



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Samrådsredogörelse

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

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

Upprättad: april 2025

Granskningshandling

Utökat förfarande

Dnr: KS 2023/111



Om plansamrådet

Syfte med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av lager och logistik i nära anslutning till E4:an och väg 152 i Vaggeryds kommun. Planen ska säkra dagvattenhantering och grönområden samt ta hänsyn till kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten, söder om planområdet och rekreationsområdet Trollberget, norr om planområdet. Gestaltningen är därför extra viktig vid områdets entré. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Planens samråd

Kommunstyrelsen i Vaggeryds kommun beslutade enligt protokoll 2024-09-11 § 170 att godkänna samrådshandlingarna för detaljplanen för del av fastigheten Högabråten 1:3 och skicka ut planförslaget för samråd. Planförslaget har varit utställt för samråd under perioden 2024-09-25 till och med 2024-10-30. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt via kommunens webbplats: www.vaggeryd.se/aktuelladetaljplaner. Fysiska handlingar har även varit tillgängliga i receptionen i Skillingehus, Bangårdsgatan 2, 568 30 Skillingaryd. Inför samrådsutställningen har information skickats ut enligt sändlista, bland annat till kända sakägare och föreningar. Samrådet har även informerats genom en underrättelse på kommunens webbplats samt en kungörelse via Jönköpingsposten och varnamo.nu.

Under samrådsutställningen har 17 yttranden inkommit varav 12 med erinringar.

Sammanställning av inkommande yttranden

Namn	Datum	Med erinran	Utan erinran
Länsstyrelsen i Jönköpings län	2024-11-05	X	
Lantmäterimyndigheten	2024-10-11	X	
Trafikverket	2024-10-18	X	
Luftfartsverket LfV	2024-10-25		
Försvarsmakten	2024-11-14		
Miljö- och byggnämnden	2024-10-30	X	
Kultur- och fritidsnämnden	2024-11-15		X
Tekniska nämnden	2024-10-25		X
E:on Energidistribution AB			X
Samverkan Återvinning Miljö (SÅM)	2024-10-08	X	
Vattenfall Eldistribution AB	2024-10-09 2024-10-23	X	
Naturskyddsföreningen	2024-10-29	X	
Skanova AB (Telia Company)	2024-10-09	X	
Vaggeryds Energi AB	2024-09-27	X	
Centerpartiet	2024-10-30	X	
Sakägare 1	2024-10-11	X	
Sakägare 2	2024-10-28	X	

Revidering av planförslaget efter genomfört samråd

Planförslaget har efter genomfört samråd reviderats, bland annat med anledning av inkomna synpunkter. Huvuddragen av förändringar återges i korthet nedan:

Förändringar avseende plankarta med planbestämmelser

Markanvändning

- Markanvändningen förblir oförändrad i granskningsförslaget.
- Utformning av kvartersmark och naturmark har justerats och anpassas till föreslagna dagvattenåtgärder samt till optimering av kvartersmarksförutsättningar. Kvartersmarken har utökats något medan naturmarken har minskats.
- En mindre markremsa, som i samrådsförslaget var reglerad till natur utmed väg 152, har tagits bort från planområdet för att säkerställa att vägområdet för del av väg 152 inte planläggs.
- Ett nytt E-område för pumpstation har lagts in inom naturmarksdelen i nordöstra delen om planområdet för att möjliggöra utbyggnation av vatten och avloppsnät.

Huvudmannaskap

- Huvudmannaskapet för allmän platsmark har ändrats från enskilt huvudmannaskap i samrådsförslaget till kommunalt i granskningsförslaget.

Egenskapsbestämmelser

- Egenskapsbestämmelser som kräver omhändertagande av dagvatten på minst 8200 kubikmeter har lagts till.
- Egenskapsbestämmelser "a1" har lagts till som villkorar startbesked för byggnation med anläggande av avledande dike. Planbestämmelsen 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.
- Egenskapsbestämmelser "a2" har lagts till. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att diken och damm för dagvatten byggs ut inom naturmark innan startbesked för byggnation kan beviljas.
- Korsmarksbestämmelsen som syftade till att möjliggöra för komplementbyggnad har tagits bort. Utförande av komplementbyggnad bedöms kunna genomföras inom tillgänglig byggrätt inom planområdet.
- Ny bestämmelse "h2- Högsta totalhöjd är 217 meter över angivet nollplan" har lagts till. Syftar med att begränsa högsta tillåtna totalhöjd är att ta hänsyn till riksintresse för kommunikation vad gäller MSA-yta, säkra det upplevda visuella intrycket från kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten samt nå en godtagbar utformning och skala.
- Egenskapsbestämmelsen "n1" har uppdaterats så att minst 60 % av berörd ytan ska utgöras av naturmarkskaraktär istället för 50 % i samrådsförslaget.
- Egenskapsbestämmelsen "n3" om att minst 80 % av ytan ska utgöras av naturmarkskaraktär har tagits bort efter att egenskapsytorna har uppdaterats.
- Egenskapsbestämmelsen "m3- Vid bergsskärning då höjden blir över 2 meter ska fallskydd, till exempel staket, uppföras med en höjd på minst 1,8 meter" med syfte att

skydda mot fallolycka, justeras så att det gäller inom all kvartersmark istället för ett specifikt område.

- Utformningsbestämmelserna har uppdateras så att de är tydligare och genomförbara. Utformningsbestämmelse ”f4” har uppdaterats till att minst 60 % av takytan ska vara vegetationsklädd istället för 80 % i samrådsförslaget.
- Utnyttjandegradsbestämmelsen från samrådsförslaget ”e1- Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet” är uppdaterat till ”e1- Största sammanlagda byggnadsarea är 83000 kvadratmeter inom användningsområdet, dock högst 60 % av fastighetsarea”
- Utnyttjandegradsbestämmelsen från samrådsförslaget ”e2 Största tillåtna byggnadsarea för tekniska anläggningar är 100 kvm. Gäller inom hela användningsområdet” är uppdaterat till ”e2 Största sammanlagda byggnadsarea för tekniska anläggningar är 100 kvm. Gäller inom hela användningsområdet”
- Utnyttjandegradsbestämmelsen från samrådsförslaget ”e2- Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvm” tas bort, då byggnadsarea som behövs för komplementbyggnad bedöms kunna ingå i sammanlagda byggnadsarea 83000 kvadratmeter inom användningsområde.
- Genomförandetiden har ökats från 60 månader till 120 månader från laga kraft-datum.

Förändringar avseende planbeskrivning

- Förtydliganden och tillägg av text har gjorts för flera avsnitt, med bakgrund i inkomna synpunkter under samrådstiden. Förändringarna berör i huvudsak kategorier som dagvattenhantering, trafiklösning, risk för olyckor, geoteknik, kulturmiljö, genomförandefrågor och huvudmannaskap för allmän platsmark.

Förändringar avseende övriga handlingar tillhörande planförslaget

- En revidering av trafikutredningen har genomförts, vilken innebär att angöring till planerat verksamhetsområde sker från befintligt infartsläge från väg 152. Utredningen har även uppdaterat beräknad trafik från planerat verksamhetsområde och dess förväntade påverkan på kringliggande Trafikverkets vägar. Trafikutredningen har studerat hur anslutning från Väg 152 kan hantera marknivåskillnader för att få en genomtänkt angöring till planerat verksamhetsområde.
- En revidering av geotekniska utredningen har genomförts, för att förtydliga områdets geotekniska förutsättningar och säkerställa att markanvändningen är lämplig sett till markens stabilitet och riskerna för ras, skred och erosion
- En revidering av dagvattenutredningen har genomförts, vilket innebär att föreslagna åtgärder för dagvattenhantering vid genomförande av planförslaget har anpassats till uppdaterat planförslag vid granskningen. Uppdatering av utredningen har skett i samråd med Vaggeryds Kommun som kommer att vara huvudman för allmän platsmark natur och dess föreslagna dagvattenåtgärder.
- Arkeologisk utredning steg 2 har genomförts i nordöstra delen av planområdet. Länsstyrelsen bedömer utifrån genomförd utredning att ingen ytterligare arkeologi och inget tillstånd enligt kulturmiljölagen krävs inom utrett området. Detta ledde bland annat till att kunna optimera utformningen av kvarters- och naturmarken inom planområdet.
- En revidering av principer för gestaltning av verksamhetsområdet har genomförts, vilket innebär förtydligande för hur principerna kan tillämpas vid projektering, bygglov och byggnationsskeden.

