

Detaljplan för del av fastigheten Tokarp 3:7 (vid E4—väg 30)
Vaggeryds kommun, Jönköpings län



Granskningstid 8 Juli – 5 september, 2022

Innehåll

PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE.....	4
BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	4
Kommunala beslut.....	4
Tidplan	5
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	5
Miljökvalitetsnormer.....	5
PLANOMRÅDE OCH PLANDATA.....	6
Läge och areal.....	6
Markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	7
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Mark och vegetation	7
Naturvärden	7
Bebyggelseområden.....	8
Riksintresse, kulturmiljö och fornlämningar	8
Offentlig och kommersiell service.....	8
Gator och trafik	8
Tillgänglighet	9
Klimatanpassning	9
Dagvatten	10
Teknisk försörjning	11
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET	11
Radon.....	11
Förmåga räddningsinsats	12
Buller från väg- och spårtrafik.....	12
Förorenad mark.....	12
Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön.....	12

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION.....	13
Bebyggelse.....	13
Angöring och parkering	14
PLANBESTÄMMELSER.....	15
PÅVERKAN	15
Riksentressen.....	15
Trafik.....	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	16
Genomförandetid	16
Avtal.....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Ekonomiska frågor.....	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	17

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (finns på Kanslienheten i Skillingehus, Skillingaryd)
- Samrådsredogörelse, 2022-06-03
- Bilaga 1: Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-02-03
- Bilaga 2: Naturvärdesinventering, WSP, 2021-11-12
- Bilaga 3: Dagvattenutredning, Sweco, 2022-05-06
- Bilaga 4: Markteknisk undersökningsrapport, WSP, 2021-11-05
- Bilaga 5: Arkeologisk utredning, Sweco, 2021-12-02
- Bilaga 6: PM Geoteknik, WSP 2021-11-05
- Bilaga 7: Trafikutredning, Sweco, 2022-06-02

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av lager, logistik och verksamheter i nära anslutning till E4:an och väg 30. Markanvändningen lämpar sig i ett strategiskt läge i kommunen och regionen med närhet till redan existerande verksamhetsområde Stigamo (LogPoint South Sweden) norr om väg 30.

BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Lynghem Tokarp AB har inkommit med ansökan om planbesked i syfte att genom framtagande av ny detaljplan möjliggöra exploatering av lager- och logistikbyggnation samt laddstation för tunga elfordon.

Planen handläggs med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande. Bedömningen grundas på att området anses vara av stort allmänintresse även om det inte förväntas innebära betydande miljöpåverkan och att planens intentioner är förenliga med gällande översiktsplan. Utökat förfarande innebär att planen efter minst tre veckor långt samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Efter genomförd granskning kan planen antas i antagandebeslutet och därmed får detaljplanen laga kraft om den inte överklagas.

Utökat förfarande



Schematisk bild över processen för utökat förfarande.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2021-05-19 § 107 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att framarbeta förslag till ny detaljplan för Tokarp 3:1 (nuvarande 3:7) för att möjliggöra ny bebyggelse.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2022-02-23 § 31 att godkänna samrådshandlingarna och skicka ut planförslaget för samråd. Planförslaget var utställt för samråd under perioden 2022-03-23 t.o.m. 2022-04-22.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2022-06-15 § 135 att godkänna samrådsredogörelsen och granskningshandlingarna samt ställa ut planförslaget för enligt 5 kap PBL.

Tidplan

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

Kvartal 2, 2022	Samråd
Kvartal 3, 2022	Granskning
Kvartal 4, 2023	Antagande och laga kraft

Efter granskning sker sammanställning av inkomna yttranden och eventuella revideringar.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för föreslagen markanvändning. Bedömningen baseras bland annat på att det på platsen har bedrivits rationellt skogsbruk och att föreslagen markanvändning bedöms innebära en försumbar påverkan på riksintressen.

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap 5–7 §§ miljöbalken.

