



VAGGERYDS
KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Högabråten 1:3, Skillingaryds tätort.
Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret
Samrådshandling SEPTEMBER 2024

Utökat förfarande
Dnr: KS 2023/111



Innehållsförteckning

1.	Beskrivning av detaljplanen	4
1.1	Detaljplanens syfte	4
1.2	Hela detaljplanen	4
1.3	Genomförandetid	5
1.4	Allmän plats	6
1.5	Kvartersmark	6
1.6	Befintligt	9
1.7	Ärendeinformation	9
2	Motiv till detaljplanens regleringar	10
2.1	Allmän plats	10
2.2	Kvartersmark	10
3	Genomförandefrågor	13
3.1	Nuvarande fastighetsägarförhållanden	13
3.2	Huvudmannskap och ansvarsfördelning	13
3.3	Tekniska frågor	14
3.4	Ekonomiska frågor	15
4	Planeringsunderlag	18
4.1	Kommunala	18
4.2	Utredningar	18
4.3	Regionala	19
5	Planeringsförutsättningar	20
5.1	Kommunala	20
5.2	Regionala	20
5.3	Riksintressen	21
5.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	21
5.5	Miljö kvalitetsnormer	21
5.6	Miljö	22
5.7	Hälsa och säkerhet	25
5.8	Geotekniska förhållanden	27
5.9	Hydrologiska förhållanden	28
5.10	Kulturmiljö	28
5.11	Fysisk miljö	29
5.12	Sociala förutsättningar	30
5.13	Teknik	30
5.14	Service	31

5.15	Trafik och mobilitet	31
6	Konsekvenser	33
6.1	Fastigheter och rättigheter	33
6.2	Natur	33
6.3	Miljö	34
6.4	Miljö kvalitetsnormer	35
6.5	Hälsa och säkerhet	35
6.6	Sociala konsekvenser	36
6.7	Kulturmiljö	37
6.8	Riksintressen	37
6.9	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	38
6.10	Trafik och mobilitet	38
6.11	Mellankommunala intressen	38
7	MEDVERKANDE I PLANARBETET	39
	Kommunens konsulter	39

Samrådshandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, inklusive grundkarta
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Principer för gestaltning av verksamhetsområde Högastråten

Genomförda utredningar:

- Trafikutredning
- Arkeologisk undersökning steg 1. Steg 2 pågår för en begränsad yta.
- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning

