaneförslaget. Reserverade mark ska inte regleras som kvartersmark utan allmän platsmark och kommunen föreslås vara huvudman för vägen.

Exploatören behöver dock ansvarar för anordnande av ny väganslutning från trafikplats Vaggeryd Södra och ner till nytt verksamhetsområde, om genomförandet av nytt verksamhetsområde sker före utbyggnation av den nya föreslagna förbindelsen. Ny vägdragning ska ske i enlighet med översiktsplaneförslaget om ny förbindelse Båramo kombiterminal – avfart Europaväg 4.

Areella näringar finns inom planbeskedsområde men även väster och söder om området.

Grönstrukturplanen



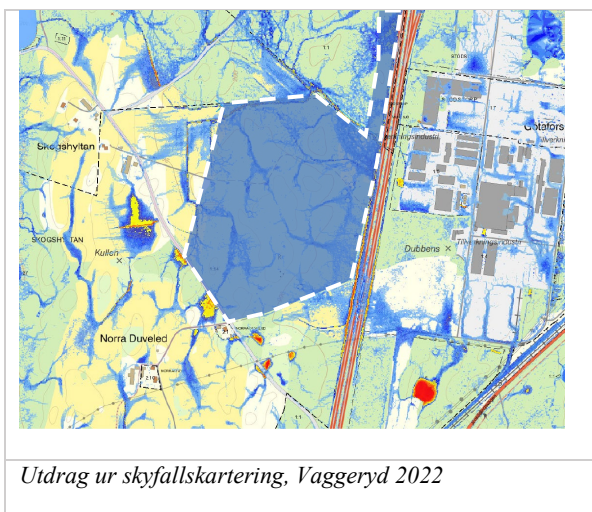
Grönstrukturplanen är ett planerings- och kunskapsunderlag som godkänns av kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun i juni 2020. Grönstrukturplanen pekar ut viktiga områden sett ur grön infrastruktur och ekosystemtjänster.

Söder om planbeskedsområdet finns en utpekad värdekärna för gräsmarker. Del av det aktuella planbeskedsområdet finns utpekad som ett värdenätverk och stödhabitat för gräsmarkerna.

Skyfallskartering

Vid exploatering av området förväntas utökad dagvatten som kan samlas vid lågpunkter närmare Europaväg 4. Även dikesystemet, som passerar genom norra delen av planbeskedsområde och som rinner österut under Europaväg 4, beräknas bli belastad av utökad dagvatten. Flödereglering vid exploatering kommer att behöva göras då.

Dagvattenutredning behöver tas fram under en detaljplaneprocess för att visa effekten och konsekvenserna av exploatering av aktuellt område och vilka åtgärder som kan vara viktiga att genomföra för att undvika negativa påverkan på bland annat riksintresset för kommunikation, Europaväg 4



Utdrag ur skyfallskartering, Vaggeryd 2022

Detaljplan

Aktuellt område för planbesked ligger utanför detaljplanelagt område.

Miljöprogram för Vaggeryds kommuns 2022-2025

Vaggeryds kommuns miljöprogram är antaget av kommunfullmäktige 2021-11-29. Miljöprogrammet innehåller mål och strategier som berör fysisk planering. De mål och strategier som berör aktuellt planbeskedsområde är:

Hållbara transporter och resor

- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter.

Hållbar samhällsplanering och bebyggelse

- I Vaggeryds kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.
- Kommunen strävar efter att ha en god luftkvalité så att människor hälsa och miljön inte skadas samt att minska påverkan från kemiska ämnen på människors hälsa och miljön

Hållbara gröna och blå miljöer

- 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.
- Strategi 4. Kommunen är restriktiv till exploatering av jordbruksmark. I varje fall av exploatering av jordbruksmark ska en värdering av jordbruksmarkens brukningsvärde, naturvärde, kulturvärde och landskapsvärden kartläggas och redovisas som grund till beslut. Kommunen ska även ta hänsyn till möjlig landsbygdsutveckling och värna om äganderätten.

Den biologiska mångfalden, gröna infrastrukturen och ekosystemtjänsterna ska stärkas och etableringen av landlevande invasiva arter ska motverkas.

