

Underlag till detaljplan för

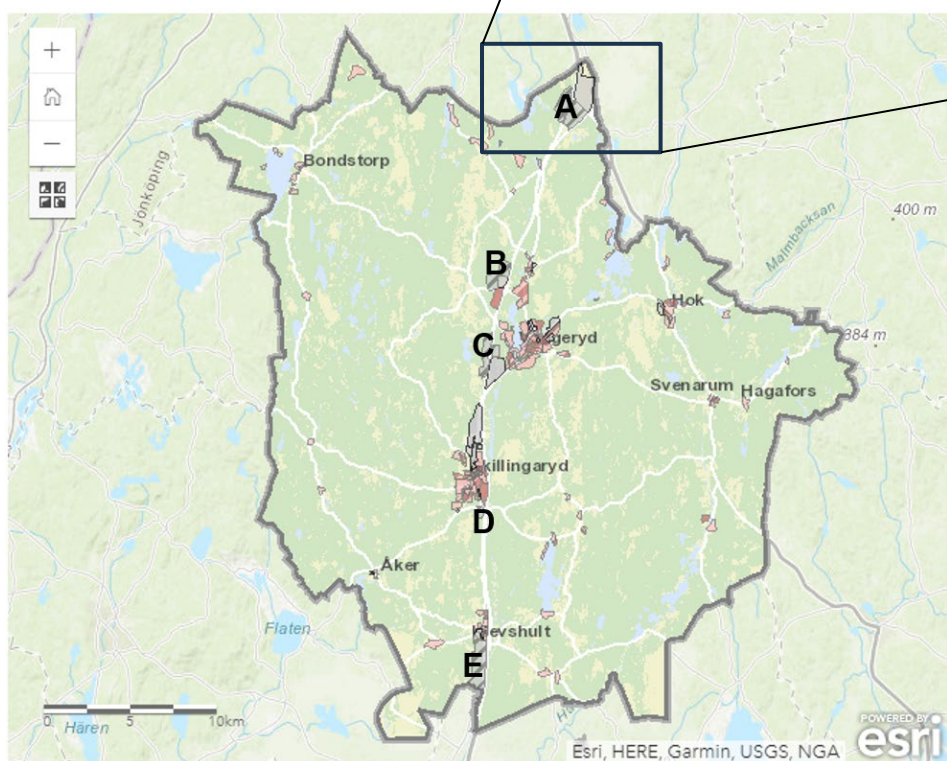
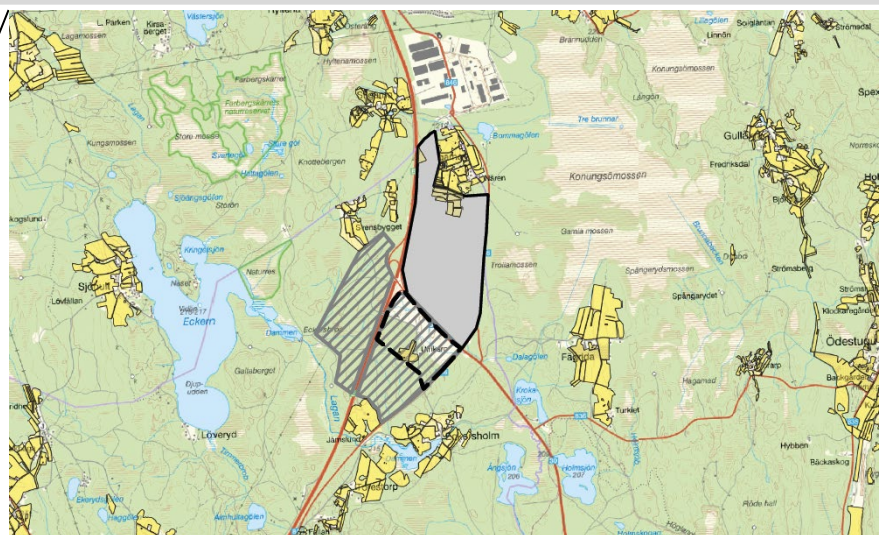
TOKARP 3:8 M. FL., SÖDRA STIGAMO