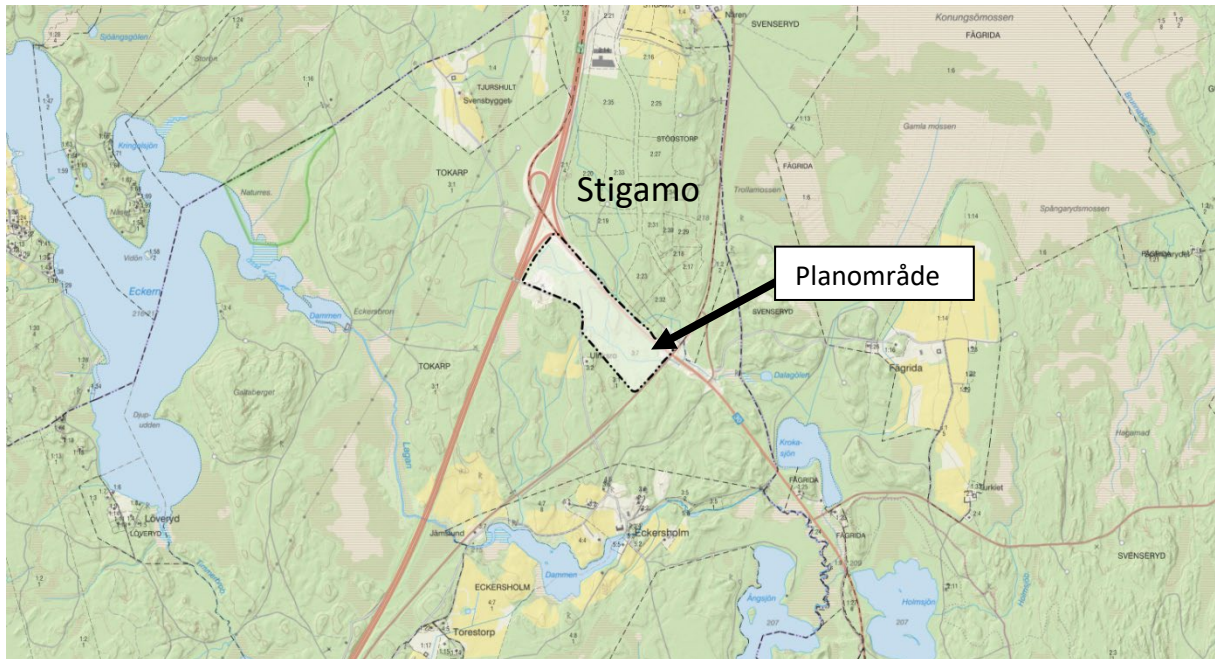
Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan, se bilaga 1.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vilken miljö kvalitet som är acceptabel inom ett geografiskt område. Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljö kvalitetsnormer ska även bidra till att uppnå Sveriges miljö mål.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, vatten och luft. Genomförandet av planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt upprättad undersökning (bilaga 1). Bedömningen är att föreslagen ny bebyggelse inte kommer att ge några negativa konsekvenser för människors hälsa och att inga miljö kvalitetsnormer kommer överskridas. Genom att utforma ett dagvattensystem med svackdike och dagvattendamm såsom beskrivet i bilaga 2 bedöms påverkan på dagvattnet minimeras så långt som möjligt inom planområdet. Dessa utgör bästa möjliga teknik för rening av dagvattnet som även kan anses rimlig. Tiltänkta verksamheter bedöms ha marginell påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft. Avseende buller – det finns ingen bostadsbebyggelse inom eller i angränsande områden.

PLANOMRÅDE OCH PLANDATA



Planområdets lokalisering i Vaggeryds kommun.

Läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Vaggeryds kommun i nära anslutning till E4, strax söder om trafikplats Stigamo. Planområdet omfattar cirka 30 hektar och omgärdas huvudsakligen av E4:an, väg 30 och 846.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Tokarp 3:7 (tidigare Tokarp 3:1) som ägs av Lynghem Tokarp AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

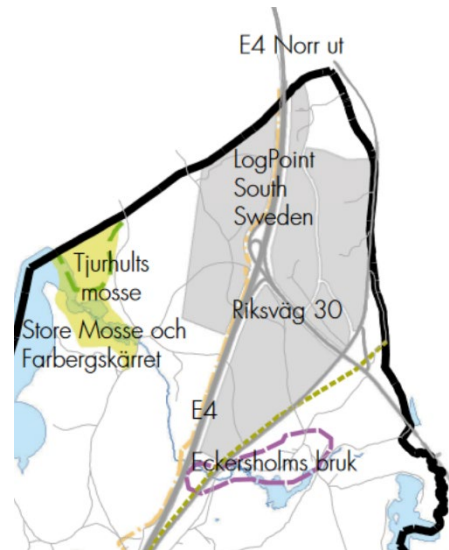
Översiktsplan

Området är en del av ett område utpekad i översiktsplanen för nya verksamhetsområden, benämnd LogPoint South Sweden. Området norr om väg 30 är sedan tidigare detaljplanlagt för i huvudsak industriändamål. Översiktsplanen vann laga kraft 2014-04-28. Nedan finns utdrag från översiktsplanen:

LogPoint South Sweden

Tillsammans med Jönköpings kommun planerar Vaggeryds kommun för ett utvidgat Torsviksområde. Genom sitt läge i landet och i Norden kan området utvecklas till en logistisk nod och en nyskapande miljö som bygger på miljövänlig logistik. Kommunerna planerar för ett verksamhetsområde med kombiterminal med direkt anslutning mot järnväg och motorväg.

Utbyggnaden av området innebär att trafiken kommer att öka på platsen med transporter till och från verksamheterna och även arbetspendling. Totalt sett innebär projektet dock stora möjligheter att flytta transporter från väg till järnväg, d.v.s. till miljövänligare transporter. I fortsatt planering kommer skydd mot trafikolyckor, hantering av farligt gods, trafiksituationen, luftkvaliteten med mera att ingå.



Utpekad område, översiktsplan laga kraft 2014-04-28

Detaljplaner

Inom planområdet finns inga nu gällande detaljplaner. Norr om planområdet gäller DP 0665-P238 antagen 2011-08-11 som i stora drag medger markanvändningen *industri*. Genom planområdet går Södra Stigamovägen. I framtagandet av planen föreslogs Södra Stigamovägen förlängas söder ut i planskild korsning över väg 30 in i aktuellt planområde. Förslaget har utretts men förkastats med hänvisning till orimliga genomförandekostnader.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Enligt bilaga 4 och 6 utgörs området av delvis avverkad och delvis skogbeklädd mark omringad av väganläggningar. Geologin är präglad av uppstickande berg och moränkullar emellan vilka sediment i form av sand och grusig sand fyller ut med lösmark i ytan i form av torv. De lokala lagområdena som finns inom området bedöms vara relativt vattenmättade ända upp i markytan och ger upphov till moss- och kärrmark. Jorddjupet inom fastigheten, baserat på SGU jorddjupskarta varierar mellan 0 till 10 meter och utgörs huvudsakligen av isälvsediment i form av sand med yttlig torv förekommande ställvis ovan morän på berg. Marknivån inom undersökningsområdet har en sluttning från sydväst sluttande nedåt mot nordost, med varierande marknivåer mellan +214 och +229 meter.