Utöver ovanstående förändringar och kompletteringar har även redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras nedan:

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse kommunikationer

Det behöver tydliggöras och motiveras i planhandlingarna vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen kan komma att få på riksintresset E4an och järnvägen öster om planområdet.

Planområdet ligger inom Jönköpings flygplats MSA-yta vilket innebär att alla planer som medger byggnadsobjekt eller byggnader högre än 20 meter ska remitteras till Luftfartsverket och Jönköpings flygplats. Då planen reglerar nockhöjd om 20 meter innebär det att totalhöjden kan bli högre än 20 meter i form av uppstickande byggnadsdelar och planen bör därför remitteras till Luftfartsverket och Jönköpings flygplats.

Obs! Kommunen lägger in kommentar direkt under respektive synpunkt från Länsstyrelsens yttrande.

Kommentar: Synpunkten noteras

Genomförd trafikutredning vid plansamrådsskedet har reviderats inför granskning av planförslaget. Den genomförda trafikanalysen, beskriven i Trafikanalys-PM:et, visar på låga belastningsgrader för prognosåret 2050, inklusive alstringen från det nya området för kategorin lager och logistik. När det gäller järnvägen, så går denna planskilt under väg 152, varför ingen påverkan på järnvägen bedöms finnas. För E4 innebär detta att den slutsats som dragits i Trafikanalys-PM:et om att trafiken bedöms fungera bra år 2050, som rimlig. Se även kommentar under Länsstyrelsens synpunkt ”Hälsa och säkerhet, risk för olyckor”. Förutom egenskapsbestämmelsen som reglerar högsta nockhöjd till 20 meter, har plankartan kompletterats med egenskapsbestämmelse om högsta totalhöjd över angivet nollplan. Syftet med att begränsa högsta tillåtna totalhöjd är att ta hänsyn till riksintresse för kommunikation vad gäller MSA-yta, säkra det upplevda visuella intrycket från kulturmiljöområdet Grytås-Högastråten samt nå en godtagbar utformning och skala.

Riksintesse totalförsvaret

Planområdet ligger som planbeskrivningen nämner inom riksintesse för totalförsvaret i form MSA-områden. Det behöver framgå att planområdet även ligger inom område med särskilt behov av hinderfrihet och stoppområde för höga objekt. Som nämnts ovan kan byggnaders totalhöjd bli högre än 20 meter inom föreslagen detaljplan och Länsstyrelsen bedömer därför att planen bör remitteras till Försvarsmakten. Kommunen kan också överväga att reglera totalhöjd

istället för nockhöjd och med tanke på områdets höjdskillnader kan det vara lämpligt att tillämpa en reglering som utgår från nollplan då marknivån i området kommer att förändras.

Kommentar: Synpunkten noteras

Kommunen har remitterat detaljplanens samrådsförslag till Försvarmakten och fått deras yttrande över planförslaget. Planbeskrivningen innehåller, under avsnitt 5.1.1 Översiktsplan, information om att planområdet ligger inom området med särskilt behov av hinderfrihet och stoppområde för höga objekt. Förutom egenskapsbestämmelsen som reglerar högsta nockhöjd till 20 meter, har plankartan kompletterats med egenskapsbestämmelse om högsta totalhöjd över angivet nollplan. Syftet med att begränsa högsta tillåtna totalhöjd är att ta hänsyn till riksintresse för kommunikation vad gäller MSA-yta, säkra det upplevda visuella intrycket från kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten samt nå en godtagbar utformning och skala.

Hälsa och säkerhet, farligt gods

Planbeskrivningen anger att föreslagen byggrätt är placerad ca 100 meter från järnväg och att någon specifik riskanalys med anledning av transporter av farligt gods därmed inte bedöms nödvändigt. Länsstyrelsen anser att vid planläggning inom 150 från farligt godsleder så ska riskerna kopplat till farligt gods bedömas. Riskbedömning kan göras med en platsspecifik riskutredning eller genom att använda riktlinjer som exempelvis Hallands läns riktlinjer. Planen behöver kompletteras med en riskbedömning av närheten till farligt godsled och eventuella skyddsåtgärder behöver säkerställas i detaljplanen.

Kommentar: Synpunkten noteras

Planbeskrivningen har, under avsnitt 5.7.2 Risk för olyckor, kompletterats med beskrivning och riskbedömning på grund av närheten till järnvägen som farligt godsled utmed planområdet. Hallands läns riktlinjer har använts i denna bedömning.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

Planhandlingarna anger att det i dagsläget stundtals är köer på den väg som planområdet avses ansluta till. Det behöver tydligt framgå av planhandlingarna att planens genomförande inte innebär risk för olyckor kopplat till omgivande vägar. Se mer under Trafik.

Kommentar: Synpunkten noteras

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning och förtydligande om vad genomförandet av planförslaget kan innebära för olycksrisk kopplat till omgivande vägar. Se planbeskrivnings avsnitt 5.8.1 Trafikflöde samt avsnitt 6.10.1 Motortrafik

Geoteknik

Länsstyrelsen har skickat detaljplanen till SGI (Statens geotekniska institut) på remiss för att få en expertbedömning av områdets geotekniska förutsättningar. SGI anser att planhandlingarna behöver förtydligas och/eller kompletteras i ett antal delar, se bifogat yttrande nedan. Innan planen antas behöver det säkerställas att markanvändningen är lämplig sett till markens stabilitet och riskerna för ras, skred och erosion.

Då nivåskillnaderna inom planområdet är så stora bör det redovisas tydligare i planhandlingarna vilka förändringar i marknivåer som planens genomförande innebär och det behöver tydligt framgå att uppbyggandet av nya marknivåer inte riskerar att påverka områdets stabilitet.

Kommentar: Synpunkten noteras

Genomförd geoteknisk undersökning vid plansamrådsskedet har reviderats inför granskning av planförslaget. Stabilitetsberäkning har utförts för området vid järnvägen med beräknad fyllningshöjd, marklaster och schaktnivåer för planerad damm inom planområdet. Resultatet visar att totalstabiliteten är tillfredsställande för slänten mot föreslagen damm. Resultatet visar även att totalstabiliteten är tillfredsställande för slänten mot järnvägen öster om aktuellt planområde.

Enligt undersökningen har ingen synlig risk för bergras eller blocknedfall noterats i samband med fältinventeringen, men på grund av den täta vegetationen kan det inte uteslutas att det finns bergsslänter 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.

Projekterat bergschakt i väster med släntlutning 5:1 eller flackare 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 de rådande geotekniska förutsättningarna. Befintliga slänter bedöms vara stabila med hänsyn till marklutningar och jordlagerföljd. Planbeskrivningen har, under avsnitt 5.7.4 Risk för erosion, skred och ras, kompletterats med slutsatser och rekommendationer från den reviderade geotekniska markundersökningen.

MKN

Länsstyrelsen anser att eventuell påverkan på MKN behöver förtydligas då det anges att ”Med tanke på avståndet till recipienten, typen av verksamhet (endast logistik) och föreslagen dagvattenanläggning bedöms det inte finnas någon risk för försämring av status hos Lagan på grund av planen.” I och med att Länsstyrelsen inte bedömer att dagvattenanläggningen är säkerställd i plan behöver kommunens bedömning utvecklas och ta hänsyn till detta, se nedan.

Kommentar: Synpunkten noteras

Dagvattenutredningen har reviderats i samråd med kommunen gällande åtgärder som säkrar avledning av naturvatten samt dagvatten som tillkommer på grund av planerad exploatering. Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med krav och rekommendationer på dagvattenåtgärder i den reviderade dagvattenutredningen. Krav på dagvattenåtgärder kommer även att ingå i exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploitören innan detaljplanen kan antas. Huvudmannaskapet för allmän platsmark natur med tillhörande dagvattensystem har ändrats från enskilt huvudmannaskap i samrådsförslaget till kommunalt i granskningsförslaget. Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelser som ställer krav på omhändertagande av dagvatten på minst 8200 kubikmeter samt egenskapsbestämmelserna ”a1” och ”a2” som villkorar startbesked för byggnation med

anläggande av avledande dike inom kvartersmark, samt damm och diken inom allmän platsmark natur.