Vaggeryds kommun

Jönköpings län

2025-03-26

LOKALISERINGSUTREDNING





Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer: U2430

*Kartor i utredningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB med underlag från
Vaggeryds kommun, Lantmäteriet och Jordbruksverket, om inget annat anges.*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND OCH SYFTE.....	2
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
Översiktsplan.....	2
Aktuell detaljplan	3
BRUKNINGSVÄRD JORDBRUKSMARK	4
VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE	5
LOKALISERINGSALTERNATIV.....	6
Avgränsning.....	6
A. Södra Stigamo (omfattar aktuellt planområde)	7
B. Norr om travbanan	8
C. Vid avfart Vaggeryd södra	9
D. Söder om väg 152 i Skillingaryd	10
E. Klevshult.....	11
Sammanfattning av förutsättningar	12
Bedömning av alternativ	13
Annan utformning / nollalternativ	13
SLUTSATS.....	14
MEDVERKANDE.....	14

BAKGRUND OCH SYFTE

Denna lokaliseringsutredning är ett underlag till arbetet med detaljplanen för Tokarp 3:8 m fl, Södra Stigamo, i Vaggeryds kommun.

Syftet med utredningen är att pröva den föreslagna markanvändningen (lager, logistik och verksamheter) mot bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken andra stycket:

”Brukningsvärd jordbruksmark 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.”

FÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan

För Vaggeryds kommun finns en gällande översiktsplan antagen i mars 2024, laga kraft april 2024.

Riktlinjer för verksamhetsmark

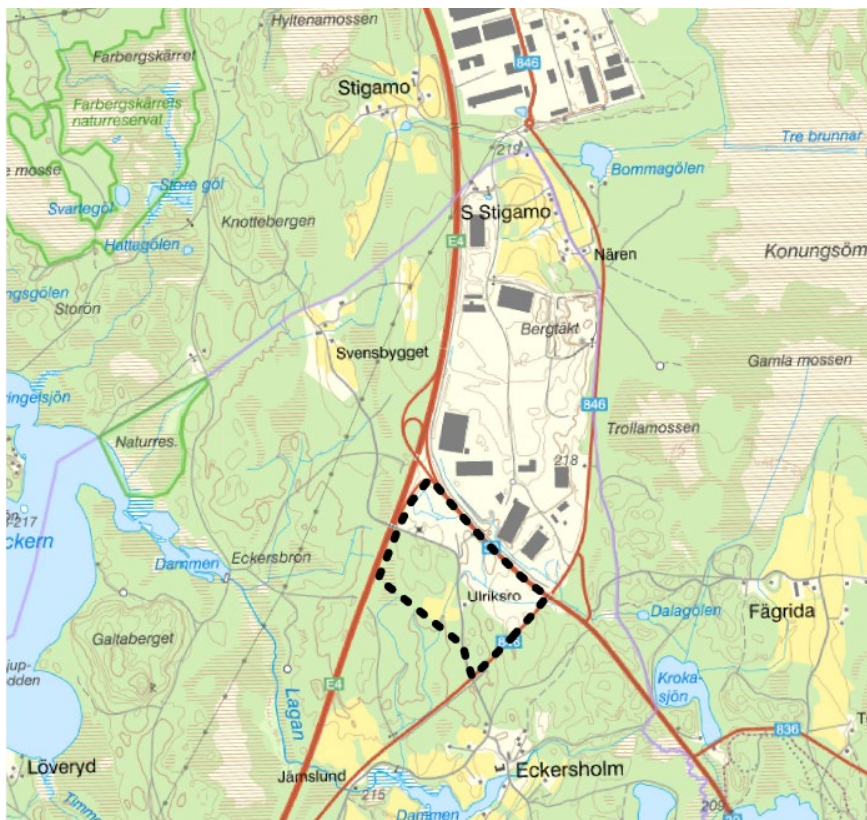
Nedan följer ett utdrag ur översiktsplanens riktlinjer för bebyggelseutveckling, av relevanta delar för verksamhetsmark:

Näringsliv och arbetsmarknad

- Hela Vaggeryds kommun skall vara levande och det ska erbjudas ett varierat utbud av lokaliseringmöjligheter för olika näringslivsbehov.
- I Vaggeryds kommun ska ytkrävande verksamheter lokaliseras längre ut från samhällena, med närhet till viktig transportinfrastruktur så som riksväg och järnväg.
- Kommunen ska arbeta för att ha planberedskap av verksamhetsmark och verka för ett gott utbud av lokaler för ett varierat småföretagande i hela kommunen.