BEBYGGELSE OCH GESTLATNING

Områdets karaktär

Aktuellt område för planbesked är skogbevuxet och omgivet av skogslandskap med inslag av jordbrukslandskap. Området är ganska kuperat med vissa större lutningar i västra delen av området.

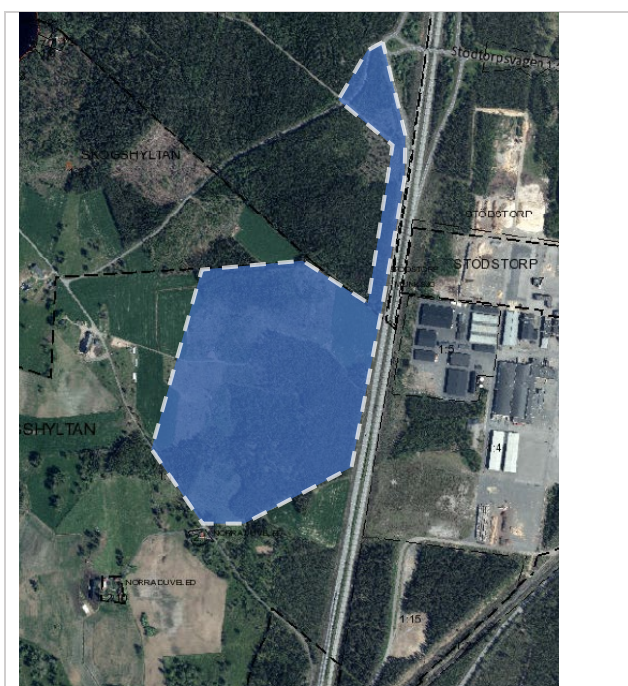
Befintlig bebyggelse

Planbeskedsområdet är oexploaterat och saknar bebyggelse. Närmaste bebyggelse är enstaka bostadshus och gårdar. Det närmaste bostadshus inom fastigheten Skogshyltan 2:1 ligger strax söder om vägen Skogshyltan vid planbeskedsområdets södra del.

Utformning av Ny bebyggelse

Ny bebyggelse bör i höjd och skala ta hänsyn till närheten till tätorten, landskapsbilden, den kulturmiljön i närheten samt angränsande kommunikationsled. En kombination av större byggnadsvolymer med högre byggnadshöjd i det läget närmaste infart till tätorten Vaggeryd, bör studeras noga och helst undvikas.

Med hänsyn till områdets gröna landskapskaraktär kan byggnadsvolymer och byggnadshöjd i förhållande till närhet till huvudkommunikationsled ha stor betydelse i hur området kommer att upplevas. Detta behöver utredas för att nå en god gestaltad arkitektur sett från den viktiga och vältrafikerade kommunikationsleden. Utformning av ny bebyggelse för nytt verksamhetsområde inom aktuellt område ska utredas vidare och prövas genom en detaljplaneprocess. Framtagande av riktlinjer för gestaltning av området rekommenderas.



Ortofoto över planbeskedsområdet med omgivningen.