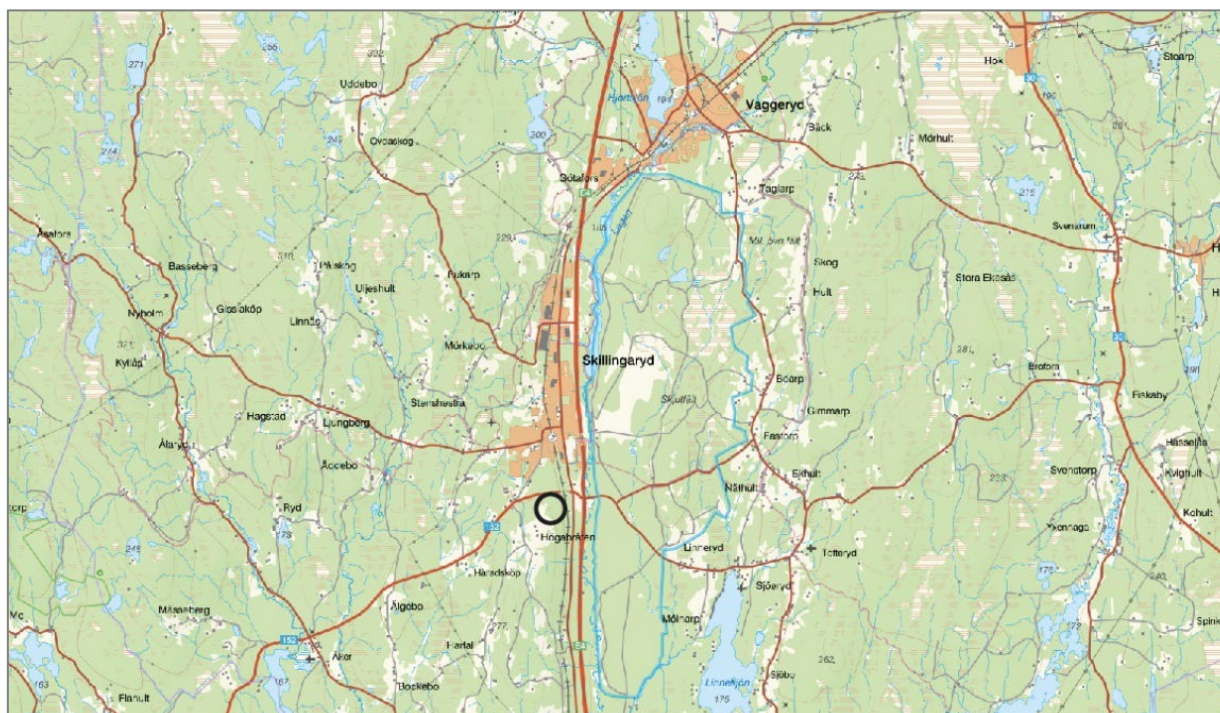
1. Beskrivning av detaljplanen

1.1 Detaljplanens syfte

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

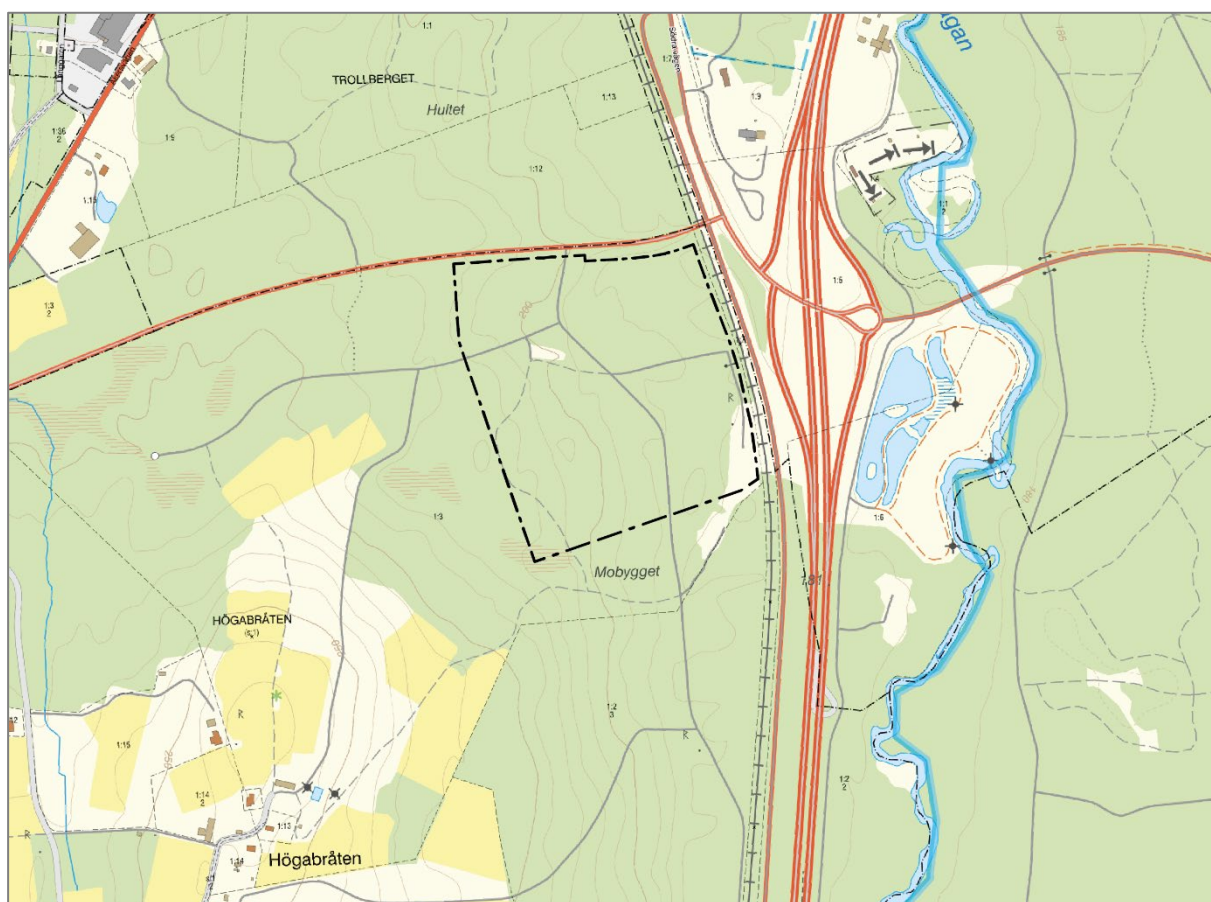
1.2 Hela detaljplanen

1.2.1 Planområdets läge och avgränsning



Planområdets läge i kommunen.

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



Planområdets avgränsning.

1.2.2 Beskrivning av detaljplanen

Föreslagen exploatering innebär att befintlig skogsmark tas i anspråk för nytt verksamhetsområde för lager- och logistikverksamheter. Verksamhetsområdet föreslås nås från väg 152 med en ny infart 50-100 meter öster om befintlig grusväg. Detaljplanen möjliggör cirka 83 000 m² byggnadsarea. Planområdet har ett gynnsamt läge med direkt anslutning till Europaväg 4 väster om trafikplats Skillingaryd södra. Detta gör platsen särskilt lämplig och attraktiv för etablering av lager- och logistikverksamheter. För att nå planområdet krävs en ny angöringsväg ifrån väg 152, som breddas med ett vänstersvängfält.

Natur föreslås bevaras i östra delen av planområdet för att säkra avstånd till järnväg, fornlämningsområde, utrymme för dagvattenhantering och en ridå av växlighet. Kvartermarken föreslås begränsas med en remsa om 30-40 meter punktprickad mark för att säkra u-område, gemensamhetsanläggning och angöringsväg samt möjliggöra slänter.

Hänsyn tas till befintligt kulturvärde genom att planen föreslår vegetationstak, och utformningsbestämmelser gällande fasad, tak och skyltar föreslås för att säkra att en tillfredsställande helhet uppnås.

1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

1.4 Allmän plats

1.4.1 Natur

Naturmark föreslås bevaras mot väg 152 samt längs med järnvägen. Naturmarken säkerställer avstånd till järnvägen, säkrar utredningsområde för fornlämningar samt möjliggör utrymme för anläggningar för omhändertagande och rening av dagvatten och skyfall. Detta regleras genom användningsbestämmelsen NATUR samt egenskapsbestämmelsen damm₁ och dike₁. Naturmarken bidrar även till att visuellt minska intrycket av verksamhetsområdets byggnader ifrån Europaväg 4 och rekreationsområdet Trollberget.

1.4.2 Huvudmannaskap

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

För tillkommande Naturmark inklusive dagvattenanläggningar bildas en ny gemensamhetsanläggning, vilken ansvarar för drift och underhåll av naturområdena och dagvattenanläggningen, (g₂).

För befintlig väg genom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Högabråten GA:2. Anslutningen till Väg 152 flyttas österut och samförläggs med angöring till planens verksamheter. Anslutningsvägen planläggs inom kvartersmark. Den befintliga gemensamhetsanläggning Högabråten GA:2 får nytt läge i västra delen av planen och planläggs som kvartersmark, (g₁). Planområdets kommande fastigheter ska ges andelar i gemensamhetsanläggningen då den omprövas efter att planen fått laga kraft.

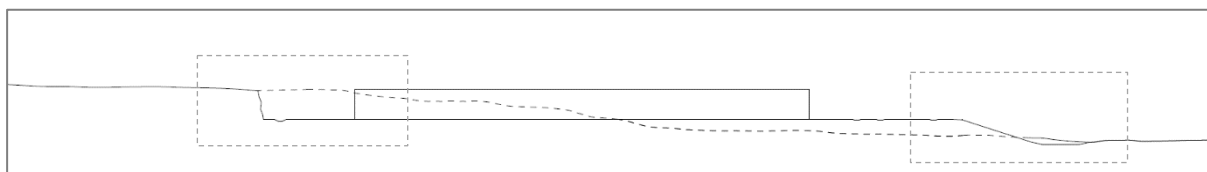
1.5 Kvartersmark

1.5.1 Lager och Logistik

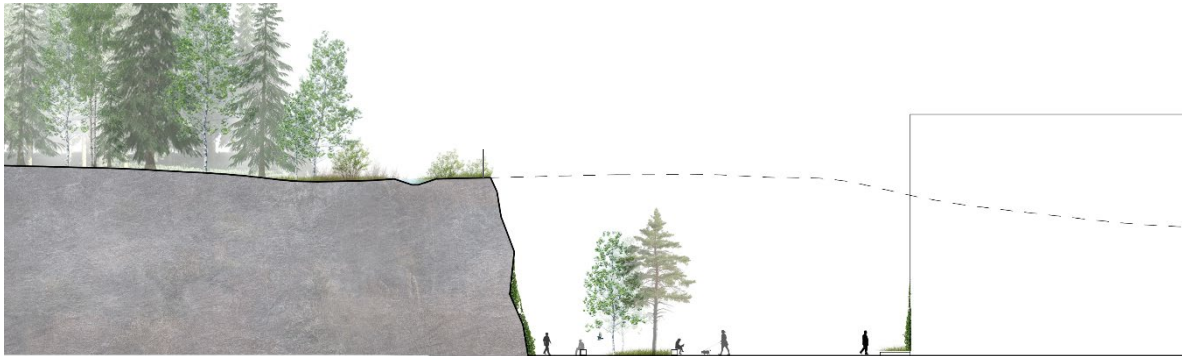
Kvartersmarken inom planområdet regleras till Lager och Logistik. Detaljplanen möjliggör för antingen en eller flera verksamheter att etablera sig. Inom kvartersmarken regleras exploateringsgraden för att även möjliggöra slänter och dagvattenhantering inom kvartersmark. Byggnadshöjden regleras genom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

Placeringen av det nya verksamhetsområdet medför att gestaltningen av byggnader samt utemiljö blir extra viktig mot väg 152 och sett från kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten. Vegetationsbeklätt tak och utformningsbestämmelser syftar till att en tillfredsställande helhet ska uppnås och kulturmiljöns påverkan minimeras. I övrigt möjliggör planen en stor variation i utformningen av byggnaderna.

