



Utredning om planbesked

Utredning om planbesked för del av fastigheten Stigamo 1:7, i Vaggeryds kommun

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

KS 2024/156

Upprättad 2024-09-12

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



Innehållsförteckning

ANSÖKAN	3
Syfte	3
Sökande	3
Fastighet	3
Fastighetsägare	3
Läge och areal	3
BAKGRUND	4
Förslag till ny mark för industri och lagerlogistik	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	5
Grönstrukturplan	5
Miljöprogram för Vaggeryds kommun 2022-2025	6
BEBYGGELSE OCH GESTALTNING	6
Områdets karaktär	6
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Mark och vegetation	7
Naturvärden och grön infrastruktur	7
Skyddade naturområden	7
Infrastruktur	8
Riksintressen	8
Kulturmiljö	8
Ianspråktagande av jordbruksmark	8
Människors hälsa och säkerhet	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
Vatten och avlopp	9
Dagvattenhantering	9
Energi, fjärrvärme, el och fiber	9
FASTIGHETSRETTSLIGT	10
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
Utredningsbehov	10
SLUTSATS	10

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 möjliggöra för industri och lagerlogistik genom upprättande av detaljplan för del av fastigheten Stigamo 1:7.

Sökande

Fastighetsägaren till fastigheten Stigamo 1:7.

Fastighet

Ansökan omfattar del av fastigheten Stigamo 1:7.

Fastighetsägare

Fastigheten ägs av privat aktör.

Läge och areal

Området för ansökan är lokaliserat i närhet till kommunens norra gräns, dikt an detaljplan för verksamhetsområdet södra Stigamo utmed södra Stigamovägen. Området aktuellt för ansökan uppgår enligt ansökan till cirka 5 hektar (50 000 kvadratmeter).



Figur 1: Området aktuellt för ansökan illustreras genom blåstreckad linje.

BAKGRUND

Sökanden har lämnat in begäran om planbesked 2024-06-02.

Förslag till ny mark för industri och lagerlogistik

Enligt ansökan önskas upprättande av ny detaljplan för området vilken medger möjlighet för industri och lagerlogistik.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Utvecklingsinriktning

Utvecklingsinriktningen redovisas för de tre strukturerna bebyggelse, kommunikation och natur- och friluftsliv. Syftet med utvecklingsinriktningen är att beskriva viktiga samband mellan strukturerna samt vilka utvecklingsinsatser som dessa strukturer behöver genomgå för att uppnå en för fysisk planering hållbar utveckling. Utvecklingsinriktningen för bebyggelse av verksamhetsmark visar på en utbyggnadsriktning för området, vilken anger söderut från befintligt verksamhetsområde södra Stigamo. Utbyggnadsinriktningen visar på i vilket riktning bebyggelse lämpligen bör expandera.

Mark- och vattenanvändning

Vaggeryds kommuns översiktsplan pekar ut berört område med användningstypen *landsbygd* i mark- och vattenanvändningskartan. All landsbygd pekas ut som pågående markanvändning. Huvudsyftet med utpekandet av pågående markanvändning är att befintlig markanvändning ska bibehållas. Förtätning och kompletterande användning kan tillåtas om det inte innebär väsentlig förändring av områdets användning och karaktär.

Andra värden

Jordbruksmarken inom området är utpekad i översiktsplanen inom hänsynskategorin areella näringar. Riktlinjer för areella näringar, jordbruksmark, framgår av översiktsplanen. Bland annat:

- Vaggeryds kommun som aktör bör undvika att exploatera jordbruksmark som är brukningsvärd, hyser höga naturvärden, har en kulturhistorisk betydelse, rekreativ betydelse och/eller bidrar med landskapskaraktäristiska värden. Avstånd, arrondering, skiftenas form och storlek bör beaktas.
- Den produktion av livsmedel som finns lokalt i kommunen värnas om och stöttas. Gröna näringar ska kunna utvecklas och växa.