Aktuell detaljplan

Aktuellt planområde omfattar fastigheten Tokarp 3:8 med flera, södra Stigamo (vid E4 och väg 30). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av lager, logistik och verksamheter i nära anslutning till E4:an och väg 30. Området omfattar cirka 70 ha.



Plangräns för aktuell detaljplan i Södra Stigamo (svart streckad linje) på Lantmäteriets topografiska webbkarta.



Illustration över planförslaget från R Studio / Venturi Fastigheter AB

BRUKNINGSVÄRD JORDBRUKSMARK

Den aktuella jordbruksmarken omfattar två jordbruksblock med en area om totalt cirka 4 ha, och finns med i Jordbruksverkets blockdatabas över mark som nyligen fått jordbruksstöd. Den finns också med på ekonomiska kartan vilket betyder att den brukats under en längre period.

All jordbruksmark som brukas aktivt bör bedömas vara brukningsvärd. Det kan även finnas mark som inte brukas men som ändå är brukningsvärd. Den aktuella marken kan därför bedömas vara brukningsvärd jordbruksmark.

Marken är dock lite avskides belägen, på cirka 700 meters avstånd från närmaste område med annan jordbruksmark, som utgör ett mera sammanhängande område med jordbruksblock.

Den aktuella jordbruksmarken saknar utpekade naturvärden enligt utförd naturvärdesinventering (WSP 2023-11-16), men gränsar till ett litet område med vissa naturvärden.



Plangräns för aktuell detaljplan i Södra Stigamo (svart streckad linje) på Lantmäteriets topografiska webbkarta. Gula ytor är åkermark (jordbruksblock).

VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

I förarbetena till lagen om hushållning med naturresurser (prop. 1985/86:3), som senare ersattes av miljöbalken, framgår att ”väsentliga samhällsintressen” exempelvis kan handla om bostadsförsörjning, intresset av att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa välfungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Planförslaget bedöms bidra till översiktsplanens riktlinjer för bebyggelseutveckling, bland annat genom att yrkrävande verksamheter lokaliseras längre ut från samhällena, med närhet till viktig transportinfrastruktur. Att bygga ut ett verksamhetsområde med lager och logistik i direkt anslutning till en trafikplats vid väg E4, och i anslutning till befintligt verksamhetsområde, gör att befintlig infrastruktur kan nyttjas på ett effektivt sätt.