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



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



Sektion A-A (mot väster). Visar bergskärning mot väst med ett dike som leder befintligt dagvatten runt planområdet. Bergskärning kan varieras med slänter för att få en bättre helhet. Delar av ytan mellan byggnad och skog kan utformas som utemiljöer för personalen. Här går även den befintliga väg som är en gemensamhetsanläggning som når fastigheter söder om planområdet. Denna väg kan även fungera som räddningsväg.



Sektion B-B (mot öster). Visar hur den utplanade hårdgjorda ytan övergår i slänt ner mot dagvattendamm. Slänten iordningställs med bevarat fältskikt eller återplanteras efter naturlika principer.



Sektion C-C (mot söder). I söder skiftar riktning på släntens lutning beroende på omgivande markhöjd. Här visas slänt ner mot skogen och den räddningsväg som går runt hela ny bebyggelse.



Sektion D-D (mot norr). Visar angöringsvägen och de slänter som krävs mot naturmark. Dagvattnet leds i dike och en trumma under angöringsvägen. En ridå av skog bevaras (eller återställs) för att minska det visuella intrycket från väg 152 och rekreationsområdet Trollberget.

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



Illustration över möjlig utformning. Illustrationen redovisar endast ett exempel på utformning utifrån den högsta nyttjandegrad som medges i detaljplanen och planområdet kan komma att bebyggas på annat sätt.

1.5.2 Tekniska anläggningar

Inom planområdet möjliggörs för nätstation/transformatorstation, genom att en yta inom kvartersmarken planläggs som E₁ – transformatorstation. Exakt placering av tekniska anläggningar avvaktar behov och utformning av kommande verksamheter.

1.6 Befintligt

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

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

1.7 Ärendelinformation

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

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

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

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

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

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

2 Motiv till detaljplanens regleringar

2.1 Allmän plats

Användning av allmän platsmark

NATUR – Naturområde. Motiveras av att ytor ska vara tillgängliga för omhändertagande av dagvatten och skyfall, att naturmarken säkerställer en buffertzona mellan det blivande verksamhetsområdet och Trollberget samt att utredningsområde för fornlämningar säkras. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §.

Huvudmannaskap

a1- Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Syftar till att säkerställa ansvaret för allmän plats. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 7 §.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

g2 - Markreservat för gemensamhetsanläggning. Gäller inom hela användningsområdet. Syftar till att säkerställa ansvaret för allmän plats, tillgängligheten, driften och underhållet av allmän plats Natur samt dagvattenanläggning. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 6 §

Utformning av allmän plats

damm1 – Damm. Motiveras av att området får rymma erforderliga lösningar för dagvattenhantering. Lagstöd: 4 kap. 12 § PBL

dike1 – Dagvattendike. Syftar till att säkra rinnvägar från damm till lågpunkter i naturmark. Lagstöd: 4 kap. 12 § PBL

2.2 Kvartersmark

Användning av kvartersmark

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

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

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

Begränsning av markens utnyttjande

Punktprickad mark – Marken får inte förses med byggnad. Områden som är prickat i östra delen syftar till att begränsa markens utnyttjande genom att inte tillåta byggnadsverk utmed befintlig järnvägsanläggning som kräver bebyggelsefria områden utmed järnväg, samt att säkra utrymme för slänter.

Område som är prickat i södra, östra, västra och norra delen av planområdet syftar till att säkra en yta för att möjliggöra dagvattenhantering, räddningsväg, angöringsväg och möjlighet att säkra underjordiska ledningar. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad och transformatorstation. Högsta nockhöjd är 5 meter. Syftar till att säkra utrymme för lämplig angöring, uppställningsplats och tekniska anläggningar, samt att reglera högsta höjd för dessa byggnader. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 20 meter. Bestämmelsen syftar till att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till en begränsad höjd. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.

Markens anordnande och vegetation

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

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

n₁ - Minst 50% av ytan ska utgöras av naturmarkskaraktär. Såväl fältskikt som träd ska bevaras så långt som möjligt och ska annars återplanteras efter naturlika principer med trädplantering. Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen av väganläggning och hårdgjord mark. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 10 §.

n₂ - Minst 90% av ytan ska utgöras av naturmarkskaraktär. Såväl fältskikt som träd ska bevaras så långt som möjligt och ska annars återplanteras efter naturlika principer med trädplantering. Bestämmelsen syftar till att säkerställa trädridå mellan verksamhetsområde och Trollberget. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 10 §.

n₃ - Minst 40% av ytan ska utgöras av naturmarkskaraktär. Såväl fältskikt som träd ska bevaras så långt som möjligt och ska annars återplanteras efter naturlika principer med trädplantering. Bestämmelsen syftar till att säkerställa trädridå mellan verksamhetsområde och Trollberget. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 10 §.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

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

Skydd mot störningar

m₁ – Dike ska finnas. Bestämmelsen syftar till att avleda både normala flöden och för att säkerställa att skada inte uppstår på planerad ny bebyggelse vid skyfall. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 12 §.

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

m₃ – Vid bergsskärning då höjden blir över 2 meter ska fallskydd, tex staket, uppföras med en höjd på minst 1,8 meter. Bestämmelsen syftar till att skydda mot fallolycka. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 12 §.

Inom kvartersmark ska 44 mm nederbörd per reducerad area fördröjas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa fördröjning av dagvatten för att skydda mot översvämning. Detta kan göras med damm eller i kombination med andra systemlösningar, så som växtbäddar. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 12 §.

Stängsel, utfart och annan utgång

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

Utformning

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

f₂ – Tak ska ges en omsorgsfull gestaltning. Eventuella uppstickande installationer på tak ska kläs in och utformas så att de harmonierar med bebyggelsens uttryck. Bestämmelsen syftar till att höja kvaliteten på arkitekturen och utformningen av platsen. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 16 §.

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

f₄ - Minst 80 % av takytan ska vara vegetationsklädd. Bestämmelsen syftar till att säkra det upplevda visuella intrycket från kulturmiljöområdet Grytås-Högabråten. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 16 §.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 50 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att reglera största utnyttjandegrad i byggnadsarea i förhållande till fastighetsarea. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 11 §.

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

e₃ - Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 300 kvm. Bestämmelsen syftar till att reglera största utnyttjandegrad för komplementbyggnader. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 11 §.

2.2.1 Genomförandetid

Genomförandetid - Genomförandetiden är fem år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Bestämmelsen motiveras genom att tiden för genomförandetiden bedöms vara rimlig för att genomföra detaljplanen. Kortaste genomförandetid har valts för att tidigt få möjlighet att ändra detaljplanen vid behov. Lagstöd: PBL 4 kap. 21 §.

3 Genomförandefrågor

3.1 Nuvarande fastighetsägarförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Högabråten 1:3 som är privatägd. Gemensamhetsanläggning för väg Högabråten GA:2 berörs av planförslaget.

3.2 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Det är enskilt huvudmannaskap för all allmän platsmark inom detaljplaneområdet. I detaljplaneförslaget anges Natur som allmän platsmark. För utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom natur ansvarar exploitören. I kommande exploateringsavtal regleras att exploitören bygger ut och lämnar över mark och anläggningar för dagvattenhantering inom Natur till en gemensamhetsanläggning.

Planområdet ligger inte inom kommunens vatten- och avlopps verksamhetsområde. För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar fram till planområdet ansvarar kommunen.