Risk för översvämning, dagvatten mm

Enligt muntlig uppgift från kommunen kommer planområdet inte ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Enligt Länsstyrelsens uppfattning innebär detta att kommunen kan ställa krav på att fastighetsägare inom planområdet ska omhänderta dagvattnet. Det behöver dock tydliggöras på vilket sätt detta ska göras, och hur kommunen säkerställer detta.

Planhandlingen anger att utrymme för anläggningar för omhändertagande och rening av dagvatten regleras genom allmän plats Natur. I de lägen då kommunen är huvudman för allmän plats är Länsstyrelsens bedömning att detta räcker för att säkerställa att åtgärderna kommer bli genomförda eftersom kommunen som huvudman för allmän plats är skyldig att bygga ut de allmänna platserna allt eftersom planen genomförs. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas. Därför måste det finnas ett visst intresse från fastighetsägarna att genomföra planen för att enskilt huvudmannaskap ska kunna fungera. Detta behöver kommunen beakta i planen och det behöver framgå av planhandlingarna hur det är säkerställt att de åtgärder som är nödvändiga för rening och omhändertagande av dagvatten är säkerställda.

Skyddsbestämmelse om att dike ska finnas bör utvecklas och tydliggöras. Är diket en förutsättning för planens lämplighet bör den säkerställas med villkorsbestämmelse.

Planbestämmelsen om att 44 mm nederbörd per reducerad area ska fördröjas är otydlig och riskerar därmed att bli svår att hantera i efterkommande prövningar vid exempelvis bygglov.

Kommentar: Synpunkten noteras

Huvudmannaskapet för allmän platsmark natur med tillhörande dagvattensystem har ändrats från enskilt huvudmannaskap i samrådsförslaget till kommunalt i granskningsförslaget. Planbestämmelsen om att 44 mm nederbörd per reducerad area ska fördröjas har tagits bort från plankartan och ersatts med kravbestämmelserna "a1" och "a2" samt bestämmelse om att dammen ska kunna omhänderta 8200 kubikmeter vatten. Se även kommentar under Länsstyrelsens synpunkt MKN ovan.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till kommunens översiktsplan

Kommunen behöver tydligare beskriva huruvida planförslaget är förenligt med aktuell översiktsplan eller inte. Planområdet omfattas av markanvändning för både pågående natur- och friluftsliv (sid 112 i laga-kraftvunnen planhandling) samt utvecklad och ändrad markanvändning för verksamheter och industri (sid 63).

Kommentar: Synpunkten noteras

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning om planförslagets förenlighet med gällande översiktsplan för Vaggeryds kommun, antagen i april 2024. Planområdet är utpekade som utvecklingsområde för verksamheter och industri i den gällande översiktsplanen (antagen 2024). 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 området minskat i söder för att breddas åt väster. Den totala arealen på planområdet om 20 ha kvarstår.

Området längs järnvägen är utpekade som strategiskt grönområde för klimatanpassning. 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.

Del av planområdet ingår i ett utpekade område i översiktsplanen med markanvändning Natur och friluftsliv: Ej specificerad. Den delen av naturmark inom planområdet regleras 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.

Kulturmiljö

Planhandlingarna kan med fördel kompletteras med en tydligare beskrivning av vad i kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten som utgör ett värde och på vilket sätt detta värde påverkas av föreslagen detaljplan. Med anledning av avståndet mellan planområdet och Grytås-Högabråten är det svårt att bedöma planförslagets påverkan och vilken effekt som planbestämmelsen om att 80% av takytan ska vara vegetationsklädd får för området. Länsstyrelsen är generellt positiv till användandet av vegetationsklädda tak för att mildra negativ påverkan på exempelvis kulturmiljövärden eller för att hantera dagvatten. Dock bedömer Länsstyrelsen att det kan finnas svårigheter med vegetationsklädda tak på lager- och logistikbyggnader då den typen av tak innebär större laster och därför kräver andra konstruktioner.

Kommentar: Synpunkten noteras

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av kulturmiljön och åtgärder som förväntas minimera effekten på den. Vegetationsklädd tak förväntas även bidra till en god arkitektonisk utformning samt bemöta utmaningen i klimatförändring i form av värmeböljor och skyfallshantering. Motiveringen till planbestämmelsen om att del av takytan ska vara vegetationsklädd har kompletterats enligt ovan.

Planens genomförande

Planläggning enligt PBL ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planbeskrivningen anger att ”områdets topografiska skillnader innebär att området behöver

plansprängas och släntas". Vidare anges att *"såväl fältskikt som träd ska bevaras så långt som möjligt och annars återplanteras efter naturlika principer på slänterna"*. Det är oklart hur stora mängder inom området som ska sprängas för att marken ska bli lämplig som kvartersmark för logistik och lagerändamål.

Länsstyrelsen noterar att placeringen av transformatorstationen inte är närmare reglerad i detaljplanen. En transformatorstation kan utgöra risk för människors liv och hälsa om den placeras på fel ställe, exempelvis i anslutning till där många människor vistas. I och med att placeringen inte regleras i detaljplanen ställs högre krav på bedömningen av placering i bygglovet. Det bör beskrivas i planhandlingarna vilka säkerhetsaspekter som behöver tas hänsyn till i en kommande lokalisering av transformatorstation inom planområdet.

Kommentar: Synpunkten noteras

Uppskattning av höjder efter exploatering där ytan som kommer bebyggas är lagd på +195,5 m ö.h. Denna höjd har använts i geoteknisk markundersökning, dagvattenutredning samt trafikutredning för att säkra goda förutsättningar för genomförandet av planförslaget.

Planbestämmelse om transformatorstation har även kompletterats med en bebyggelsefri yta om 5 meter runt transformatorstationsbyggnaden.

Hållbar utveckling, gång, cykel och kollektivtrafik

Planhandlingarna bör förtydliga hur planförslaget förhåller sig till hållbara transporter. Det nämns att det är cykelavstånd till Skillingaryd men samtidigt uppges att sträckan behöver byggas ut för att gång- och cykeltrafik ska vara möjlig och att planområdet ligger ca 1 km ifrån kommunens utbyggda cykelnät. En karta som visar på avstånd och befintliga gång- och cykelvägar skulle underlätta för att förstå hur situationen ser ut idag samt att det beskrivs vilka förändringar som förväntas ske. Att cykelvägarna ska kompletteras enligt kommunens cykelplan säger inte något om huruvida det är beslutat eller hur aktuell sträcka exempelvis är prioriterad. Kommunen anger att lokaliseringen av en större arbetsplats inom cykelavstånd från Skillingaryds tätort verkar för omställning i en mer hållbar riktning – men då behöver det också framgå att det är möjligt att ta sig till och från området till fots/med cykel eller kollektivtrafik.

Kommentar: Synpunkten noteras

Planområdet är idag obebyggt och därför har behovet av gång- och cykelanslutning inte funnits. Kommunen arbetar ständigt med att förbättra och komplettera gång- och cykelnät samt planera nya anslutningar till nyetablerade områden. Kommunens cykelplan från 2024 saknar planering för sträckan som ansluter planområdet till Skillingaryds tätort. 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. Planförslaget reglerar nordvästra delen av planområdet så att det är möjligt att ansluta området till kommande gång- och cykelväg västerut. Planbeskrivningen har kompletterats med en karta som visar önskat läge för gång- och cykelanslutning inom planområdet.

Trafik

Planhandlingarna behöver förtydligas när det gäller framtida trafiksituation vid en fullt utbyggd/genomförd detaljplan. Planbeskrivningen anger att det stundtals uppstår köer idag – men att analysen för år 2050 är att samtliga korsningar fungerar bra. Hur kommunen kommer till den slutsatsen utifrån att trafiken sannolikt förväntas öka även utan ett genomförande av detaljplanen behöver tydliggöras och det behöver förtydligas att ett genomförande av planen inte innebär en ökad risk för trafiken som färdas på vägarna i närheten.

Slutsatserna av trafikutredningen bör även redovisas i planbeskrivningen avseende exempelvis vilka trafikmängder som föreslages i detaljplan förväntas generera.

Kommentar: Synpunkten noteras

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning och förtydligande om vad genomförandet av planförslaget kan innebära för olycksrisk kopplat till omgivande vägar. Se planbeskrivningens avsnitt 5.8.1 Trafikflöde samt avsnitt 6.10.1 Motortrafik.