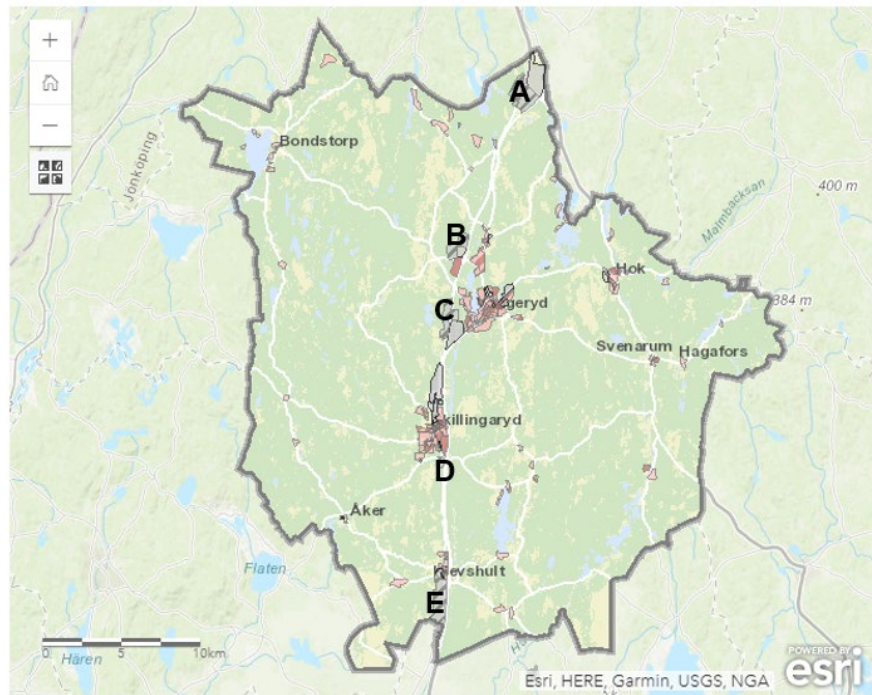
Ur ett regionalt perspektiv är den aktuella platsen strategiskt lokaliserad till ett stråk med liknande verksamheter som sträcker sig utmed E4 från Jönköping och söderut. I närområdet ligger bland annat en av länets största logistikverksamheter. Att lokalisera likvärdiga industrier och verksamheter i anslutning till varandra har flera samordningsvinster, till exempel satsningar inom infrastruktur. Ungefär 10 km norr om planområdet, i Torsvik, arbetar Jönköpings kommun med att planlägga för en utökad kombiterminal. Kombiterminalen syftar till att förstärka kapaciteten för godstransport i området bland annat genom att skapa förutsättningar för att hantera längre tågset och på så vis minska behovet av lastbilstransporter. Att lokalisera nya verksamhetsområden för logistik och lager i närheten av en kombiterminal är transporteffektivt och skapar förutsättningar för verksamheten att utnyttja järnvägen för godstransporter.

Den föreslagna markanvändningen bedöms därför vara ett väsentligt samhällsintresse.

LOKALISERINGSSALTERNATIV

Avgränsning

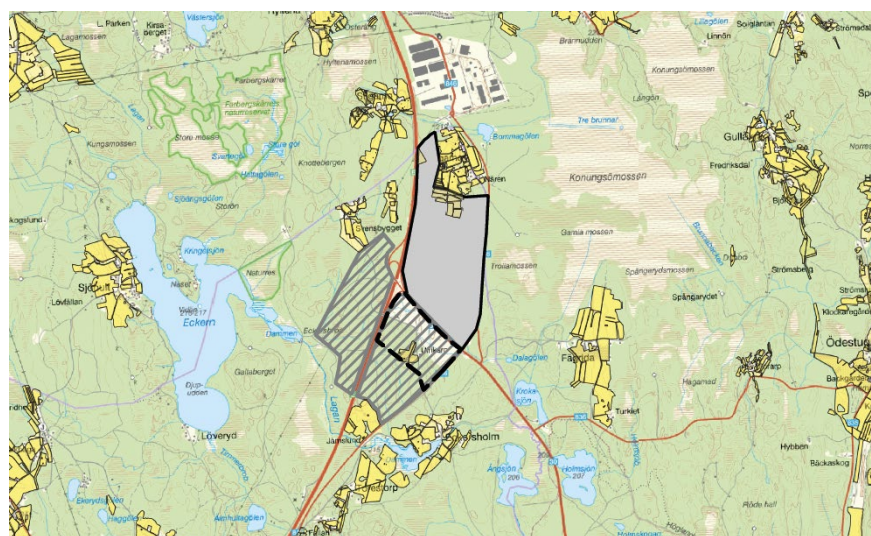
Som möjliga alternativ studeras nya verksamhetsområden som är föreslagna i Vaggeryds kommuns översiktsplan, och som är belägna i nära anslutning till trafikplats utmed väg E4. Avgränsningen till Vaggeryds kommun görs med hänsyn till vad kommunen har rådighet över.



Övan: Markanvändningskarta från Vaggeryds kommuns översiktsplan – utvecklad och ändrad markanvändning för bebyggelse. Skärmbild av digital karta. Bokstäverna A-E representerar lokaliseringsalternativ i denna utredning: nya föreslagna verksamhetsområden som är belägna i nära anslutning till trafikplats utmed väg E4.

