



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Högabråten 1:3, Skillingaryds tätort.

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

Granskningshandling juni 2025

Utökat förfarande

Dnr: KS 2023/111

Granskningstid 2025-xx-xx – 2025-xx-xx



Innehållsförteckning

Granskningshandlingar:	4
Bilagor:	4
1. Beskrivning av detaljplanen	4
1.1 Detaljplanens syfte	4
1.2 Hela detaljplanen	4
1.3 Genomförandetid	6
1.4 Allmän plats	6
1.5 Kvartersmark	6
1.6 Befintligt	9
1.7 Ärendeinformation	9
2 Motiv till detaljplanens regleringar	9
2.1 Allmän plats	9
2.2 Kvartersmark	9
2.2.1 Genomförandetid	12
3 Genomförandebeskrivning	12
3.1 Organisatoriska frågor	12
3.2 Avtal	13
3.3 Innehåll i exploateringsavtal	13
3.4 Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar	13
3.5 Säkerhet för åtaganden enligt avtalet	13
3.6 Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal	13
3.7 Dricks- och spillvatten	13
3.8 Dagvatten	14
3.9 Brandvatten	14
3.10 Fastighetsrättsliga frågor	14
3.11 Rättigheter	15
3.12 Markreservat för ledningar	17
3.13 Markavvattningsföretag	17
3.14 Tekniska frågor	17
3.15 Anslutning till väg 152	17
3.16 Ekonomiska frågor	17
4 Planeringsunderlag	18
4.7 Kommunal	18
4.8 Utredningar	19
4.9 Regionala	19
5 Planeringsförutsättningar	19

5.1	Kommunala	19
5.2	Regionala.....	21
5.3	Riksentressen.....	21
5.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	21
5.5	Miljökvalitetsnormer	22
5.5.1	Luft	22
5.5.2	Vatten	22
5.6	Miljö	23
5.7	Hälsa och säkerhet	27
5.8	Geotekniska förhållanden	31
5.9	Hydrologiska förhållanden	32
5.10	Kulturmiljö	32
5.11	Fysisk miljö-.....	34
5.12	Sociala förutsättningar.....	35
5.13	Teknik.....	35
5.14	Service	36
5.15	Trafik och mobilitet	36
6	Konsekvenser	41
6.1	Natur	41
6.2	Miljö	42
6.3	Miljökvalitetsnormer	43
6.4	Hälsa och säkerhet	43
6.5	Sociala konsekvenser.....	44
6.6	Kulturmiljö	44
6.7	Riksentressen.....	45
6.8	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	45
6.9	Trafik och mobilitet	45
6.10	Mellankommunala intressen	48
7	MEDVERKANDE I PLANARBETET	49
	Kommunens konsulter	49

Planhandlingar

Granskningshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser inklusive grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (reviderad efter samråd)
- Samrådsredogörelse
- Principer för gestaltning av verksamhetsområde Högafråten (reviderad efter samråd)
- Fastighetsförteckning (reviderad efter samråd)

Bilagor:

- Trafikutredning (reviderad efter samråd)
- Arkeologisk utredning steg 1.
- Arkeologisk utredning steg 2 inklusive Länsstyrelsens meddelande om resultat
- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning (reviderad efter samråd)
- Geoteknisk undersökning (reviderad efter samråd)

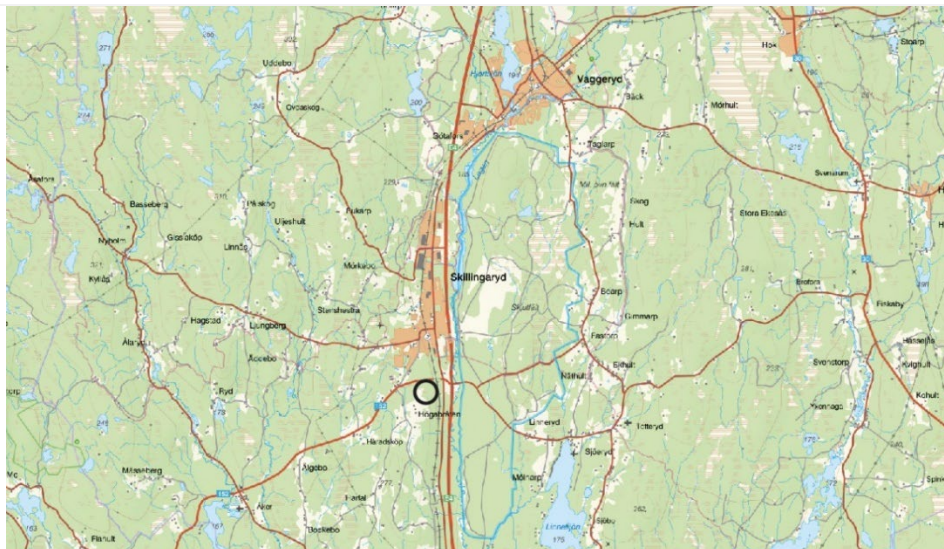
1. Beskrivning av detaljplanen

1.1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av nytt verksamhetsområde för lager och logistik i nära anslutning till Europaväg 4 och väg 152. Planen ska säkra dagvattenhantering och grönområden samt ta hänsyn till kulturmiljöområdet Grytås-Högafråten, söder om planområdet och rekreationsområdet Trollberget, norr om planområdet. Gestaltningen är därför extra viktig vid områdets entré.

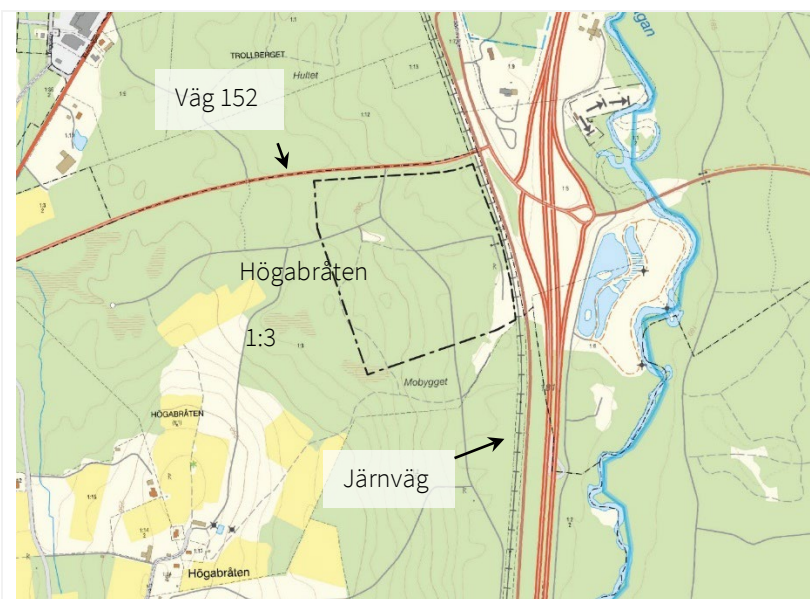
1.2 Hela detaljplanen

1.2.1 Planområdets läge och avgränsning



Karta. Planområdets läge i kommunen.

Planområdet omfattar cirka 20 hektar och avser del av fastigheten Högafråten 1:3, strax söder om Skillingaryds tätort, vid sydvästra hörnet i korsningen mellan järnvägen och länsväg 152. I öster tangerar området järnvägen och länsväg 846 (gamla Europaväg 4). Europaväg 4 ligger knappt 80 meter öster om planområdet. I norr avgränsas området av länsväg 152. I söder och i väster fortsätter fastigheten Högafråten 1:3, drygt 87 hektar.



Karta. Planområdets avgränsning.



Plankarta. Granskningsförslag, juni 2025

1.2.2 Beskrivning av detaljplanen

Föreslagen exploatering innebär att befintlig skogsmark tas i anspråk för nytt verksamhetsområde för lager- och logistikverksamheter. Verksamhetsområdet föreslås nås från väg 152 med en ny infart i samma läge som befintlig grusväg. Detaljplanen möjliggör 83 000 kvadratmeter byggnadsarea. Planområdet har ett gynnsamt läge i nära anslutning till Europaväg 4 väster om trafikplats Skillingaryd Södra. Detta gör platsen särskilt lämplig och attraktiv för etablering av lager- och logistikverksamheter. För att nå planområdet krävs en ny angöringsväg ifrån väg 152, som breddas med ett vänstersvängfält.

Natur föreslås bevaras i östra delen av planområdet för att säkra avstånd till järnväg, utrymme för dagvattenhantering och en ridå av växlighet. Kvartersmarken föreslås begränsas med en remsa om 30-50 meter punktprickad mark för att säkra u-område, gemensamhetsanläggning och angöringsväg samt möjliggöra slänter.

Hänsyn tas till befintligt kulturvärde genom att planen föreslår vegetationsbeklätt tak samt en högsta totalhöjd för att minska synbarheten från omgivande kulturmiljöområdet. Utformningsbestämmelser gällande fasad, tak och skyltar föreslås för att säkra att en tillfredsställande helhet i utformning av området uppnås.

1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla från och med datumet för laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada som denne åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla. Ändras eller upphävs planen då finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

1.4 Allmän plats

1.4.1 Natur

Naturmark föreslås bevaras mot väg 152 samt längs med järnvägen. Naturmarken säkerställer avstånd till järnvägen och möjliggör utrymme för anläggningar för omhändertagande och rening av dagvatten och skyfall. Detta regleras genom användningsbestämmelsen NATUR samt egenskapsbestämmelsen damm och dike. Naturmarken bidrar även till att visuellt minska intrycket av verksamhetsområdets byggnader setts från Europaväg 4, järnvägen och rekreationsområdet Trollberget.

1.4.2 Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Allmän plats har markanvändningen Natur.

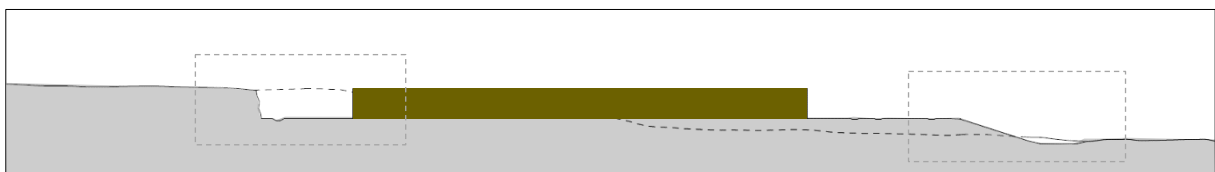
1.5 Kvartersmark

1.5.1 Lager och Logistik

Kvartersmarken inom planområdet regleras till markanvändning Lager och Logistik. Detaljplanen möjliggör för antingen en eller flera verksamheter att etablera sig. Inom kvartersmarken regleras exploateringsgraden för att även säkra mark för angöring, parkering, slänter, dagvattenhantering, räddningsväg och bevarande av naturmark inom kvartersmark. Byggnadshöjden regleras genom en högsta nockhöjd och en högsta totalhöjd. Omgivande skogsområden och topografi kommer till viss del att skärma av bebyggelsen, framför allt i den sydvästra delen.

Placeringen av det nya verksamhetsområdet medför att gestaltningen av byggnader samt utemiljön blir extra viktig mot väg 152 och sett från kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten. Vegetationsbeklätt tak och utformningsbestämmelser syftar till att en tillfredsställande helhet ska uppnås och eventuell negativ påverkan på kulturmiljöområdet minimeras. I övrigt möjliggör planen en stor variation i utformning av ny bebyggelse.

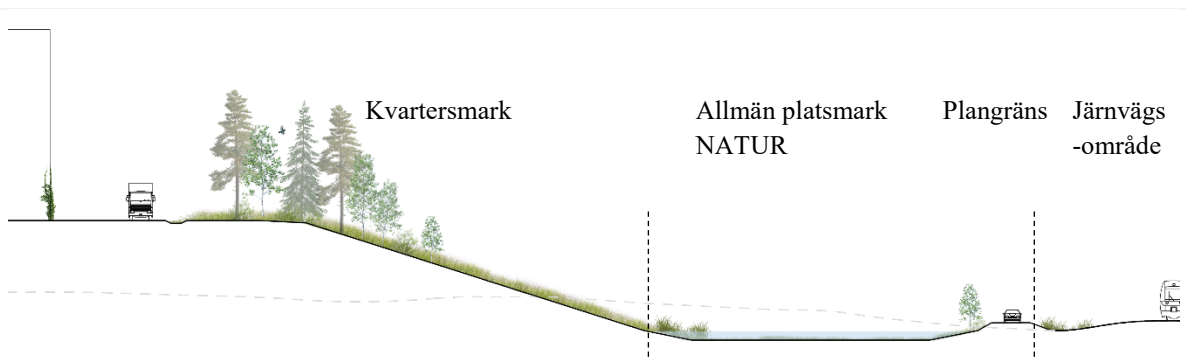
Områdets topografiska skillnader innebär att området behöver plansprängas och släntas. Såväl fältskikt som träd ska bevaras så långt som möjligt och annars återplanteras efter naturlika principer på slänterna.



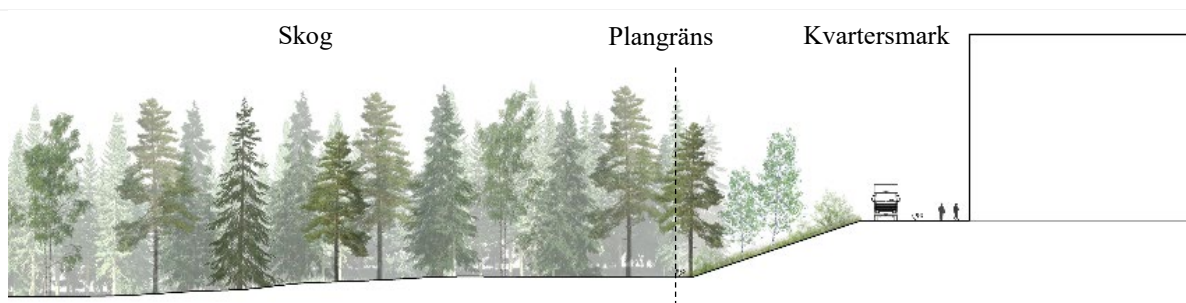
Längdsektion i östvästlig riktning som visar befintlig och ny ungefärlig marknivå. Massor tas ifrån västra delarna av området och fungerar som fyllnadsmassor i de östra delarna. Med en markhöjd på +195 till +196 blir massorna i väst och öst ungefär lika stora. Streckade rutor visar utsnitt av inzoomade principsektioner A-A och B-B, se nedan.



Principsektion A-A (mot väster). Principsektionen visar bergskärning mot väst med ett dike som leder befintligt dagvatten runt planområdet. Bergskärning kan varieras med slänter för att få en bättre helhet. Delar av ytan mellan byggnad och skog kan utformas som utemiljöer för personalen. Här går även en väg som kan fungera som räddningsväg. Vertikala streckade linjen visar plangränsläge.



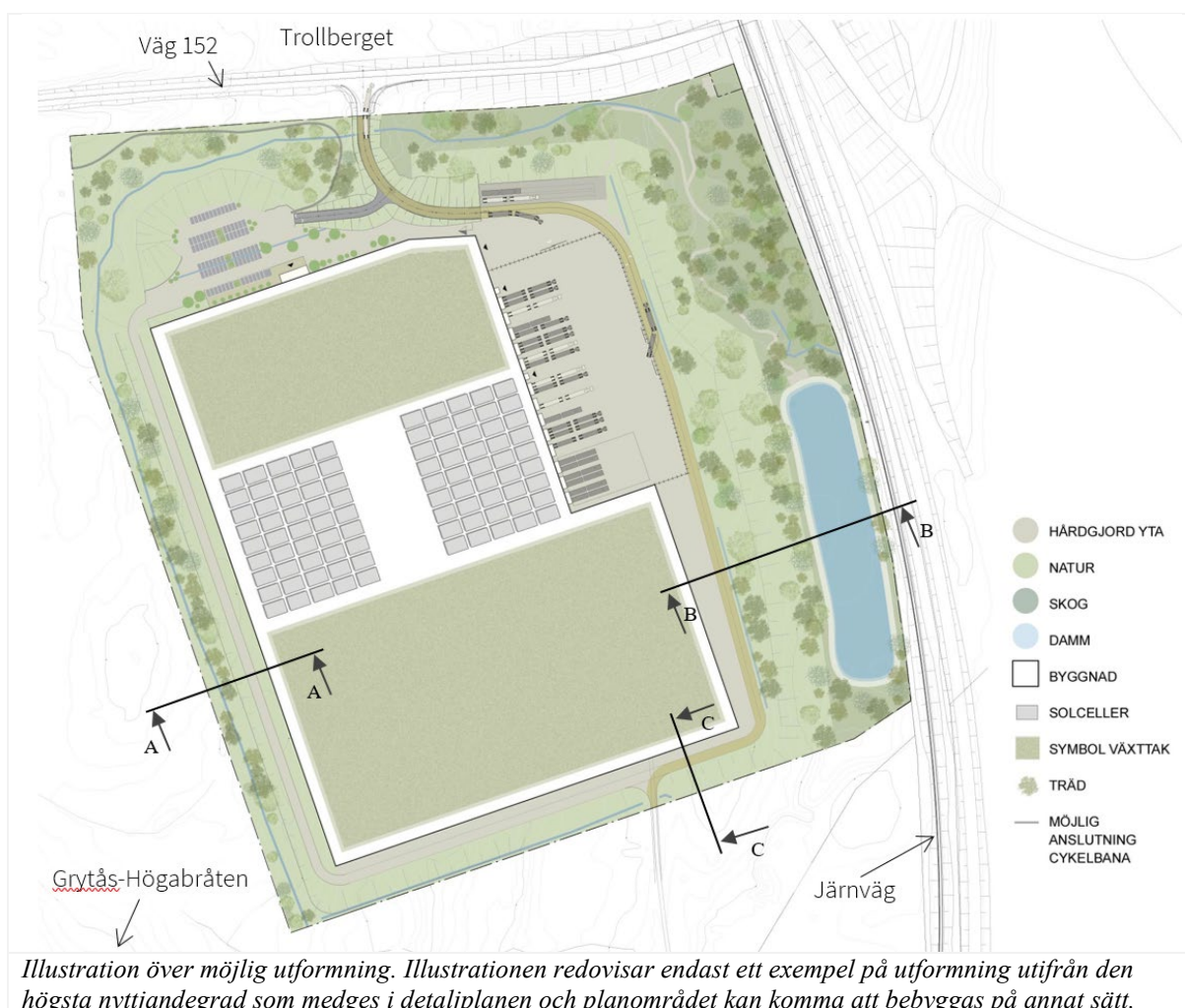
Principsektion B-B (mot öster). Visar hur den utplanade hårdgjorda ytan övergår i slänt ner mot dagvattendamm. Slänten iordningställs med bevarat fältskikt eller återplanteras efter naturlika principer. Här kan även den befintliga väg som är en gemensamhetsanläggning som når fastigheter söder om planområdet gå. Vertikala streckade linjen visar plangränsläge.