Planbestämmelser

Övergripande

Länsstyrelsen bedömer att flertalet av planbestämmelserna är otydliga och/eller svåra att genomföra och följa upp. Detta bör ses över till granskningen. Boverkets vägledning anger att planbestämmelser inte ska vara subjektiva utan formuleras så att de är tillräckligt tydliga och specifika för att det som regleras ska kunna uppnås. Detaljplaner bör heller inte innehålla bestämmelser som regleras i PBL eller någon annan lag, förordning eller föreskrift.

Exempel på bestämmelser Länsstyrelsen är tveksam till; Innebörden av f1 kan bli svår att bedöma vid ett genomförande av planen.

f2 utgör en sådan bestämmelse som är subjektiv och bör därför skrivas om för att följa Boverkets råd.

J1 anger att stängsel får uppföras inom hela området. Samtidigt anger korsmark att endast komplementbyggnad och transformatorstation får uppföras vilket gör att det kan bli motstridiga bestämmelser beroende på var stängsel ska uppföras.

Bestämmelser om bevarande av naturmark och återplantering kan med fördel tydliggöras och det bör redovisas vilken möjlighet kommunen har att kräva detta inom enskilt huvudmannaskap.

f4, det är oklart om bestämmelsen är avsedd att gälla på enskilda byggnaders tak eller om det gäller för området som helhet. Med tanke på områdets närhet till järnväg och E4an bör kommunen utreda och analysera konsekvenserna av den omfattningen av vegetationsklädda tak utifrån exempelvis brandrisk.

Planbestämmelserna e2 och e3 kan med fördel förtydligas så att det tydligt framgår om det är per anläggning eller totala mängden byggnadsarea som avses.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tagit fram ett dokument som innehåller principer för gestaltning av området. För att dokumentet ska synliggöras mer kan det vara bra att övergripande beskriva innehållet och principerna i planbeskrivningen och för mer utförliga beskrivningar hänvisa till dokumentet.

Kommentar: Synpunkten noteras

”f2”: Första meningen i planbestämmelsen ”Tak ska ges en omsorgsfull gestaltning” har tagits bort. Andra meningen i planbestämmelsen ”uppstickande installationer på tak ska kläs in och utformas så att de harmonierar med bebyggelsens uttryck” anses tydlig och därför bibehålls.

”j1”: Vid revidering av planförslaget inför granskningen har planbestämmelsen om korsmark tagits bort från plankartan. Bestämmelsen tillåter stängsel inom hela plankartan för att få flexibilitet i genomförandet av planområdet.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark natur har ändrats från enskilt huvudmannaskap i samrådsförslaget till kommunalt i granskningsförslaget. Genomförandet av planförslaget inom allmän platsmark natur kommer att ske i samråd mellan kommunen och exploatören så att området senare upplåts till kommunen. Detta regleras i ett exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen kan antas.

”f4”: Kravet på vegetationsbeklädda tak har minskats från 80 % av total takyta till 60 %.

Det finns i dagsläget inga riktlinjer för brandskydd som man i Sverige kan tillämpa direkt vid anläggandet av gröna tak förutom det som anges i BBR. Vissa typer av gröna taktäckningar är sannolikt svårantändliga stora delar av året men kan sannolikt antändas lättare andra delar av året. Åtgärder ska kunna vidtas för att en brand i ett grönt tak inte ska bli omfattande. Åtgärder ska också vidtas för att försvåra brandspridning till eller från taket. Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om brandrisk på grund av vegetationsbeklädda tak.

Utnyttjandegradsbestämmelsen från samrådsförslaget ”e1 - Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet” är uppdaterad till ”e1 - Största sammanlagda byggnadsarea är 83000 kvadratmeter inom användningsområdet, dock högst 60 % av fastighetsarean”.

Utnyttjandegradsbestämmelsen från samrådsförslaget ”e2 - Största tillåtna byggnadsarea för tekniska anläggningar är 100 kvm” gäller inom hela användningsområdet och är uppdaterad till ”e2 - Största sammanlagda byggnadsarea för tekniska anläggningar är 100 kvm. Gäller inom hela användningsområdet”.

Utnyttjandegradsbestämmelsen från samrådsförslaget ”e3 - Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvm” tas bort, då byggnadsarea som behövs för komplementbyggnad bedöms kunna ingå i sammanlagda byggnadsarea 83000 kvadratmeter inom användningsområdet.

Planbeskrivningen är uppdaterad med en sammanfattning från bilagan ”Principer för gestaltning av området”.

Tydlighet

Planhandlingarna kan med fördel ses över gällande användandet av subjektiva begrepp som riskerar att skapa oklarheter. Det anges exempelvis att genomförandet av planen inte bedöms ge påtagliga eller betydande effekter även om genomförandet innebär märkbara förändringar.

Kommentar: Synpunkten noteras

Planbeskrivningen har reviderats med bland annat förtydligande och kompletterande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att en betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta och att kommunen behöver ta ställning till om detaljplanen kan anses omfatta ett så kallat MKB-projekt enligt 4 kap. 34 § PBL. I ett sådant fall ska undersökningen även utgå från miljöbedömningsförordningens 10-13 §§, vilket innebär att fler frågor behöver utredas i undersökningen om betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen ser att undersökningen om betydande miljöpåverkan skulle kunna förtydligas. Exempelvis sid 4 som behandlar punkt 1a i miljöbedömningsförordningens 5§. Det är oklart hur planläggningen av ett nytt lager- och logistikområde på 40 hektar skulle utgöra en positiv påverkan vilket med fördel kan förtydligas. På vissa ställen där negativa eventuella konsekvenser beskrivs anges att aktuell aspekt har obetydlig påverkan. I dessa fall kan kommunens ställningstagande med fördel förtydligas.

Kommentar: Synpunkten noteras

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har reviderats inför granskningen av planförslaget. Revideringen innebär bland annat att undersökningen även har utrett MKB-projekt enligt 4 kap. 34 § PB på grund av att planområdet ska tas i anspråk för att anlägga ett nytt verksamhetsområde för lager och logistik. Även övrigt innehåll i undersökningen har setts över så att hela undersökningen är uppdaterad i enlighet med granskningsförslaget.

Länsstyrelsen nämner i sitt yttrande, under punkter om undersökning av betydande miljöpåverkan, planläggningen av ett nytt lager- och logistikområde på 40 hektar. Planområdet är på cirka 20 hektar, varav cirka 3 hektar utgör allmän platsmark natur.

Bilaga till Länsstyrelsens yttrande: Yttrande från SGI.



STATENS
GEOTEKNISKA
INSTITUT

Yttrande

Datum

2024-10-29

Diarienummer

4.3.1-2410-1432

Er beteckning

Länsstyrelsen i Jönköpings län
jonkoping@lansstyrelsen.se

Detaljplan för del av Högabråten 1:3 i Vaggeryds kommun

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra etablering av nytt verksamhetsområde för lager och logistik.

Underlag:

1. Detaljplan med planbestämmelser. Detaljplan för del av fastigheten Högabråten 1:3, Skillingaryds tätort. Samrådshandling, daterad september 2024.
2. Planbeskrivning. Detaljplan för del av fastigheten Högabråten 1:3, Skillingaryds tätort. Samrådshandling, daterad september 2024.
3. Geotekniskt PM. Högabråten 1:3, vid Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun. Sweco daterat 2024-08-14.
4. Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik. Högabråten 1:3, vid Skillingaryds tätort, Vaggeryds kommun. Sweco daterat 2024-08-14.

SGI:s synpunkter

Det framgår inte tydligt av PM geoteknik [3] för vilka fyllningshöjder, marklaster respektive schaktnivåer som totalstabiliteten är bedömd. Det framgår inte heller om totalstabiliteten för järnvägen har bedömts med hänsyn till den damm som medges i planområdet. Vi anser att stabiliteten för planområdet ska klarläggas i planskedet för att visa under vilka förutsättningar marken är lämplig att bebygga. Bedömningarna behöver underbyggas med beräkningar.

Om det krävs åtgärder eller restriktioner för att marken ska bli lämplig att bebygga med hänsyn till släntstabiliteten så behöver det säkerställas i planen.