Inga stabilitetsproblem bedöms föreligga inom fastigheten förutsatt att lösmarksområden med torv och organisk jord schaktas ur och återfylls med packningsbara massor alternativt nedpressas med överlast eller pålas. Bedömningen görs med avseende på de fasta friktionsjordslagren samt de relativt flacka lutningarna i terrängen, se tillhörande ritningar i bilaga 4.

Lokala stabilitetsproblem kan dock uppstå vid exempelvis schaktarbeten. Stabiliteten för planerade schakter skall kontrolleras i detaljerad studie när anläggningens layout fastslagits och information erhållits för sådana schacters djup och utbredning.

Naturvärden

I bilaga 2 beskrivs områdets naturvärden. Området består i huvudsak av gran- och tallplanteringar med lågt naturvärde och endast ett naturvärdesobjekt avgränsades vid inventering – en mindre våtmark som

bedömdes ha påtagligt naturvärde. Tre naturvårdsarter påträffades vid inventeringen: mattlumner (fridlyst), entita (rödlistad som nära hotad) och en groda av obestämd art (åkergroda eller vanlig groda, fridlyst). Vid påverkan på någon av dessa arter ska dispens från förbuden i Artskyddsförordningen sökas. Länsstyrelsen har 2022-02-25 beslutat om att medge dispens från förbud enligt Artskyddsförordningen för påverkan på arten mattlumner.

En mindre förekomst av den invasiva arten blomsterlupin påträffades. Blomsterlupin betraktas som problematisk av Naturvårdsverket men omfattas inte av någon lagstiftning.

Sammanfattningsvis bedöms inventeringsområdet överlag ha låga naturvärden och dåliga förutsättningar för biologisk mångfald eftersom det till övervägande del består av intensivt brukad skogsmark.

Bebyggelseområden

Ett befintligt hus kallat Ulriksro ligger strax söder om planområdet. Fastigheten har förvärvats av exploatören. Norr om området finns byggrätter för industriändamål som inte än är utbyggda.

Riksintresse, kulturmiljö och fornlämningar

E4 direkt öster om området samt väg 30 direkt norr om området omfattas av riksintresse för kommunikation enligt MB 3 kap 8. Vägarnas funktion som regional och nationell kommunikationsled måste fortsatt tillgodoses och inte påtagligt påverkas vid planens genomförande. Påverkan beskrivs i kapitlet om förslaget.

I bilaga 5 beskrivs resultat av den arkeologiska utredningen (steg 1). Syftet med den arkeologiska utredningen var att ta reda på om fornlämningar berörs av den planerade exploateringen. Det finns flera kända fynd registrerade i Riksantikvarieämbetets fornsök (2021-12-20) upptäckta vid den arkeologiska utredningen. Inom utredningsområdet påträffades inga lämningar som antikvariskt bedömts som fornlämningar i bemärkelsen att de omfattas av kulturmiljölagen. Inom utredningsområdet avgränsades inte heller några områden som kunde döljas under mark dolda lämningar (utredningsobjekt). Objekten beskrivs vidare i bilaga 5. Länsstyrelsen bedömer att ytterligare antikvariska åtgärder inte krävs inom utredningsområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap Fornminnen).