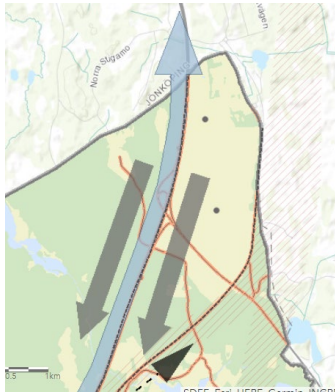
Översiktsplanens intention

Översiktsplanens allmänna intention är att huvudsakligen undvika att exploatera jordbruksmark, men att det i vissa fall är nödvändigt med en varsam exploatering, exempelvis av tätortsnära jordbruksmark. Översiktsplanen lyfter även att det likt Miljöbalken kap 3., kan vara aktuellt om ett väsentligt samhällsintresse kan motiveras.

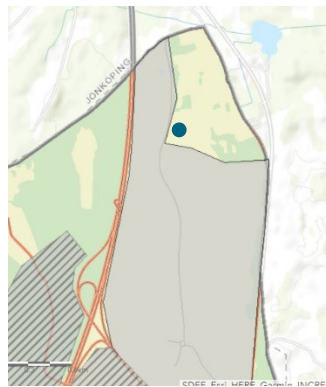
I aktuellt område pekar översiktsplanen inte på intentionen att pröva lämpligheten för exploatering av jordbruksmark, vilket i jämförelsevis görs för vissa tätortsnära jordbruksmarksområden. Då översiktsplanen inte redovisar något aktivt ställningstagande att pröva exploatering av jordbruksmarksområdet aktuellt för ansökan, är den allmänna intentionen av vikt vid bedömning.

Bedömningen är att översiktsplanens allmänna intention är att verksamhetsmark i området mest lämpligt lokaliseras söderut från befintligt verksamhetsområde, enligt utbyggnadsriktningen samt mark- och vattenanvändningskartan. Redovisning och riktlinjer kring areella värden visar därtill på att den allmänna hållningen är att inte exploatera jordbruksmark. Utvecklingsinriktningen, mark- och vattenanvändningskartan tillsammans med beskrivning kring areella näringar, jordbruksmark, visar på ställningstagandet att området

aktuellt för ansökan lämpligen har fortsatt pågående markanvändning, samt att verksamhetsmark lämpligen utvecklas söderut från befintligt verksamhetsområde.



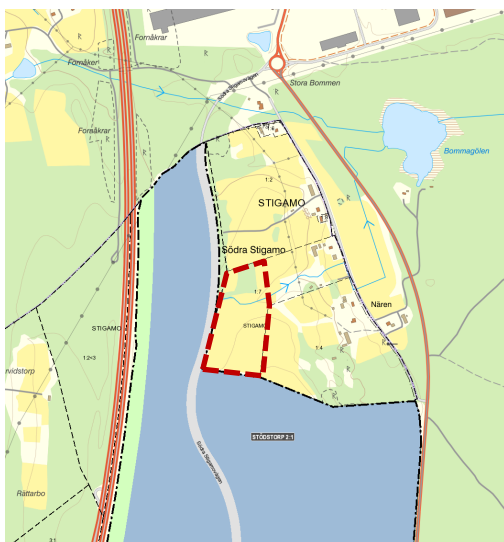
Figur 2: Utbyggnadsriktning verksamheter. Utdrag från Vaggeryds kommuns översiktsplan.



Figur 3: Mark- och vattenanvändningskartan, planområdet markeras med blå cirkel. Utdrag från Vaggeryds kommuns översiktsplan.

Detaljplan

Området aktuellt för ansökan omfattas inte av befintlig detaljplan. Dikt an den södra samt västra fastighetsgränsen finns befintlig detaljplan för Stödstop 2:1, Verksamhetsområde Log Point South Sweden (Lantmäteriets aktbeteckning 0665-P238). Detaljplanen medger industriändamål samt tekniska anläggningar, allmän platsmark såsom GATA och NATUR. Detaljplanen reglerar industriändamål samt GATA i anslutning till aktuellt område för begäran om planbesked.



Figur 4: Utdrag från del av befintlig detaljplan dikt an området aktuellt för ansökan. Området för ansökan illustreras av rödstreckad linje.