Statens geotekniska institut

581 93 LINKÖPING
Besöksadress: Olaus Magnus väg 35

Telefon: 013-20 18 00
E-post: sgi@sgi.se

Bankgiro: 5211-0053
Org.nr: 202100-0712

**STATENS
GEOTEKNISKA
INSTITUT**

2(2)

Yttrande

Datum	Diarienummer
2024-10-29	4.3.1-2410-1432

I kapitel 10 [4] anges att inventering av berg i dagen i området har utförts och att "risk för bergras och blocknedfall bedöms ej föreligga". Enda dokumentationen av denna inspektion är foton på berg i dagen och deras lokalisering inom detaljplanområdet [bilaga 9, 4].

Enligt Lantmäteriets terränglutningskarta finns en del branta slänter ($>45^\circ$) mitt i området, dessa är dock inte dokumenterade, och SGI undrar om denna del av detaljplaneområdet har inspekterats. SGI vill poängtera att alla bergslänter i området behöver analyseras och riskbilder, inklusive motivering, redovisas.

I [2] anges att de konstruerade bergskärningarna, varav den ena med lutning 5:1, bedöms vara stabila. SGI undrar på vilket underlag denna bedömning görs då bergets egenskaper och beskaffenhet inte beskrivs i [4] och [5]. SGI vill påpeka att befintliga risker samt risker som kan uppstå med hänsyn till de förhållanden som planen medger behöver utredas i detaljplaneskedet. SGI anser att befintliga risker behöver minimeras innan planen antas. Tillkommande risker i byggskedet regleras i första hand genom planbestämmelser. I de fall detta av någon anledning inte är plantekniskt möjligt, behöver det säkerställas att riskerna beaktas och hanteras vid planens genomförande. Även tillsyn av riskbild och åtgärder i byggskedet behöver säkerställas, samt reglering av ansvar och verkställande av underhållsplan för naturliga och konstruerade slänter. Utredningar av detta slag ska ske med stöd av bergtekniskt sakkunnig.

Beslut i detta ärende har fattats av enhetschefen Maria Kristensson, efter föredragning av geoteknikern Christoffer With som handlagt ärendet tillsammans med bergteknikern Isabelle Staub. Beslutet har fattats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Maria Kristensson

Christoffer With

Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-09) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen)

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna och ställer sig därför frågan till lämpligheten av enskilt huvudmannaskap. Motivering måste läggas till för att Lantmäteriet ska kunna bedöma lämpligheten av att ha enskilt huvudmannaskap.

Obs! Kommunen lägger in kommentar direkt under respektive synpunkt från Lantmäteriets yttrande.

Kommentar: Synpunkten noteras

Huvudmannaskap för allmän platsmark har ändrats från enskilt huvudmannaskap i samrådsförslaget till kommunalt i granskningsförslaget.

Fastighetsgränser med osäkert läge intill planområdesgräns

Planområdesgränsen går enligt plankartan nära fastighetsgränser med hög osäkerhet (4,5 m) i norr och i öster. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter vilket innebär att 4,5 inte är en definitiv differens utan indikerar enbart på en osäker gräns som ska diffa både mer och mindre än 4,5 m.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen vilket det även kan bli med aktuell planläggning nu om gränserna skulle stämma. Lantmäteriet ställer sig frågande till lämpligheten kring att spara en sådan remsa.

Kommentar: Synpunkten noteras

Samråd har skett med Lantmäteriet gällande osäkra fastighetsgränser. Fastighetsbestämning av osäkra gränser pågår just nu hos Lantmäteriet och kommer vara genomförd innan detaljplanen går till antagande.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal.

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också att avsikten med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att detaljplanen kan genomföras på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat parternas åtaganden inom och i

anslutning till avtalsområdet, kostnads- och ansvarsfördelning för planens genomförande och marköverlåtelse.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

Kommentar: Synpunkten noteras

Kommunen har för avsikt att teckna exploateringsavtal med exploatören. Exploateringsavtalet ska vara tecknat innan detaljplanen kan antas. Planbeskrivningen men även övriga planhandlingar liksom plankartan har inför granskningen av planförslaget reviderats. Hela kapitlet för genomförandefrågor har setts över samt kompletterats. Förtydliganden i enlighet med Lantmäteriets yttrande har genomförts i planbeskrivningen.

Eventuell ersättning för minskning av GA

Gemensamhetsanläggningen Trakt Högastråten ga:2 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Kommentar: Synpunkten noteras

Planbeskrivningen har inför granskningen av planförslaget reviderats. Hela kapitlet för genomförandefrågor har setts över samt kompletterats. Förtydligande i enlighet med Lantmäteriets yttrande har genomförts i planbeskrivningen.

Vaggeryd Högabråten S:1

Lantmäteriet har noterat att det inom Högabråten 1:3 finns en olokaliserad samfällighet som kan beröras av Byggniabalken och således även inom planområdet.

Kommentar: Synpunkten noteras

Samfälligheten Vaggeryd Högabråten S:1 kommer vara utredd innan detaljplanen går till antagande. Samfälligheten ska vara hanterad, i det fall den berörs av planområdet, innan detaljplanen går till antagande,

Fastighetsrättsliga frågor

Enligt planbeskrivningen framgår ej vem som ska bekosta fastighetsbildningsåtgärderna.

Det framgår i planbeskrivningen att fastighetsreglering av NATUR kan ske men ingen vidare information om mottagande fastighet eller åtagande för kostnad.

Kommentar: Synpunkten noteras

Planbeskrivningen har inför granskningen av planförslaget reviderats. Hela kapitlet för genomförandefrågor har setts över samt kompletterats och förtydligande i enlighet med Lantmäteriets yttrande har genomförts i planbeskrivningen.

Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens

I plankartan anges att a1 – huvudmannaskap och g2 – gemensamhetsanläggning enbart ska gälla inom vissa delar av Naturmarken så som planen idag är avgränsad med egenskapsgränser. I planbeskrivningen upplevs syftet att all Naturmark ska ha enskilt huvudmannaskap och bildas ga för. Om så är tanken måste dessa bestämmelsers lokalisering i plankartan ses över utifrån nuvarande egenskapsgränserns belägenhet.

Kommentar: Synpunkten noteras

Huvudmannaskap för allmän platsmark har ändrats från enskilt huvudmannaskap i samrådsförslaget till kommunalt i granskningsförslaget och därmed behov till gemensamhetsanläggning inom naturmark utebliv. Planbeskrivningen, plankarta samt övriga planhandlingar har inför granskningen av planförslaget reviderats.

Delar av planen som bör förbättras

Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens

I planbeskrivningen och plankartan anges att j1- ”Stängsel får uppföras i fastighetsgräns. Gäller inom hela användningsområdet.” I plankartan har bestämmelsen j1 avgränsats till att inte gälla inom prickmark eller korsmark vilket då kan leda till förvirring när lydelsen hela

användningsområdet användas. Denna bestämmelse och lydelse bör ses över och enas om en som stämmer överens med utformningen i plankartan.

Kommentar: Synpunkten noteras

Vid revidering av planförslaget inför granskningen har planbestämmelsen om korsmark tagits bort från plankartan. Bestämmelsen ”j1” tillåter stängsel inom hela plankartan för att få flexibilitet i genomförandet av planområdet. Planbestämmelsen om punktprickad mark har kompletterats så att marken tillåter anordnande av stängsel.

Trafikverket

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av lager och logistik i nära anslutning till E4:an och väg 152 i Vaggeryds kommun. Planen ska säkra dagvattenhantering och grönområden samt ta hänsyn till kulturmiljöområde och rekreationsområde i närheten.

Riksintresse för kommunikationer

Statlig väg, Europaväg 4 (E4), och järnväg mellan Nässjö - Halmstad ligger direkt öster om planområdet och anläggningarna omfattas av riksintresse för kommunikationer. Planområdet omfattas även av riksintresse för kommunikationer vad gäller MSA-yta för Jönköpings flygplats samt Växjö flygplats. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. I planbeskrivningen anges att riksintresset för väg berörs avseende att det kan bli ökat resandeunderlag. Trafikverket anser att planhandlingarna behöver utvecklas med ett resonemang om vilken påverkan detaljplanens genomförande har på E4:an.

Plankartan reglerar högsta nockhöjd till högst 20 meter. Med anledning av att planområdet berörs av riksintresse för kommunikationer/MSA-yta är det lämpligt att detaljplanen reglerar totalhöjd istället för nockhöjd för att i framtiden undvika att t ex uppskjutande byggnadsdelar påverkar kommunikationssystem.