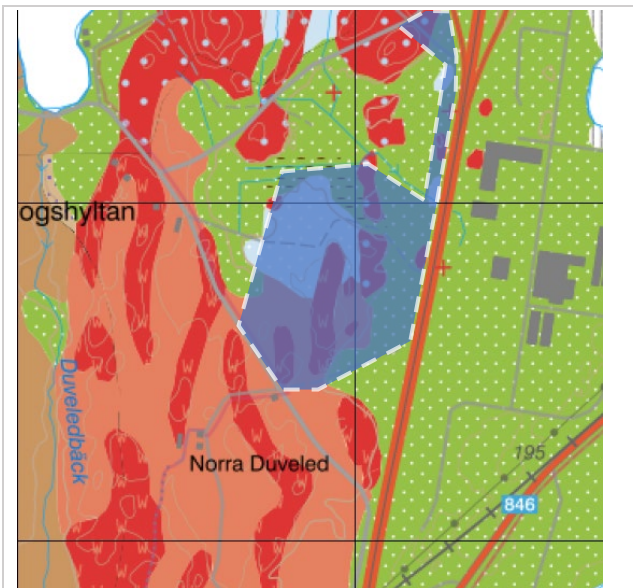
Även om ny etablering av verksamhetsområde brukar innebära stora hårdgjorda ytor, får utformning av bebyggelsen ske på så sätt som bevarar del av naturen. Genom att bevara del av naturen inom föreslaget planbeskedsområdet och lokalisera ny bebyggelse på ett sätt som tar hänsyn till gällande natur och topografi inom och kring föreslaget planbeskedsområdet, kan bebyggelsen anpassas till omgivningen och på så sätt minimera negativa effekten vid exploatering av området. Ej hårdgjorda ytor kan samtidigt vara funktionella och kan exempelvis användas för hantering av dagvatten.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGUs jordartskartor består en stor del av planbeskedsområdet av berg/vitringsjord med inslag av sandig morän medan lågpunkter närmast Europaväg 4 består av sandmark, vilket är lämplig för omhändertagande av dagvatten. Marken inom föreslaget planbeskedsområde är något kuperat med sluttning mot öster och en del mot väster. De geotekniska förutsättningarna ska utredas vidare i samband med detaljplaneringen av området.

Markens topografi kan innebära tekniska men även ekonomiska svårigheter i att etablera större logistik- eller industriverksamheter. Området med hänsyn till topografin kan mer lämpa sig för etablering av medelstora och mindre verksamheter.



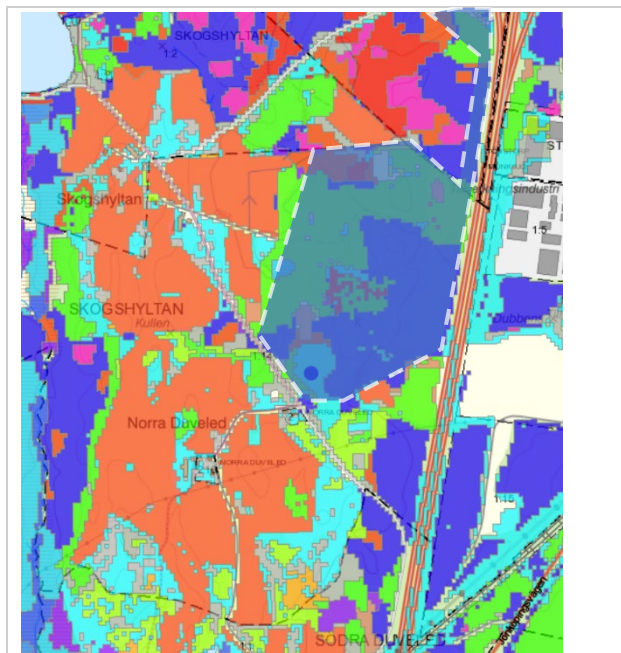
Utdrag ur SGU:s jordartskartor.

Naturvärden och grön infrastruktur

Hänsyn ska tas till kringliggande naturvärden så att planbeskedsområdet även i fortsättningen innehåller ett visst bestånd av träd men även ny plantering för att minimera en negativ påverkan på den ekologiska miljön vid exploatering av aktuellt område.

En naturvärdesinventering behöver genomföras under en detaljplaneprocess för att identifiera och avgränsa områden som är av betydelse för biologisk mångfald inom planbeskedsområdet.

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



Ur Naturvårdsverkets kartunderlag.