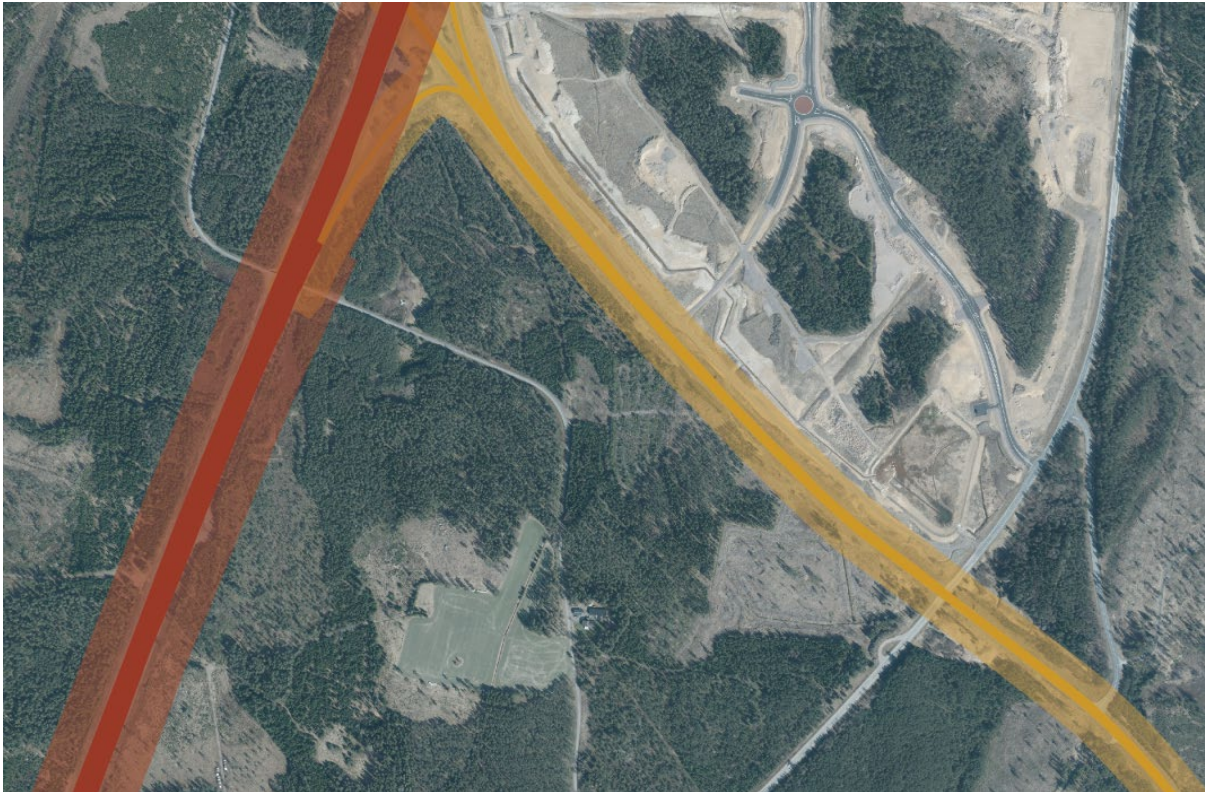
Offentlig och kommersiell service

Närområdet saknar offentlig och kommersiell service. Tenhult, Malmbäck, Vaggeryd och Jönköpings tätort finns inom 20 km. Lunchrestaurang och dagligservice finns vid Torsvik drygt 6 km från planområdet.

Gator och trafik

Strax väster om området går E4:an vilken är av riksintresse för kommunikation. Ett bebyggelsefritt område om 60 meter från E4:ans asfaltkant föreligger. Strax norr om området går väg 30 vilken också är av riksintresse för kommunikation. Ett bebyggelsefritt område om 40 meter från asfaltkant föreligger från vägen på grund av transport för farligt gods. Avståndet grundas i *Riktlinjer för samhällsplanering nära kommunikationsanläggningar av riksintresse* (Trafikverket Region Syd 2014-06-23). I bilaga 7 (Sweco, 2022-06-02) beskrivs förutsättningar för E4 och väg 30 vidare.

Anslutning till planområdet planeras från väg 846 i planområdets sydöstra hörn. Trafikkapaciteten på väg 30 och 846 och bedöms vara god så att den belastning som föreslagna markanvändning kan generera inte har betydande påverkan på det statliga vägnätet.



Ungefärligt skyddsavstånd med hänsyn till risker för transport av farligt gods.

Planområdet ligger inom Trafikverkets utredningsområde för en ny järnvägssträckning Tenhult–Byarum med planerad byggstart 2029. Planområdet bedöms inte påverkas av sträckans utbyggnad. Korridorer för utbyggnaden samråds under Q2 2022.

Regionbuss 133 mellan Jönköping–Torsvik–Vaggeryd–Värnamo trafikerar hållplatsen Eckersholm 4 ggr dagligen. Det finns befintligt cykelfält utmed väg 846. Gång- och cykelinfrastruktur inom området, liksom gatunätet, bör utformas i enlighet med det gestaltungsprogram som framtagits för Södra Stigamo – Etapp 1. Gestaltungsprogrammet anger principer för utformning av gator, gång- och cykelvägar, diken mm. Något specifikt gestaltungsprogram finns inte framtaget för denna detaljplan.

Tillgänglighet

Planområdet är plant med få höjdskillnader. Det finns därmed goda möjligheter för ny bebyggelse med tillhörande ytor att utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga når målpunkter utan problem.

Klimatanpassning

Klimatförändringar gör att klimatet framöver blir alltmer blötare, torrare och varmare. Det innebär bland annat att det kan komma kraftigare regn under vintermånaderna och att risken för torka under sommaren ökar. Gestaltungsprogrammet för LogPoint South Sweden är en viktig vägledning för att uppnå goda mikroklimat inom området där värmeöar eller översvänningsområden undviks.

Dagvatten

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till att uppnå en långsiktig och hållbar dagvattenhantering genom att omhänderta dagvatten på ett så naturligt sätt som möjligt. Enskilda fastighetsägare är ansvariga för att hantering av dagvatten inom den egna fastigheten sker på det sätt som anges i lagstiftning, dagvattenstrategin och detaljplanen. Dagvattenstrategin visar på intentionen att i första hand omhänderta dagvatten inom den egna fastigheten. Är det inte möjligt ska förutsättningar för avledning till öppna lösningar såsom diken undersökas i samråd med kommunen. I sista hand ska avledning till dagvattennätet användas. Dagvattenstrategins målsättning och intention ska beaktas vid handläggning av bygglov och följas upp under tekniskt samråd. Strategin klassar exploateringsområdet som skyddsvärde medel men markanvändningen som hög risk varför åtgärderna för rening är omfattande.