Principsektion C-C (mot söder). I söder skiftar riktning på släntens lutning beroende på omgivande markhöjd. Här visas slänt ner mot skogen och den räddningsväg som går runt hela byggnaden. Vertikala streckade linjen visar plangränsläge.

Enligt framtagen illustrationskarta, som visar exempel på hur området kan utformas, rymmer verksamhetsområdet en större lager- och logistikbyggnad med tillhörande lastområde. Området kan även delas upp i flera fastigheter och nås då från den anslutningsväg som sträcker sig runt hela området inom ytan för punktprickad mark. Här kan även ledningar dras för att nå alla fastigheter. För att hantera höjdskillnader krävs bergsskärning och slänter. Utrymme för detta säkras på kvartersmark inom punktprickad mark.

För befintlig väg genom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Högabråten GA:2. Anslutningen till Väg 152 samför läggs med angoring till planens verksamheter. Anslutningsvägen plan läggs inom kvartersmark. Den befintliga gemensamhetsanläggningen Högabråten GA:2 får nytt läge med planbestämmelse (g₁) inom kvartersmark. Planområdets kommande fastigheter ska ges andelar i gemensamhetsanläggningen då den omprövas efter att planen fått laga kraft.



1.5.2 Tekniska anläggningar

Inom planområdet möjliggörs för nätstation/transformatorstation, genom att en eller flera ytor inom kvartersmarken plan läggs som E₂ – transformatorstation. Exakt placering och antal tekniska anläggningar avvaktar behov och utformning av kommande verksamheter.

Inom planområdet möjliggörs även för pumpstation (E₁) i anslutning till planområdets lägsta punkt i nordöst.

1.6 Befintligt

Planområdet är skogbevuxet och omgivet av skogslandskap samt jordbrukslandskap i väster. Området är kuperat och sluttar från väst till öst. Planområdet har en koppling till området Trollberget i norr via en gångbana i tunnel under väg 152, cirka 150 meter väster om planområdet.

Planområdet saknar bebyggelse. Närmaste bebyggelse är enstaka bostadshus och gårdar som ligger cirka 500 meter sydväst om planområdet.

1.7 Ärendeinformation

Detaljplanens benämning är ”Detaljplan för del av fastigheten Högabråten 1:3, Skillingaryds tätort” och har diarienummer KS 2023/111.

Den 19 april 2023 § 53 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Högabråten 1:3.

Detaljplanen för fastigheten Högabråten 1:3 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 6 - 7 §§ plan- och bygglagen. Utökat förfarande har valts eftersom planområdet vid planärendets uppstart inte var utpekad i översiktsplanen och önskad utveckling då inte bedömdes överensstämma med översiktsplanens utvecklingsinriktning. Föreslaget planområde innefattar flertalet värden som upprättandet av ny detaljplan behöver ta hänsyn till, integreras, och samnyttjas med.

Planområdet har under arbetet med detaljplanen justerats. För att få utrymme för en mer rationell byggnad och säkra ytor för dagvattenhantering har området minskat i söder för att breddas åt väster. Den totala arealen på planområdet om 20 hektar, kvarstår.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

2 Motiv till detaljplanens regleringar

2.1 Allmän plats

Användning av allmän platsmark

NATUR – Naturområde. Motiveras av att ytor ska vara tillgängliga för omhändertagande av dagvatten och skyfall och att naturmarken säkerställer en buffertzona mellan verksamhetsområdet och området Trollberget i norr. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

Utformning av allmän plats

dike – Dagvattendike. Syftar till att fördröja och säkra rinnvägar till lågpunkter i naturmark. Lagstöd: 4 kap. 12 § PBL

damm – Damm. Motiveras av att området får rymma erforderliga lösningar för dagvattenhantering. Lagstöd: 4 kap. 12 § PBL

Markområden som omfattas av bestämmelsen damm ska kunna omhänderta en vattenmängd på minst 8200 m³. Syftar till att säkra yta för omhändertagande av dagvatten. Lagstöd: 4 kap. 12 § PBL

2.2 Kvartersmark

Användning av quartersmark

E₁ – Pumpstation. Syftar till att möjliggöra för tekniska anläggningar för områdets behov av teknisk infrastruktur. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

E₂ – Transformatorstation. Minst 5 meters byggnadsfri yta ska finnas runt transformatorstation. Syftar till att möjliggöra för tekniska anläggningar (en eller flera) för områdets behov av teknisk infrastruktur. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

J₁ – Lager. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för utbyggnad av lagerverksamhet. I användningen ingår komplement till lagerverksamheten såsom kontor, parkering och tekniska anläggningar. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

J₂ – Logistik. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för utbyggnad av logistikverksamhet. I användningen ingår komplement till logistikverksamheten såsom kontor, parkering och tekniska anläggningar. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

Begränsning av markens utnyttjande

Punktprickad mark – Marken får inte förses med byggnad. Område som är prickat i södra, östra, västra och norra delen av planområdet syftar till att säkra en yta för att möjliggöra dagvattenhantering, räddningsväg, angöringsväg och möjlighet att säkra underjordiska ledningar.

Områden i östra delen syftar även till att begränsa markens utnyttjande genom att inte tillåta byggnadsverk utmed befintlig järnvägsanläggning som kräver bebyggelsefria områden utmed järnväg, samt att säkra utrymme för slänter.

Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 20 meter. Bestämmelsen syftar till att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till en begränsad höjd, för att säkra det upplevda visuella intrycket från kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten och nå en godtagbar utformning och skala. Bestämmelsen syftar även till att ta hänsyn till riksintresse för kommunikation, MSA-yta för Jönköpings flygplats samt Växjö flygplats. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.

h₂– Högsta totalhöjd är 217 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att begränsa högsta tillåtna totalhöjd, för att säkra det upplevda visuella intrycket från kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten och nå en godtagbar utformning och skala. Bestämmelsen syftar även till att ta hänsyn till riksintresse för kommunikation, MSA-yta för Jönköpings flygplats samt Växjö flygplats. Nollplanet motsvarar noll meter över havet. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.

Markens anordnande och vegetation

Största lutning är 5:1 (Pilen pekar uppåt) Syftar till att säkerställa största lutning på slänt eller bergsskärning. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 10 §.

Största lutning är 1:3 (Pilen pekar uppåt) Syftar till att säkerställa största lutning på slänt. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 10 §.

n₁ - Minst 60 % av ytan ska utgöras av naturmarkskaraktär. Såväl fältskikt som träd ska bevaras så långt som möjligt och ska annars återplanteras efter naturlika principer med trädplantering. Syftar till att begränsa omfattningen av väganläggning och hårdgjord mark och att säkerställa trädriddå. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 10 §.

n₂ - Minst 90 % av ytan ska utgöras av naturmarkskaraktär. Såväl fältskikt som träd ska bevaras så långt som möjligt och ska annars återplanteras efter naturlika principer med trädplantering. Syftar till att

säkerställa träddridå mellan verksamhetsområde och området Trollberget i norr. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 10 §.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftar till att säkerställa markens tillgänglighet för ledningar. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 6 §.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning. Syftar till att säkerställa drift och underhåll av dagvattenhantering samt väg. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 6 §.

Skydd mot störningar

m₁ – Avledande dike. Syftar till att avleda både normala flöden och för att säkerställa att skada inte uppstår på planerad bebyggelse vid skyfall. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 12 §.

m₂ – Belysning ska utformas och placeras så att betydande ljusstörningar mot omgivningen undviks. Gäller inom hela användningsområdet. Syftar till att säkerställa att skada inte uppstår på omgivande djurliv och för att minska det visuella intrycket av verksamheterna. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 12 §.

m₃ – Brandvattentank, eller annan likvärdig teknisk lösning, för erforderlig volym ska finnas i anslutning till planerad bebyggelse. Motsvarar vid en maximal utbyggnad 400 -500 kubikmeter vatten. Syftar till att säkerställa att erforderlig brandvattenvolym finns att tillgå vid behov. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 12 §.

Vid bergsskärning då höjden blir över 2 meter ska fallskydd, till exempel staket, uppföras med en höjd på minst 1,8 meter. Syftar till att skydda mot fallolycka. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 12 §.

Stängsel, utfart och annan utgång

j₁ – Stängsel får uppföras i fastighetsgräns. Gäller inom hela användningsområdet. Motiveras av att planerad verksamhet kräver stängsel runt delar av sin verksamhet på grund av säkerhetsskäl. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 12 §.

Utformning

f₁ – Byggnader med längd som överstiger 50 meter ska delas upp i mindre byggnadsvolymer eller förses med fasader som visuellt delar upp byggnaden. Syftar till att höja kvaliteten på arkitekturen och utformningen av platsen. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 16 §.

f₂ – Uppstickande installationer på tak ska kläs in och utformas så att de harmonierar med bebyggelsens uttryck. Syftar till att höja kvaliteten på arkitekturen och utformningen av platsen. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 16 §.

f₃ – Skyltar eller dylikt ska inte vara blinkande eller föränderliga och ska monteras på fasad och ingå i byggnaders utformning, områdesskylt undantaget. Skyltpyloner får inte anordnas. Syftar till att ge en god arkitektonisk utformning samt att inte störa trafikanter på Europaväg 4 samt väg 152. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 16 §.

f₄ - Minst 60 % av total takytan ska vara vegetationsklädd. Syftar till att säkra det upplevda visuella intrycket från kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten, att ge en god arkitektonisk utformning samt att bemöta klimatpåverkan, värmeböljor och dagvattenhantering. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 16 §.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största sammanlagda byggnadsarea är 83000 kvadratmeter inom användningsområdet, dock högst 60% av fastighetsarea. Bestämmelsen syftar till att reglera största utnyttjandegrad i byggnadsarea i förhållande till fastighetsarea. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 11 §.

e₂ – Största sammanlagda byggnadsarea för tekniska anläggningar är 100 kvadratmeter. Gäller inom hela användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att reglera största utnyttjandegrad för tekniska anläggningar. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 11 §.

Villkor för startbesked

a₁ – Startbesked för byggnation får inte ges förrän avledande dike är på plats. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten från omgivande naturmark leds förbi planområdets bebyggda delar och för att säkerställa att skada inte uppstår på planerad bebyggelse vid skyfall. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 14 §.

a₂ – Startbesked för byggnation får inte ges förrän dike och damm inom Naturmark är på plats. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att diken och damm för dagvatten byggs ut inom planområdet. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 14 §.

2.2.1 Genomförandetid

Genomförandetid. Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Motiveras genom att tiden för att genomföra detaljplanen bedöms vara rimlig. Lagstöd: PBL 4 kap. 21 §.

3 Genomförandebeskrivning

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

3.1 Organisatoriska frågor

3.1.1 Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om granskning	2:a kvartalet 2025
Granskning	2-3:a kvartalet 2025
Beslut om antagande	4:e kvartalet 2025

Planen får laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.

3.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.

3.1.3 Markägoförhållanden och exploatör

Fastigheten Högabråten 1:3 ägs idag av en privatperson. Detaljplanen drivs av en exploatör som under planprocessen inte äger planområdet. Avtal om förvärfv finns mellan fastighetsägare och exploatör. Vid antagandet av detaljplanen kommer kvartersmarken avstyckas och säljas till exploatören. Mark för allmän plats kommer att överlätas till kommunen.

Med fastighetsägare i genomförandebeskrivningen menas den som vid genomförandet av detaljplanen äger kvartersmarken.

3.1.4 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 utan ersättning. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Exploatören bygger ut eller iordningsställer följande:

- Naturområden (NATUR)
- Utbyggnad av dagvattenanläggningar inom allmän plats bland annat dike och damm enligt plankarta
- Utbyggnad av serviceväg

3.2 Avtal

3.2.1 Plankostnadsavtal

Kommunen och exploatören har upprättat ett plankostnadsavtal där exploatören tar på sig alla kostnader för framtagandet av detaljplanen. Planavgift tas inte ut vid ansökan om bygglov.

3.2.2 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

3.3. Innehåll i exploateringsavtal

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll redovisas i nedanstående punkter.

3.4 Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

3.5 Säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Kommunen kommer inte kräva säkerhet för de åtaganden som exploatören ansvarar för enligt detta avtal.

3.6 Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Att exploatören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

3.7 Dricks- och spillvatten

Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vaggeryds kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnätet. I samband med antagande av planen föreslås att kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp utökas till att innefatta planområdet. Planområdet planeras att anslutas till kommunens ledningar vid planområdets nordöstra hörn.

Anläggningsavgift bekostas av fastighetsägare i enlighet med kommunens VA-taxa.

3.7.1 VA-ledningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för sina enskilda ledningar. Om det bildas fler fastigheter inom planområdet ska förbindelsepunkt för respektive fastighet upprättas vid en och samma placering i planområdets nordöstra hörn. I det fall de enskilda ledningarna ska vara gemensamma för flera fastigheter ska gemensamhetsanläggning bildas. Fastighetsägarna svarar för och bekostar en sådan ansökan till lantmäteriet.

3.8 Dagvatten

I enlighet med dagvattenstrategin ska dagvatten i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. Är det inte möjligt ska förutsättningar för avledning till öppna lösningar såsom diken undersökas i samråd med kommunen. Dagvattenstrategins målsättning och intention ska beaktas vid handläggning av bygglov. Dimensionering och utbyggnad av dagvatten ska följa framtagna dagvattenutredning.

3.9 Brandvatten

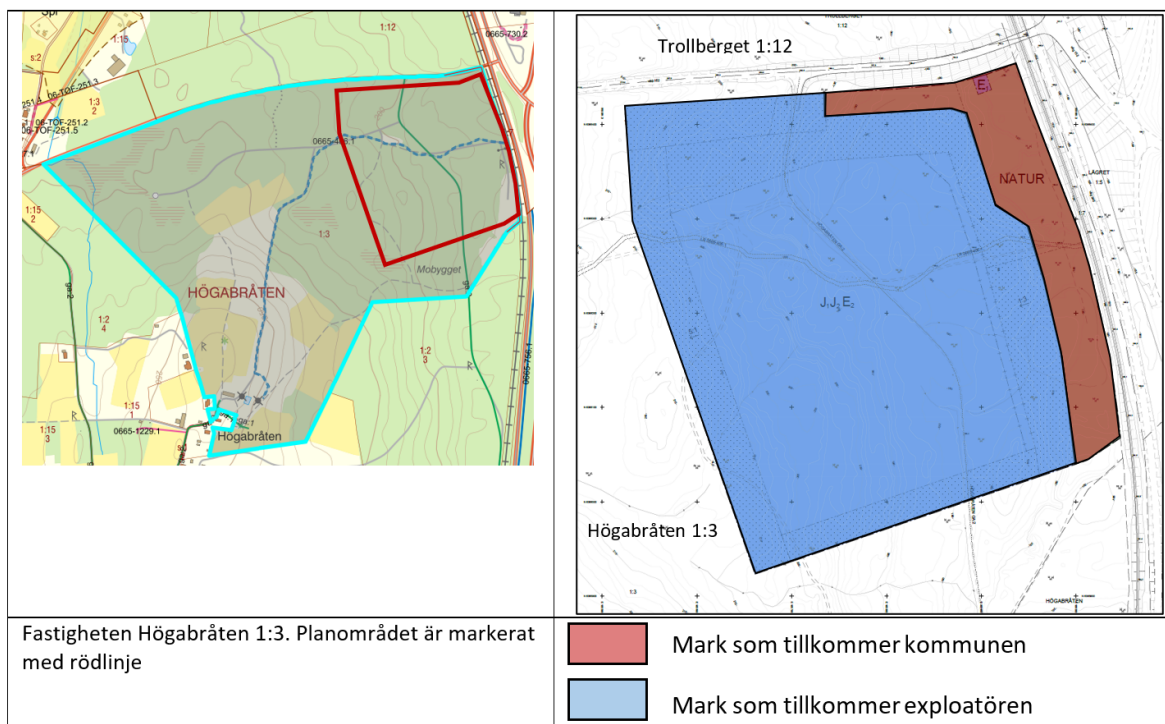
Exploatören ska säkerställa att det finns tillräcklig kapacitet för brandvatten inom planområdet. Enligt avstämning med Räddningstjänsten i Vaggeryds kommun krävs, vid fullexploatering, ett magasin som rymmer cirka 400 -500 m³ vatten i anslutning till planerad bebyggelse. Brandmagasinet ska placeras inom kvartersmark. Utformning och placering av magasin ska samrådats med Räddningstjänsten. Vaggeryd kommuns ”Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor”, anger att för verksamheter med exceptionell brandbelastning, till exempel lager gäller följande: *Sprinklerflöden bestäms i enlighet med SS-EN 12845, ofta över 50 l/s.*

3.10 Fastighetsrättsliga frågor

3.10.1 Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs idag av del av fastigheten Högabråten 1:3 som utgörs av skogsmark. Genom planområdet går en befintlig väg som är upplåten till Högabråten GA:2.

3.10.2 Ändrad markanvändning



Blå ruta avser mark som ska avstyckas från Högabråten 1:3 och överlåtas till exploatören.

Röd ruta avser mark som ska genom fastighetsreglering överföras till Trollberget 1:12, som ägs av kommunen.

Avstyckning

Högabråten 1:3 är privatägd. Kvartersmarken kommer att avstyckas och säljas till exploatören när detaljplanen fått laga kraft. Fastighetsägaren och exploatören är gemensamt ansvariga för genomförande av förvärv samt fastighetsbildning och medförande kostnader.

Fastighetsreglering

Del av Högabråten 1:3 föreslås planläggas som allmän plats. Den del av fastigheten som föreslås bli allmän plats ska överföras till en fastighet som ägs av Vaggeryds kommun, förslagsvis Trolleberget 1:12. Allmän plats ska överlätas till kommunen utan ersättning.

Del av fastigheten Högabråten 1:3 som i detaljplanen utgör kvartersmark för pumpstation inom bestämmelsen E1 ska överföras till den kommunala fastigheten Trolleberget 1:12. Marken ska överföras till kommunen utan ersättning.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas avseende allmän plats och kvartersmark som nämns ovan och som ska överföras till en av kommunen ägd fastighet. Tillträde ska ske när förrättningsbesluten fått laga kraft. Kommunen ska ansvara för att upprätta överenskommelsen och att ansöka om lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren ska stå för förrättningskostnaden.