Obs! Kommunen lägger in kommentar direkt under respektive synpunkt från Trafikverkets yttrande.

Kommentar: Synpunkten noteras

Genomförd trafikutredning vid plansamrådsskedet har reviderats inför granskning av planförslaget. Genomförd trafikanalys beskriven i Trafikanalys-PM:et, visar på låga belastningsgrader för prognosåret 2050, inklusive alstringen från det nya området för kategorin lager och logistik. När det gäller järnvägen så går denna planskilt under väg 152, varför ingen påverkan på järnvägen heller bedöms finnas. För E4 innebär detta att den slutsats som dragits i Trafikanalys-PM:et om att trafiken bedöms fungera bra år 2050, som rimlig.

Förutom egenskapsbestämmelsen som reglerar högsta nockhöjd till 20 meter, har plankartan kompletterats med en ytterligare egenskapsbestämmelse om högsta totalhöjd över angivet nollplan. Syftet med att begränsa högsta tillåtna totalhöjd är att ta hänsyn till riksintresse för

kommunikation vad gäller MSA-yta, säkra det upplevda visuella intrycket från kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten samt nå en godtagbar utformning och skala.

Statlig väg och anslutning

I öster tangerar området länsväg 846 (gamla E4:an) och i norr avgränsas området av länsväg 152. Verksamhetsområdet föreslås anslutas via ny anslutning till väg 152. Trafikverket är generellt sett restriktiva till nya anslutningar och anser inte att denna anslutning mot statlig väg är lämplig. Detta dels eftersom området har brant terräng mot väg 152 med sidoräcken på båda sidor samt att vägen har en svag kurva som kan försvåra manövrering av tunga fordon samt medföra risk för skymd sikt. Trafikverkets krav på trafiksäkerhet och framkomlighet kan därför vara svåra att klara. Det finns idag en anslutning till planområdet som torde kunna nyttjas istället. Anslutningen kommer dessutom nära väg 846 och det framgår inte av underlaget hur en eventuell köbildning skulle kunna påverka vägen.

Kommentar: Synpunkten noteras

Planförslaget har inför granskning av detaljplanen reviderats. Förslag till infartsläge till planområdet har flyttats till där befintlig infart till planområdet och vidare till skogsfastigheter söder om väg 152 finns.

Genomförd trafikutredning vid plansamrådsskedet har reviderats inför granskning av planförslaget. Genomförd trafikanalys beskriven i Trafikanalys-PM:et, visar på låga belastningsgrader för prognosåret 2050, inklusive alstringen från det nya området för kategorin lager och logistik. Ingen påverkan förväntas på vare sig järnvägen eller väg 846 (gamla E4) som går parallellt med Södra vägen, då båda passerar planskilt under väg 152. För E4 innebär detta att den slutsats som dragits i Trafikanalys-PM:et om att trafiken bedöms fungera bra år 2050, som rimlig. Planbeskrivning har kompletterats med informationen ovan.

Trafikalstring

Trafikverket vill upplysa om att Trafikverkets alstringsverktyg generellt är väldigt osäkert vad gäller verksamheters trafikalstring, men riskerar snarast att hamna högt i alstrade flöden.

Kommentar: Synpunkten noteras

Genomförd trafikutredning vid plansamrådsskedet har reviderats inför granskning av planförslaget. Vid revidering av trafikutredningen har man varit uppmärksam på Trafikverkets upplysning ovan och tagit hänsyn till det.

Dagvatten

Trafikverket har inga synpunkter på dagvattenhanteringen eller skyfallshanteringen när det gäller Trafikverkets anläggningar. Hanteringen visar på hållbara lösningar som dessutom reducerar mängden vatten som kommer mot främst järnvägen. Det är positivt att kommunen tagit hänsyn till järnvägen i diskussionen samt att yta för dammen och avledningen i diket säkerställs på plankartan. I dagvattenutredningen är dock bedömningen av infiltrationen i

marken mot söder till viss del baserad på fel beskrivning av jordart. SGU:s karta redovisas i utredningen men texten beskriver att vattnet infiltrerar i sandig morän.

Trafikverket vill upplysa om att Trafikverkets vägdiken endast ska hantera vatten från vägen. Dagvattenhantering får därmed inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdiket.

Kommentar: Synpunkten noteras

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen är uppdaterade med rätt jordart. Detaljplaneförslaget med hjälp av genomförd dagvattenutredning är utformad på så sätt att Trafikverkets anläggning och dess vägdiken inte belastas med vatten från planområdet. 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 befintliga trumman.

Gång och cykel

Hanteringen av oskyddade trafikanter, gående och cyklister, är av yttersta vikt att möjliggöra på ett trafiksäkert sätt. Ur GCM-synpunkt så är det främst passager över väg som bör säkras utifrån hastighet och siktförhållanden. Trafikverket ser positivt på att kommunen avser att förbereda för en gång- och cykelväg som kopplar vidare till samhället, via befintlig tunnel under väg 152.

Kommentar: Synpunkten noteras

Skyltning

Trafikverket ser det som positivt att plankartan har en utformningsbestämmelse om skyltning, f3, som bland annat syftar till att inte orsaka störning för trafikanter på E4:an samt väg 152. Enligt Trafikverkets riktlinjer ska skyltar placeras minst 1,5 ggr objektets höjd från vägkanten. Inom vägområdet ska reklam undvikas i möjligaste mån och får inte sitta så att den skymmer sikten eller kan blända trafikanterna. Belyst skylt ska förses med skymningsrelä. Det är inte lämpligt att placera reklam i närheten av vägvisningsskyltar eller andra liknande anordningar med information som trafikanterna måste kunna ta till sig. Reklamskyltar ska kunna nås från en lokalväg för annonsering och underhåll.

Kommentar: Synpunkten noteras

Avtal och tillstånd

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska ett finansierings- och genomförandavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen går till antagande.

Nya till- och utfartsvägar, tillfälliga eller permanenta, som berör allmän väg där staten är väghållare krävs att anslutningstillstånd söks enligt väglagen § 39. För att säkerställa att

fastigheten går att ansluta till vägen på ett tillfredställande sätt bör sökanden ansöka om anslutningstillstånd. Ansökan görs på Trafikverkets hemsida. <https://www.trafikverket.se/e-tjanster/ansok-om/ansok-om-ny-eller-andrad-utfart/>

För beviljande av denna krävs att den ges en trafiksäker utformning genom bl.a. goda siktförhållande. Anslutningar utformas enligt VGU, Vägar och Gators Utformning. Se: <https://bransch.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/vag/Utformning-av-vagar-och-gator/vagar-och-gators-utformning-vgu/>

Kommentar: Synpunkten noteras

Ett medfinansieringsavtal mellan Kommunen och Trafikverket kommer upprättas innan detaljplanen kan antas. Avtalet kommer att omfatta tidplan och kostnader. Kommunen ansvarar för att ett sådant avtal upprättas. Gällande ansökan om utfart till statlig väg så ansvarar och bekostar exploatören sådan ansökan till Trafikverket. Kommunen instämmer med Trafikverket i att utformning av anslutningsväg till planområdet med tillhörande trafikåtgärder ska ges en trafiksäker utformning. Genomförandefrågor gällande bland annat Trafikverkets synpunkter ovan regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanen kan antas.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har lämnat yttrande. Yttrandet redovisas inte med grund i sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslag (2009:400) 18 kap. 8 §.

Försvarsmakten

Luftfartsverket har lämnat yttrande. Yttrandet redovisas inte med grund i sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslag (2009:400) 18 kap. 8 §.

Miljö- och byggnämnden

Miljö- och byggnämnden tillstyrka miljö- och byggförvaltningens yttrande och kommunicera yttrandet som sitt eget till kanslienheten. Miljö- och byggförvaltningen lämnar följande yttrande:

Miljö- och byggförvaltningen föreslår att bestämmelserna damm och dike får tillägget att damm och dike ska finnas innan startbesked för byggnation/markarbeten lämnas.

Utformningskraven fl - f3 kommer vara svåra att bedöma vid bygglovsprövning, stadsarkitekten kommer behöva vara involverad vid denna prövning.

Det bör förtydligas i planbeskrivning vad enskilt huvudmannaskap innebär för fastighetsägaren samt motivera varför enskilt huvudmannaskap väljs framför kommunalt huvudmannaskap för naturmarken.