3.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår att del av den privatägda fastigheten Högabråten 1:3 planläggs som allmän platsmark och kvartersmark. Delar av fastigheten Högabråten 1:3 övergår till allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Kvartersmarken inom fastigheten Högabråten 1:3 kan enligt detaljplanen styckas av till flera mindre fastigheter. Exakt antal fastigheter avgörs i kommande lantmäteriförrättning. Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare och ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Område för Teknisk anläggning ”E₁” kan antingen avstyckas eller upplåtas med ledningsrätt.

3.2.1.1 Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt (LR 0665-406.1) för fiber till förmån för Telia Company AB planeras tas ur drift under 2024. Ledningsägaren ansöker och bekostar upphävande av ledningsrätten. Det kan bli aktuellt att upprätta ett avtal mellan exploitören och ledningsrättshavaren om ledningsrättsområdet behöver tas i anspråk innan Lantmäteriet upphävt ledningsrätten och beslutet fått laga kraft.

För att möjliggöra en framtida indelning i flera fastigheter avsetts u-område i planen då en utveckling av kvartersmarken till flera fastigheter kräver enskilda fastighetsanslutningar för VA, el och fiber.

Kvartersmarken E upplåts till elledningsägaren med ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker hos Lantmäteriet om ledningsrätt.

Eventuellt behov för ytterligare ledningsrätter inom kvartersmarkens byggrätt studeras i och med utarbetandet av exploateringsavtalet och säkerställs vid fastighetsbildningen.

3.2.1.2 Gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg (Högabråten GA:2), till förmån för berörda fastigheter enligt fastighetsägarförteckningen behöver omlokaliseras och omprövas. Ny väg dras väster om byggrätten intill den nya bergsskärningen. Tillkommande fastigheter enligt detaljplanen ska ges andelstal i gemensamhetsanläggningen via Lantmäteriets beslut. Exploatören ansöker om omprövning av gemensamhetsanläggningen enligt Anläggningslagen när planen fått laga kraft.



Utdrag ur Lantmäteriets nyttjanderättskarta, 2024-06-13.

För att möjliggöra en framtida indelning i flera fastigheter avsetts g-område i planen då en utveckling av kvartersmarken till flera fastigheter medför att fastigheter behöver dela, enligt senare beslutade andelstal, på driftkostnaderna för angoringsvägar, eventuella ledningar och omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken. Exploatören ansöker om nödvändiga gemensamhetsanläggningar när behov uppstår.

För drift och underhåll av allmän plats Natur bildas en ny gemensamhetsanläggning. Syftet är att sköta befintlig naturmark samt den tillkommande dagvattenanläggningen när exploatören byggt ut och överlämnat den.

3.3 Tekniska frågor

3.3.1 Tekniska åtgärder

TeliaSonera Skanova har jordkabel och kanalisation inom planområdet, som delvis har osäkert läge. Ledningen korsar planområdet men kommer att tas ur bruk under 2024.

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..

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

3.3.2 Utbyggnad allmän plats

I detaljplanen finns allmän plats för NATUR. Exploatören projekterar och bygger ut samt överlämnar anläggningen till kommande samfällighetsförening som ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

3.3.3 Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

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

Kommunen kommer att anvisa en eller flera anslutningspunkter för vidare utbyggnad i gräns till kvartersmark. Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av vatten, spill- och dagvattenledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i den anvisade anslutningspunkten.

Om det blir aktuellt med avstyckning till flera fastigheter inom kvartersmarken bygger exploatören ut ledningarna inom detaljplanens u-område fram till respektive ny fastighet där en anslutningspunkt upprättas. Exploatören överlämnar sedan ledningarna till kommunen. Kommunen ansöker om ledningsrätt för ledningarna och exploatören står för kostnaden.

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 lagstiftning, kommunens dagvattenstrategi och detaljplanen anger.

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

Berörda ledningsdragande bolag bekostar utbyggnad av ledningsnäten vilket finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Flyttkostnader av befintliga ledningar och kablar bekostas av exploatör.

Exploatören ansvarar även för att tillräcklig kapacitet finns för brandvatten inom området. Enligt avstämning med Räddningstjänsten krävs ett magasin som rymmer ca 400-500 m³ vatten i anslutning till planerad bebyggelse. Utformning och placering av magasin ska samrådask med Räddningstjänsten. Vaggeryd kommuns *Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor*, anger att för verksamheter med exceptionell brandbelastning, till exempel lager gäller följande: *Sprinklerflöden bestäms i enlighet med SS-EN 12845, ofta över 50 l/s.*

3.3.4 Anslutning till väg 152

Detaljplaneområdet ansluts via ny anslutning till Trafikverkets väg 152. Detaljplanegränsen sammanfaller med dikesbotten söder om väg 152. Anslutningen kräver Trafikverkets tillstånd. För att garantera trafiksäkerheten och framkomligheten på väg 152 behöver åtgärder genomföras på väg 152. Ett vänstersvängfält på väg 152 planeras som ska lösa trafiksäkerhet och framkomlighet. Innan detaljplanens granskning ska en överenskommelse göras mellan kommunen och Trafikverket om vilka åtgärder och hur de ska se ut samt finansieringen av dessa upprättas.

3.4 Ekonomiska frågor

3.4.1 Planekonomisk bedömning

Kostnadsfördelning med mera regleras i exploateringsavtal som tecknas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Förrättningskostnader tas av exploatören. Exploatören bekostar utbyggnation av kvartersmark.

Exploatören bekostar utbyggnaden av dagvattenanläggningar inom allmän platsmark. Övriga kostnader för utveckling av VA-systemet samt anslutningsavgifter för övriga ledningskollektiv betalas enligt vid var tid beslutad taxa.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av vatten- spill- och dagvattenledningar. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Exploatören kommer få intäkter i samband med försäljning av tomter som byggs ut i enlighet med detaljplanen.

3.4.2 Planavgift

Plankostnadsavtal har tagits fram mellan Vaggeryds kommun och exploatören, varför kommunen i samband med bygglov, inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan. Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen.

3.4.3 Gemensamhetsanläggningar

Inrättande av erforderliga gemensamhetsanläggningar sker av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. Berörd fastighetsägare är ansvarig för att ansöka om och bekosta förrättningen.

3.4.4 Drift allmän plats

Det är enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsen, således är det berörda gemensamhetsanläggningar och eventuella framtida samfällighetsföreningar som ansvarar för drift och underhåll av denna inom planområdet.

I detaljplanen finns allmän plats för NATUR.

3.4.5 Drift vatten, spill- och dagvatten

Inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap ansvarar kommande gemensamhetsanläggning för drift och skötsel av dagvattennätet.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för all drift och underhåll. Med undantag för ledningar inom ledningsrätt/u-område där respektive ledningsägare ansvarar för sina ledningar/anläggningar.

3.5 Organisatoriska frågor

3.5.1 Exploateringsavtal

Innan detaljplanen kan antas ska exploateringsavtal tecknas mellan Vaggeryds kommun och exploatören. 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.

Befintlig utfart på väg 152 stängs och ersätts enligt detaljplanen. Avtal med Trafikverket ska upprättas om åtgärder på väg 152 när ny anslutning ska genomföras. Samtliga åtaganden enligt avtalet överförs på exploatören i exploateringsavtalet.

Samtliga avtal bör vara undertecknade innan kommunen tar upp detaljplanen för antagande.

3.5.2 Tidplan

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

Beslut om samråd

3:e kvartalet 2024

Samråd	3:e kvartalet 2024
Beslut om granskning	4:a kvartalet 2024
Granskning	1:a kvartalet 2025
Beslut om antagande	2:a kvartalet 2025

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

4 Planeringsunderlag

4.1 Kommunal

4.1.1 Detaljplan

Aktuellt område för planområde ligger utanför detaljplanelagt område.