Recipienten uppnår idag ej god kemisk status. Om överalltskridande ämnena bortses ifrån uppnås god kemisk status. Svackdike och damm har höga reningseffekter. Vidare transport från området till recipienten går via öppna system där ytterligare rening sker. Bedömning görs att dagvattnet från planerad markanvändning inom planområdet inte försvårar för recipientens förmåga att bibehålla god kemisk status. Fördröjning inom planområdet går att utföra så att utflödet från området bibehålls motsvarande före förändrad markanvändning, vilket medför att recipientens morfologi inte påverkas på ett negativt sätt. Recipientens förmåga att uppnå god ekologisk status bedöms inte äventyras.

Det flöde som bildas vid ett framtida 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 ska fördröjas till flödet för naturlig markavrinning. Klimatfaktor 1,25 rekommenderas (enligt SMHI och Svenskt Vatten) för dagvattenanläggningar med syfte att fördröja och rena dimensionerande mängd dagvatten. Det är för just dagvattenhanteringssystemen som utredningen använts klimatfaktor 1,25. Enligt flödesberäkningarna ska därmed 3 800 l/s fördröjas till 450 l/s. För detta blir den erforderliga fördröjningsvolymen 7 800 m³. 1,4 är det ett värde som rekommenderas vid utredning av skyfallsregn (100-årsregn).

Längs med väg 30 behöver en obebyggd remsa finnas som skyddszon mot vägen. Inom denna zon föreslås ett svackdike för att fördröja dagvattnet. Ett svackdike ger även god reningseffekt. För att ytterligare få till erforderliga fördröjningsvolym samt högre reningseffekt föreslås att svackdiket leder dagvattnet till en dagvattendamm, vilken anläggs i sydöstra delen av detaljplanen. Dagvattendammen utrustas med en försedimenteringsdamm för att minimera sedimentspridningen och underlätta vid underhåll samt för att minimera negativ påverkan på dagvattendammens växter.

Från dikesremsan finns en befintlig trumma under väg 30 som leder norrut. Dagvattnet måste tas omhand inom kvartersmark och får inte avledas på denna trumma. Dammen behöver avledas till trumma under väg 846. Det finns en befintlig trumma under väg 846 som bedöms sakna kapacitet för ytterligare flöden varför en kompletterande trumma behöver installeras. Utformningsbeskrivning av dammen redovisas i bilaga 3. Dammens eller dikenas läge och utformning får inte innebära negativ påverkan på diken och trummor som hanterar dagvatten från väg 30 eller väg 846. Lämpligt minsta avstånd från väg 846 bedöms vara 12 meter.

1,4 är det ett värde som rekommenderas när man utreder skyfallsregn (100-årsregn). Enligt den skyfallsanalys som har utförts har området en avrinningsväg som är i planområdets östra del och går via det föreslagna diket som avvattnar största delen av planområdet. Om planområdet höjdsätts korrekt med marklutning ut från byggnader samt att inga instängda områden skapas bedöms risker angående skyfall inom eller nedströms planområdet som små. Planområdet belastas inte av något större

skyfallsstråk utan belastas i huvudsak av det regnvatten som faller på det. Vid skyfall kommer dagvatten rinna ut från planområdet. Majoriteten av dagvattnet kommer att rinna mot väg 846 och mot trumman som leder det under vägen. Vid flöden större en trummans kapacitet kommer dagvattnet brädda över vägen.

I dagsläget har planområdet grovt uppskattat en möjlighet att magasinera cirka 1 000 m³ dagvatten i sina lågpunkter. Vid skyfall avleds majoriteten av dagvattnet på ytan och väldigt lite tas omhand via infiltration. Vid ett skyfall i befintlig situation beräknas infiltrationen vara så pass liten att den är försumbar. Av den anledningen så kommer troligtvis ett framtida skyfall, exklusive klimatfaktor, att ge upphov till liknande flöden, trots den planerade hårdgöringsgraden. En hårdgjord ytan höjer däremot hastigheten på vattnet. Svackdike har en bromsande effekt. Trots att dammen kommer att förbiledas vid skyfall har denna även en något bromsande effekt eftersom den, tillsammans med svackdiket, är dimensionerad för ett 20-årsregn. Av dessa anledningar bedöms exploateringen inte öka skaderisken till följd av skyfall för väg 846 eller trumman under den. Det bedöms inte heller finnas någon risk för väg 30 att få flöden från ett skyfallsregn.

Teknisk försörjning

Området delas i två koncessionsområden då nuvarande gräns mellan koncessionsområden för Vaggeryds Elverk AB och Jönköpings Energi AB går mitt igenom området. I dialog med nätägarna så har det bestämts att detta område ska ligga på samma matning som södra Stigamo, alltså gå på Jönköpings energi

Exploatering av ny lager- och logistikbyggnad samt potentiell laddstation för tunga elfordon medför sannolikt att omfattande förstärkning av elnätet erfordras. Tidig dialog om kapacitet för området är fördelaktigt, där medverkan av Vaggeryds Elverk AB och Jönköpings Energi AB är centralt. Utbyggnation av kapaciteten finns med i norra Stigamo och en fördelare förväntas byggas under 2023–2024 varpå effektutgången därefter bedöms vara god. Matning till fastigheterna sker i förlängningen av interngatan på Stigamo.

Befintlig fiberledning finns utmed väg 846 förbi området varifrån området kan försörjas med primärfiber. Centralt i området behövs ny station för sekundärfiber.