Hur säkerställs det att samfällighetsföreningen tar ansvar för drift och underhåll av allmän plats, speciellt damm och dike.

Det noteras att vid den tänkta in- och utfarten att väg 152 är belägen betydligt högre (ca 7 meter) än omkringliggande mark på fastigheten Högabråten 1: 3. Sektionen D-D borde vara belägen vid det läget för att redovisa möjligheten att anordna en säker in- och utfart.

Är det säkerställt att Vattenfall kan leverera erforderlig kapacitet. I norra delen av Skillingaryd ("långa synen") kan Vattenfall i dagsläget inte leverera byggström till Aditros etablering.

I övrigt har Miljö- och byggförvaltningen inga synpunkter/kommentarer på upprättad detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

Egenskapsbestämmelser som sätter krav på omhändertagande av dagvatten på minst 8200 kubikmeter har lagts till.

Egenskapsbestämmelsen "a1" har lagts till. Planbestämmelsen villkorar startbesked för byggnation med anläggande av avledande dike. Även egenskapsbestämmelsen "a2" har lagts till. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att diken och damm för dagvatten byggs ut inom naturområdet innan startbesked för byggnation kan beviljas.

Utförningsbestämmelserna har uppdateras så att de är tydligare och genomförbara.

Huvudmannaskap för allmän platsmark har ändrats från enskilt huvudmannaskap i samrådsförslaget till kommunalt i granskningsförslaget. Detta innebär att kommunen kommer att ansvara för skötsel och underhåll för allmän platsmark med tillhörande dagvattenhanteringsåtgärder såsom dike, damm mm.

Förslag till utfartsläge för anslutning av planområdet till väg 152 har flyttats till befintlig infart till planområdet. Framtagen Trafikutredning har på en enklare nivå genomfört en analys avseende en potentiell dragning av anslutningsvägen från planområdet 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 och exploateringsens tilltänkta markyta. För att tunga fordon på väg ut från exploateringen på ett säkert sätt ska kunna accelerera ut på väg 152 föreslås ett viloplan på cirka 3 % lutning de sista cirka 40 metrarna närmast väg 152. Planbeskrivningen har uppdaterats med denna information. Se illustration under avsnitt 1.5.1 Lager och Logistik samt avsnitt 5.15.5 Angöring och parkering i planbeskrivningen.

Gällande att säkerställa erforderlig el-leverans har kommunikation mellan exploatör och Vattenfall skett. Kommunen

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att avstå att yttra sig p.g.a. att den korta samrådstiden och inväntar den arkeologiska utgrävningen och granskningshandlingarna efter samrådstiden.

Kommentar: Yttrande noteras.

Samverkan Återvinning Miljö (SÅM)

Detaljplan för del av fastigheten Högbråten 1:3, ert ärendenr KS 2023/111 är ute på samråd under perioden 2024-09-25 – 2024-10-30. SÅM (Samverkan Återvinning och Miljö) har granskat förslaget och lämnar nedanstående synpunkter. Granskningen har genomförts av Cathrine Persson, Driftsamordnare.

I Samrådsversionen omnämns avfallshanteringen enligt följande:

Tekniska frågor:

Anordnande av hushållsnära avfallshantering ska ske inom kvartersmarken. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med Samverkan Återvinning Miljö (SÅM) som ansvarar för insamling och hantering av hushållsavfall i Gislaved, Gnosjö, Vaggeryd och Värnamo kommuner.

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.

Synpunkter:

Avfallshantering berörs endast mycket generellt i planen. Då man öppnar för en eller flera verksamheters etablering på området är det svårt att vara detaljerad i nuläget, men SÅM önskar ändå att man kompletterar avsnitt om avfallshantering med följande:

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 man säkerställa 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.

Kommentar: Yttrande noteras.

Planbeskrivning har kompletterats i enlighet med SÅM:s yttrande ovan.

E:on Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

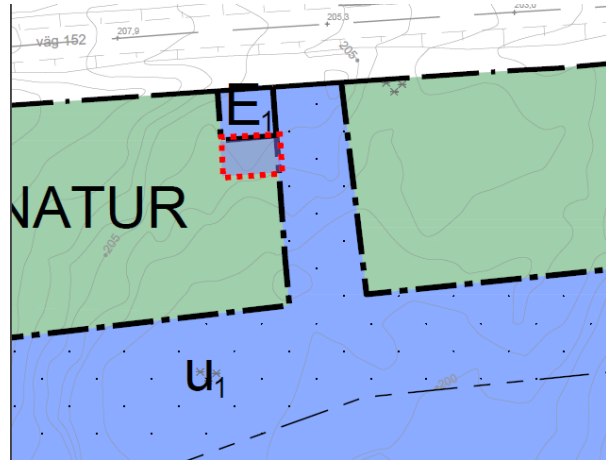
Kommentar: Yttrande noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Yttrande inkom 2024-10-09

Vattenfall Eldistribution har varit i kontakt med Vaggeryds kommun och önskar fortsatt kontakt angående det kommande bostadsprojektet och har inga invändningar mot detaljplanen. Dock vill Vattenfall framföra önskemål gällande placeringen av E-området, se nedan.

Vi har granskat detaljplanen och noterat att E-området placeras nära en korsning, vilket vi helst vill undvika med hänsyn till framtida service, underhåll samt att det kan skymma sikten. Det vore därför önskvärt att flytta E-området längre bort från korsningen. Vi behöver även mer information för att kunna bedöma det totala elbehovet. Det är troligt att flera nätstationer kommer att behövas inom planområdet för att säkerställa en tillräcklig elförsörjning.



Yttrande inkom 2024-10-23

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av samråd för detaljplan för del av fastigheten Högastråten 1:3, Skillingaryds tätort. Vattenfall lämnar följande yttrande.

Vattenfall har idag inga elanläggningar inom planområde. Men Vattenfall har områdeskoncessionen inom planområdet, så Vattenfall ansvarar för att bygga ut elnätet inom planområdet.

På sida 9 i planbeskrivningen under rubrik 1.5.2. *Tekniska anläggningar*, står det att Vattenfall har fått E₁-område för ny nätstation inom kvartersmark. Vattenfall är nöjd med placeringen av E₁-område inom plankartan. Dock vill Vattenfall att det beskrivs att E₁-område innebär att Vattenfall kan placera flera nätstationer inom kvartersmark. Vattenfall ser idag behov av minst två nätstationer och det kan behövas fler i framtiden.

På sida 30 i planbeskrivningen under rubrik 5.13.2. *Elförsörjning*, står det att Vattenfall endast har behov av en nätstation. Men detta vill Vattenfall ändra eftersom det finns behov av flera nätstationer.

Vid nybyggnad så måste anslutning beställas i god tid via: [Ändra ditt abonnemang - Vattenfall Eldistribution](#)

Kommentar: Yttrande noteras.

Planförslaget har reglerat lokalisering av E-områden på ett flexibelt sätt så att E-områden gäller över hela kvartersmarken inom planområdet så att flera nätstationer kan placeras inom kvartersmark. Planbeskrivningen är justerad så att det är tydligt att inom planområdet

möjliggörs för en eller flera nätstation/transformatorstation inom kvartersmarken. Exakt placering och antal tekniska anläggningar avvaktar behov och utformning av kommande verksamheter.

Naturskyddsföreningen

Vi noterar att mer och mer av vår tätortsnära natur försvinner och omvandlas till stora byggnader med tillhörande stora hårdgjorda ytor. Kommer vi någon gång fundera över om det kanske räcker nu och låta det som finns kvar får förbli natur som vi alla har tillgång till?

Vad då gäller Högastråten är lokaliseringen bra med tillgång till länsväg 152 och E4:an utan att behöva köra in i Skillingaryd. Möjlighet att nå järnvägsterminalen i Båramo är ju också positivt.

Att man inom området vill bevara såväl fältskikt som träd och om det behövs återplantera, om än på små ytor, ser vi som positivt.

Närhet till både järnväg och E4:an gör att området redan är kraftigt påverkat av buller och därför lämpligt för ändamålet.

Vi kan inte se att det i samrådshandlingarna finns planer för hur eventuella stora mängder av miljö/hälsofarligt gods, som mycket väl kan komma att lagras på området, skall hanteras!