4.1.2 Planprogram

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

4.1.3 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta daterad 2004-03-08 och *fastighetsförteckning* daterad 2024-08-16. Dessa två dokument är lagrade i kommunstyrelsens diariesystem.

4.1.4 Översiktsplan

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

4.1.5 Andra kommunala planeringsunderlag

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

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

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

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

4.1.7 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

4.2 Utredningar

4.2.1 Naturvärdesinventering

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

4.2.2 Arkeologisk utredning

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

4.2.3 Principer för gestaltning

Principer för gestaltning av verksamhetsområde Högabråten, bilaga till planbeskrivningen. Framtagen av Kaminsky arkitektur AB och MARELD AB, augusti 2024. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

4.2.4 Trafikutredning

Trafikutredning. Framtagen av WSP, daterad 2024-07-01. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

4.2.5 Dagvatten- och skyfallsutredning

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

4.2.6 Geoteknisk utredning

PM Geoteknik. Framtagen av SWECO, daterad 2024-08-19. Lagrat i kommunstyrelsens diariesystem.

Markteknisk undersökningsrapport, MUR. Framtagen av SWECO, daterad 2024-08-19. Lagrat i kommunens diariesystem.

4.3 Regionala

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

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Kommunal

5.1.1 Detaljplan

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

5.1.2 Förhandsbesked

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

5.1.3 Planbesked

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

5.1.4 Planprogram

Inom planområdet finns inga nu gällande planprogram.

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

5.1.5 Översiktsplan

Planområdet är utpekade som utvecklingsområde för verksamheter och industri i gällande översiktsplan, antagen 2024 och området längs järnvägen pekas även ut som grönområde och park.

Inom utvecklingsområdet ska hänsyn tas till naturvärden, topografi och klimatanpassningsåtgärder. Verksamheter får på intet sätt påverka dessa natur-, kultur- eller landskapsvärden negativt. Riksintresse för kommunikation järnväg får inte påverkas negativt av verksamhetsutvecklingen. Väg 152 är utpekade som funktionellt prioriterat vägnät av Trafikverket. I det utpekade vägnätet är Trafikverket restriktiva till åtgärder som påverkar framkomligheten, tillgängligheten eller säkerheten negativt. Området ligger inom riksintresse för totalförsvarets stoppområde för höga objekt. Verksamhetsutvecklingen ska utformas med begränsningar så att inte riksintressena påverkas negativt.

Grönområde och park pekas ut som strategiskt grönområde för klimatanpassning. Stråket med naturmark och dagvattendiken är viktig för de öppna dagvattensystemen samt klimatanpassning i ett större sammanhang. Området är en viktig upptagare av dagvatten vid höga flöden och påverkar vattenupptagningen nedströms.

En stor del av området Högabråten, delar av planområdet, men även utanför föreslaget planbeskedsområdet, är utpekade som ett sammanhängande område för natur- och friluftsliv. Det är utpekade som ett särskilt kvalitetsområde i enlighet med MB (1998:808) 3 kap. 6 § och utgör en nod för tätortsnära friluftsliv med sammanhängande motions- och rekreativstråk.

5.2 Regionala

5.2.1 Regional utvecklingsstrategi 2020-2035

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

5.3 Riksintressen

5.3.1 Trafikkommunikation

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

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

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

5.3.2 Totalförsvaret

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

5.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

5.5 Miljö kvalitetsnormer

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

5.1.1 Luft

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

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

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

5.1.2 Vatten

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

Miljö kvalitetsnormer enligt vattenförvaltningsförordningen delas in i ytvattenförekomster och grundvattenförekomster, för ytvattenförekomster fastställs miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. För grundvatten fastställs miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status.

Ytvattenrecipient för dagvatten från planområdet är Lagan, sträckan Lillån – Stödstopaån. Enligt VISS (Vatteninformation Sverige) har Lagan en måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen är klassad som Uppnår ej god status.

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

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

5.6 Miljö

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

Vaggeryds kommun har utifrån nationella miljö mål och globala mål för hållbar utveckling tagit fram ett miljö program för Vaggeryds kommun. Miljö programmet gäller för 2022-2025 och är beslutat av kommunfullmäktige.

Nedan redogörs för några av de miljö mål som är särskilt angelägna för Vaggeryds kommuns miljö arbete:

Begränsad klimatpåverkan

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

God bebyggd miljö

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

Ett rikt växt- och djurliv

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

5.6.1 Dagvatten

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

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

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

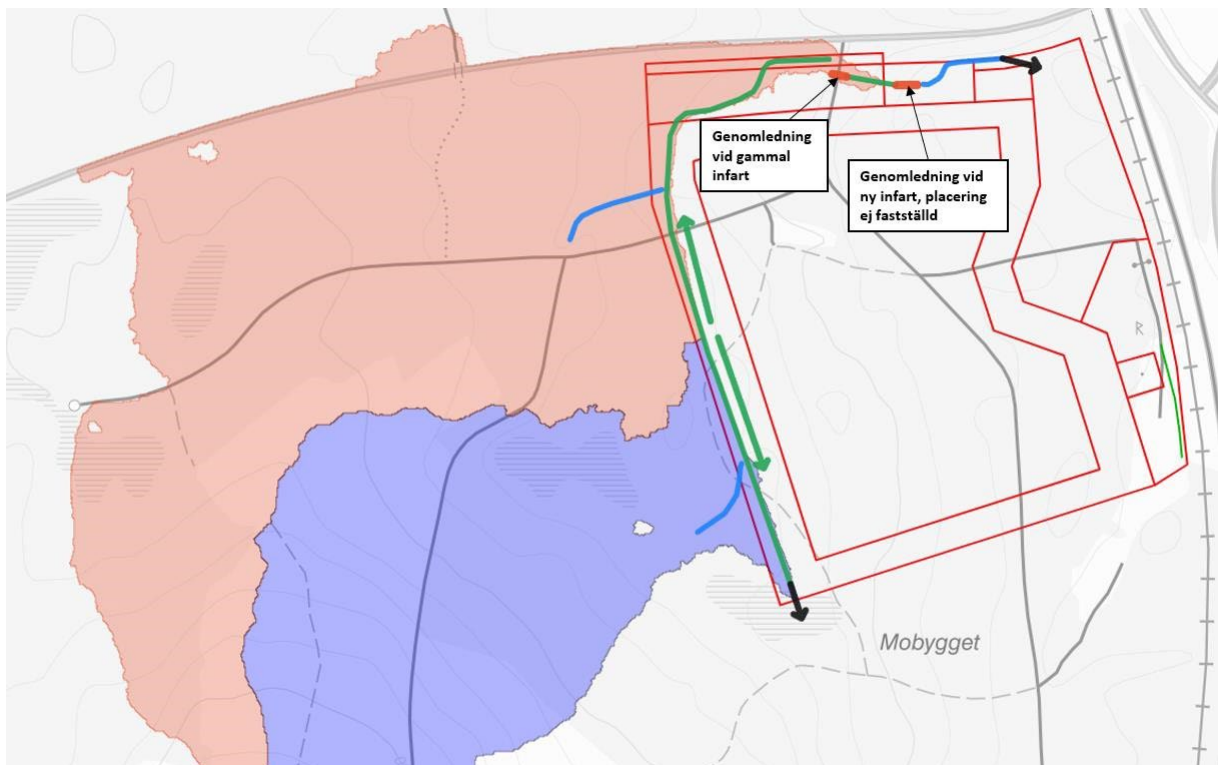
För att reducera utflödet från området till det från naturmark, behövs fördröjande åtgärder inom planområdet. Framtagen dagvattenutredning beräknar att erforderlig fördröjningsvolym för hela området är 4900 m³.