A. Södra Stigamo (omfattar aktuellt planområde)

Tokarp 3:1 och Tokarp 3:7



Teckenförklaring

--- Aktuellt planområde

Jordbruksblock

ÖP - Mark-vatten anv. Verksamheter och industri

Pågående

Utvecklad och ändrad

Bakgrund: Lantmäteriets topografiska webbkarta

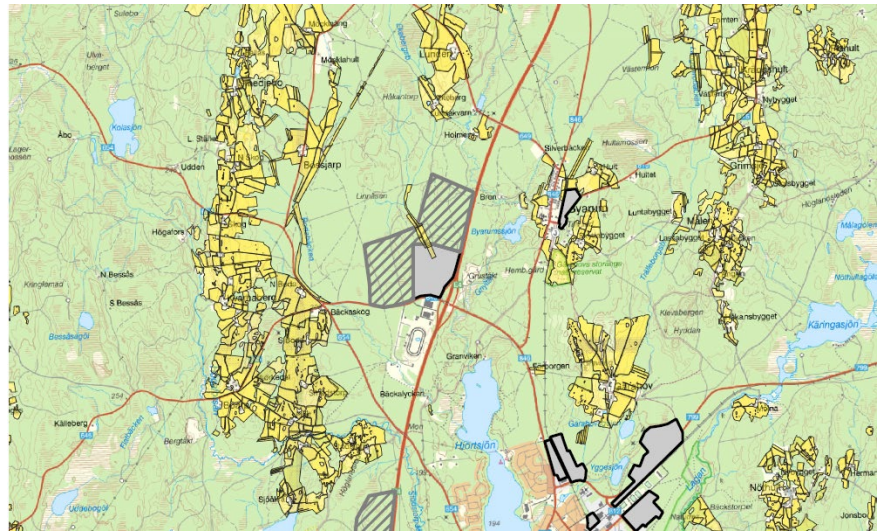
Ställningstagande i ÖP: Utvecklingsområde för verksamheter i södra Stigamo öster och väster om Europaväg 4. Företagsområde, transportintensiva verksamheter samt omgivningspåverkande och tillståndspliktiga verksamheter. Området består av naturmark, skog. Strategisk plats för verksamhetsutveckling nära stor kommunikationsled, Europaväg 4.

Förutsättningar och hänsyn:

- Omfattar cirka $101 + 120 = 221$ ha
- Påverkar delvis jordbruksmark
- Hänsyn ska tas till topografi, naturvärden, strandskydd och klimatanpassningsåtgärder
- Delvis inom riksintresse för planerad järnväg från Byarum till Tenhult
- Buller och säkerhetsavstånd från väg och järnväg förekommer
- Inom utpekad område för grundvattenförekomst

B. Norr om travbanan

Bratteborg 2:1 och Byarums-Boda 1:2



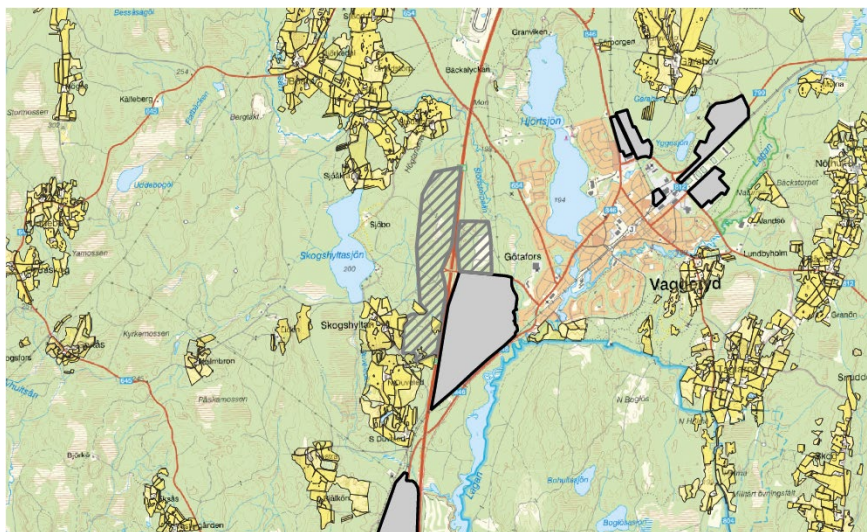
Ställningstagande i ÖP: Utvecklingsområde för verksamheter norr om travbanan. Företagsområde, transportintensiva verksamheter samt omgivningspåverkande och tillståndspliktiga verksamheter. Området består av naturmark, skog. Strategisk plats för verksamhetsutveckling nära stor kommunikationsled, Europaväg 4. Positivt planbesked finns.