Grönstrukturplan

Jordbruksmarken (åkermark) inom området pekas ut inom försörjande ekosystemtjänster, för matproduktion. Exploatering av detta område minskar förutsättning för matproduktion och behöver vägas mot nyttan att

exploatera området. Området för ansökan pekas också ut som stödhabitat för gräsmarkens gröna infrastruktur. Enligt riktlinjer i kommunens översiktsplan samt miljöprogram ska utpekade stråk för lövskogen, gräsmarkerna, våtmarkerna samt vatten prioriteras i samhällsplaneringen för att öka landskapets förmåga att leverera ekosystemtjänster. Att området är utpekad som stödhabitat innebär att det kan ha en funktion som spridningsväg för pollinatörer, vilket bidrar till biologisk mångfald. Öppna gräsmarksmiljöer är därmed fördelaktigt att främja i området.

Området utgörs av åkermark och ligger mellan ett odlingslandskap och industriområde samt E4:an och har en viktig funktion i den gröna infrastrukturen. Både nuvarande industriområde och E4:an utgör en barriär för arters spridning varvid den grönstruktur som finns kvar i området blir särskilt viktig att bevara.

Miljöprogram för Vaggeryds kommun 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 område är:

Hållbara transporter och resor

- Kommunen ska verka för en attraktiv kollektivtrafik i Vaggeryds kommun
- Kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter.

Hållbar samhällsplanering och bebyggelse

- 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
- I Vaggeryds kommun tar vi hänsyn till och planerar våra samhällen utifrån risken för skyfall, torka, värmebölja och erosion.

Hållbara gröna och blå miljöer

- 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 GESTALTNING

Områdets karaktär

Området består i huvudsak av jordbruksmark med inslag av träd, främst utmed fastighetsgräns samt diken inom området. Området aktuellt för ansökan är obebyggt och är del av ett öppet jordbrukslandskap med landsbygdskaraktär. Områdena öster och norr om området består av ett öppet jordbrukslandskap med inslag av trädridåer, bostadshus och ekonomibyggnader. Söder och väster om området finns verksamhetsområde med större bebyggelsevolym och infrastruktur. Strax söder och väster utanför området aktuellt för ansökan skiftar karaktären tydligt till exploaterad verksamhetsmark.



Figur 5: Ortofoto. Området aktuellt för ansökan illustreras genom blåstreckad linje.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Inom området förekommer höjdskillnader varav området lägsta punkt är cirka +231 respektive högsta punkt cirka +239. Det saknas geoteknisk markundersökning för aktuellt område. Enligt SGUs jordartskartor består en stor del av planbeskedsområdet av morän. De geotekniska förutsättningarna behöver utredas vidare vid en detaljplaneprocess. Kommunen har erfarenhet av att det i omgivningarna förekommer silt med hög vattenkvot i jordlagren.

Naturvärden och grön infrastruktur

Det finns i dagsläget inga registrerade naturvärden eller nyckelbiotoper inom området. Det betyder dock inte att naturvärden saknas utan detta behöver utredas vidare. I anslutning till områdets östra gräns finns ett par registrerade skyddsvärda träd, och dess lokalisering behöver klargöras.

Skyddade naturområden

Inom området finns dikessystem inom jordbruksmarken. Småvatten inom jordbruksmark såsom diken omfattas av det generella biotopskyddet och behöver utredas vidare vid en detaljplaneprocess avseende biotopskydd, naturvärden samt möjlighet till eventuell dispens från biotopskyddet.

Inom området förekommer också stenmurar (Stensträng) vilka också omfattas av det generella biotopskyddet. Objekt som faller inom det generella biotopskyddet behöver utredas vidare vid en detaljplaneprocess, samt förutsättningar för eventuell dispens.

Infrastruktur

Området ligger intill befintlig väg, södra Stigamovägen, vilken sträcker sig från kommungränsen i norr genom verksamhetsområdet södra Stigamo och vidare ansluter mot väg 846. Utmed sträckan finns busshållplats och cykelväg. Grundförutsättningar för anslutning till omgivande vägnät såväl som kollektivtrafik bedöms finnas. Lämplig angöringstyp behöver utredas vidare där primärt behov till vänstersvängfält finns. Busshållplatserna utmed södra Stigamovägen trafikeras av två linjer i nuläget, 141 mellan Jönköping-Vrigstad-Sävsjö och 133 Torsvik-Vaggeryd-Värnamo.