Kommer det att finnas tillräckligt stora volymer att fånga släckvatten t.ex. vid brand, stora översvämningar eller olyckshändelser vid hantering av gods.

Lagan som recipient får inte nås av föroreningar i någon form.

Närheten till framtida bebyggelse vid Trollberget bör man beakta och ta hänsyn till.

Kommentar: Yttrande noteras.

Miljöfarligafarligt gods behöver miljötillstånd för att kunna få lagra miljöfarliga gods. Denna regleras inte i detaljplaneprocessen och kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Planförslaget räknar med att det krävs ett magasin som rymmer ca 400-500 kubikmeter vatten i anslutning till planerad bebyggelse. Översvämningrisken på grund av kraftigt regn vid skyfall har utredds i dagvattenutredningen. Förslag till åtgärder för att minimera konsekvenserna av sådana har reglerats i detaljplanen. Planområdet föreslår byggnation om minst 100 meter från riskkällan för farligt gods från järnvägen. Bedömningen görs att risken för olyckor kopplat till farligt gods på angränsande vägar inte beräknas öka som en följd av genomförande av planförslaget. Dagvattenfördröjning föreslås så som damm och oljeavskiljare för att fördröja och rena vattnet innan det rinner vidare till recipienten. Enligt samrådsversion-planprogram för trollberget hamnar ny bebyggelse mellan 500 och 800 meter ifrån lager- och logistikområdet med rekreationsområdet trollberget däremellan, vilket bedöms tillräckligt avstånd för att beakta och ta hänsyn till framtida bebyggelse vid Trollberget.

Skanova (Telia company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för

att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: Yttrande noteras.

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med Skanovas yttrande ovan. Se avsnitt om genomförandefrågorna i planbeskrivningen.

Vaggeryds Energi AB

Vi på VEAB vill endast förstärka det handlingarna säger. Vi har idag inga planer på att bygga ut fjärrvärme till den detaljplanlagda ytan då avståndet till platsen är för långt från befintligt fjärrvärmenät för att göra en utbyggnad ekonomiskt försvarbar. En framtida fastighetsägare bör undersöka en enskildvärmelösning för framtida byggnader.

Vattenfall ansvarar för elnät i området vilket gör att vi endast levererar fiberkommunikation inom detaljplaneområdet. Fiber finns i närområdet och kan levereras till framtida byggnader med några månaders varsel.

Kommentar: Yttrande noteras.

Centerpartiet

Positiva iakttagelser

Stor hänsyn har tagits till naturvärden genom att bevara och/eller återplantera.

Den uppmanar till höjd kvalitet på arkitekturen, ett bra steg jfr med tidigare planer.

Att fundera på

Omfattande insatser för att dra fram infrastruktur t.ex. el och VA. Fjärrvärme inte aktuellt alls.

Damm och dike bör anläggas innan markarbete börjar då detta kan medföra stora mängder små partiklar i samband med bergkrossning.

Enligt text är trafikplaneringen förberedd för lastbilar med släpvagn. Innebär detta också ekipage 34,5 meter enligt ny tillåten norm?

Lite motsägelsefullt

Taket ska vara vegetationstäckt till 80 %, samtidigt bedöms taket ge goda förutsättningar för solenergi!

I övrigt inga synpunkter!

Kommentar: Yttrande noteras

Fjärrvärmeledningar finns inte inom eller i anslutning till föreslaget planområde, finns inte med i någon utbyggnadsplan och det är sannolikt inte aktuellt att ansluta området till fjärrvärmenätet.

Planförslaget och genom planbestämmelser villkorar startbesked för byggnation med anläggande av avledande dike och damm. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att dike och damm för dagvatten byggs ut inom naturområdet innan startbesked för byggnation kan beviljas. Däremot behöver marklov beviljas för att bland annat själva dikena och dammet kunna anläggas.

Väg 152 är klassad för trafik klassad till BK4. Vägar med bärighetsklass 4 tillåter fordonskombinationer med upp till 74 tons bruttovikt. Planförslaget möjliggör för lager och logistik och området ska därför anpassas till att tåla trafik klassad till BK4.

Utformningsbestämmelse "f4" har uppdaterats till att minst 60 % av takytan ska vara vegetationsklädd istället för 80 % i samrådsförslaget. Solpaneler ger skugga till växterna på taket vilket kan bidra till en större mångfald. Solpaneler och vegetationstak behöver alltså inte motverka varandra.

Sakägare 1

Finner det ytterst olämpligt att förhindra samhällets utveckling även söderut. Sätter vi fart på Trolleberget och gör tomter där blir det ett framtida steg att fortsätta med bostadsbyggande även söder om väg 152. Att förstöra även detta område med logistikbyggnader vore en katastrof för Skillingaryd. Det blir en ohållbar och farlig trafiksituation i korsningen ut mot E4. Om framtida logistik nyttjar tågtransporter till och från Båramo kommer all lastbilstrafik åka genom Skillingaryd med ännu mer tung trafik som följd. Skillingaryd är redan omgärdad av så många hinder för samhällsutvecklingen, därför är det viktigt att detta sista område fredas för framtida bostadsbyggnation.

Området har en unik karaktär och exploaterat med känsla kan det bli otroligt fina tomter som erbjuder en för Skillingaryd ovanligt vidsträckt utsikt. Det går också utveckla området till ett mycket attraktivt rekreationsområde.

Sammanfattningsvis, säkra området till framtida samhällsutveckling i form av bostäder och rekreationsområde.

Kommentar: Yttrande noteras

Kommunens intentioner enligt gällande översiktsplan är i linje med föreslagen verksamhetsetablering. Pågående demokratiska planprocessen speglar politisk viljan.

Kommunen har i uppdrag utrett förutsättningarna och gjort en samlad bedömning om lämpligheten av att etablera ett nytt verksamhetsområde i ett väl tillgängligt läge samt nära tätorten.

Sakägare 2

Som skogsägare till [REDACTED], berörs jag av ny detaljplan då nuvarande skogsväg Högabråten GA:2 går genom området.

Bakgrund till skogsväg Högabråten GA:2

Trafikverket beslutade, främst av säkerhetsskäl, att stänga alla järnvägsöverfarter från gamla E4 mot berörda skogsfastigheter. Som kompensation för att berörda fastighetsägare ska nå sin skogsfastighet från öster gjorde Trafikverket en ny ersättningsväg, Högabråten GA:2. En väg som vi själva får underhålla och är tilldelade andelstal utifrån väglängd och skog.

Ny detaljplan för del av fastigheten Högabråten 1:3

Den nya detaljplanen går rakt över infarten till skogsväg Högabråten GA:2 från väg 152. Vad jag kan se i handlingarna finns ett förslag om ny dragning av vägen ”runt området”. Det skulle innebära för oss skogsägare som har andel i vägen, en längre sträcka som ska underhållas. Ju längre in på vägen man har fastighet ju högre andelstal, och när då sträckan blir längre är det mer som ska underhållas och ett högre andelstal.

- Högre kostnad
- Längre väg till skogen

Förslag

Att skogsväg Högabråten GA:2 får vara kvar i nuvarande sträckning och längd och gå genom det nya området. Detta är en ny detaljplan som för övrigt inte berör min fastighet, då ska jag inte behöva drabbas av högre kostnad/längre väg.

Fråga: Om detaljplanen genomförs, hur säkerställs det under projekteringstiden att jag kan komma fram till min skog?

Kommentar: Yttrande noteras

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 Fastigheten behöver denna rättighet också flyttas.

Fastighetsägaren ska upplåta nytt utrymme för Högabråten GA:2 inom kvartersmark med bestämmelsen ”g” enligt Detaljplanens plankarta. Utrymmet ska upplåtas utan ersättning.

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.

Nybildade fastigheter inom Detaljplanen ska anslutas till Högabråten GA:2. Fastighetsägaren ska betala den ersättning om inträde som Lantmäteriet beslutar om.

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

En ersättningsväg till minst samma standard som befintlig ska finnas under byggnationens tid. Ersättningsvägen ska anordnas och bekostas av exploatören.

Kommunledningskontoret, Vaggeryds kommun

Behnam Sharo
Stadsarkitekt



PLATS FÖR ATT GÖRA SKILLNAD



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Vaggeryds kommun, Box 43, 568 21 Skillingaryd

Tel: 0370-67 80 00 |

E-post:

info@vaggeryd.se

www.vaggeryd.se