Förutsättningar och hänsyn:

- Omfattar totalt cirka 108 ha fördelat på två områden
- Hänsyn ska tas till strandskydd, klimatanpassningsåtgärder och naturvärden.
- Buller och säkerhetsavstånd från väg och järnväg förekommer
- Inom utpekat område för grundvattenförekomst

C. Vid avfart Vaggeryd södra

Stödorp 1:1, Skogshyltan 1:14 och Munksjö 1:1



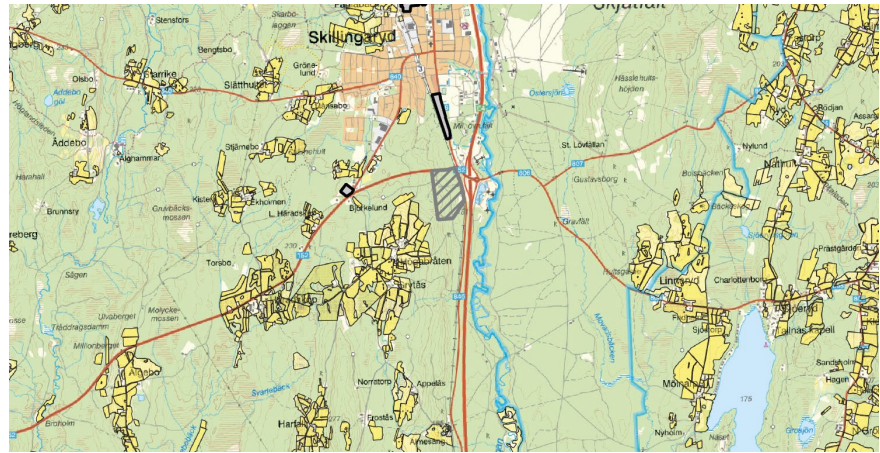
Ställningstagande i ÖP: Utvecklingsområde för verksamheter. Väster och öster om avfart Vaggeryd södra utmed Europaväg 4. Företagsområde samt transportintensiva verksamheter. Området består av naturmark, skog. Strategisk plats för verksamhetsutveckling nära stor kommunikationsled, Europaväg 4.

Förutsättningar och hänsyn:

- Omfattar cirka $102 + 29 = 131$ ha
- Hänsyn ska tas till jordbruksmark, topografi, naturvärden, strand-skydd och klimatanpassningsåtgärder.
- Östra delen är utredningsområde för förorenad mark. Förorenings-risken behöver hanteras särskilt.
- Ny översiktsplan föreslår ett vägreservat i västra området. Detta re-servat ska inkluderas i verksamhetsområdet på lämpligt sätt.
- Luftburen el-ledning finns i området.
- Söder om Skogshyltan 1:14 finns ett Natura-2000 område och riks-intresse för natur- och kulturmiljövård. Angränsande verksamheter får på intet sätt påverka dessa natur-, kultur- eller landskapsvärden negativt.
- Buller och säkerhetsavstånd från väg och järnväg förekommer
- Inom utpekat område för grundvattenförekomst