3.10.3 Fastighetsbestämning

Fastighetsbestämning av osäkra gränser kommer vara genomförd innan detaljplanen går till antagande.

Hantering av Högabråten s:1 kommer vara genomförd innan detaljplanen går till antagande, i det fall den berörs.

3.11 Rättigheter

3.11.1 Befintlig gemensamhetsanläggning

För att kunna genomföra detaljplanen behöver befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Högabråten GA:2, omlokaliseras inom detaljplanen. Då Högabråten GA:2 har ett utrymmesservitut för väg inom Högabråten 1:3 behöver denna rättighet också flyttas enligt Anläggningslagen genom en Lantmäteriförrättning. Åtgärden genomförs i en så kallad omprövningsförrättning.



Utdrag ur Lantmäteriets nyttjanderättskarta, 2024-06-13. Röd tjock linje visar dragning av GA:2. Svartstreckade linje visar planområdet.

Fastighetsägaren ska upplåta nytt utrymme för Högafråten GA:2 inom kvartersmark med bestämmelsen "g1" enligt detaljplanens plankarta. Utrymmet ska upplåtas utan ersättning.

Fastighetsägaren ska stå den ersättning som uppkommer för flytt av utrymmesservitut (Högafråten GA:2) enligt 40a § Anläggningslagen. Ersättningens storlek beslutas av Lantmäteriet i omprövningsförrättningen.

Exploatören ansvarar för att ta bort den befintliga vägen samt anlägga den nya vägen utan kostnad. Den nya vägen ska anläggas i den standard som beslutas om i Lantmäteriförrättningen. Den nya vägen ska överlämnas till anläggningssamfälligheten utan ersättning.

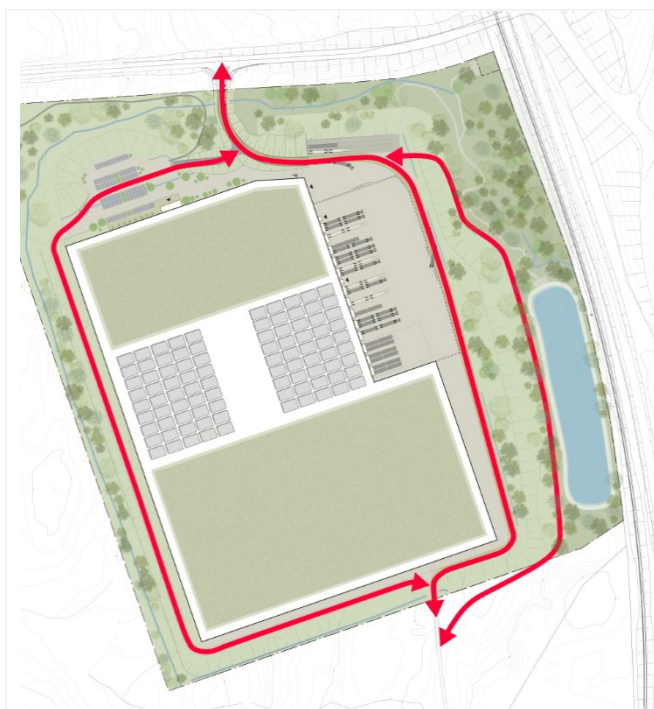


Illustration över möjliga vägdragningar för befintlig gemensamhetsanläggning (Högafråten GA:2). Den mittersta sträckan är att föredra.

Nybyggda fastigheter inom detaljplanen ska anslutas till Högafråten GA:2. Fastighetsägaren ska betala den ersättning om inträde som Lantmäteriet beslutar om.

Fastighetsägaren åtar sig att ansöka om lantmäteriförrättning för omprövning av gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägaren åtar sig att betala förrättningskostnaden för denna åtgärd.

3.11.2 Nya gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmark ansvarar Fastighetsägaren för nybyggande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar för exempelvis vägar och enskilda VA-anläggningar. För att möjliggöra en framtida indelning av flera fastigheter avsetts ett u-område i planen eftersom en indelning av kvartersmarken i flera fastigheter kräver enskilda fastighetsanslutningar för VA, el och fiber.

Exploatören ansvarar för att bygga ut sådana nödvändiga anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande såsom vägar och VA-ledningar inom kvartersmark.

Fastighetsägaren ska ansöka om lantmäteriförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggningar och stå alla förrättningskostnader.

I det fall denna åtgärd med fördel kan lösas med servitut istället, ska fastighetsägaren verka för denna möjlighet.

3.11.3 Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt, 0665-406.1 för markförlagd teleanläggning till förmån för Telia Company AB, nedan kallad Ledningshavaren, korsar planområdet. För att genomföra detaljplanen behöver dessa ledningar omlokaliseras och ledningsrätten flyttas till inom punktprickad mark som inte får förses med byggnad.

Exploatören ska teckna avtal med Telia Company AB om hur denna åtgärd ska genomföras. Avtalet ska innehålla följande åtaganden från Exploatören.

- Med anledning av att rättigheten är befintlig åtar sig exploatören att stå alla kostnader för ledningsflytten.
- Fastighetsägaren ska också upplåta nytt utrymme inom kvartersmark lämpligtvis inom mark med bestämmelsen u i plankartan utan ersättning för Ledningshavaren.
- Vid flytt av befintlig ledning ska Ledningshavaren ansöka om lantmäteriförrättning för att ompröva ledningsrättens utrymme och fastighetsägaren ska stå förrättningskostnaden.

Vid upplåtande av ny ledningsrätt ansvarar ledningshavaren för att tillskapa och bekosta behövlig rättighet.

3.12 Markreservat för ledningar

Inom planområdet läggs markreservat ut i form av g-område för gemensamhetsanläggningar och u-område för underjordiska ledningar.

3.13 Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns ett registrerat markavvattningsföretag. Eftersom det ligger inom planerad exploatering måste markavvattningsföretaget upphävas. Fastighetsägaren ansvarar för att tillståndet för markavvattning anpassas till gällande förutsättningar efter detaljplanen.

3.14 Tekniska frågor

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar på allmän plats enligt dagvattenutredning. Området och anläggningarna ska överlämnas till kommunen utan ersättning.

Exploatören ansvarar för att hushållsnära avfallshantering möjliggörs inom kvartersmarken. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med Kommunalförbundet Samverkan Återvinning Miljö (SÅM).

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anordnande av posthantering i samråd med PostNord.

3.15 Anslutning till väg 152

Om det för genomförande av detaljplanen krävs en ombyggnad av anslutning till väg 152 ska exploatören i så fall stå de kostnader som kommunen åläggs i ett medfinansieringsavtal mellan kommunen och Trafikverket. Trafikverket ansvarar för utbyggnaden. I det fall ett medfinansieringsavtal mellan kommunen och Trafikverket upprättas kommer det omfatta tidplan och kostnader.

Om behov bedöms finnas angående ansökan om utfart till statlig väg så ansvarar och bekostar exploatören sådan ansökan till Trafikverket.

3.16 Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren (den som äger Högastråten 1:3 innan detaljplanens genomförande) får intäkter vid försäljning av kvartersmark till exploatören.

Exploatören/fastighetsägaren (den som äger marken vid detaljplanens genomförande) får kostnader för köp av kvartersmark. Dessutom uppstår kostnader för ersättning enligt 40a§ Anläggningslagen och förrätningskostnader samt för utbyggnad och flytt av enskild väg för Högabråten GA:2, flytt av befintliga ledningar, anslutningsavgifter för kommunalt Vatten och avlopp, utbyggnad av allmän plats och utbyggnad inom kvartersmark, medfinansieringsersättning för utbyggnad av vänsterkörfält enligt medfinansieringsavtal.

Intäkter för exploatören/fastighetsägaren består främst i försäljning av byggklar mark alternativt utbyggd lager- och logistikanläggning

Kommunen får kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark inklusive dagvattenlösningar på densamma och utbyggnad av allmänna dricks- och spillvattenledningar fram till planområdet, utbyggnad av vänsterkörfält på väg 152, vid infart till planområdet, enligt medfinansieringsavtal.

Intäkter för kommunen är anslutningsavgift enligt VA-taxa när området ansluts till allmänna VA-nätet. Kommunen erhåller även intäkter i samband med bygglovgivning enligt fastställd taxa, medfinansieringsersättning för utbyggnad av vänsterkörfält enligt medfinansieringsavtal.

4 Planeringsunderlag

4.7 Kommunal

4.7.1 Detaljplan

Aktuellt område för planområde ligger utanför detaljplanlagt område.

4.7.2 Planprogram

Arbetet med att ta fram förslag till utveckling av området Trollberget, norr om länsväg 152, pågår genom planprogram. Programförslaget har varit på samråd och är inför politiskt beslut om godkännande.

4.7.3 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta daterad 2024-03-08 och *fastighetsförteckning* daterad 2024-08-16. Dessa två dokument är lagrade i kommunstyrelsens diariesystem.

4.7.4 Översiktsplan

Översiktsplan för Vaggeryds kommun. Översiktsplanen fick laga kraft 2024-04-26. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens hemsida.

4.7.5 Andra kommunala planeringsunderlag

Följande andra kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag och hänvisas till i planbeskrivningen.

- Vaggeryds kommuns miljöprogram 2022-2025, antagen 2021-11-29
- Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun, antagen 2020-06-22
- Vaggeryds kommuns Dagvattenstrategi del 1 – Mål och strategier, antagen 2019-05-27
- Vaggeryds kommuns Dagvattenstrategi del 2 – Handlingsplan, antagen 2020-01-08
- Vaggeryds kommuns VA-policy, antagen 2016-04-25
- Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor 2022-2026, antagen 2022-09-05
- Kulturmiljöplan för Vaggeryds kommun, antagen 2023-05-29
- Strategiskt hållbarhets- och utvecklingsprogram för Vaggeryds kommun, antagen 2020-10-26, uppdaterad 2022-03-09

4.7.6 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts. Protokollet från undersökningen är lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

4.7.7 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) tas inför att planen ställs ut för granskning.

4.8 Utredningar

4.8.1 Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering. Framtagen av Väg & Miljö, daterad 2024-06-07. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

4.8.2 Arkeologisk utredning

Arkeologisk utredning steg 1. Framtagen av SWECO, daterad 2024-05-30. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

Arkeologisk utredning steg 2. Framtagen av SWECO, daterad 2024-11-26. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

4.8.3 Gestaltningsprogram

Bilaga till programhandlingen. Framtaget av Kaminsky arkitektur AB och MARELD AB, daterad juni 2025. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

4.8.4 Trafikutredning

Trafikutredning. Framtagen av WSP, daterad 2024-07-01 och reviderad 2025-02-01. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

4.8.5 Dagvatten- och skyfallsutredning

Dagvatten- och skyfallsutredning. Framtagen av SWECO, daterad 2024-08-16 och reviderad 2025-03-07. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

4.8.6 Geoteknisk utredning

PM Geoteknik. Framtagen av SWECO, daterad 2024-08-19 och reviderad 2025-03-14. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

Markteknisk undersökningsrapport, MUR. Framtagen av SWECO, daterad 2024-08-19 och reviderad 2025-01-27. Lagrat i kommunens diariesystem.

4.9 Regionala

Regional utvecklingsstrategi 2020-2035. Finns tillgänglig på Region Jönköpings läns hemsida.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Kommunal

5.1.1 Detaljplan

Inom planområdet finns inga nu gällande detaljplaner. Det finns inte heller några detaljplaner i områdets direkta närhet.

5.1.2 Förhandsbesked

Vaggeryds kommun har tidigare hanterat en ansökan om förhandsbesked med syfte att etablera nytt verksamhetsområde för logistikverksamhet. Miljö- och byggnämnden beslutade 2022-10-25 § 168 att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre industribyggnader inom fastigheten Högabråten 1:3 med hänvisning att ansökan skulle prövas med detaljplan.

5.1.3 Planbesked

I januari 2023 ansökte exploatör om planbesked för åtgärd. Den 19 april 2023 § 53 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Högabråten 1:3.

5.1.4 Planprogram

Inom planområdet finns inga nu gällande planprogram.

Arbetet med att ta fram förslag till utveckling av området Trollberget, norr om länsväg 152, pågår. Syftet med planprogrammet är att utreda lämpligheten för bostadsbebyggelse, förskola samt hur områdets rekreationsvärden kan utvecklas och bevaras. Programmet nämner kopplingen till Högabråten via den gång- och cykelbana som går i tunnel under väg 152 väster om aktuellt planområde.

5.1.5 Översiktsplan

Planområdet är utpekad som utvecklingsområde för verksamheter och industri i gällande översiktsplan (antagen 2024) och området längs järnvägen pekas även ut som strategiskt grönområde för klimatanpassning. I översiktsplanens markanvändningskarta finns den befintliga markanvändningen med. Området för detaljplanen har under arbetet med detaljplanen justerats. För att få utrymme för en mer rationell byggnad och säkra ytor för dagvattenhantering har planområdet minskat i söder för att breddas åt väster. Den totala arealen på planområdet om 20 hektar kvarstår.



Planområdets avgränsning (röd streckad linje) på markanvändningskarta ur kommunens översiktsplan 2024.

Stråket med naturmark och dagvattendiken är viktigt för de öppna dagvattensystemen samt klimatanpassning i ett större sammanhang. Området är en viktig upptagare av dagvatten vid höga flöden och påverkar vattenupptagningen nedströms. Den delen av naturmarken som berör planområdet säkras i planförslaget som natur med kommunalt huvudmannaskap med syfte att säkra samma markanvändning och omhändertagande av dagvatten även vid genomförandet av planförslaget.

Inom utvecklingsområdet ska hänsyn tas till naturvärden, topografi och klimatanpassningsåtgärder. Verksamheter får på intet sätt påverka dessa natur-, kultur- eller landskapsvärden negativt. Riksintresse för kommunikation järnväg får inte påverkas negativt av verksamhetsutvecklingen. Väg 152 är utpekad som funktionellt prioriterat vägnät av Trafikverket. I det utpekade vägnätet är Trafikverket 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.

Delar av planområdet är utpekade som ett sammanhängande område för natur- och friluftsliv. Det är utpekade som ett särskilt kvalitetsområde i enlighet med MB (1998:808) 3 kap. 6 § och utgör en nod för tätortsnära friluftsliv med sammanhängande motions- och rekreationsstråk. Inom planområdet regleras den delen av naturmark till ny markanvändning enligt planförslaget. Bedömningen i detaljplanen görs att genomförandet av planförslaget innebär marginell påverkan på naturmark och friluftslivet för Skillingaryds tätort i förhållande till de möjligheter för friluftslivet som finns tillgängliga intill planområdet och vid andra delar av tätorten.

Planförslaget är därmed i huvudsak förenligt med aktuell översiktsplan.

5.2 Regionala

5.2.1 Regional utvecklingsstrategi 2020-2035

Planförslaget bidrar till det regionala målet för en smart region som en del i att möjliggöra ytterligare etableringar av logistikverksamheter som befäster länets position som logistikcentrum i Skandinavien.

5.3 Riksintressen

5.3.1 Trafikkommunikation

Europaväg 4 direkt öster om området omfattas av riksintresse för kommunikation och ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Europaväg 4 sträcker sig genom hela Sverige, från Helsingborg till Haparanda, och är en viktig väg för långväga transporter av såväl gods som personer.

I Trafikverkets förteckning över riksintressen, beskrivs befintlig järnväg mellan Nässjö och Halmstad som riksintresse. Banan används för gods- och persontransporter. Sträckan Vaggeryd – Värnamo är oelektrifierad och enkelspårig. Kommunerna längs banan utreder en elektrifiering. Riksintresset berörs i avseende att det kan bli ökat resandeunderlag.

Planområdet omfattas av riksintresse för kommunikation, MSA-yta för Jönköpings flygplats samt Växjö flygplats, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken (1998:808). En så kallad MSA-yta (Minimum Sector Altitude) utgörs av en cirkel med radien 55 kilometer räknat från flygplatsen landningshjälpmedel. Inom dessa ytor kan nya hinder ha inverkan på flygtrafiken.

5.3.2 Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808) – FM Påverkansområde, MSA-område luftrum. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. Ett militärt MSA områdes utbredning utgörs av en radie om 46 km från berörda flygbanors mittpunkt. Inom MSA område ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt definieras som högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Planområdet ligger utanför sammanhållen bebyggelse varför gränsen om 20 meter är det som gäller för aktuell detaljplan.

5.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:808) ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet berör inte mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken (1998:808).

5.5 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Normerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra utgör målsättningsnormer som anger vad som ska eftersträvas. Miljökvalitetsnormer är juridiskt bindande och ska följas vid detaljplaneringen.

5.5.1 Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM10) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av ”växthuseffekt”, vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt *Undersökning av betydande miljöpåverkan* bedöms planområdet inte påverkas av någon miljöfarlig verksamhet eller verksamhet med andra utsläpp i luft. Planområdet bedöms inte ligga inom område som påverkas negativt av utsläpp från trafik.

5.5.2 Vatten

Tillsyns- eller prövningsmyndigheten måste se till att verksamhetsutövaren vidtar de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förhindra att vattenmiljön försämrats på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen.

Miljökvalitetsnormer enligt vattenförvaltningsförordningen delas in i ytvattenförekomster och grundvattenförekomster, för ytvattenförekomster fastställs miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. För grundvatten fastställs miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status.

Ytvattenrecipient för dagvatten från planområdet är Lagan, sträckan Lillån – Stödstorpaån. Enligt VISS (Vatteninformation Sverige) har Lagan en måttlig ekologisk status. Bedömningen baseras på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar och övergödning vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organismers status och på vattenkvaliteten. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status med anledning av att halten kvicksilver och bromerade difenyleter överskrider sin miljökvalitetsnorm. Halten kvicksilver och bromerade difenyleter bedöms vara för hög i alla ytvattenförekomster i hela Sverige och den främsta anledningen till detta är atmosfäriskt luftnedfall. Det finns inga indikationer på att några andra av vattendirektivets prioriterade ämnen förekommer i halter som kan antas utgöra ett miljöproblem i vattenförekomsten.

Det aktuella planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd som tilldelats God kemisk och kvantitativ status av Vattenmyndigheten.

Enligt *Undersökning av betydande miljöpåverkan* bedöms exploateringens påverkan på recipienten och grundvattenförekomsten vara marginell och uppskattas inte försämra dess status.

5.6 Miljö

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö oh våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Vaggeryds kommun har utifrån nationella miljömål och globala mål för hållbar utveckling tagit fram ett miljöprogram för Vaggeryds kommun. Miljöprogrammet gäller för 2022-2025 och är beslutat av kommunfullmäktige.