Det finns en telemast i områdets nordvästra del som i planens genomförande kommer att omlokaliseras till framtida byggnaders tak.

I dagsläget försörjs Södra Stigamo Etapp 1 norr om väg 30 av VA från Jönköping. Aktuellt planområde behöver utbyggnad av VA från etapp 1-området. Kanalisation under 30:an behövs och det uppkommer även behov av nya pumpstationer inom området. Samordning och dialog genomförs med Jönköpings VA-enhet avseende kapacitetsförutsättningar för en utbyggnad av VA-nätet under detaljplanprocessens gång.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

Radon

Inom planområdet är markradonrisken inom det normala. Nya byggnader ska uppföras med radonsäker metod så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Halten radon mäts i Becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³). Byggnader ska utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m³ och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,3 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Förmåga räddningsinsats

Brandfrågan är av extra vikt vid intensiv förekomst av el-fordon. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg. Räddningstjänstens insatstid bedöms likna kör- och anspänningstid angivet som 0–19 minuter enligt MSB:s kartverktyg för anspänningstid. Tilltänkta verksamheter ansvarar för att tillgodose skydds krav avseende brandsäkerhet.

Ledningar dimensioneras för att möta kapacitet för brandvatten och uppgå till en kapacitet om 40 liter/sekund. Släckvatten avleds till planerad damm. Recipienter kan direkt via avrinning från ytor eller via dagvattenledningar bli förorenade av släckvatten från brandbekämpning. Släckvatten kan innehålla en rad föroreningar beroende på vad som brinner och vilket släckmedel som används. I den mån det är möjligt bör släckvattnet vallas in och tas om hand samt att dagvattenbrunnar tätas.

Buller från väg- och spårtrafik

E4 går längs med verksamhetsområdets västra sida vilket innebär att området kommer vara bullerstört från väster. Transporter med lastbilar och personbilar kommer till viss del öka i området vilket innebär ökat vägtrafikbuller. Inom planområdet finns ingen bostadsbebyggelse. Då det endast är verksamheter som föreslås finns det inget krav gällande bullernivåer inom fastigheten.

Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om potentiellt förorenad mark inom planområdet, enligt Länsstyrelsens WebbGis (2021-12-21). Potentiellt förorenade områden i planområdets omgivning bedöms inte ha påverkan på föreslagna bebyggelse inom planområdet. Överskottsmassor behöver provtas innan de skickas iväg till avfallsanläggning med tanke på området läge invid tungt trafikerade E4. Om massor kommer återanvändas inom planområdet ska kommunen säkerställa att eventuella föroreningar som kan finnas i massorna inte sprids ut på en större yta.

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Kommunen bedömer sammantaget att inga miljö kvalitetsnormer överskrids och att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan, se bilaga 1.