D. Söder om väg 152 i Skillingaryd

Högabråten



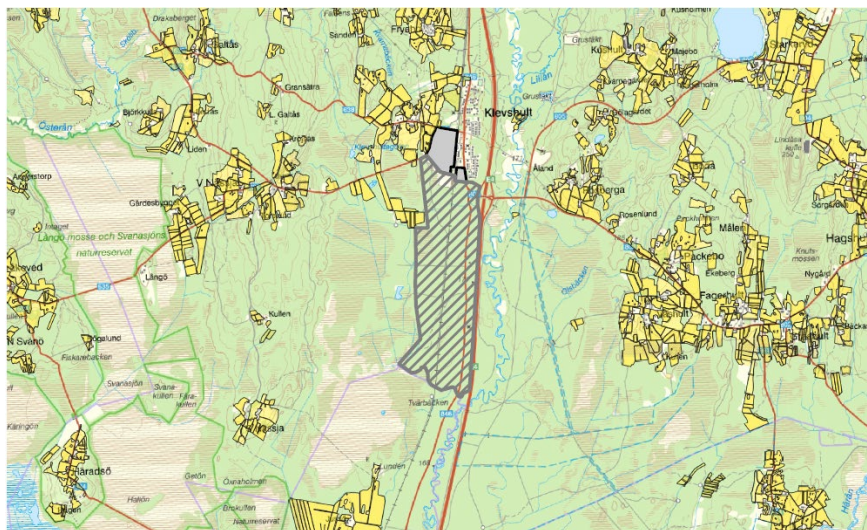
Ställningstagande i ÖP: Utvecklingsområde för verksamheter, företagsområde söder om väg 152 i Skillingaryd. Området ligger nära stor kommunikationsled, Europaväg 4 och järnväg. Området består av naturmark, skog. Positivt planbesked finns (april 2023).

Förutsättningar och hänsyn:

- Omfattar ett relativt litet område på cirka 22 ha
- Hänsyn ska tas till naturvärden, topografi och klimatanpassningsåtgärder.
- För området föreligger klimatrelaterade risker inom översvämning och skyfall, dessa risker behöver utredas så att utvecklingen inte påverkar intilliggande riksintressen för väg och järnväg.
- Området gränsar till område med särskilt kvalitetsområde för friluftsliv, område med jordbruksmark, naturvärden och kulturmiljö. Angränsande verksamheter får på intet sätt påverka dessa natur-, kultur- eller landskapsvärden negativt.
- Väg 152 är utpekad som funktionellt prioriterat vägnät av Trafikverket. Trafikverket är restriktiva till åtgärder som påverkar framkomligheten, tillgängligheten eller säkerheten negativt.
- Området ligger inom riksintresse för totalförsvarets stoppområde för höga objekt. 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.
- Området ligger utanför elnätskoncession för Vaggeryds Elverk.
- Buller och säkerhetsavstånd från väg och järnväg förekommer
- Inom utpekad område för grundvattenförekomst

E. Klevshult

Klevshult 1:4 och Klevshult 1:193 med flera



Ställningstagande i ÖP: Utvecklingsområde för verksamheter söder om befintligt verksamhetsområde i Klevshult. Företagsområde och transportintensiva verksamheter. Området består av naturmark, tallskog och vissa partier med våtmark. Strategisk plats för verksamhetsutveckling nära stor kommunikationsled, E4:an samt järnväg.

Förutsättningar och hänsyn:

- Omfattar cirka 217 ha
- Hänsyn ska tas till naturvärden, våtmark och klimatanpassningsåtgärder.
- Väg 846 är utpekad som funktionellt prioriterat vägnät av Trafikverket. Trafikverket är restriktiva till åtgärder som påverkar framkomligheten, tillgängligheten eller säkerheten negativt. Sträckan för väg 846 behöver utredas särskilt för att säkerställa funktionaliteten och sträckningen genom området.
- Området ligger inom riksintresse för totalförsvarets område med särskilt behov av hinderfrihet samt stoppområde för höga objekt.
- Större ansvar åligger den enskilde att kunna förebygga och vidta åtgärder mot olyckor. Detta inkluderar bland annat brandvattenkapacitet.
- Området ligger inom elnätskoncession för Vaggeryds Elverk.
- Riksintresse för naturvård, Store Mosse ligger väster om området. Inte heller detta riksintresse får påverkas negativt och begränsningar i detaljplan kan komma att krävas.
- Buller och säkerhetsavstånd från väg och järnväg förekommer
- Inom utpekad område för grundvattenförekomst

Sammanfattning av förutsättningar

Grönmarkerade rutor innebär att alternativet bedöms vara mer lämpligt vid en bedömning utifrån nedanstående förutsättningar.