Nedan redogörs för några av de miljömål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommuns miljöarbete:

Begränsad klimatpåverkan

Vaggeryds kommun har mål om att ha en attraktiv kollektivtrafik, säkra och trygga cykelvägar och att utsläppen av växthusgaser från våra transporter ska minska.

God bebyggd miljö

Vaggeryds kommun har mål om att bidra till att Jönköpings län blir ett plusenergilän. Detta görs genom att producera och använda mer förnyelsebar energi samt att energieffektivisera. En cirkulär ekonomi som stödjer en hållbar avfallshantering är nödvändig. Kommunen strävar efter att ha en god luftkvalité och att minska farliga ämnen som påverkar människan och miljön. Vaggeryds kommun ska också planera och bygga för ett samhälle som tål torka, översvämning och skyfall.

Ett rikt växt- och djurliv

I samhällsplaneringen ska utpekade gröna stråk för lövskogen, gräsmarkerna, våtmarkerna samt vatten prioriteras för att öka landskapets förmåga att leverera ekosystemtjänster. I utformningen av utemiljöer ska stor hänsyn tas till grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Kommunen är restriktiv till exploatering av jordbruksmark.

5.6.1 Dagvatten

Dagvatten är regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord genom exempelvis tillkommande vägar innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Enligt Vaggeryds kommuns *Dagvattenstrategi* är det därför viktigt att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. I dagvattenstrategin rekommenderas ett fördröjningskrav motsvarande 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta om inga andra krav finns.

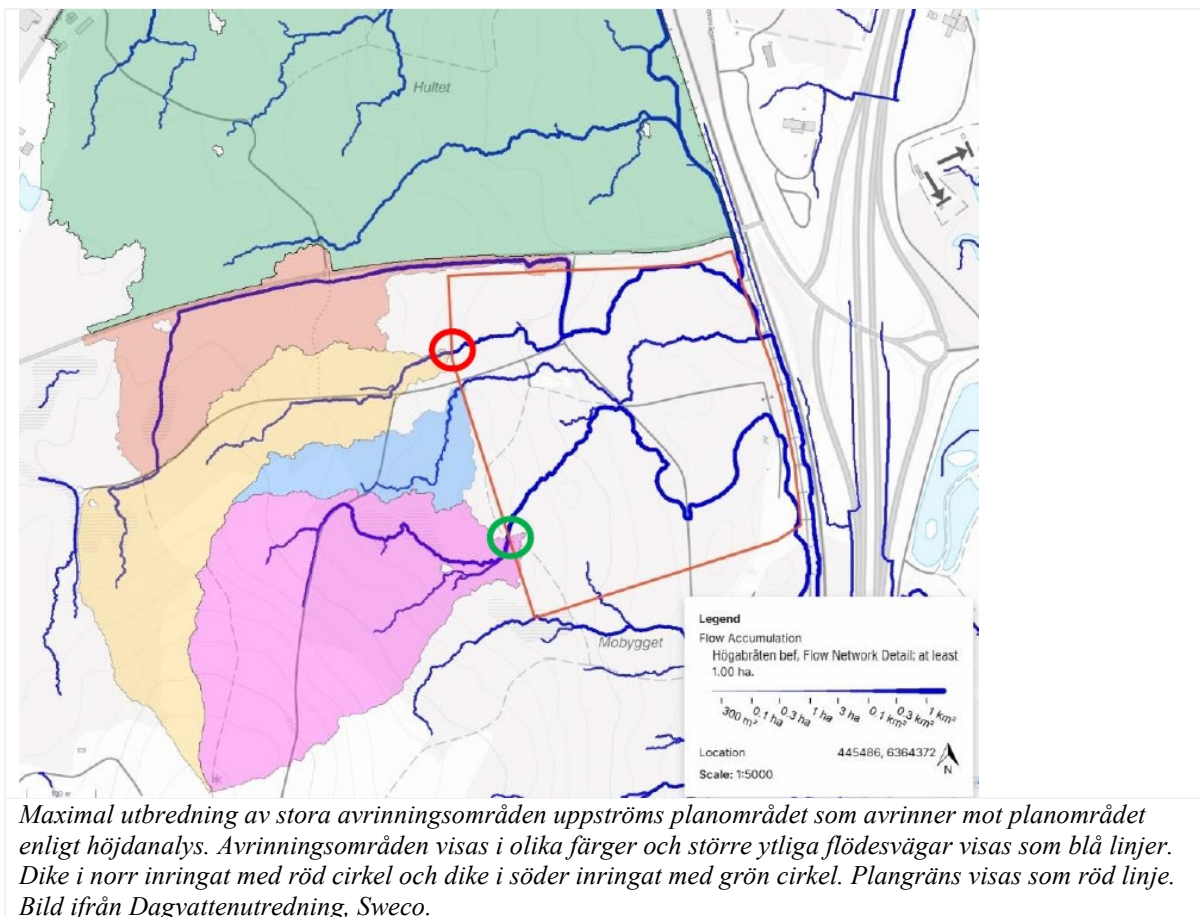
Enligt anvisningar från Vaggeryds kommun beräknas planområdets dimensionerande flöden för ett 20-årsregn (trycklinje i marknivå) samt 5-årsregn (fylld ledning) med klimatkoefficient 1,25, vilket medför 25 % större flöden. Framtida flöden ska fördröjas till det av befintlig naturmarksavrinning.

En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka hur dagvattensituationen förändras av planförslaget.

Vid nederbörd avvattnas uppströms naturmark mot planområdet. Beroende på regnets varaktighet och intensitet kommer avrinningsområdenas storlek variera. Fem större avrinningsområden avvattnas mot planområdet, se figur nedan.

Längs järnvägen finns ett antal lågpunkter. Jordarten sandig morän dominerar i dessa och en stor del av nederbörd som faller inom området infiltrerar troligen i dessa delar. Om dessa lågpunkter skulle fyllas upp vid nederbörd eller snösmältning kommer vatten rinna vidare söderut längs järnvägen. Cirka 1,2 kilometer söder om

planområdet når flödet ett oklassat vattendrag. Det oklassade vattendraget passerar järnvägen, länsväg 846 och Europaväg 4 och ansluter till Lagan.



Det avrinningsområde bestående av naturmark som idag avvattnas mot den norra trumman under järnvägen kommer fortsätta ledas till denna punkt (förutom det flöde som uppstår inom de bebyggda delarna av planområdet, vilket kommer hanteras i föreslagen dagvattenanläggning och sedan ledas vidare söderut), ingen ökning kommer alltså ske på belastningen på trumman.

Dagvattenflödet från hela planområdet utan någon fördröjande åtgärd är beräknat till 4400 l/s vid ett 20-årsregn samt 2800 l/s vid ett 5-årsregn. För att reducera utflödet från området till det från naturmark, 48 l/s, behövs fördröjande åtgärder inom planområdet. Skillnaden i volym mellan inflöde och utflöde från området under den mest kritiska perioden utgör den erforderliga fördröjningsvolymen. Beräkningen är utförd med antagandet att fördröjning kommer ske i en samlad fördröjningsyta med möjlighet till infiltration. Beräknad erforderlig fördröjningsvolym för hela området är 8200 kubikmeter.

Grundprincipen för att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering är att byggnader ska placeras på höjdparter och grönytor i låg stråk. Dagvattenflöden ska begränsas genom fördröjning och dagvattnets föroreningsbelastning ska minskas genom naturlig rening på väg till recipient.

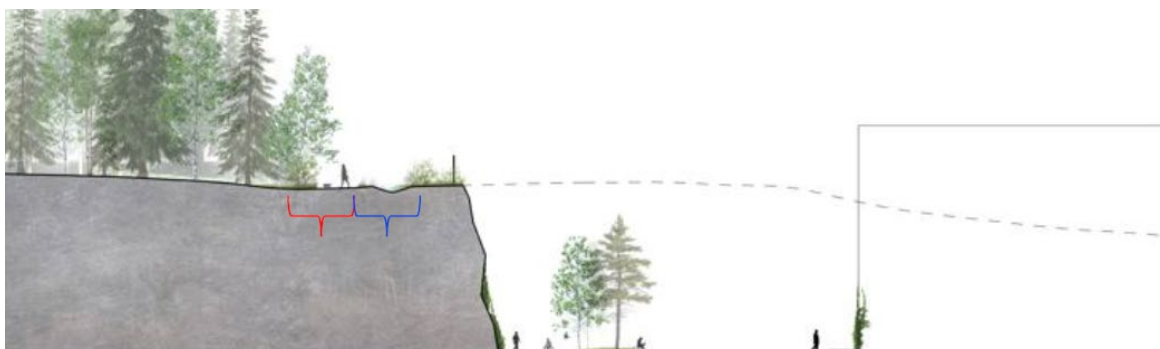
Nedan följer förslag på dagvattenhantering inom planområdet. Krav som kan komma att ställas på den verksamhet som etableras via miljötillstånd gäller före förslag på åtgärder. Inom området föreslås en infiltrationsyta/fördröjningsyta i planområdets östra del, vilken regleras med bestämmelsen damm i plankartan.

Utloppet från fördröjningsytan ansluter till en naturlig lågpunkt i områdets södra hörn där vatten kan spridas över bred front ut i naturmarken. Parkeringar och de mest trafikerade ytorna bör ledas via oljeavskiljare samt makadamdiken eller växtbäddar med bräddfunktion innan det leds vidare mot fördröjningsytan. Takytor kan ledas via ledning direkt till fördröjningsytan då detta vatten är renare än det från trafikerade ytor. På grund av höjdskillnaden mellan den bebyggda ytan (terrassen) och naturmarken där fördröjningsytan ligger kan en uppsamlande brunn med stalp behövas för att inte få för hög lutning på ledningen som går ner till fördröjningsytan.

Inom planområdet kan även andra kompletterande åtgärder så som permeabel beläggning eller gröna tak bidra till att minska avrinningen från området och storleken på fördröjningsytan. Med tanke på recipienten rekommenderas inte typer av gröna tak som ger upphov till näringsläckage. Typer av tak som kräver lite näringstillförsel är då att föredra. För att säkerställa att spridning av olja inte sker vid eventuellt läckage från fordon rekommenderas oljeavskiljare någonstans på ledningsnätet från hårdgjorda ytor innan dagvattnet når infiltrationsytan.

Flöden från uppströms naturmark behöver skäras av för att inte ledas genom planområdet. Ett avskärande dike bör ordnas i planområdets västra gräns, ovan slänten för det bebyggda området, för att hantera detta. Befintliga skogsdiken kan ansluta till det avskärande diket som leder flödena från naturmark förbi det bebyggda området. Det behöver undersökas vidare om dikena är konstant vattenförande och när arbete kan genomföras för att leda om dikena. Dikena kan innebära anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet. Flödena släpps i naturmark och rinner sedan i samma generella riktning som innan åtgärden.

Då det ligger en höjdrygg i mitten av sträckan behöver avledning ske åt både norr och söder (för att undvika ett mycket brett och djupt dike som hade krävts för att få fall i en riktning). Det blå avrinningsområdet avleds åt söder och det röda åt norr. Diket bör vara minst 0,5 meter djupt med en bottenbredd på 0,5 meter och en släntlutning på 1:2. Diket kommer behöva göras djupare i vissa sträckor för att anpassa till omgivande marknivå och få till lutning i norr och södergående riktning. Hänsyn behöver tas till hur brant lutning det blir i dikena och eventuellt behöver erosionsskydd utformas i vissa sträckor. En väg kommer troligen placeras mellan diket och plangränsen. Där de naturliga dikena korsar vägen behöver trummor läggas för att leda flödet under vägen till det avskärande diket.

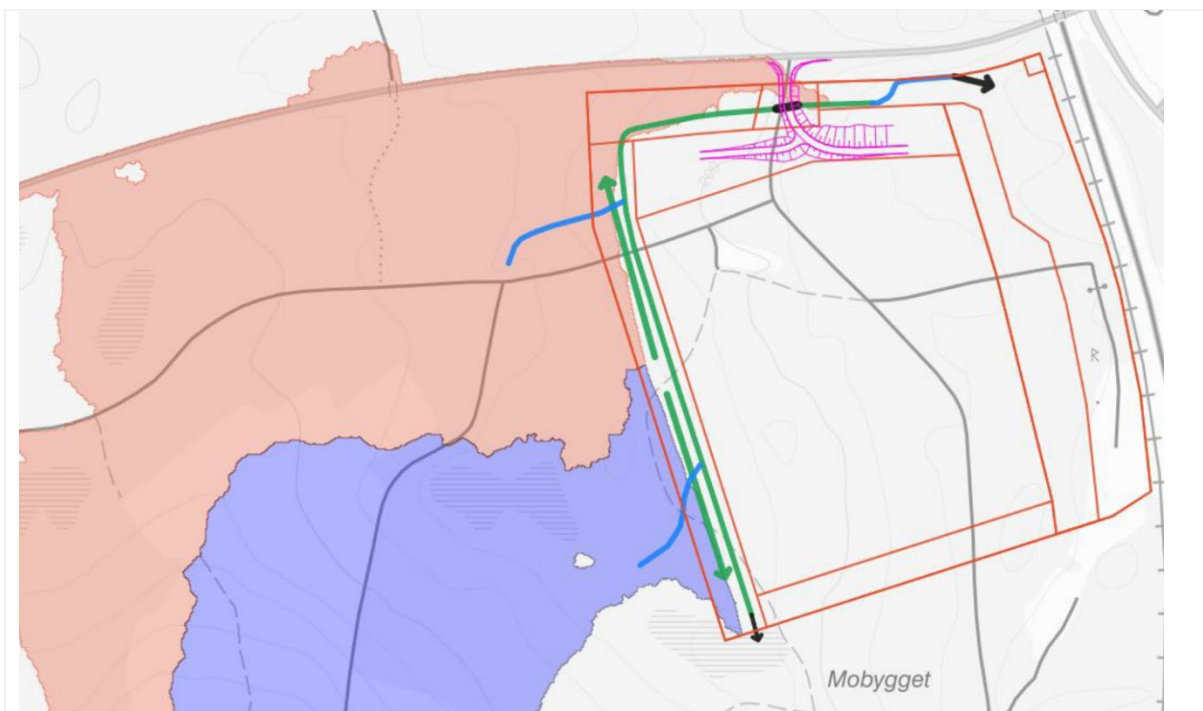


Sektion över den västra delen av planområdet med avskärande dike (blå klammer) ovan slänt. Väg ovan slänt markerad med röd klammer.

I den norra delen av planområdet planeras en ny infart i samma läge som befintlig väg går in i området från väg 152. Läget för diket för naturmarksvatten kan anpassas efter vad som passar utformningen av området bäst men bör ligga utanför slänten för det bebyggda området. Där diket når infarten behöver en trumma läggas under vägen, placeringen av denna kan också anpassas. Öst om infarten behövs en ny dikessträcka för att ansluta flödet till befintlig dikessträcka. Det befintliga dike som löper i planens nordöstra del leder sedan mot befintlig trumma under järnvägen. Omledningen innebär ingen ändring av belastningen på järnvägstrumman.

Diket som skär av det blå avrinningsområdet kan hanteras på två sätt. Antingen läggs diket endast fram till det sydvästra hörnet av planområdet och släpps där vidare i naturmark (se alternativ 2 i figur nedan). För detta alternativ behöver det säkerställas att vatten kan passera vägen söder om planområdet, om en befintlig trumma inte finns under vägen föreslås en läggas.

Alternativ 1 innebär att det avskärande diket förlängs i den södra plangränsen inom planområdet och leds genom en trumma under infartsvägen i söder som läggs inom planområdet. En kort dikessträcka för att rikta vattnet ut från planområdet behöver ordnas efter trumman där det släpps ut i naturmark. I båda alternativen rinner vatten vidare genom naturmark till samma lågpunkt som vattnet skulle nå innan exploatering.



Avledning av naturmarksflöden förbi planområdets bebyggda delar. Blått avrinningsområde leds åt söder och rött åt norr. Grön linje illustrerar dikessträcka, gröna pilar flödesriktning och svarta pilar där vatten släpps i naturmark, röda linjer förslag på placering av trummor och blå linjer naturliga befintliga dikessträckor. Bild ifrån Dagvattenutredning, Sweco



Alternativ för hantering av naturmarksflöden som leds söderut. Grön linje illustrerar dikessträcka, gröna pilar flödesriktning och svarta pilar där vatten släpps i naturmark, röda linjer förslag på placering av trummor och blå linjer naturliga befintliga dikessträckor. Mörkblå pil illustrerar var vatten kommer rinna genom naturmark mot lågpunkt intill väg. Bild ifrån Dagvattenutredning, Sweco.

5.6.2 Naturmiljö

Framtagen naturvärdesinventering visar att enstaka fynd av värdearter gjordes spritt över hela området. I samband med fältstudien avgränsades inga naturvärdesbiotoper, se bild nedan. Det betyder inte att det saknas naturvärden inom dessa områden. Det kan bero på att detta är en inventering med detaljeringsgrad *medel* och dessa naturvärden kan vara för små för att avgränsas som naturvärdesbiotop vid denna detaljeringsgrad. Det kan även bero på att naturvärdena inte är tillräckligt höga för att nå upp till lägsta registrerbara naturvärdesklass för denna inventering.