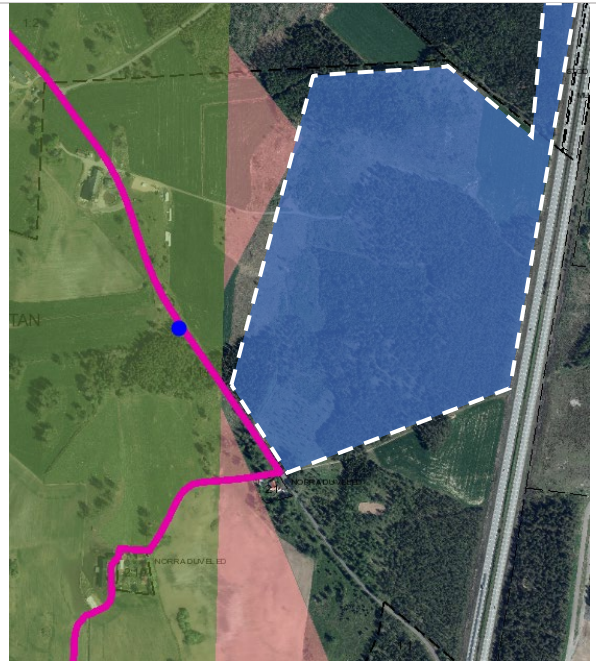
Barrblandskog (rosa), granskog (röd), lövblandad barrskog (orange), tallskog (blå), temporärt, ej skog (limegrön), triviällöv (grå), åker och öppna mark (cyan/orange), ädellöv (lime), öppna mark utan vegetation (ljusgrön)

Skyddade naturområden

Det aktuella området gränsar direkt till flera skyddade områden. Det är riksintresseområde för naturvård (gröna streckade områden, Duveled), biotopskyddsområde (orange streckat område) Norra Duveled) och Natura 2000-område som skyddas enligt art- och habitatdirektivet för välbevarade och naturliga öppna gräsmarker.

Friluftsliv

I direkt anslutning till planbeskedsområdets västra del går en lång vandringsled, Högländsleden (rosa linje i bilden). Det rosa området i kartan är ett område som i grönstrukturplanen är utpekade som ett särskilt kvalitetsområde för friluftslivet. I grönstrukturplanens klassificering av området Skogshyltan-Duveled-Hestra-Båråmo tilldelades det klass A (den högsta klassen) Det gröna området är ett område som pekas ut som ett friluftsområde utan anläggningar. Vid etablering av ett verksamhetsområde ska hänsyn tas till leden och det utpekade särskilda kvalitetsområdet för att minimera negativ påverkan på upplevelsen av friluftslivet i området.



Utdrag ur Grönstrukturplan, GIS kartor

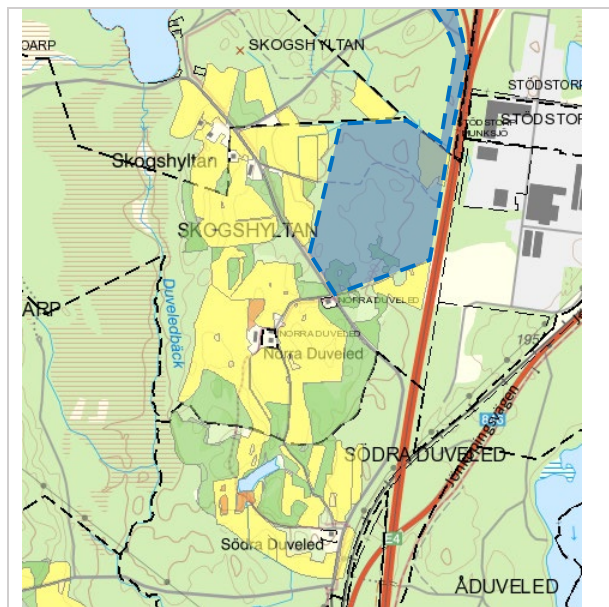
Jordbruksmark

Inom det tilltänkta området finns det jordbruksmark i form av både betes- och åkermark. Exploatering på jordbruksmark ska undvikas. Grönstrukturplanen pekar ut jordbruksmarken som område där det finns försörjande ekosystemtjänster.

Infrastruktur

Föreslaget planbeskedsområde ligger drygt 5 kilometer bilväg från Vaggeryds centrum och station. Det förekommer ingen tydlig sammankoppling mellan området och Vaggeryds tätort, främst för att Europaväg 4 finns som barriär mot tätorten.