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

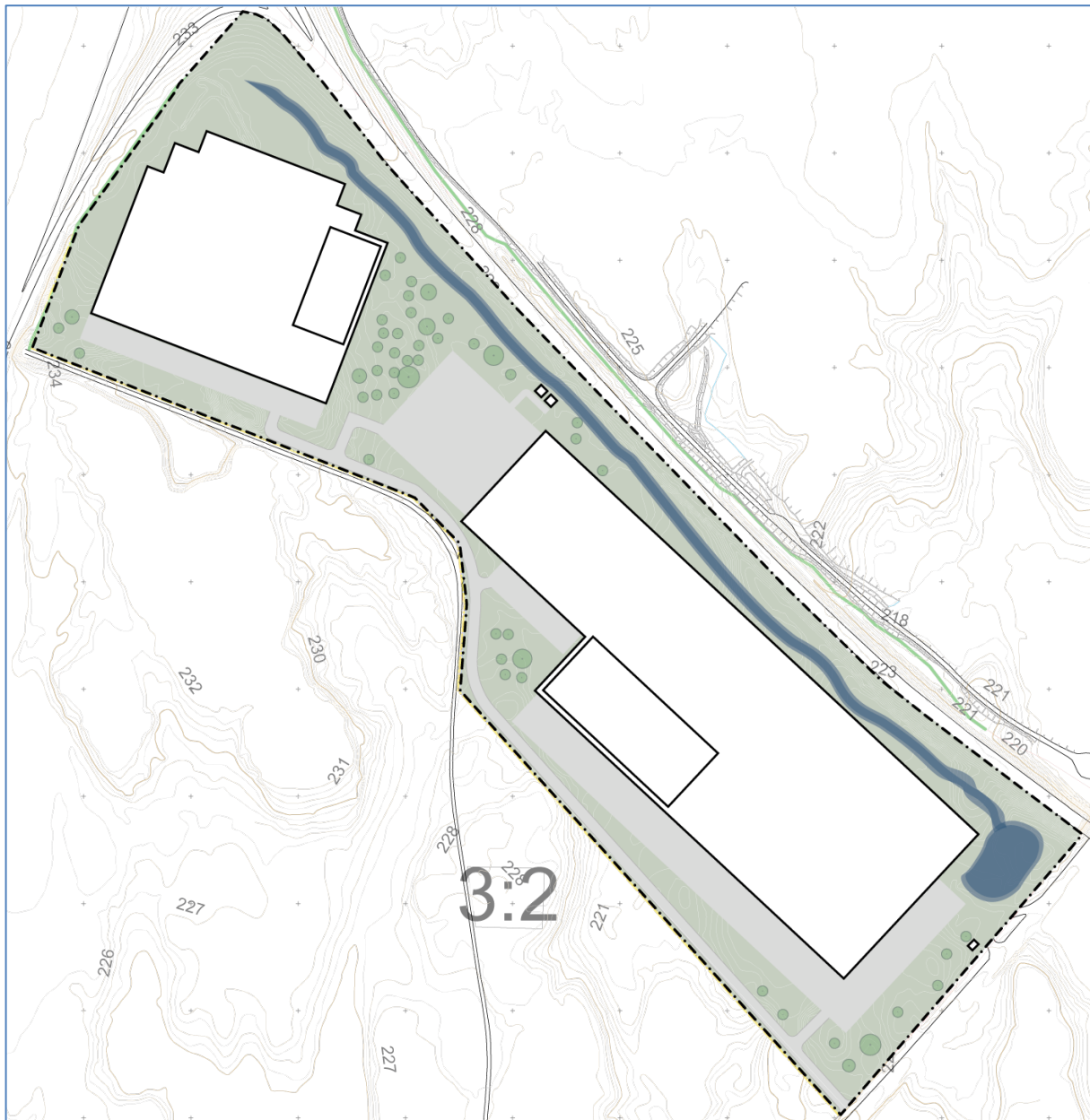


Volymstudie. Illustration: R studio. Byggnadsytan i illustrationen uppgår till ca 50 % av fastigheten. Byggrätten uppgår till 60 % av användningsområdet. Byggnadsplacering, volymer, färgsättning mm får endast betraktas som illustration som har syftet av att studera möjliga volymer för ny bebyggelse.

Bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås inom planområdet är avsedd att bestå av endast industri och verksamheter. Det finns dock ingen reglering för vilka verksamheter som tillåts. Riktlinjer för gestaltningen i området pekar på:

- Entrén och eventuella kontorslokaler framhävs i utformningen och placeras med fördel mot E4 och väg 30.
- Byggnadsvolymer kan med fördel uppdelas i olika höjder. De låga delarna utformas i ljusa kulörer och de höga i mörkare kulörer. Färgskala i jordfärger.
- Uppglasade partier och fasadbelysning mot omgivande vägar, mot E4 och väg 30
- Storskalig grafik som exponerar hyresgästernas varumärken uppmuntras, gärna med kompletterande belysning.
- Bevarande och/eller nyplantering av växtlighet mot väg 30 och E4 ska eftersträvas.

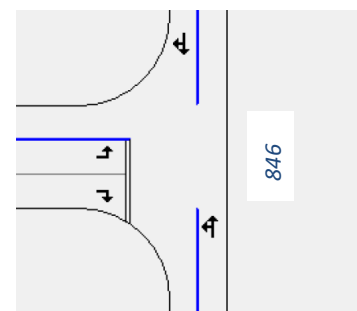


Illustrationsplan. Byggnadsytan i illustrationen uppgår till ca 50 % av fastigheten. Byggrätten uppgår till 60 % av användningsområdet.

Angöring och parkering

Angöring till området sker från ny tillfart på väg 846. Angöringen till området utformas som korsning typ B med två körfält för utfart mot väg 846 och ett körfält för infart till området. Utfart beläggs med stopplikt och hastigheten ligger fast vid 80 km/h.

Parkering och uppställningsplatser ska ske på kvartersmark. Företrädevis placeras angöring till byggnad och tillhörande parkering mot sydost för att ge en obruten utblick mot byggnaderna från 30 och E4.



PLANBESTÄMMELSER

Kvartersmarken i detaljplanen är betecknad med J som reglerar att marken tillåts användas för industriändamål. Användningen *Industri* kan användas för områden för all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier och partihandel inryms i användningen. Infrastruktur i form av till exempel spårområden som krävs för verksamheterna ingår också. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten. Partihandel, alltså handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användningen. Denna handel kan bedrivas med varor som produceras inom området likväl som med lagervaror.

Huvudbyggnad inom kvartersmark regleras som huvudregel till en högsta nockhöjd på 25 meter. Utöver det tillåts en högsta nockhöjd på 30 meter inom 20 procent av högsta tillåtna byggnadsarea för att möjliggöra höglastningslager. Mark som omfattas av prickmark får inte förses med byggnad. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Närmast område utmed E4 och väg 30 får inte användas för upplag eller storskalig inlastning. Högsta tillåtna byggnadsarea är 60 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Skyltpyloner får inte finnas.

Ett 20*10 meter stort område i direkt anslutning till väg 30 i centrala delen av planområdet reglerar markens användning till *teknisk anläggning*. Anläggningen planeras att användas för VA-anslutning med tillhörande pump, sekundärfiber och el. VA och el ingår – efter dialog med nätägarna – i Jönköping Energi AB:s koncessionsområde. En teknisk anläggning inom ett 5*6 meter stort område är lokaliserat i direkt anslutning till Norra Stigamovägen. Anläggnings planeras användas för primärfiber. Tekniska anläggningar uppförs och bekostas av exploitören. Tillträde till teknisk anläggning sker söder ifrån och tillträde säkras med servitut.