Inga värdelanskap har avgränsats i samband med naturvärdesinventeringen. Inom inventeringsområdet finns det inga objekt som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

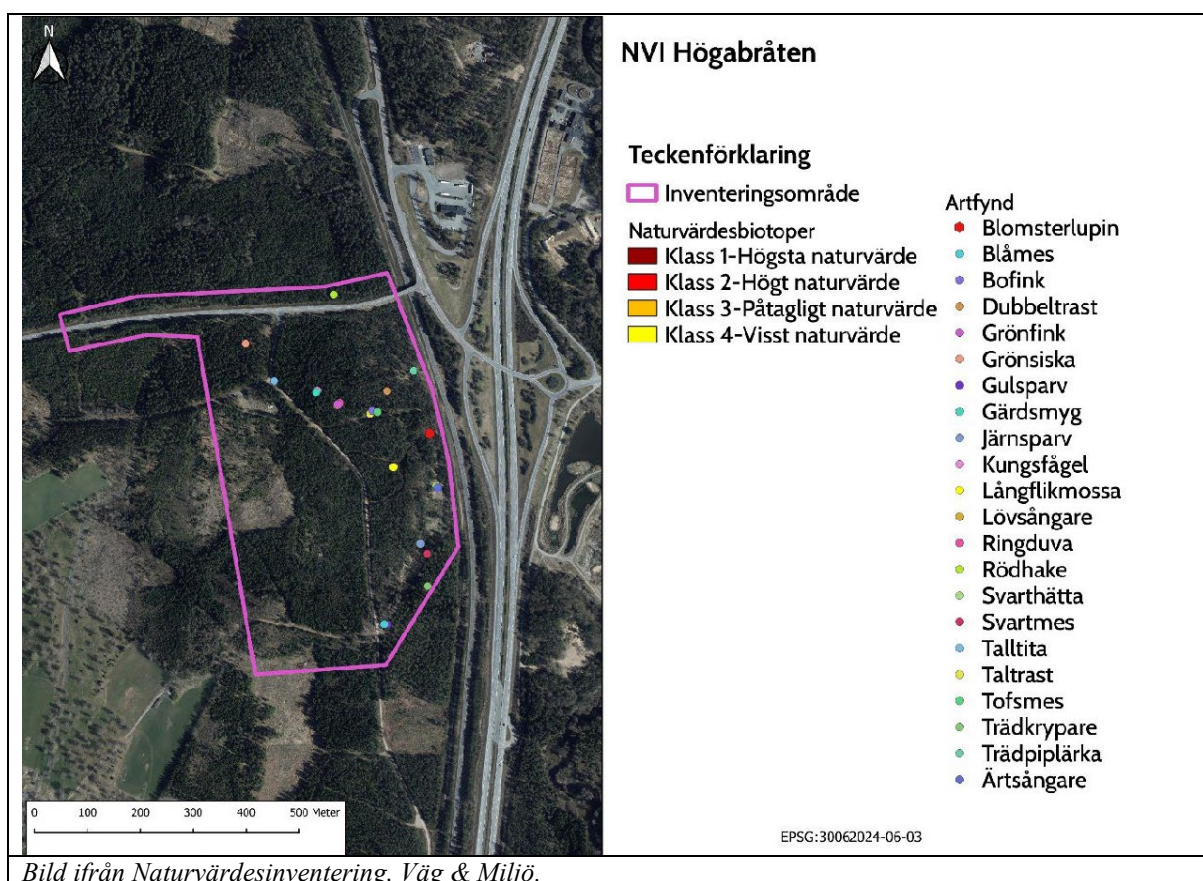


Bild ifrån Naturvärdesinventering, Väg & Miljö.

5.7 Hälsa och säkerhet

5.7.1 Omgivningsbuller

Europaväg 4 samt järnvägen går längs med verksamhetsområdets östra sida vilket innebär att området kommer vara bullerstört från öster. Transporter med lastbilar och personbilar kommer till viss del öka i området vilket innebär ökat vägtrafikbuller. Inom planområdet finns ingen bostadsbebyggelse och ingen bostadsbebyggelse ligger i anslutning till trafikplats Skillingaryd södra eller väg 152 varför buller inte bedöms vara en aktuellt att utreda vidare. Då det endast är lager- och logistikverksamheter som föreslås finns det inget krav gällande bullernivåer inom fastigheten.

5.7.2 Risk för olyckor

Planområdet ligger inom skyddszon för transportled med farligt gods. Europaväg 4 och järnvägen, vilka är utpekade som transportleder för farligt gods ligger närmre än 150 meter från planområdet. Det finns i Sverige inte några fastlagda kriterier för vilka risknivåer som kan anses tolerabla eller hur sådana kriterier ska tillämpas

vid olika användningsområden. Riskhanteringsprocessen ska beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd ifrån ett farligt godsled. Inga exakta avstånd för tillåten markanvändning är angivna utan zonerna är glidande och beroende på platsspecifika egenskaper och förhållanden. Avståndet varierar beroende på typ av transportled och användningsområde. Länsstyrelsen i Hallands län har genom rapporten *Risikanalys av farligt gods i Hallands län (2011)* tagit fram riktlinjer för samhällsplanering vid farligt godsled med målet att uppnå ett gemensamt agerande och minskat behov av att genomföra riskanalyser i enskilda planärenden. Riktlinjerna baseras på att området utmed transportlederna delas in i fyra zoner enligt följande:

- 1. Yttre gräns för riskbedömningsområde** En yttre gräns för riskbedömningsområde sätts i dessa riktlinjer till 150 meter. Detta avstånd gäller för alla transportleder. Utanför detta avstånd kan byggnader för alla typer av normalt förekommande användningsområden etableras utan särskild hänsyn till risker från farligt gods.
- 2. Rekommenderat avstånd (Basavstånd)** Detta är rekommenderade avstånd mellan transportleder och olika användningsområden. Avstånden varierar, beroende på typ av transportled och användningsområde, mellan 30-100 meter. I händelse av en farligt godsolycka kan påverkan uppstå även på dessa avstånd men risknivån bedöms som acceptabel utan särskilda åtgärder, dock ska vissa baskrav vara uppfyllda.
- 3. Byggnation möjlig med angivna åtgärder (Reducerat avstånd)** Inom detta område kan betydande påverkan uppstå i händelse av en farlig godsolycka. För att byggnation ska vara möjlig krävs att specificerade säkerhetshöjande åtgärder vidtas.
- 4. Bebyggelsefritt område** Detta är ett minimiavstånd mellan byggnader och transportleder enligt dessa riktlinjer. Avståndet varierar beroende på transportled och användningsområde. Om det, under särskilda omständigheter, finns önskemål att frånga detta avstånd krävs särskild riskanalys. Avståndet varierar, beroende på typ av transportled och användningsområde, mellan 15-30 meter

Plankartan reglerar bebyggelsefri yta för att säkerställa avståndet från närmast planerade bebyggelse till Europaväg 4 och järnvägen, och ligger som närmast minst 100 meter ifrån väg- och spårmit. Föreslagen bebyggelse ligger även cirka 10 meter ovanför järnvägsspåren. Aktuell bebyggelse hamnar därför inom zon 2. Baskraven gällande spridning av vätska samt fritt sidoområde klaras. Inga säkerhetshöjande åtgärder för typområde Industri (bilservice, småindustri, lager, parkering), kontor eller tekniska anläggningar krävs, vid ett avstånd på mer än 50 meter. De användningsområden som avses i kategorin industri har generellt sett låg personintensitet och de personer som vistas i byggnaderna är oftast yrkesverksamma och därmed väl förtrogna med byggnader och omgivningar. Någon specifik riskanalys med anledning av transporter av farligt gods bedöms därmed inte behövas.

Mängden farligt gods beräknas inte öka på vägnätet som en följd av exploateringen, varför risken för olyckor kopplat till farligt gods inte beräknas öka som en följd av denna.

Vid eventuella olyckor är räddningstjänsten lokaliserad i centrala Skillingaryd, cirka 3 kilometer från planområdets infart. Räddningstjänsten bedömer i *Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor 2022-2026* att insatstiden till planområdet ryms inom tio minuter från larm. Det innebär att räddningstjänstens bedöms vara på plats inom tio minuter med möjlighet till utvärdig livräddning med utskjutsstege vid händelse av olycka såsom brand eller situationer som kräver utrymning.

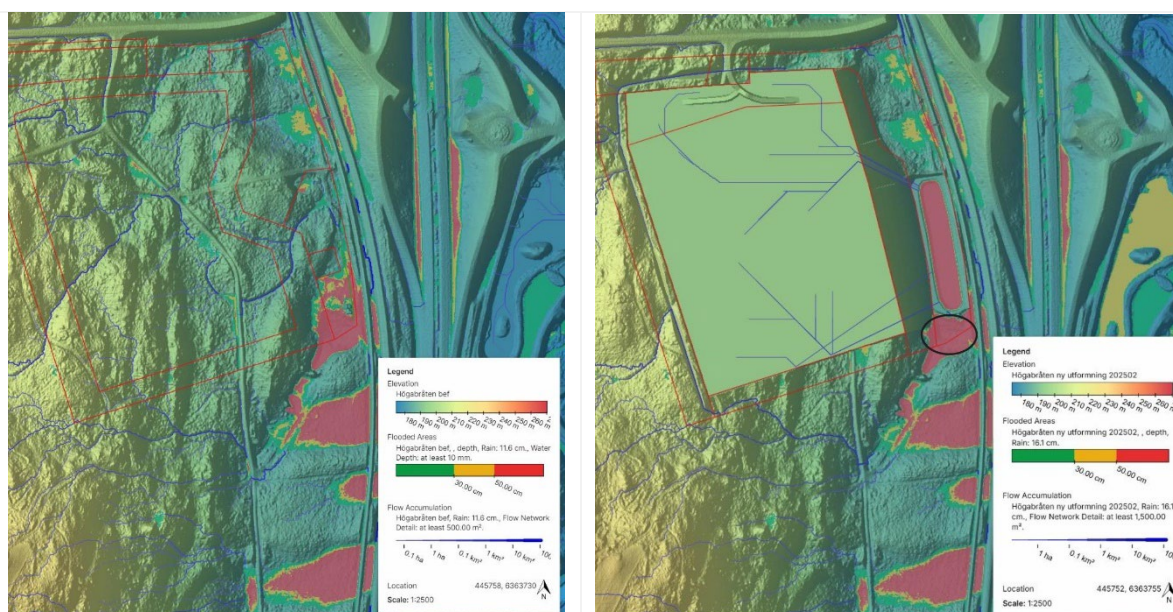
I övrigt behöver tillgången till släckvatten beaktas.

5.7.3 Risk för översvämning

En analys av skyfallssituationen har gjorts med hjälp av verktyget SCALGO Live, i framtagna dagvattenutredning. Analysen är gjord med en total nederbörds mängd på 116 mm, vilket representerar ett regn med 100 års återkomsttid med 6 timmars varaktighet i klimatscenario RCP 8,5 vilket motsvarar en klimatafaktor på 1,4.

I figurerna nedan visas samma regnmängd med justerade marknivåer. Den byggbara ytan är i modellen satt till 195,5 m ö.h. och slänter grovt anpassade efter planförslag. Fyra ledningssträckor (ingen hänsyn till placering eller dimension i programmet) är lagda från den bebyggda ytans flödesvägar till dammen för att illustrera hur avrinningen sker mot dammen. Vid projektering behöver detta säkerställas genom en generell marklutning mot dammen eftersom dagvattenledningarna dämmer över marknivå vid ett 100-årsregn.

Även preliminär utformning av infartsväg från väg 152 är inlagt i modellen. Kring fördröjningsytan har en marknivå satts till 184,8 meter över havsnivå kring dammen och en bräddnivå på 184,7 meter över havsnivå i dammens södra del. Mellan fördröjningsytan och fastighetsgräns har marken höjts upp över befintlig marknivå till en miniminivå på 184,8 meter över havsnivå för att illustrera placeringen av en serviceväg bredvid ytan. Vägen bör ligga på minst 184,8 m ö.h. om dammen utformas enligt förslag för att hindra att vatten bräddar mot järnvägen. Vägen bör vara skevad mot fördröjningsytan. Vägen fungerar som en barriär mellan dammen och järnvägsdiket och säkerställer att vatten inte stiger mot järnvägen i sträckan.



Uppskattning av översvämmade ytor (graderat från grönt till rött efter uppskattat vattendjup) samt flödesvägar som har uppströms avrinningsområden >500 m² (blå linjer) vid en regnbelastning på 116 mm. Väster bild baseras på befintlig situation med höjddata från nationella höjddatabasen. Höger bild baseras på en uppskattning av höjder efter exploatering där ytan som kommer bebyggas är lagd på +195,5 m ö.h. Höjderna är korrigerade med avskärande åtgärder för naturmarksavrinning i väst samt fördröjningsyta i öst. Del av serviceväg intill fördröjningsytan är inlagd på en miniminivå på +184,8 som lutar mot dammen. I norr är den planerade infarten inlagd enligt preliminärt projekterade höjder med trumma under vägen. Naturlig lågpunkt som bör bevaras markerad med svart cirkel. Bild ifrån Dagvattenutredning, Sweco

Utifrån ovan analys förväntas inte vattendjupet intill järnvägen öka efter exploatering jämfört med innan, vid samma totala regnbelastning, eftersom en ny lågpunkt och fördröjningskapacitet tillkommer med fördröjningsytan. I och med fördröjningsytan ryms en större total volym inom avrinningsområdet.

För en säker skyfallshantering rekommenderas följande åtgärder:

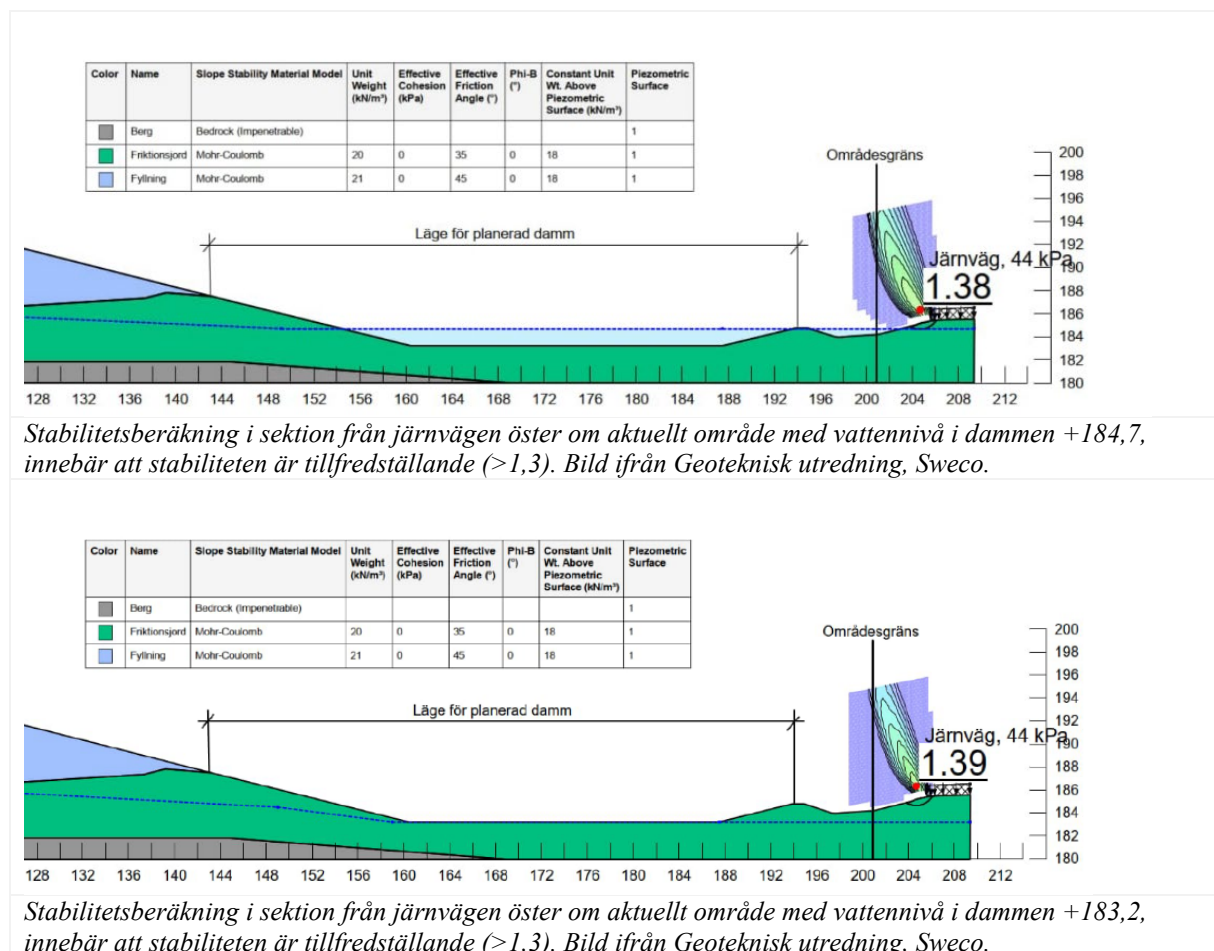
- De avskärande dikena i den västra delen av planområdet är nödvändiga för att avleda både normala flöden och för att säkerställa att skada inte uppstår på planerad bebyggelse vid skyfall.
- Dagvattendammens slänt behöver anpassas så att den lägsta punkten längs dess krön vetter åt söder för att se till att vatten inte leds mot järnvägen. Vid skyfall kan dammen svämma över i denna riktning och leds mot den befintliga lågpunkten i planområdets södra del.

- Servicevägen intill dammen bör höjdsättas så att den utgör en barriär mellan järnvägens avvattningsdike och fördröjningsytan. Vid projektering bör även hänsyn tas till lägsta krön på dammen så att vatten bräddar söderut och inte över vägen mot järnvägen. Vägen bör luta mot fördröjningsytan.
- De hårdgjorda ytorna kring byggnader bör anpassas så att de tydligt lutar från byggnaden och mot närmsta makadamdike och vidare ut i naturmark eller direkt mot naturmark – helst mot fördröjningsdammen. Då dagvattensystemet går fullt till marknivå (vid återkomsttider över 20 års återkomsttid) avrinner vatten då säkert från byggnader. Inga instängda områden bör skapas mellan byggnader eller på hårdgjorda ytor.
- Den naturliga lågpunkten i planområdet södra del bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

5.7.4 Risk för erosion, skred och ras

Bergövertytan har bekräftats i samband med inventering av berg i dagen samt med hjälp av utförda jordbergsonderingar. Inventering av berg i dagen har utförts av Swecos fältgeotekniker.

Befintliga slänter bedöms vara stabila med hänsyn till marklutningar och jordlagerföljd. Beräkningar har utförts för projekterat förhållande med uppfyllning av marken till +195,5 samt tilläggslaster. För planerad byggnation har 50 kPa används, för trafiklast/parkering 20 kPa, och för järnväg med största tillåtna axellast (stax) 25 samt största tillåtna vikt per meter (stvm) 8 ton/meter har 44 kPa används. Resultatet visar att totalstabiliteten är tillfredställande för slänten mot dammen. Resultatet visar även att totalstabiliteten är tillfredställande för slänten mot järnvägen öster om aktuellt område.



Ingen synlig risk för bergras eller blocknedfall har noterats i samband med fältinventeringen, men på grund av den täta vegetationen kan det inte uteslutas att det finns bergslanter med otillräcklig naturlig stabilitet under ytan. Baserat på observationer av berg i dagen antas berget ha god kvalitet. Det går dock inte att utesluta förekomsten av partier med sämre kvalitet som kan finnas under jordtäcket. Vid avtäckning av berg i samband med byggskedet bör bergsakkunnig kontrollera berget med avseende på naturlig stabilitet och vid behov ska block rensas alternativt stabiliseras genom förstärkning.