Föreslaget planbeskedsområde har god tillgänglighet som skog- och lantbruksfastighet genom väg Skogshyltan som ansluter området till Europaväg 4. Vägen Skogshyltan har dock inte den standard som behövs för att angöra ett större verksamhetsområde som förväntas ha större mängd tungtrafik. Från Trafikplats Vaggeryd Södra nås Jönköping på ungefär 25 minuter och Värnamo på ungefär 30 minuter. Regionbuss 500, som stannar i Vaggeryds tätort, trafikerar sträckan mellan Jönköping och Värnamo.



Utdrag ur Grönstrukturplan, GIS kartor.

Det finns ingen befintlig gång- och cykelväg inom eller intill området. Viktigt att nytt verksamhetsområde ansluts till Vaggeryds och Skillingaryds tätort genom gång- och cykelvägar i god standard. Detta bör utredas och säkras i samband med en detaljplaneprocess.

Riksintressen

Inom föreslaget planbeskedsområdet förekommer inga kända riksintressen. Planbeskedsområdet tangerar däremot påverkansområde för buller eller annan risk samt ligger inom påverkansområde med särskilt behov av hinderfrihet. Europaväg 4 som är ett riksintresse för kommunikation tangerar planbeskedsområdet i öster.

Kulturmiljö

Inom södra delen av planbeskedsområdet finns registrerade kulturlämningar, av typen Grav markerad av sten/block L1974:683, L1974:684 och L1974:685, vid höjd 205 meter över havsnivån. Närmare Europaväg 4, inom norra och i södra delen av planbeskedsområdet, finns några skogsbrukslämningar och kolningsanläggningar registrerade.

För att säkra kulturlämningar inom planbeskedsområdet, som kan påverka exploateringen, behöver frågan utredas vidare under en detaljplaneprocess. Eventuell påverkan på omgivning vid exploatering med hänsyn till kulturmiljön behöver också utredas vidare.

Människors hälsa och säkerhet

Bullerstörning

Önskad exploatering inom aktuellt planbeskedsområde innebär etablering av ny bebyggelse i anslutning till Europaväg 4. Eftersom syftet med begäran om planbesked är att etablera lager- och industriverksamheter, som inte utgör känslig markanvändning, bedöms bullret från Europaväg 4 inte försvåra önskad etablering. Däremot innebär etablering av nytt verksamhetsområde utökad trafik på angränsande vägar och trafikplats Vaggeryd Södra. Eventuella störningar för omgivningen vid etablering av bullriga industriverksamheter kan förekomma. Detta beaktas och utredas vidare i en detaljplaneprocess.

Markföroreningar

Inom föreslaget planbeskedsområdet finns idag en registrerad punkt för markföroreningar i södra delen av planbeskedsområdet. Punkten gäller före detta barktipp Munksjö AB:s virkesfabrik, enligt de tillgängliga kartunderlagen från länsstyrelsen. Frågan behöver utredas vidare i samband med en detaljplaneprocess med hänsyn till träffpunkten men även med hänsyn till intilliggande industriområdet Götafors öster om Europaväg 4.

Översvämningsrisk

Planbeskedsområdet berörs inte av område för 100-årsflöde, 200-årsflöde eller beräknat högsta flöde, enligt de tillgängliga kartunderlagen från länsstyrelsen gällande översvämningskartering för Lagan.

Transportled farligt gods

Europaväg 4 är rekommenderad transportväg för farligt gods. För bebyggelse inom 150 meter från led för farligt gods är rekommendationen att riskanalys tas fram, vilket behöver beaktas i en detaljplaneprocess.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsförsörjning (VA) med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Föreslaget planbeskedsområde ligger inte inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. De kommunala VA-ledningarna kan byggas ut och driftsättas vid ny etablering. Borrning under Europaväg 4 kan bli aktuell då. Möjligheten att tillgodose behovet av brand- och släckvatten vid ny etablering av verksamhetsområde behöver utredas vidare i detaljplaneprocessen. Kostnad för dragning av vatten- och avloppsledningar kommer att regleras i ett exploateringsavtal under en detaljplaneprocess.

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.