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

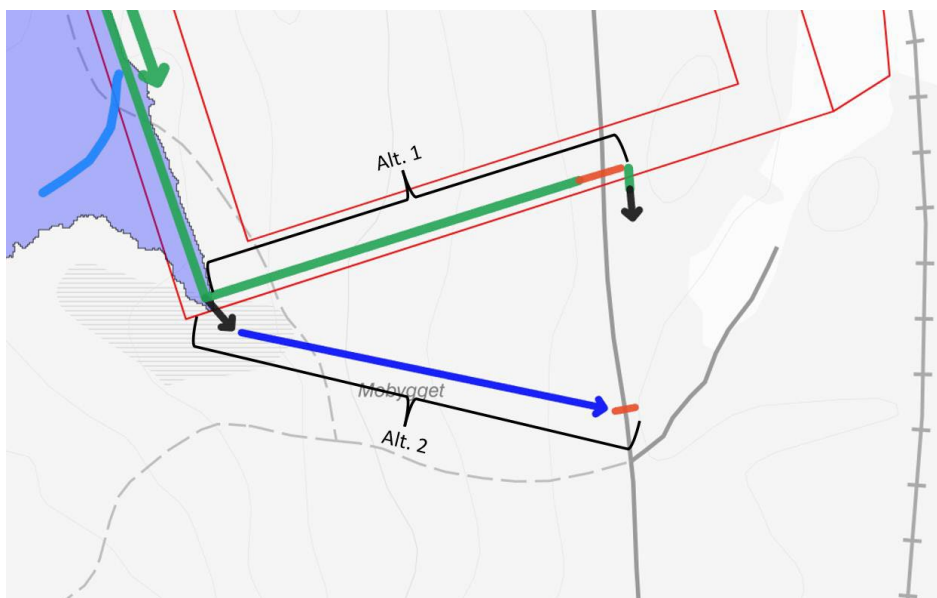
Nedan följer förslag på dagvattenhantering inom planområdet. Krav som kan komma att ställas på den verksamhet som etableras via miljötillstånd gäller före förslag på åtgärder. Inom området föreslås en infiltrationsyta i planområdets östra del, vilken regleras med bestämmelsen DAMM i plankartan. Utloppet från fördröjningsytan ansluter till ett svackdike som leder till en naturlig lågpunkt i områdets södra hörn där vatten kan spridas över bred front ut i naturmarken. Parkeringar och de mest trafikerade ytorna bör ledas via krossdiken eller växtbäddar med bräddfunktion innan det leds vidare mot fördröjningsytan. Takytor kan ledas via ledning direkt till fördröjningsytan då detta vatten är renare än det från trafikerade ytor. Volymen i fördröjningsytan kan minskas med den volym som ryms i övriga åtgärder när placering och storlek på dessa är fastställda.

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

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



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



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

5.6.2 Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns ett registrerat markavvattningsföretag. Då detta ligger inom planerad exploatering behöver markavvattningsföretaget upphävas.

5.6.3 Naturmiljö

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

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

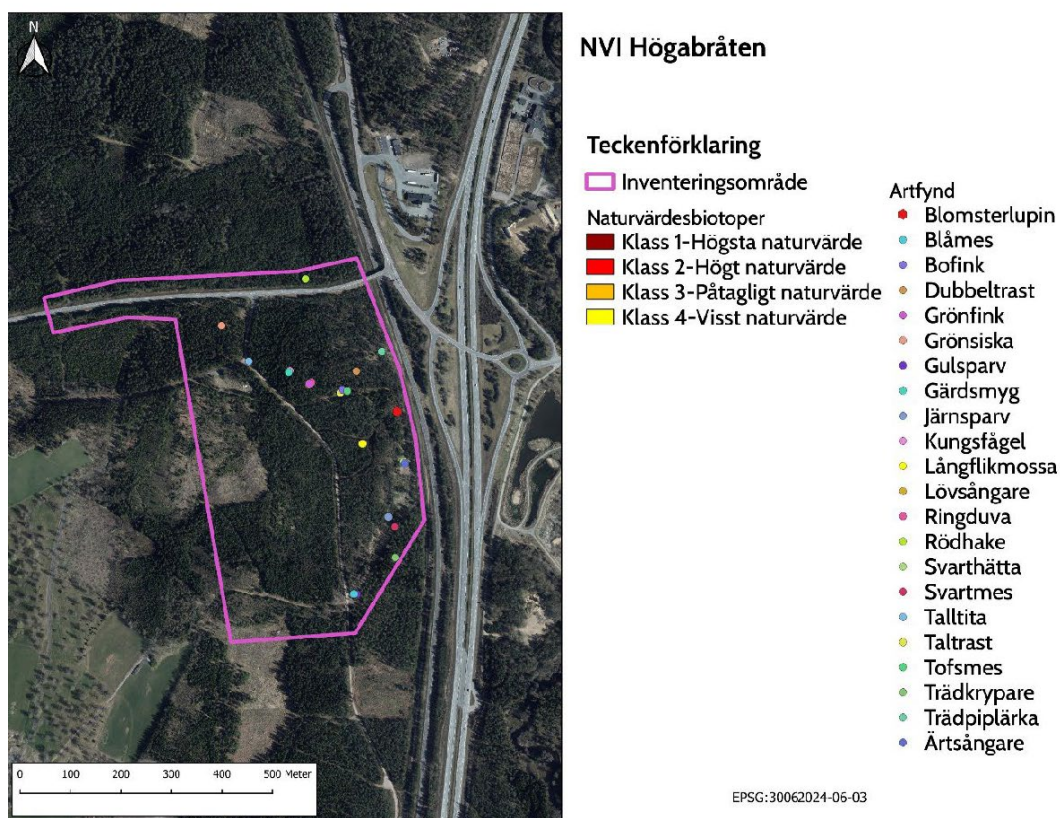


Bild ifrån Naturvärdesinventering, Väg & Miljö.

5.7 Hälsa och säkerhet

5.7.1 Omgivningsbuller

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

5.7.2 Risk för olyckor

Planområdet ligger inom skyddszon för transportled med farligt gods. Europaväg 4 och järnvägen, vilka är utpekade som transportleder för farligt gods, ligger närmre än 150 meter från planområdet. Plankartan reglerar bebyggelsefri yta för att säkerställa avståndet till järnvägen, och ligger som närmast minst 100 meter ifrån

spårmitt. Föreslagen bebyggelse ligger även ca 10 meter ovanför järnvägsspåren. Någon specifik riskanalys med anledning av transporter av farligt gods bedöms därmed inte behövas.