Projekterat bergschakt i väster med släntlutning 5:1 kan ske under förutsättning att bergkvaliteten är god, vilket bekräftas i samband med bergteknisk undersökning med hjälp av berganalys av borrhälsar när berget är avtäckt i byggskedet. All bergschakt ska föregås av kartering av bergsakkunnig för bestämning av förstärkningsbehov och schaktlutning.

Med nuvarande underlag bedöms detaljplanen genomförbar med hänsyn till att de rådande geotekniska förutsättningarna. Befintliga slanter bedöms vara stabila med hänsyn till marklutningar och jordlagerföljd.

Samråd under projekteringsskedet ska ske mellan bland annat geotekniker, bergtekniker, markprojektör och konstruktör. Sakkunnig geotekniker bedömer behovet och omfattningen av kompletterande geotekniska undersökningar i projekteringsskedet, då uppgifter om laster, byggnaders läge, utbredning i plan och nivå på färdigt golv föreligger. Detta för att kunna bekräfta resultatet av utförda undersökningar, samt ge specifika rekommendationer för planerad bebyggelse.

För att säkerställa bedömning av bergmassans kvalitet, bör en bergteknisk undersökning genomföras i nästa skede, där kärnborring och avtäckning av berg utförs i ett antal punkter där bergskärning planeras.

5.7.5 Förorenad mark och bebyggelse

Det finns ingen misstanke om potentiellt förorenad mark inom planområdet, enligt Länsstyrelsens WebbGis (2024-01-16). Potentiellt förorenade områden i planområdets omgivning bedöms inte ha påverkan på föreslagen bebyggelse inom planområdet. Överskottsmassor behöver provtas innan de skickas iväg till avfallsanläggning med tanke på området läge invid tungt trafikerade Europaväg 4. Om massor kommer återanvändas inom planområdet ska exploatören säkerställa att eventuella föroreningar som kan finnas i massorna inte sprids ut på en större yta.

Om man vid grävning, schaktning eller byggnationen upptäcker en förorening i mark, grundvatten eller en byggnad ska arbetet omedelbart stoppas och den lokala tillsynsmyndigheten i Vaggeryds kommun genast underrättas om detta.

5.7.6 Brandrisk vegetationstak

Brandriskerna med gröna tak kan kopplas dels till takets uppbyggnad (växtval, substrat, underliggande material), dels till bristande skötsel (dött/torrt organiskt material), otillräcklig bevattning eller förekomst av andra brännbara byggnadsdelar. Användning av gröna tak är möjligt genom att välja produkter som uppfyller de preciserade kraven på taktäckning. Det finns även möjlighet att genom analytisk dimensionering utforma objektspecifika lösningar som verifieras mot relevanta funktionskrav. Dimensionering av takkonstruktioner samt brandklassningsmaterial som ska användas vid vegetationstak ska utredas vidare vid projektering och innan bygglov kan beviljas.

5.8 Geotekniska förhållanden

Området består enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta generellt av isälvsediment och berg som har ytlager av morän. Berggrunden består enligt SGU:s berggrundskarta av syenitoid-granit.

Uppskattat jorddjup inom undersökningsområdet varierar enligt SGU:s jorddjupskarta mellan 0 – 10 m under markytan. Jorddjupet förväntas vara djupare (cirka 5 – 10 meter) i den nordöstra delen av området, och grundare

(cirka 0 m) i nordvästra- och södra delen av området. Jorden inom området består huvudsakligen av friktionsjord där djupet till berg är begränsat, vilket generellt tyder på goda markförhållanden.

Inom området förekommer jordar med inslag av silt som är flytbenägna, erosionskänsliga och förlorar hållfasthet vid vattenmättat tillstånd vilket måste beaktas vid schaktarbeten. Siltjordar är mycket tjälfarliga. Förekommande finsand och silt är dessutom känsliga för vibrationer.

Förekommande organiska jordar i form av torv och mulljord bedöms ge besvärande sättningar. Därmed rekommenderas utskiftning av organiska jordar i läge för planerade konstruktioner. Sättningarnas storlek beror på torvens egenskaper, mäktighet samt tillförd last och storlek. Förekommande friktionsjord betraktas inte som sättningskänslig jord. Eventuella sättningar i friktionsjorden bedöms tas ut under byggskedet.

En överslagsberäkning avseende sättningar har utförts för att grovt uppskatta storleksordningen på förväntade sättningar vid plattgrundläggning. Beräkningen förutsätter urgrävning av organiska- och löst lagrade jordar. Beräkningen har utförts för en tilläggslast på 190 kPa, som avser ungefärlig last för 7 meter uppfyllnad inklusive last av 50 kPa och förväntas generera cirka 5 – 7 centimeter sättning.

Schakt i jord kan utföras med släntlutningen 1:3 eller flackare, förutsatt att grundvattnet ligger, eller sänks till, minst 0,5 m under lägsta schaktbotten. Bergschakt kan sannolikt utföras med släntlutningar 5:1 eller flackare, lär mer under 5.7.4 Risk för erosion, skred och ras. För lokalschakt gäller att ingen belastning på släntkrönet eller inom dess direkta närhet får utföras. Stabilitetsproblem bedöms inte föreligga inom området förutsatt att grundläggning och markarbeten utförs enligt angivna rekommendationer i genomförd geoteknisk undersökning.

Marken klassas som normalradonmark. Byggnader ska därför grundläggas radonskyddat. Kompletterande markradonundersökning i berg bör genomföras i samband med avtäckning av berget.

Med nuvarande underlag bedöms detaljplanen genomförbar med hänsyn till de rådande geotekniska förutsättningarna.

5.9 Hydrologiska förhållanden

Framtagen geoteknisk undersökning visar att lodning av grundvattennivåer i installerade grundvattenrör har uppmätts från cirka 0,3 m under markytan till torrt vid avläsning 2,4 m under markytan. Det bör observeras att grundvattenytan kan variera beroende på årstid och rådande väderlek.

Permeabilitet, jorddjup och preliminär information om grundvattennivå tyder på goda förutsättningar för infiltration i områdets sydöstra delar. Inga kända markföroreningar finns inom området som påverkar möjligheten till infiltration.

5.10 Kulturmiljö

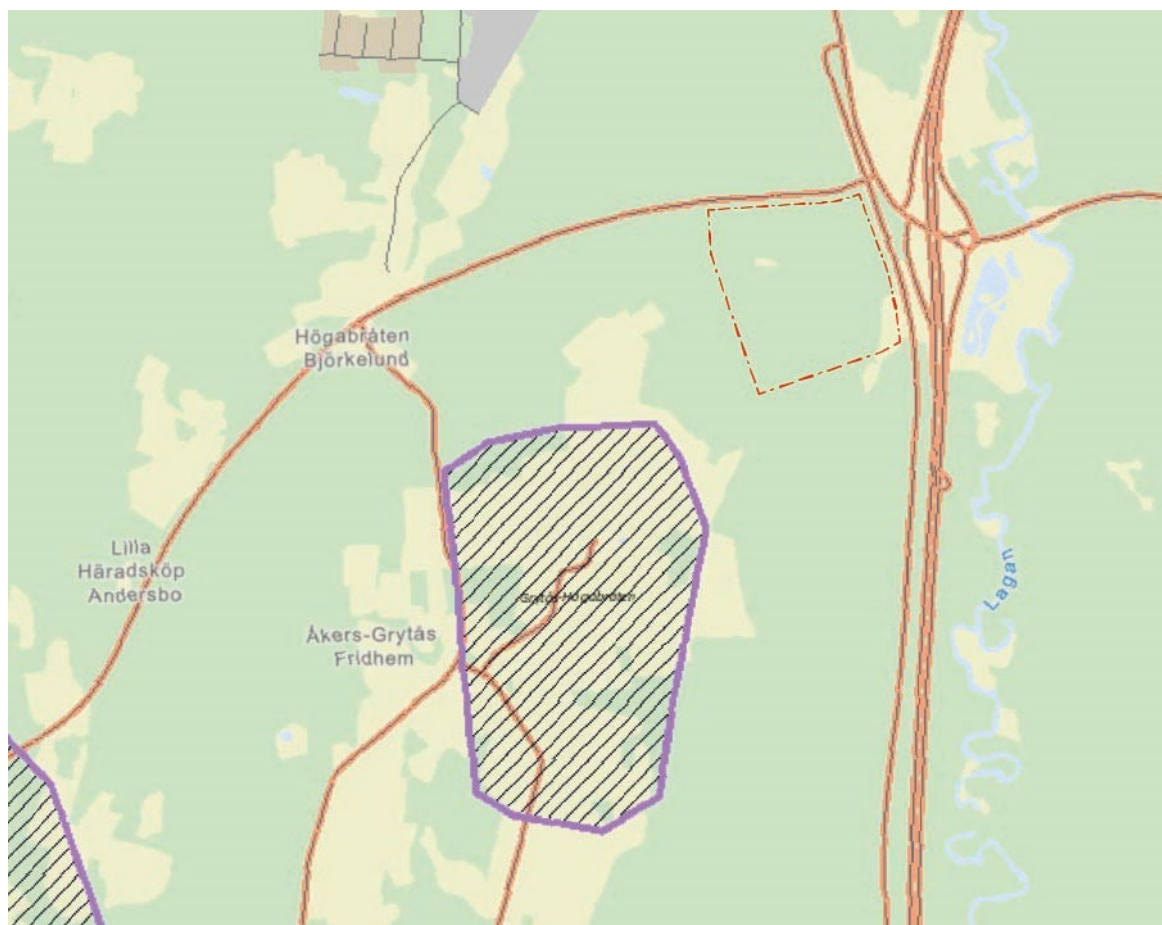
Enligt kommunens översiktsplan, finns inget skyddsvärt område inom planområdet, men planområdet ligger cirka 300 meter ifrån kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten.

Grytås-Högabråten är i kommunens översiktsplan utpekad kulturmiljöområde och utgörs av två byar bestående av ett antal gårdar. Byn Högabråten är beläget på en nord-sydlig höjdrygg, sydväst om planområdet och består av tre gårdar. Gården 1:2 är bebyggd med manbyggnad (1924), ladugård (1927) samt äldre visthus och bodar. Boningshuset är en och en halv våning med frontespis, balkong och låga liggande fönster i den övre. Fasaden är klädd med gul locklistpanel och på sadeltaket ligger röda betongpannor. Högabråten 1:3 finns en manbyggnad från 1923. Huset är en och en halv våning högt med den övre våningen under ett högt brutet tak. Taket är genombrutet av en frontespis och täckt med röda betongpannor. Fasaden är klädd med gul locklistpanel. På gården finns även en nyuppförd enplansvilla. Manbyggnaden tillhörande 1:4, uppfördes 1905. Fasaden är symmetriskt uppbyggd kring en mittaxel med frontespis och veranda. I frontespisens övre del finns ett rombiskt

fönster. Högden är en och en halv våning och fasadens beklädnad består av gul locklistpanel. På sadeltaket ligger tvåkupigt rött tegel.

Byn omges av åker, vall och hagmarker. På gårdstomterna växer ask, lind, lönn och i Högabråten en allé av kastanjer. I området finns ett flertal fornlämningar bland annat domarringar och gravfält.

Karta över kulturmiljöområdet Grytås-Högabråtens utbredning.



Karta över kulturmiljöområdet Grytås-Högabråtens utbredning. Planområdet är markerat med röstreckad linje.

5.10.1 Fornlämningar

Totalt påträffades, vid *Utredning steg 1* (SWECO, 2024-05-30), 18 nya lämningar varav en är ett gränsmärke bedömt som fornlämning (L2024:1170) och resterande 17 lämningar är bedömda som övriga kulturhistoriska lämningar. Dessa utgörs av 2 husgrunder, 5 fossila åkrar, 7 kolbottnar, 2 områden med skogsbrukslämningar samt 1 brott/täkt. Om markingrepp planeras närmare än 10 meter från gränsmärket (fornlämning L2024:1170) krävs tillstånd enligt KML. Länsstyrelsen kan då komma att ställa krav på arkeologiska undersökningar av berörd fornlämning.

Fornlämning L2024:1170 ligger inom föreslagen naturmark. En ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning är initierad då avsikten är att fornlämningen flyttas till en plats där den syns ifrån infartsvägen.

Utöver ovan nämnda lämningar bedöms ett område i nordöstra delen av utredningsområdet kräva en arkeologisk utredning steg 2 för att klargöra fornlämningsbilden. En utredning steg 2 är därför genomförd ([Fornsök](#) SWECO, 2024-11-26). Utredningen bestod av sökschaktsgrävning. När området besiktigades noggrant inför sökschaktningen påträffades en kolbotten (L2024:4724) och en kolarkojgrund (L2024:4725) i sydvästra delen av utredningsområdet. Vid sökschaktsgrävningen påträffades ett lösfynd av en korsformig fibula (dräktspänne) av kopparlegering (L2024:4718), en härd (L2024:4723). Inga fornlämningar påträffades.

Länsstyrelsens, i sitt meddelande 431-5511-2024 daterat 2024-09-17 om genomförd arkeologisk utredning steg 2, bedömer att ingen ytterligare arkeologi och inget tillstånd enligt kulturmiljölagen krävs inom utredningsområdet. För de *Övriga kulturhistoriska lämningarna* krävs inga ytterligare åtgärder men hänsyn ska tas så att de inte onödigtvis skadas.

Länsstyrelsen vill dock påminna om att inom det ursprungliga utredningsområdet (AU1 på kartan) finns en kvarvarande fornlämning, gränsmärket L2024:1170. För vidare hantering av denna se Länsstyrelsens meddelande 431-1609-2024 daterat 2024-05-07.

Arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § i Kulturmiljölagen (1988:950) att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas under arbetet.

5.11 Fysisk miljö-

5.11.1 Friytor, lek- och rekreationsområden

Inom planområdet finns inga anlagda friytor.

Cirka 100 meter norr om planområdet ligger rekreationsområdet Trollberget. Rekreationsområdet skapar förutsättningar avseende motion, friluftsliv, avkoppling samt annan kort- och långvarig aktivitet såsom stigcykling och hästsport. Inom området finns flertalet skogsvägar vilka även fungerar som rekreativa promenadstråk. Området för rekreations- och fritidsändamål fortsätter även söder om Väg 152, via en undergång anpassad för gång- och cykeltrafik, ner mot Högabråten, väster om aktuellt planområde.

5.11.2 Bebyggelse och landskapsbild

Planområdet saknar bebyggelse. Närmaste bebyggelse är enstaka bostadshus och gårdar som ligger cirka 500 meter sydväst om planområdet.

Planområdet ligger i en naturlig skogbeväxt sluttning. Den lägsta punkten hittas i öster, där även vatten samlas vid regn och som är utpekade potentiella våtmarksområden.

5.11.3 Principer för gestaltning av området

Inom arbetet med detaljplanen har principer för gestaltning tagits fram i syfte att förankra en gemensam målbild för arkitektur, gestaltning och kvalitetsnivå för byggnader, utemiljöer samt allmän plats.

Gestaltningsprinciperna är en kompletterande handling till detaljplanen och ska fungera som vägledning och underlag vid planering och utformning av byggnader, vägar och utemiljö inom detaljplaneområdet. De ska även verka för att området utvecklas som en helhet, men med karaktär. Gestaltningsprinciperna ska ses som ett stöd vid planering och projektering av området samt i kommunens bygglovshantering inom planområdet.

Fyra principer är framtagna för att summera gestaltningssidén:

- Attraktivt verksamhetsområde för Skillingaryd.
- Grönska behålls i så stor mån som möjligt och ersätts där verksamheten tillåter.
- Fokus på hållbarhet exempelvis genom öppna dagvattenlösningar och energilösningar.
- Ny bebyggelse anpassas till områdets identitet och kulturmiljöområde Grytås- Högabråten.

5.11.4 Tillgänglighet

Planområdet är skogbevuxet och kuperat med en större lutning i västra delen av området.

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov/anmälan. Planförslaget har goda förutsättningar för att uppfylla tillgänglighetskrav för personer och olika fordon såsom räddningsfordon med väglutningar som inte överstiger 5 %.

5.12 Sociala förutsättningar

Planområdet används idag inte i rekreationellt syfte och är inte utpekad som rekreationsområde. Närheten till rekreationsområde Trollberget gör att planområdet i begränsad omfattning kan ha använts för till exempel promenader.

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

5.13 Teknik

5.13.1 Dricks- och spillvatten

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsförsörjning (VA) med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Förslaget planområdet ligger inte inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. De kommunala VA-ledningarna kommer att byggas ut och driftsättas vid ny etablering.

Kommande exploateringsområde ska anslutas till kommunalt VA-nät med en servisanslutning i det nordöstra hörnet av planområdet. En pumpstation kommer att behöva installeras inom planområdets nordöstra hörn, vilket möjliggörs i detaljplanen genom reglering del mark till "E1" teknisk anläggning.

5.13.2 Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB har koncession för elförsörjning för aktuellt området. För att försörja planområdet med el finns det behov av minst en ny transformatorstation i området. I planen möjliggörs för placering av en eller flera transformatorstationer inom användningsområde Lager och Logistik.

5.13.3 Fiber

Vaggeryds Energi AB är ansvariga för fiber. Anslutning till fibernät anses möjligt då finns fiber framdragen i omgivningen.

5.13.4 Uppvärmning

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Däremot ser Vaggeryds kommun gärna att kommande byggnation ges uppvärmningslösning baserad på förnyelsebara energislag.

Vaggeryds Energi AB är ansvariga för fjärrvärme och opto. Fjärrvärmeledningar finns inte inom eller i anslutning till förslaget planområde, finns inte med i någon utbyggnadsplan och det är sannolikt inte aktuellt att ansluta området till fjärrvärmenätet.

5.13.5 Avfall

Kommunalförbundet SÅM ansvarar för avfallshantering i Vaggeryds kommun. Fastighetsägaren ansvarar för att vid tiden följa gällande lagstiftning, policys, riktlinjer eller program för avfallshanteringen.

För avfall utanför SÅM:s ansvarsområde anlitas privata aktörer.

För industri, handel, och som i denna plan, lager och logistik innebär det att flera aktörer för avfallshanteringen behöver samsas om ytor och vägar avsett för avfallshantering och de fordon som behövs för logistiken kring detta, vilket innebär att extra hänsyn bör tas till utformningen av utrymmen och ytor för avfallshanteringen.

I samband med ytterligare planering och bygglovsförfarande behöver det säkerställas att placering och utformning av bebyggelse anpassas så att hänsyn tas till krav på tillgänglighet, arbetsmiljö och hämtningsmöjligheter för avfall. Placering behöver utformas och vägar planeras så att hämtfordon har god framkomlighet, samt vid behov vändmöjligheter för att undvika backning i samband med hämtning av avfall.