	A. Södra Stigamo	B. Norr om travbanan	C. Vid avfart Vaggeryd södra	D. Söder om väg 152 i Skillingaryd	E. Klevshult
Vid trafikplats vid E4	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Nära Jönköping och planerad kombiterminal	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej
Storlek	101 + 120 = 221 ha	ca 50 + 58 = 108 ha	102 + 29 = 131 ha	22 ha	217 ha
Inom riksintresseområde för planerad järnväg	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej
Delvis jordbruksmark	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej
Hänsyn till topografi (kuperat område)	Ja	Nej	Ja	Ja	Nej
Översvämningsrisk	Liten	Liten	Liten	Stor	Liten
Strandskydd	Delvis (ej i östra delen)	Delvis	Delvis	Nej	Nej
Förorenad mark	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej
Nära Natura 2000	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej
Nära riksintresse för naturvård	Nej	Nej	Ja	Nej	Ja
Nära riksintresse för kulturmiljövård	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej
Funktionellt prioriterat vägnät	Nej	Nej	Nej	Ja	Ja
Riksintresse försvaret	Nej	Nej	Nej	Ja	Ja
Större enskilt ansvar för olyckor	Nej	Nej	Nej	Ja	Ja
Elnätskoncession	Nej	Nej	Nej	Utanför	Inom
Hänsyn till naturvärden	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Buller och säkerhetsavstånd	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Grundvattenförekomst	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Bedömning av alternativ

Inom en radie av 40 mil från Vaggeryds kommun bor 80% av Sveriges befolkning, och läget vid väg E4 med närheten till Jönköping gör det till ett strategiskt läge för lager och logistik. Det finns därför en stor efterfrågan i området på mark för ytkrävande verksamheter. Kommunen har i sin översiktsplan från år 2024 pekat ut cirka 700 ha ny verksamhetsmark utmed väg E4, vilket är ungefär lika mycket som den befintliga verksamhetsmarken i kommunen. Förutom i södra Stigamo föreslås nya utvecklingsområden för verksamheter längre söderut utmed E4, i närmare anslutning till kommunens tätorter.

Vid en bedömning av förutsättningarna för de olika alternativen i avsnittet ovan har områdena A. Södra Stigamo samt B. Norr om travbanan minst antal aspekter att ta hänsyn till (flest antal gröna rutor i tabellen ovan). Beroende på hur stor vikt man lägger vid olika förutsättningar kan dock utfallet i bedömningen bli olika.

Området Norr om travbanan omfattar drygt 100 ha, uppdelat på två ungefär lika stora delar av avskiljande jordbruksmark. Vardera del är alltså mindre än planområdet för aktuell detaljplan för Tokarp 3:8 m.fl. Verksamhetsområdet i Stigamo utgör i sammanhanget ett betydligt större område både vad gäller befintlig och föreslagen verksamhetsmark. Närheten till Jönköping och till kombiterminalen i Torsvik väger också tungt i bedömningen. Den aktuella delen av Södra Stigamo öster om väg E4 omfattas inte av strandskydd. Att området är kuperat bedöms inte vara en betydande faktor. Sammantaget bedöms alternativet Södra Stigamo ha bäst förutsättningar för att ta marken i anspråk för verksamheter.

Annan utformning / nollalternativ

Att inte ta den aktuella jordbruksmarken i anspråk skulle medföra att Södra Stigamo (öster om väg E4) blir svårt att exploatera på ett så rationellt sätt som möjligt, i och med att jordbruksmarken ligger mitt i området. Detta alternativ bedöms från allmän synpunkt vara otillfredsställande.

SLUTSATS

Jordbruksmarken inom fastigheten Tokarp 3:8 bedöms vara brukningsvärd. Förslaget att planlägga marken för verksamheter i anslutning till befintlig infrastruktur bedöms tillgodose väsentliga samhällsintressen. Behovet bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Den aktuella jordbruksmarken om cirka 4 hektar bedöms därför kunna tas i anspråk med hänsyn tagen till bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken.

MEDVERKANDE

Denna lokaliseringsutredning har tagits fram av Rådhuset Arkitekter AB genom Jakob Resare, arkitekt, Clara Svensdotter, samhällsplanerare, och Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt, på uppdrag av Venturi Projekt AB.