Ny bebyggelse kommer att tillföra en större andel hårdgjorda ytor inom föreslaget planbeskedsområde. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten genom exempelvis infiltrationsanläggningar, fördröjningsdammar och översvämningssytor (grönytor) behöver utredas vidare i detaljplaneskedet för att undersöka möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning, samt säkerställa lämpligheten för planerad bebyggelse. Byggnadsfrizon på minst 50 meter från Europaväg 4 kan då utredas för att eventuellt nyttjas som en del av dagvattenlösningen samt för att spara en del av befintlig natur.

Energi, fjärrvärme, el och fiber

Vaggeryds energi AB har koncession för elförsörjning för aktuellt området.

Vaggeryds energi AB ansvarar om fibernät. Anslutning till fibernät anses möjligt.

Fjärrvärmeledningar finns inte inom eller i anslutning till föreslaget planbeskedsområde. Det är dock tekniskt möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet från det nya värmeverket, som håller på att etableras öster om Europaväg 4, i linje med planbeskedsområdet.

Gator och trafik

Området är tänkt att angöras från Trafikverkets trafikplats Vaggeryd Södra.

Föreslaget aktuella område för nytt verksamhetsområde ligger sydväst om tätorten Vaggeryd med drygt 5 km bilväg och drygt 3 km fågelavstånd till Vaggeryds centrum och stationsområdet. Det finns idag ingen befintlig gång- och cykelväg inom eller i anslutning till planbeskedsområdet. Vid etablering av nytt verksamhetsområde med framtida arbetsplatser är det av stor vikt att ansluta området till båda Skillingaryds och Vaggeryds befintliga gång- och cykelnät.

Infart från Trafikverkets trafikplats Vaggeryd Södra.

Etablering av nytt verksamhetsområde inom del av fastigheten Skogshytan 1:14 förutsätter att Trafikverket godkänner anordnandet av ny väganslutning från trafikplats Vaggeryd Södra till nytt verksamhetsområde enligt planbeskedsförslaget. Marken som behövs för ny väg och dess anslutning till Trafikplats Vaggeryd Södra behöver då tas med i detaljplaneområdet för att reglera marken till rätt ändamål. Samråd har skedd med Sveaskog, markägaren för fastigheten Stödorp 1:1. Sveaskog godkänner ny väganslutning till trafikplats Vaggeryds Södra förutsatt att vägen utformas och

dimensioneras på ett sådant sätt att det i framtiden även är möjligt att ansluta ytterligare byggnationer inom Sveaskogs fastighet Stödorp 1:1 till vägen. Lämplig trafikangöring till planbeskedsområdet behöver utredas vidare i samråd med Trafikverket i tidigt skede under en detaljplanprocess.

FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planbeskedsområde är privatägd. Det kommer krävas fastighetsbildningsåtgärder för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen. Därutöver kan det även finnas behov av nya samfälligheter för vägändamål när ny bebyggelse etableras.

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 detaljplanprocess. 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 utformning av ny bebyggelse
- Trafik
- Arkeologisk utredning
- Fastighetsförteckning och grundkarta
- Eventuell gränsbestämning

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under detaljplanprocessen 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 gator.

Sökanden har begärt yttrande från Länsstyrelsen angående vilket underlag Länsstyrelsen behöver för att yttra sig över planarbetet. För att sökanden ska få begära ett sådant yttrande från länsstyrelsen måste kommunen medge detta i planbeskedet. Kommunen får bara ge sitt medgivande om länsstyrelsens yttrande om planeringsunderlag kan antas främja planarbetet. Kommunen bedömer att det finns planeringsfrågor som behöver lösas innan länsstyrelsens yttrande kan göra verklig nytta.

Ett exploateringsavtal kommer att behöva tas fram för att reglera ansvarsfördelning gällande bland annat anslutning av området till vägnät, VA-ledningsnät mm.

Förslag till process

Kommunen gör bedömningen att en detaljplaneprocess ska handläggas med utökat planförfarande. Föreslaget planbeskedsområdet är inte utpekade i gällande översiktsplan och innefattar flertalet värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. 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 första kvartal 2024 och planförslaget beräknas kunna antas tidigast under första kvartal 2026. 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 Skogshytan 1:14 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.

Behnam Sharo

Stadsarkitekt

Torbjörn Åkerblad

Kanslichef/bitr. kommundirektör