5.14 Service

Ingen kommunal service finns eller planeras inom planområdet.

5.15 Trafik och mobilitet

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill nå. I Vaggeryds kommuns miljöprogram är ett av målområdena hållbara transporter och resor. Hållbara transporter och resor innebär bland annat att kommunen ska verka för en attraktiv kollektivtrafik och att kommunen ska ha trygga, säkra och lättorienterade gång- och cykelvägar som binder samman målpunkter. Hållbara transporter innebär även att minska de fossila transporterna för att minska utsläpp av koldioxid och farliga partiklar.

Planförslaget har goda förutsättningar för att lösa hållbara transporter. Närheten till Skillingaryd medför bra möjligheter till utbyggnad av gång- och cykelväg. I Skillingaryd finns tåg och regionbussar.

5.15.1 Viktiga kopplingar

Området nås ifrån väg 152. En dagvattentunnel under väg 152, väster om planområdet, fungerar som gång- och cykeltunnel.

5.15.2 Utformning av gator

Inom planområdet finns endast mindre grusade skogsvägar. Befintliga grusvägar ansluter till väg 152, som går längs med planområdets norra avgränsning i öst-västlig riktning. Öster om planområdet går Europaväg 4 i nord-sydlig riktning.

Den anslutande vägen från exploateringen till väg 152 föreslås placeras vid befintlig anslutning. Ny väg föreslås dras från anslutningspunkten vid väg 152 och runt byggrätten och möjliggör på så sätt räddningsväg samt en ny dragning för den gemensamhetsanläggning som finns på platsen idag.

En serviceväg för att nå pumpstation och dagvattendamm och för skötsel av naturmark föreslås dras inom Natur längs med järnvägen.

5.15.3 Trafikflöden

Fastigheten Högabråten 1:3 är beläget närmast väster om Trafikplats Skillingaryd Södra intill väg 152 och har påverkan på korsningarna där väg 152 ansluter till Södra vägen respektive där exploateringen ansluter till väg 152.

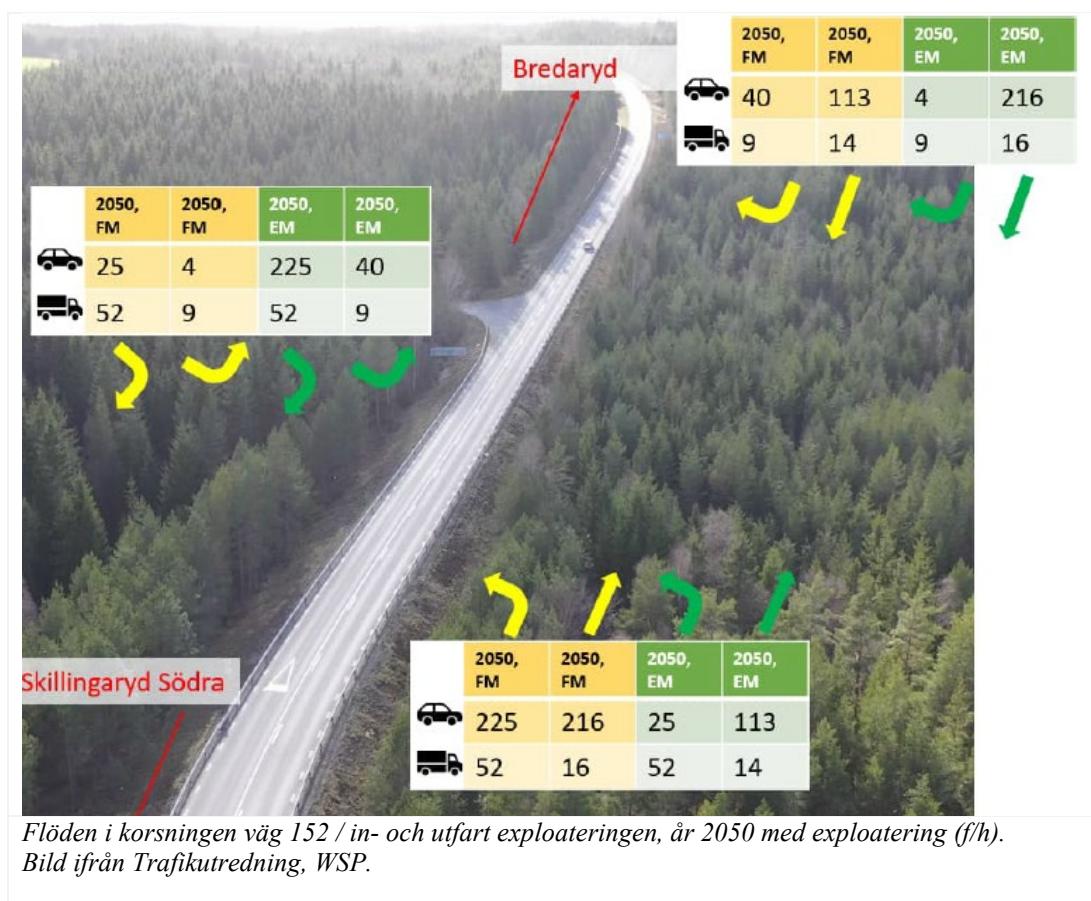
Europaväg 4 är utpekat som funktionellt prioriterat vägnät och bedöms vara av särskild vikt för nationell och regional tillgänglighet. Väg 152 räknas som kompletterande regionalt viktig väg. Europaväg 4 är dessutom en del av TEN-T nätet (Trans-european transport network). Omnämnda vägar är kommunikationsleder för in- och utpendling i nordlig, västlig och sydlig riktning. De är också viktiga transportlänkar för godstransporter av råvaror och färdiga produkter för företag både lokalt, regionalt och nationellt.

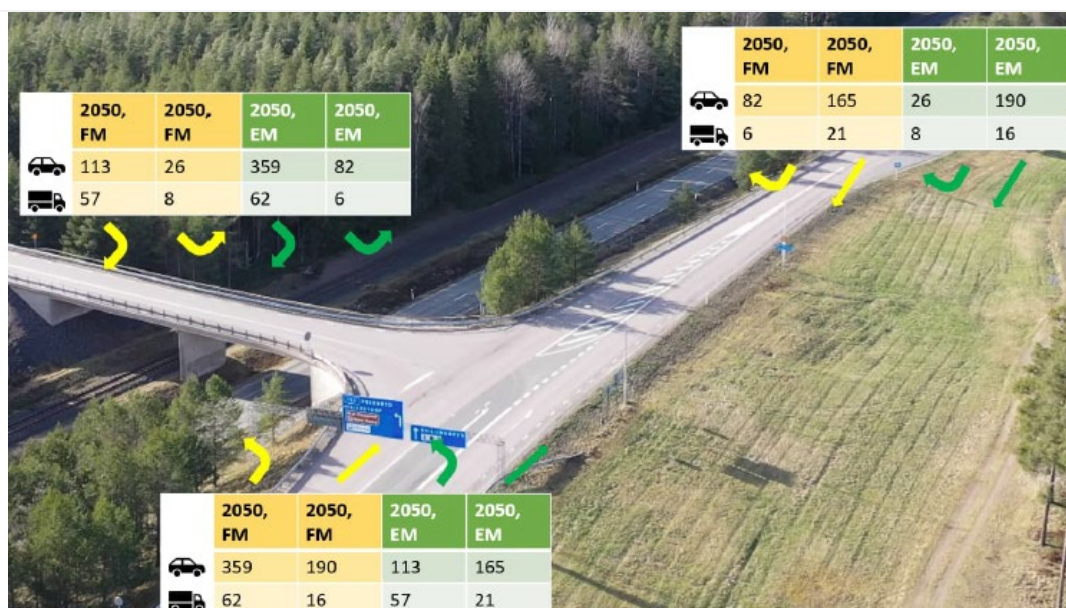
Enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta uppgick ÅDT för väg 152 år 2021 till 2 500 fordon.

Framtagen trafikutredning visar att korsningspunkterna i området vid Trafikplats Skillingaryd Södra idag är relativt lågt nyttjade i jämförelse med respektive korsnings kapacitetstak. Det uppstår emellertid stundtals köer med ett antal bilar i längd på väg 152 västerifrån fram mot korsningen med Södra vägen, som kan uppfattas vara värre än den beräknade belastningsgraden i CapCal för denna korsning. Detta bedöms bero på att korsningens närhet till bron över Landsvägen (gamla Europaväg 4) och järnvägen gör att korsningen har något lägre kapacitet än normalt. Detta tros bero på skymd sikt på grund av broräcken, att det bara är allra längst fram vid stopplinjen som två fordon får plats parallellt (för vänster- respektive högersväng) (dock enbart ett tungt fordon i bredd även längst fram), att tunga fordon på grund av lite snävare kurvradier behöver färdas långsammare i korsningen vid sväng.

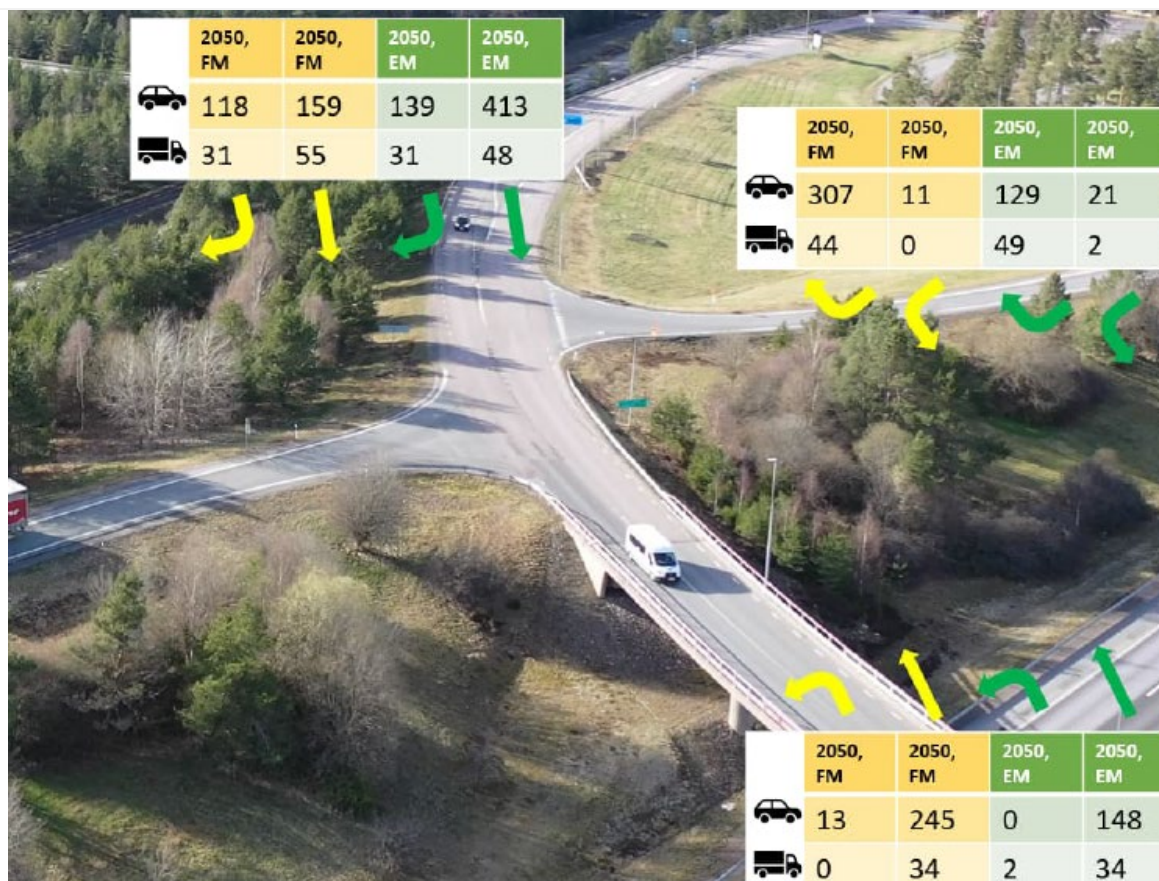
Nedan beskrivs beräkningen som utfördes inledningsvis av analysen med Trafikverkets alstringsverktyg utifrån kategorin *större industri* (som alltså innebär högre flöden än kategorin *lager/logistik*, som används senare under analysens gång, beskriven i senare kapitel).

Flöden i de olika relationerna för dels morgon- och dels eftermiddagsrusningen framgår i figurerna nedan.





Flöden korsning A: väg 152 / Södra vägen, år 2050 med exploatering (f/h).
Bild ifrån Trafikutredning, WSP.



Flöden korsning B: väg 152 / ramper västra sidan E4, år 2050 med exploatering (f/h).
Bild ifrån Trafikutredning, WSP.



Flöden korsning C: väg 152 / ramper östra sidan E4 / F 806, år 2050 med exploatering (f/h).
Bild ifrån Trafikutredning, WSP.

5.15.4 Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafikhållplats, Skillingaryds station, ligger 1,8 kilometer från planområdet med bil. Hållplatsen trafikeras av regionbuss linje 134, 136 och snabbussen 500. Regionbuss 500, trafikerar sträckan mellan Jönköping och Värnamo och har cirka 2 avgångar/timme. Utöver busstrafik trafikeras även järnvägen av tåg mellan Jönköping-Värnamo och Nässjö-Halmstad. Trafikeringen vid järnvägen är begränsad till några turer per dag.

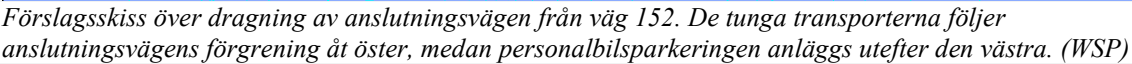
Regionbuss 136 som kör mellan Gnosjö och Vaggeryd passerar planområdet längs väg 152.

5.15.5 Angöring och parkering

Vaggeryds kommun har ingen gällande parkeringsnorm. En bedömning av parkeringsbehov görs i varje respektive situation. Parkeringsbehov för befintlig och tillkommande bebyggelse ska tillgodoses inom kvartersmarken och därmed ska kvartersmarken vara tillgänglig för anordnande av parkering. Området har goda förutsättningar att kunna tillgodose parkerings- och angöringsbehov. Angöring till området sker från väg 152, en lokalgata på kvartersmark kommer att tillskapas som leder till planerade verksamhetsfastigheten/fastigheterna.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) 3:122 så ska det kunna ordnas angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Angöring och tillgänglig parkeringsplats föreslås anordnas i anslutning till entréer. Vädskyddad cykelplats kan anordnas inom kvartersmark.

Framtagen Trafikutredning har på en enklare nivå genomfört en analys avseende en potentiell dragning av anslutningsvägen från exploateringen till väg 152. Denna har primärt tagits fram för att utreda hur anslutningsvägen skulle kunna dras för att ta upp den höjdskillnad som finns mellan väg 152 (cirka +201 meter över havet) och exploaterings tilltänkta markyta (cirka +195 meter över havet). För att tunga fordon på väg ut från exploateringen på ett säkert sätt ska kunna accelerera ut på väg 152 finns ett viloplan på cirka 3 % lutning de sista cirka 40 metrarna närmast väg 152.



1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

grinden göras extra bred så att lastbilar kan parkera utmed sidan vägen utan att anslutningsvägen (som även fungerar som väg till skogsområdet söder om exploateringen) blockeras.

5.15.6 Dimensionerande fordon

Områdets trafiklösningar är dimensionerade för lastbil med påhängsvagn/släpvagn.

6 Konsekvenser

6.1 Natur

6.1.1 Grönområde och artskydd

Planförslaget medför att en stor del av den befintliga naturen inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse. Trots exploatering av området kommer det finnas god tillgång på grönområden i närheten. Inom områdets östra och norra del bevaras naturmark inom Natur. För att ytterligare säkerställa naturmark har en bestämmelse om att minst 60 % respektive 90 % av ytan ska utgöras av naturmarkskaraktär, lagts till i norra och östra delen av kvartersmarken. Såväl fältskikt som träd ska bevaras så långt som möjligt och ska annars återplanteras efter naturlika principer med trädplantering.

Framtagen naturvärdesinventering visar att det inte finns några höga naturvärden inom planområdet. Utredningen rekommenderar dock att fördjupade inventeringar av artgrupperna fåglar och fladdermöss tas fram. Kommunen gör, efter avstämning med Länsstyrelsen, bedömningen att detta inte är nödvändigt då inga registrerade fladdermusobservationer finns i området och området redan idag är starkt påverkat av buller och ljusföroreningar ifrån järnväg, Europaväg 4 samt väg 152. Talltitan, som pekas ut i inventeringen, har stora revir och det presenteras endast vaga signaler på att det här området har potential för fågel, då framför allt för talltita. Den utpekade grönfinken trivs bäst nära stadsområden och förekommer oftast i dungar, skogsbryn, planteringar och trädgårdar. Fladdermöss söker sig helst till naturliga håligheter, bland annat ihåliga äldre träd, över 80 år gamla granar. Framtagen naturvärdesinventering medger att större delen av såväl inventeringsområdet som förstudieområdet har avverkats de senaste 50 åren. Området saknar vattendrag eller vattenyta som kan locka till sig insekter som i sin tur utgör foder för fladdermöss.

Sammanfattningsvis bedöms inventeringsområdet överlag ha för få eller för glest förekommande värdearter för att indikera att biotopen har någon särskild betydelse för biologisk mångfald. Detta kan bero på att området till övervägande del består av produktionsskog bestående av i huvudsak yngre gran med inslag av björk och andra lövträd.

Området omgärdas av stora naturområden och viss naturmark, såsom grönskorridorer i områdets östra och norra del, säkerställs genom planförslaget.

6.1.2 Landskapsbild

Planens genomförande medför att landskapsbilden förändras då skogsmark tas i anspråk för verksamhetsbebyggelse med tillhörande miljöer. Behovet av stora plana ytor och en önskan om massbalans resulterar i att stora mängder massa och berg fördelas om över ytan, vilket är en konsekvens av att detaljplanen möjliggör för en stor byggnad.

Mot norr och öst bevaras en grönyta mot väg och järnväg vilket bidrar till att minska det visuella intrycket av lager- och logistikområdet. Även slänterna inom kvartersmark ska utformas på ett sådant sätt att de bidrar till att minska intrycket av verksamhetsområdet ifrån omgivande vägar. Delar av tak föreslås vara vegetationsbeklätt och en bestämmelse som reglerar totalhöjd bidrar till att även det visuella intrycket ifrån väster ska minska. Ljus från en verksamhet kan också bidra till att förstärka effekten av en stor verksamhet vid skymning och mörker, vilket därför regleras i planen.