Lokal dagvattenlösning med svackdike och mindre dagvattendamm (bilaga 3) ska ligga inom kvartersmarken. Placeringens beskrivs i plankartan i med bestämmelsen *n₁ – dagvattendamm och diken ska finnas*. Dammens utformning och läge får inte påverka belastningen på befintliga diken och trummor. Mest lämpligt är därför att placera dammen minst 12 meter från väg 846. Ny trumma anläggs under väg 846 för att säkra tillräcklig flödeskapacitet. Anläggandet bekostas av exploitören.

PÅVERKAN

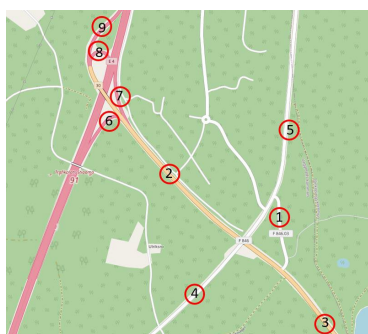
Riksintressen

Planens genomförande bedöms att inte påtagligt påverka riksintressen för kommunikation som gäller för väg 30 och E4. Vägarnas funktion som regional och nationell transportled påverkas inte negativt av planens genomförande. Planen bidrar till god hushållning av resurser men tanke på det strategiska läget invid E4 och väg 30.

Trafik

I Trafikutredningen (Sweco, 2022-06-02) beskrivs att trafikalstringen från planområdet är måttlig och kommer att utgöra en liten del av den totala trafiken på angränsande vägnät. Den trafik som kommer att alstras från Stigamos norra delar är ungefär fyra gånger så stor som den från aktuellt planområde. Trafikbelastningen i berörda korsningar beräknas bli måttlig till hög med nuvarande eller antagen utformning. Anslutningen till det nya planområdet får störst belastning, men den är ändå acceptabel. Kapaciteten i den korsningen skulle kunna ökas genom att möjliggöra etappvis korsande av väg 846 för vänstersvängande trafik från planområdet eller genom att införa en lokal sänkning av hastigheten på väg 846. En kombination av dessa båda åtgärder skulle kunna minska belastningen i korsningen med cirka 30 procent. Studerade befintliga korsningar bedöms inte behöva några ombyggnader för att

upprätthålla god framkomlighet.



Trafikmätningar				Prognos 2046 mätningar	
Mätpunkt	Mätår	ÅDT	Andel Lb	ÅDT	Andel Lb
1	2016	300	13%	430	15%
2	2018	4200	20%	5900	22%
3	2018	4200	20%	5900	22%
4	2022 ¹	1400	20%	1900	21%
5	2016	260	15%	370	17%
6	2020	350	17%	480	19%
7	2020	2200	15%	3000	17%
8	2020	270	15%	370	16%
9	2020	1900	19%	2600	21%

Prognos 2046 inkl aktuell plan		
Mätpunkt	ÅDT	Andel Lb
1	920	28 %
2	6100	22 %
3	6300	23 %
4	2600	26 %
5	580	26 %
6	600	23 %
7	3300	19 %
8	490	22 %
9	2900	23 %

Prognos 2046 inkl norra Stigamo och aktuell plan				
Mätpunkt	ÅDT	Andel Lb	Dh-DIM	Andel Lb i Dh-DIM
1	3700	37 %	350	34 %
2	6700	24 %	640	21 %
3	6700	24 %	650	22 %
4	4800	33 %	460	30 %
5	1200	33 %	110	30 %
6	730	26 %	70	24 %
7	3600	20 %	350	18 %
8	620	26 %	60	23 %
9	3200	24 %	310	22 %

Utdrag ur Trafikutredning. Trafikmätningar och bedömning om planförslagets påverkan på trafikmängder.

¹Mätpunkt 4 utgörs av stickprovsmätning utförd 2022-05-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla och ändras eller upphävs planen då finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Avtal

Exploatören ansvarar för uppförandet av dagvattendamm. Ett civilrättsligt avtal mellan Vaggeryds kommun och exploatören sluts för att säkra erforderliga åtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Gällande markavvattningsföretag norr om området bedöms inte påverkas med aktuell utformning av dagvattenlösning. Påverkas båtnadsområdet för markavvattningsföretaget behöver omprövning eller avveckling av markavvattningsföretag ske genom Mark- och miljödomstolen. Området är utpekade som älgjaksområde enligt Länsstyrelsens WebbGIS och det eventuella avtalet för jakt behöver justeras med anledning av detaljplanen genomföranden. Vagrätten för allmän väg regleras i Väglagen

(1971:948). Tillträde för driftshållare till tekniska anläggningar säkras i nya servitut mellan fastighetsägaren och driftshållaren. Efter att detaljplan fått laga kraft bedöms det inte ske några fastighetsrättsliga åtgärder inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar byggnationen av området, interna vägar, parkeringar, anläggningar samt brandposter inom planområdet. Exploatören står för kostnader för anslutning till ledningsnät, VA, vägar, byggnation av dagvattensystem och plantkostnader enligt gällande taxa. Eventuell anordning av trafiksäkerhetsåtgärder för angöring och ny infart till planområdet bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Tjänstepersoner inom Kanslienheten, Tekniska kontoret, Miljö- och byggförvaltningen samt ytterligare tjänstepersoner inom Vaggeryds kommun har medverkat i arbetet med sina respektive professioner. Granskningsförslaget har upprättats av plankonsult Radar arkitektur.

Kanslienheten, Vaggeryds kommun

2022-07-07

Henrik Olsson
Planarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef/bitr. kommundirektör