Riksintressen

Området 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 Forsvarsmakten 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

I norra delen av området finns ett område utpekad som möjlig fornlämning. Objektet benämns Bytomt/Gårdstomt (L1971:7745). I omgivningen finns också andra objekt bedömda som övriga kulturhistoriska lämningar, samt fornlämningar registrerade. Vidare arkeologiska undersökning bedöms behövas vid en detaljplaneprocess.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Området aktuellt för ansökan består i huvudsak av jordbruksmark (åkermark), enligt Naturvårdsverkets marktäckedata. Miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Bland annat regleras i miljöbalken 3 kap. 4 § förutsättningar för ianspråktagande av jordbruksmark, vilken får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I enlighet med miljöbalken 3 kap. 4 § behöver en utredning göras om lokalisering av ett väsentligt samhällsintresse kan ordnas på ett tillfredsställande sätt på annan mark. Väsentliga samhällsintressen kan vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet, att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och att säkerställa viktiga rekreationsintressen (prop. 1985/86:3 s. 53). Nämda intressen medför därmed inte att det alltid är ett väsentligt samhällsintresse, utan en bedömning måste göras i det enskilda fallet.

För Vaggeryds kommun är det av väsentligt samhällsintresse att kommunen kan fortsätta utvecklas med ny bebyggelse på ett hållbart och klimatanpassat sätt. Med detta avses sådant som bidrar till utvecklingsinriktningens syfte och fysiska struktur. Det behöver undersökas vidare huruvida föreslagen markanvändning kan ses som ett väsentligt samhällsintresse. I nuläget är bedömningen att det är svårt att motivera väsentligt samhällsintresse. Att lokalisera lager- och logistikändamål i närhet till goda kommunikationsstråk och befintlig infrastruktur är fördelaktigt. Däremot kan samma värde skapas genom att exploatera mark söderut, i närhet till kommunikationsstråk, enligt utbyggnadsriktningen och föreslagen mark- och vattenanvändning. Exploatering av området enligt ansökan bidrar på så vis inte med ett platsspecifikt värde, då föreslagen markanvändning lämpligen kan tillgodoses genom att övrig närliggande mark tas i anspråk.

Människors hälsa och säkerhet

Bullerstörning

Befintliga källor till buller är bland annat omgivande vägar och intilliggande verksamheter. Bullerförekomst kan vidare undersökas vid 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 en detaljplaneprocess undersöka huruvida kringliggande bostäder kan antas påverkas.

Markföroreningar

Inom området finns i nuläget inget registrerat potentiellt förorenat objekt, enligt EBH-portalen.

Översvämningsrisk

Området bedöms inte vara i risk för översvämning enligt den lågpunktskartering som finns för området. Däremot är den baserad på enbart markhöjder och tar inte ny bebyggelse i beaktning. För att kunna bedöma kring skyfallsrisk för området behöver en skyfallsanalys tas fram. Även omkringliggande områden behöver beaktas och bedömas hur de påverkas av en eventuell exploatering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

I dagsläget försörjs Södra Stigamo av vatten- och avloppsnät från Jönköping. Förutsättning bedöms finnas att ansluta området till vatten- och avloppsnäten. Dimensionering av VA-ledningar kan behöva utredas vidare vid en detaljplaneprocess. Möjligheten att tillgodose behovet av brand- och släckvatten vid ny etablering ska undersökas. Samordning och dialog behövs med Jönköpings VA-enhet avseende kapacitetsförutsättningar för utbyggnad. Om högproducerande kund etableras kan avtal om uttag från nätet behöva omförhandlas.

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. Intill området aktuellt för ansökan finns kommunala dagvattenledningar utmed södra Stigamovägen avsedda för dränering av gatan. Förutsättningar för dagvattenhantering behöver vid en detaljplaneprocess utredas vidare genom en dagvattenutredning.

Ny bebyggelse kommer att tillföra en större andel hårdgjorda ytor inom området för ansökan. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten genom exempelvis infiltrationsanläggningar, fördröjningsdammar och översilningsytor (grönytor) behöver utredas vidare för att undersöka möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning, samt säkerställa lämpligheten för planerad bebyggelse. Kommunen har erfarenhet av att det i omgivningarna förekommer silt i jordlagren vilket försvårar lokalt omhändertagande av dagvatten. Miljö kvalitetsnormer för grund- och ytvatten får inte försämrats.