6.2 Miljö

De miljömål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommun hållbarhet är *begränsad klimatpåverkan, god bebyggd miljö* samt *ett rikt djur- och växtliv*. Nedan redovisas detaljplanens påverkan på dessa miljömål.

Begränsad klimatpåverkan

- Det är cykelavstånd till Skillingaryd som ligger några kilometer norr om planområdet, där bland annat lunchrestauranger och enklare form av service finns.
- Placeringen av verksamhetsområdet ligger i närheten av trafikplats Skillingaryd södra vilket innebär att onödiga transporter minskas och ökad trafik inom tätbebyggt område kan undvikas.
- Planförslaget möjliggör för etablering av nya arbetsplatser som ligger nära tätorten och bostaden, vilket kan resultera i korta arbetsresor och att resor kan göras med hållbara färdmedel.
- Planen reglerar andel hårdgjord yta samt andel vegetationsbeklätt tak vilket ger infiltrationsmöjligheter och bidrar till en mindre klimatpåverkan.

God bebyggd miljö

- Konsekvenser för skyfall har bidragit till detaljplanens utformning och rekommendationer. Allmän platsmark avsätts för att möjliggöra omhändertagande av dagvatten och flöden vid skyfall.
- Planområdet ligger långt ifrån fjärrvärmenätet men förnyelsebara energikällor uppmuntras och förutsättningarna för solenergi är goda. Detaljplanen har inte stöd i att reglera typ av uppvärmningslösning.
- I direkt anslutning till planområdet finns tillgång till grönområden och gröna stråk.

Ett rikt växt- och djurliv

- God tillgång till grönområden i planområdets omgivning.
- Inom allmän platsmark finns möjlighet att anordna miljöer som gynnar den biologiska mångfalden, exempelvis öppen dagvattenhantering och plantering av växter som gynnar pollinerande insekter.
- Planförslaget reglerar andel yta som ska utgöras av naturmarkskaraktär. Såväl fältskikt som träd ska bevaras så långt som möjligt och ska annars återplanteras efter naturlika principer med trädplantering.

6.2.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras. En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken samt 5 § och 10-13 §§ Miljöbedömningsförordningen har genomförts.

Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning behöver inte upprättas.

6.2.2 Dagvatten

Genom att möjliggöra för ny bebyggelse kommer de hårdgjorda ytorna att öka. Hantering av dagvatten inom detaljplanen behöver skapas och anläggningen behöver ha både fördröjande och renande effekt för att inte påverka nedströms områden på ett negativt sätt. Framtagen dagvattenutredning gör bedömningen att det inom det aktuella planområdet kommer finnas plats och möjlighet att skapa dagvattenlösningar som renar och fördröjer så att recipienten och nedströms områden inte påverkas på ett negativt sätt.

6.3 Miljö kvalitetsnormer

6.3.1 Luft

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Påverkan bedöms däremot som ringa och det finns ingenting som tyder på att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

6.3.2 Vatten

Dagvatten ska inom planområdet hanteras så lokalt som möjligt genom infiltration. För flöden som inte kan infiltreras inom kvarteretsmark leds dessa mot naturmark i öster. Höga föroreningshalter är att förvänta i anslutning till planområdets parkeringsplatser samt lastkajer, och rening kan behöva utformas där. Recipienten för planområdet är grundvattenförekomsten Värnamo Ekeryd och ytvattenförekomsten Lagan, vilka inte bedöms påverkas negativt vid genomförande av planförslaget om rekommendationer i framtiden dagvattenutredning följs.

Bedömningen är att åtgärder för dagvattenhantering gällande fördröjning, infiltration och rening bidrar till att dagvattnet inom planområdet inte riskerar att försämra statusen för recipienterna negativt och att miljö kvalitetsnormer inte riskerar att överskridas.

6.4 Hälsa och säkerhet

6.4.1 Omgivningsbuller

Verksamhetsområdets lokalisering i nära anslutning till Europaväg 4 och trafikplats Skillingaryd södra, medför att godstrafik inte behöver passera några bostäder eller annan bullerkänslig verksamhet.

Föreslagen markanvändning kommer generera en del verksamhetsbuller, bland annat genom godshantering och trafik. Då närmsta bostäder ligger mer än 500 meter bort (i Högabråten, sydväst om planområdet) bedöms det inte föreligga några oacceptabla risker för människors hälsa eller miljö vid ett genomförande av planförslaget.

I samrådsförslaget för planprogram Trollberget föreslås ny bebyggelse som närmast om cirka 350 meter ifrån aktuellt planområde. Topografi och avstånd till föreslagen verksamhetsmark ger goda förutsättningar till en god ljudmiljö även i framtida bebyggelse i Trollberget.

6.4.2 Förorenad mark och bebyggelse

Inget inom eller i närheten av planområdet tyder på att det finns förorenad mark inom planområdet. Närmaste utpekade källa till markföroreningar finns inom fastigheten Lägre 1:9, vid befintlig bensinstation cirka 200 meter nordöst om planområdet och vid Skillingaryds före detta avfallsupplag cirka 300 meter sydöst om planområdet. Föreslagen markhöjd (cirka +195 till +196) ligger cirka 10 - 15 meter ovan bensinstation och avfallsupplag, varför spridning av förorening till planområdet bedöms inte föreligga.

6.4.3 Översvämning

För att förhindra skador på befintliga och tillkommande byggnader vid vattensamlingar som kan uppstå vid 100-årsregn krävs det att bebyggelsen placeras högre än intilliggande mark och infrastruktur. Detta medger att flöden vid skyfall rinner bort från byggrätter, mot gata eller naturmarken för vidare infiltration, fördröjning och avledning till recipient.

För att motverka risk för översvämning av järnvägen har ytor för damm inom Naturmark avsatts till dag- och skyfallshantering. Avskärande diken i väster är nödvändiga för att skada inte uppstår på planerad bebyggelse vid skyfall.

Med föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall bedöms det inte föreligga någon risk för översvämning av planerad bebyggelse eller befintlig infrastruktur i norr och öster.

6.4.4 Olyckor

Föreslagen byggrätt är placerad minst 150 meter ifrån Europaväg 4 och minst 100 meter från järnväg. Någon specifik riskanalys med anledning av transporter av farligt gods bedöms därmed inte behöva göras. För vidare resonemang se tidigare avsnitt 5.7.2 om risk för olyckor. Utrymme för räddningsväg är säkrad med punktprickad mark runt hela byggrätten.

6.4.5 Erosion, skred och ras

Enligt upprättad geoteknisk markundersökning bedöms de geotekniska förhållandena vara av sådan karaktär att de inte hindrar eller ger restriktioner i genomförandet av planförslaget. Se tidigare avsnitt 5.7.4 om risk för erosion, skred och ras.

6.5 Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör att ytterligare verksamheter kan etablera sig inom kommunen. En utbyggnad innebär att det tillkommer arbetstillfällen i Skillingaryd som stärker möjligheterna för integration. Fler jobb kan leda till trygghet och mervärden för närboende lokalt men också regionalt.

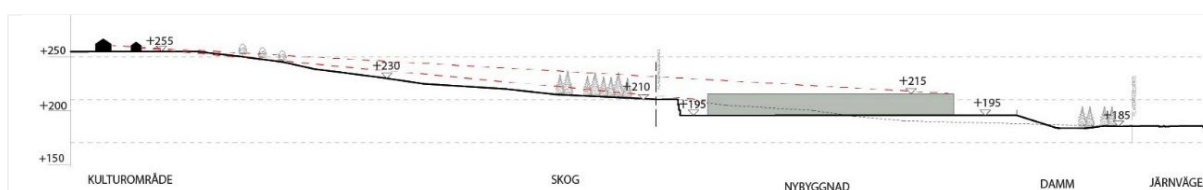
Placeringen innebär att den trafik som ska till och från planområdet inte behöver köra in i själva samhället utan når Europaväg 4 utan att behöva passera bostäder eller annan bullerkänslig verksamhet. Inom kommunen finns fler verksamhetsområden som likt detta ligger som egna enheter utan sammanhängande bebyggelse, vilket har visat sig fungera bra. Placeringen ligger inom cykelavstånd till Skillingaryd vilket kan bidra till hållbart resande. En cykelbana föreslås koppla området till Trollberget och vidare till samhället, via befintlig tunnel under väg 152.

Planområdet utgör inget rekreationsområde av högre värde och bedöms inte påverka några större naturliga rörelsemönster varken för vuxna, ungdomar eller barn. Delar av området angränsar till Europaväg 4 och järnväg vilket också i princip omöjliggör flöden mellan framförallt bägge sidor av Europaväg 4. Befintliga vandringsleder väster om planområdet samt på Trollberget påverkas inte av föreslaget planförslag, utan ses som en tillgång för de som kommer att arbeta inom området.

I samrådsförslaget till planprogram för Trollberget pekas utsiktsplatser, rekreativa stråk samt entréplatser ut. En mindre entréplats nås norr om tunneln under väg 152, övriga entréer till området är ifrån norr. Det är även i de norra delarna som utsiktsplats, naturlek och ytor för närrekreation pekas ut, alltså 500–800 meter ifrån närmsta möjliga bebyggelse inom planområdet.

6.6 Kulturmiljö

Planområdet ligger i närheten av kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten, vars värde ligger i bybildningarna, dess bebyggelse och gårdstomterna. Bebyggelsen ligger på en höjdrygg omgiven av beteshagar med gles växtlighet. Sikten är vidsträckt åt nordöst men med begränsad sikt till själva planområdet, vilket beror på en ridå av skog mellan hagar och planområde samt stora höjdskillnader och träd som delvis skymmer närmsta sikten. För att minimera påverkan på kulturmiljön föreslås minst 60 % av bebyggelsens takyta vara vegetationsklädd och en plushöjd samt totalhöjd reglerar hur högt bebyggelsen får lov att sticka upp. Plankartan innehåller även bestämmelser om att återplantera slänter efter naturlika principer. Med dessa regleringar och med övriga förhållanden på platsen i beaktande är bedömningen att planerad bebyggelse inte kommer att ha betydande påverkan på kulturmiljövärde. Bebyggelsens placering i förhållande till platsens topografi och växtlighet visar att synbarheten från befintliga bostadshus i Högabråten kommer att vara begränsad.



Längdsektion som visar förhållandet mellan kulturmiljöområdet och föreslagen nybyggnad.



Foto mot nordöst, taget på gränsen till utpekad kulturmiljövärde Grytås-Högabråten, mellan Högabråtens bebyggelse och planområdet.

6.7 Riksintressen

6.7.1 Trafikkommunikation

Riksintresset berörs i avseende att det kan bli ökat resandeunderlag. Detaljplanens genomförande bedöms i övrigt inte påverka riksintresset för trafikkommunikation då högsta nockhöjd regleras. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med riksintresset.

6.7.2 Totalförsvar

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvar då högsta nockhöjd regleras till högst 20 meter. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med riksintresset.

6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808). Planområdet bedöms vara lämpligt för verksamhetsändamål.

6.9 Trafik och mobilitet

6.9.1 Motortrafik

Framtagen trafikutredning har tagit fram kapacitetsberäkningar i CapCal för respektive korsningspunkt i området för dels dagens trafik och dels för år 2050 med exploatering (dagens trafik uppräknad till 2050 med årlig uppräkningsfaktor och därefter att de alstrade flödena är adderade).

Idag är korsningspunkterna i området vid Trafikplats Skillingaryd Södra relativt lågt nyttjade i jämförelse med respektive korsnings kapacitetstak. Det uppstår emellertid stundtals köer med ett antal bilar i längd på väg 152 västerifrån fram mot korsningen med Södra vägen. Framtagen trafikutredning visar att allmänt ökad trafik till år 2050 tillsammans med tillägg av alstrad trafik för den planerade exploateringen utifrån Trafikverkets

alstringsverktyg (enligt kategori *större industri*) skulle innebära att trafikflödena ökar och att korsningen vid väg 152/Södra vägen riskerar att bli överbelastad. Övriga korsningar se tabell nedan.

Ny korsning: Väg 152 / in- och utfart exploateringen			Belastningsgrad	
	Väg/körfält	Riktning	År 2050 med expl.	
			FM	EM
1	Väg 152 V	HV	0,10	0,13
2	In- och utfart	H	0,11	0,41
2	In- och utfart	V	0,07	0,12
3	Väg 152 Ö	V	0,36	0,12
3	Väg 152 Ö	R	0,12	0,07

Korsning A: Väg 152 / Södra vägen			Belastningsgrad	
	Väg/körfält	Riktning	År 2050 med expl.	
			FM	EM
1	Väg 152 V	HV	0,56	0,92
2	Väg 152 S (från E4)	V	0,56	0,23
2	Väg 152 S (från E4)	R	0,11	0,10
3	Södra Vägen N	HR	0,15	0,13

Korsning B: Väg 152 / ramper västra sidan E4			Belastningsgrad	
	Väg/körfält		År 2050 med expl.	
			FM	EM
1	Väg 152 / Södra vägen V	HR	0,22	0,34
2	Påfart söderut	-	-	-
3	Bro över E4	VR	0,17	0,11
4	Avfart söderut	V	0,02	0,04
4	Avfart söderut	H	0,39	0,19

Korsning C: Väg 152 / ramper östra sidan E4 / F 806			Belastningsgrad	
	Väg/körfält		År 2050 med expl.	
			FM	EM
1	Bro över E4	RV	0,16	0,32
2	Avfart norrut	HRV	0,14	0,16
3	F 806	HR	0,15	0,05
4	Påfart norrut	-	-	-

Resultat från CapCal för trafiken år 2050 med exploatering, utifrån Trafikverkets alstringsverktyg. Bild ifrån Trafikutredning, WSP.

Vid en bedömning av de alstrade flödena från Trafikverkets alstringsverktyg kan dessa förefalla vara höga, varför även andra alstringstal, denna gång för kategorin *lager/logistik* nyttjas, som bättre bedöms motsvara det som detaljplanen är avsedd för än *större industri*. För beräkning med andra alstringstal för *lager/logistik* visar beräkningarna i CapCal att även korsningen väg 152 / Södra vägen fungerar bra år 2050, se tabell nedan. Detaljplanens användning har därför begränsats till att endast omfatta *Lager och Logistik*.

Korsning A: Väg 152 / Södra vägen			Belastningsgrad	
2 000m ² kontor + 83 000m ² lager/logistik				
	Väg/körfält	Riktning	2050	
			FM	EM
1	Väg 152 V	HV	0,31	0,54
2	Väg 152 S (från E4)	V	0,33	0,1
2	Väg 152 S (från E4)	R	0,11	0,16
3	Södra Vägen N	HR	0,13	0,13

Resultat från CapCal för trafiken år 2050 med exploatering, utifrån andra alstringstal. Bild ifrån Trafikutredning, WSP.

Utifrån ovanstående resultat går det att utläsa att även korsningen väg 152 / Södra vägen motsvarar *god standard* under eftermiddagsrusningen, det vill säga den enda korsningen under den enda rusningsperioden som inte gjorde det med Trafikverkets alstringsverktyg som utgick ifrån högre alstringstal. Därmed visar analysen att samtliga korsningspunkter för samtliga rusningsperioder klarar gränsen för *god standard*, år 2050 vid en fullt utbyggd detaljplan.

Gällande påverkan på Europaväg 4 (som är riksintresse) kan konstateras att ingen risk föreligger för påverkan i form av köbildning eller liknande. Kapaciteten i de genomgående körfälten på Europaväg 4 ligger långt över det flöde som förväntas för prognosåret 2050, inkl. den alstrade trafiken för exploateringen. Inte heller förväntas någon direkt köbildning att uppstå på avfartsramperna fram mot korsningarna med sekundärvägen. Sammantaget innebär detta att ingen påverkan på Europaväg 4 är att vänta.

När det gäller det övriga vägnätet förväntas inte heller här någon tydlig försämring att ske. Den mest belastade korsningspunkten i området är väg 152/Södra vägen, men här förväntas endast köerna marginellt öka i omfattning för prognosåret 2050 jämfört med idag. Ingen påverkan är alls att vänta på vare sig järnvägen eller väg 846 (gamla Europaväg 4) som går parallellt med denna, då båda passerar planskilt under väg 152. Inte heller bedöms exploateringens anslutningspunkt till väg 152 att utgöra en trafikfara, då sikten är god längs väg 152 förbi korsningspunkten, viloplan anläggs på anslutningsvägen, etc.

6.9.2 Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger cirka en kilometer ifrån kommunens utbyggda cykelnät. Enligt kommunens cykelplan ska cykelvägarna kompletteras och bland annat gång- och cykelbanan längs med Åkersvägen byggs ut. Härifrån går en grusad gång- och cykelväg genom Trollberget mot tunneln under väg 152. Befintlig tunnel ligger cirka 150 meter ifrån planområdet. För att möjliggöra för gång- och cykeltrafik krävs det att den här sträckan byggs ut. Detaljplanen ska förbereda för en möjlig cykelkoppling. Idag saknas denna gång- och cykelväg i kommunens cykelplan. Nya förslag till gång- och cykelvägar i kommunens cykelplan kan läggas till och prioriteringar kan komma att ändras på grund av till exempel nya eller ändrade detaljplaner eller i samband med ledningsförnyelser.



Illustration över möjlig cykeldragning. Läget behöver utredas vidare tillsammans med kommunen.

6.10 Mellankommunala intressen

Planförslaget möjliggör fler arbetstillfällen vilket kan leda till trygghet och mervärden för närboende lokalt men också regionalt.

7 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvarig handläggare för detaljplanen är stadsarkitekt på kommunledningskontoret.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av representanter från Tekniska kontoret samt Miljö- och byggförvaltningen deltagit.

Kommunens konsulter

På uppdrag av beställaren till detaljplanen har Kaminsky Arkitektur tagit fram planhandlingar i samarbete med Vaggeryds kommun. Undersökning av betydande miljöpåverkan samt samrådsredogörelsen är framarbetade av kommunens planhandläggare.

Genomförda utredningar är framtagna av flera konsulter på uppdrag av Vaggeryds kommun.

Bilaga:

Principer för gestaltning verksamhetsområde Högabråten

Kommunledningskontoret

Juni 2025

Emelie Göransson	Behnam Sharo	Torbjörn Åkerblad
Planarkitekt Mareld	Stadsarkitekt	Kanslichef, Bitr. kommundirektör



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Vaggeryds kommun, Box 43, 568 21 Skillingaryd

Tel: 0370-67 80 00 |

E-post:

info@vaggeryd.se

www.vaggeryd.se