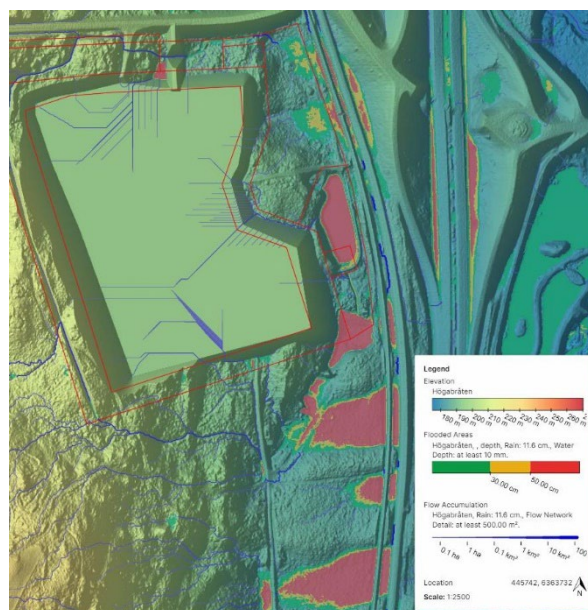
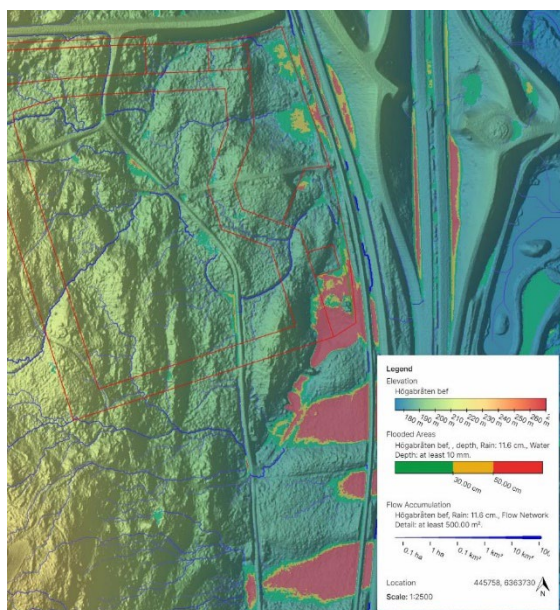
Vid eventuella olyckor är räddningstjänsten lokaliserad i centrala Skillingaryd, cirka 3 kilometer från planområdets infart. Räddningstjänsten bedömer i *Handlingsprogram Lag om skydd mot olyckor 2022-2026* att insatstiden till planområdet ryms inom tio minuter från larm. Det innebär att räddningstjänsten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

I övrigt behöver tillgången till släckvatten beaktas.

5.7.3 Risk för översvämning

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

Utifrån denna analys ställer sig en mindre volym vatten intill järnvägen efter exploatering än innan vid samma totala regnbelastning, eftersom en ny lågpunkt och volym tillkommer i och med fördröjningsytan. Dikessträckan mellan dammen och den naturliga lågpunkten i söder gör också att vatten ansamlas kring diket i större utsträckning än intill järnvägen. Eftersom analysen är statisk kan inget sägas om hur tidsaspekten påverkar samspelet mellan fördröjningsytans dämning och avtappning och den naturliga lågpunktens dämning och avtappning. För att göra en mer noggrann analys behöver i så fall en dynamisk modell tas fram.



Uppskattning av översvämmade ytor (graderat från grönt till rött efter uppskattat vattendjup) samt flödesvägar som har uppströms avrinningsområden >500 m² (blå linjer) vid en regnbelastning på 116 mm. Vänster bild baseras på befintlig situation med höjddata från nationella höjddatabasen. Höger bild baseras på en uppskattning av höjder efter exploatering där ytan som kommer bebyggas är lagd på +195,5 m ö.h. Höjderna är korrigerade med avskärande åtgärder för naturmarksavrinning, fördröjningsyta och svackdike. Bild ifrån Dagvattenutredning, Sweco.

För en säker skyfallshantering rekommenderas följande åtgärder:

- De avskärande dikena i den västra delen av planområdet är nödvändiga för att avleda både normala flöden och för att säkerställa att skada inte uppstår på planerad bebyggelse vid skyfall.

- Dagvattendammens slänt behöver anpassas så att den lägsta punkten längs dess krön vetter åt söder och svackdiket för att se till att vatten inte leds mot järnvägen. Vid skyfall kan dammen svämma över i denna riktning och leds då via diket mot den befintliga lågpunkten i planområdets södra del.
- Svackdiket mellan fördröjningsytan och den naturliga lågpunkten behövs för att se till att vatten inte avrinner mot järnvägen.
- De hårdgjorda ytorna kring byggnader bör anpassas så att de tydligt lutar från byggnaden och mot närmsta makadamdike och vidare ut i naturmark eller direkt mot naturmark. Då dagvattensystemet går fullt till marknivå (vid återkomsttider över 20 års återkomsttid) avrinner vatten då säkert från byggnader. Inga instängda områden bör skapas mellan byggnader eller på hårdgjorda ytor.

5.7.4 Risk för erosion, skred och ras

En geoteknisk utredning har tagits fram som gör bedömningen att risk för bergras eller blocknedfall ej föreligger. Befintliga slänter bedöms vara stabila med hänsyn till marklutningar och jordlagerföljd. Stabilitetsproblem bedöms inte föreligga inom området förutsatt att grundläggning och markarbeten utförs enligt angivna rekommendationer och AMA Anläggning 23.

5.7.5 Förorenad mark och bebyggelse

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

5.8 Geotekniska förhållanden

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

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

Berggrunden består enligt SGU:S berggrundskarta av syenitoid-granit.

Jorden inom området består huvudsakligen av friktionsjord där djupet till berg är begränsat, vilket generellt tyder på goda markförhållanden.

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

Förekommande organiska jordar i form av torv och mulljord bedöms ge besvärande sättningar. Därmed rekommenderas utskiftning av organiska jordar i läge för planerade konstruktioner.

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

Det bör observeras att sten, block och berg i dagen förekommer rikligt inom undersökningsområdet. Risk för bergras eller blocknedfall bedöms ej föreligga inom undersökt område. Befintliga slänter bedöms vara stabila med hänsyn till marklutningar och jordlagerföljd. Projekterad bergschakt i väster med släntlutning 5:1 samt i

öster med uppfyllnad av krossmaterial med släntlutning 1:3 bedöms även vara stabila. Stabilitetsproblem bedöms inte föreligga inom området förutsatt att grundläggning och markarbeten utförs enligt angivna rekommendationer och AMA Anläggning 23.

Resultatet från radonmätningarna i området gav radonhalter i jordluft på mellan 9,5 – 13,0 kBq/m³, vilket klassar marken som normalradonmark. Byggnader ska därför grundläggas radonskyddat. Kompletterande markradonundersökning i berg bör kontrolleras under projekteringskedet.

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

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

5.9 Hydrologiska förhållanden

Framtagen geoteknisk utredning visar att lodning av grundvattennivåer i installerade grundvattenrör har uppmätts från ca 0,5 m under markytan till torrt vid avläsning 2,3 m under markytan.

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

5.10 Kulturmiljö

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

Högabråten är beläget på en nord-sydlig höjdrygg, sydväst om planområdet och består av tre gårdar. Byn omges av åker, vall och hagmarker. I området finns ett flertal fornlämningar bland annat domarringar och gravfält.

5.10.1 Fornlämningar

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

Utöver dessa lämningar bedöms ett område i nordöstra delen av utredningsområdet kräva en arkeologisk utredning steg 2 för att klargöra fornlämningsbilden. En utredning steg 2 är beställd av Länsstyrelsen och kommer att genomföras innan granskning. Om denna utredning visar att det inte finns några fornlämningar att ta hänsyn till i den sydvästra delen av utredningsområdet avses kvartersmarken utökas för att på så sätt få en mer effektiv byggrätt. Den totala byggnadsarean kan då uppgå till ca 85 000 kvm.