Energi, fjärrvärme, el och fiber

Fjärrvärmenät finns inom Södra Stigamo. Förutsättning för anslutning till fjärrvärmenätet finns om markägare/exploatör ingår avtal för anslutning.

Inom området aktuellt för ansökan har Jönköpings Energi AB elnätskoncession. Kapacitets- och anslutningsmöjligheter behöver utredas vidare.

Anslutning till fibernätet behöver utredas vidare.

FASTIGHETSÄTTSLIGT

Marken inom föreslaget planbeskedsområde är privatägd. För att genomföra en detaljplan kan fastighetsrättsliga åtgärder krävas liksom rättigheter behöva skapas.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Området aktuellt för ansökan innefattar vissa värden som ett upprättande av en detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med. Det finns delar av ämnesområden som i nuläget inte är fullständigt utredda, vilka utreds vidare vid en detaljplaneprocess. I nuläget finns ingen undersökning huruvida ny detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Inför ett detaljplanesamråd behöver en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras vilken indikerar på huruvida planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan. Om undersökningen kommer fram till att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Utredningsbehov

Om arbete med detaljplanering inleds behöver vissa utredningar genomföras för att ta fram underlag till detaljplan. Bland annat behöver en lokaliseringstudering genomföras för att visa på att ett väsentligt ändamål inte kan lokaliseras till annan plats, vilken i sin tur kan motivera en exploatering av jordbruksmark. I övrigt bedöms ett antal övriga utredningar behövas, bland annat:

- Naturvärdesinventering med inventering av biotopskyddade områden
- Dagvattenutredning inklusive skyfallskartering
- Geoteknisk utredning
- Arkeologisk utredning
- Gestaltungs- och utformningsutredning

Utöver ovan nämnda utredningar kan det under en detaljplaneprocess 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 inte begärt yttrande från Länsstyrelsen angående vilket underlag Länsstyrelsen behöver för att yttra sig över planarbetet.

Ett exploateringsavtal kan i samband med arbete av detaljplan komma att behöva tas fram för att reglera ansvarsfördelning.

SLUTSATS

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning inte bör utredas vidare genom detaljplan. Översiktsplanen visar på intentionen att lämpligen utveckla verksamhetsmark söderut från befintligt verksamhetsområde södra Stigamo, utmed befintliga kommunikationsstråk. Genom ställningstaganden och riktlinjer i utvecklingsinriktningen, mark- och vattenanvändningskartan samt areella näringar görs bedömningen att förslag till markanvändning enligt ansökan inte bör utredas vidare genom detaljplan.

För att kunna exploatera jordbruksmark krävs att ett väsentligt samhällsintresse inte kan tillgodoses på ett tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I nuläget är bedömningen att det är svårt att motivera väsentligt samhällsintresse. Vidare behöver en lokaliseringstudering genomföras. Lokaliseringstuderingen behöver för att kunna möjliggöra exploatering av jordbruksmark, kunna argumentera för att det inte finns

alternativ till annan lokalisering på ett tillfredställande sätt. Det innebär att alternativa lokaliseringar inte ska vara tekniskt och funktionellt lämpliga samt ekonomiskt rimliga (prop. 1985/86:3).

Cirka 2 kilometer söder om området för ansökan, pågår detaljplanearbete för att möjliggöra verksamhetsmark. Därutöver finns ytterligare mark utpekad i översiktsplanen för förändrad markanvändning till verksamhetsmark. En lokaliseringsutredning kommer behöva beakta föreslagna utbyggnadsområden i omgivningen varmed bedömningen i nuläget är att det är svårt att motivera exploatering av området enligt ansökan, då det finns annan mark i närheten som främst pekas ut för framtida verksamhetsmark.

Därtill behöver bland annat förutsättningar kring biotökskydd klargöras, huruvida områden kan inkluderas i utformning eller om det finns skäl för dispens.

Bedömningen är att med beaktan på översiktsplanens intention och ställningstaganden för hållbar utveckling, samt miljöbalkens hushållningsbestämmelser om mark och vatten, att en fortsatt prövning av markanvändning enligt ansökan inte bör uppstartas genom detaljplan.

Kommunledningskontoret
september 2024