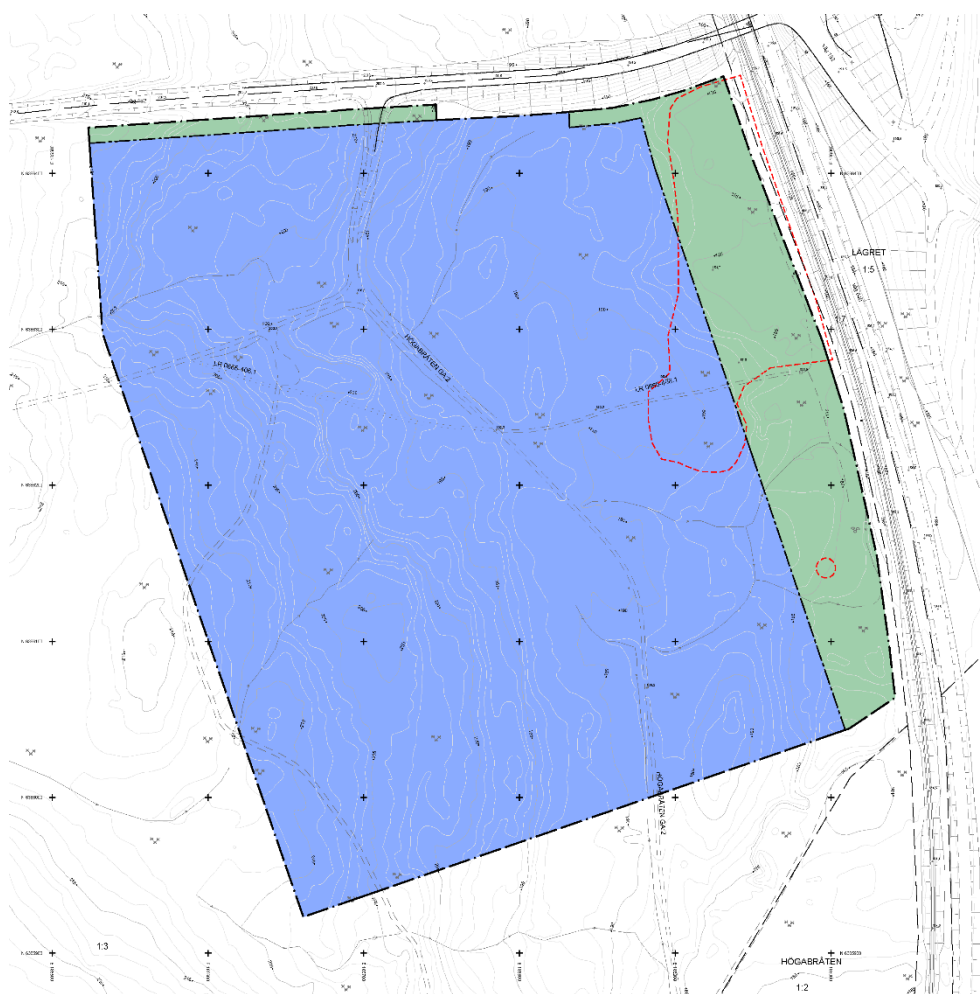


Illustration över de användningsgränser som är aktuella om Arkeologisk utredning steg 2 visar att det är möjligt. Röda streckade linjer visar utredningsområde samt fornlämning L2024:1170.

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

5.11 Fysisk miljö

5.11.1 Friytor, lek- och rekreationsområden

Inom planområdet finns inga anlagda friytor.

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

5.11.2 Bebyggelse och landskapsbild

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

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

5.11.3 Tillgänglighet

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

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

5.12 Sociala förutsättningar

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

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

5.13 Teknik

5.13.1 Dricks- och spillvatten

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

Kommande exploateringsområde ska anslutas till VA-nätet med en servisanslutning i det nordöstra hörnet av planområdet. Ledningarna säkerställs genom servitut.

5.13.2 Elförsörjning

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

5.13.3 Fiber

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

5.13.4 Uppvärmning

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Däremot ser Vaggeryds kommun gärna att kommande byggnation ansluts till fjärrvärmenätet eller ges annan uppvärmning baserad på förnyelsebara energislag.

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

5.13.5 Avfall

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

5.14 Service

Ingen kommunal service finns eller planeras inom planområdet.

5.15 Trafik och mobilitet

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

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

5.15.1 Viktiga kopplingar

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

5.15.2 Utformning av gator

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

Den anslutande vägen från exploateringen till väg 152 föreslås flyttas till ett läge öster om befintligt läge där det är bättre sikt- och höjdförhållanden. Ny väg föreslås dras från anslutningspunkten vid väg 152 och runt byggrätten och möjliggör på så sätt räddningsväg samt en ny dragning för den gemensamhetsanläggning som finns på platsen idag.

5.15.3 Trafikflöden

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

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

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

Framtagen trafikutredning visar att korsningspunkterna i området vid Trafikplats Skillingaryd Södra idag är relativt lågt nyttjade i jämförelse med respektive korsnings kapacitetstak. Det uppstår emellertid stundtals köer med ett antal bilar i längd på väg 152 västerifrån fram mot korsningen med Södra vägen, som kan uppfattas vara värre än den beräknade belastningsgraden i CapCal för denna korsning. Detta bedöms bero på att korsningens närhet till bron över Landsvägen (gamla E4) och järnvägen gör att korsningen har något lägre kapacitet än normalt. Detta tros bero på skydd sikt på grund av broräcken, att det bara är allra längst fram vid stopplinjen som två fordon får plats parallellt (för vänster- respektive högersväng) (dock enbart ett tungt fordon i bredd även längst fram), att tunga fordon på grund av lite snävare kurvradier behöver färdas långsammare i korsningen vid sväng.

5.15.4 Kollektivtrafik

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

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

5.15.5 Angöring och parkering

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

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

Framtagen Trafikutredning har på en enklare nivå genomfört en analys avseende mest lämpade placering av den anslutande vägen från exploateringen till väg 152. Som utgångsläge har det bedömts som rimligt att ett separat vänstersvängsfält anläggs på väg 152, samt att två fordon får plats framme vid väjningslinjen inifrån exploateringen (för vänster- respektive högersväng).

Utifrån siktförhållanden bedöms en anslutning ungefär i höjd med nuvarande korsningspunkt eller lite öster om denna vara den bästa placeringen. Detta utifrån att väg 152 längre västerut går i kurva över ett krön i ej fördelaktig riktning. Ett läge alltför nära bron över järnvägen skulle kunna innebära att denna korsning hamnar onödigt nära korsningspunkten med Södra vägen. En nackdel med en placering ungefär i höjd med dagens korsning är emellertid att en breddning för att skapa ett vänstersvängsfält innebär relativt stor uppfyllnad, då vägen här går på vägbank. Föreslagen placering uppfyller siktsträckorna med god marginal samt att längslutningen på väg 152 fortfarande har en gynnsam lutning på cirka 3,5%.

5.15.6 Dimensionerande fordon

Områdets trafiklösningar är dimensionerade för lastbil med påhängsvagn/släpvagn.

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet tillkommer byggrätt för verksamhetsmark på privatägd mark. Detaljplanen föreslår att del av den privatägda fastigheten Högabråten 1:3 planläggs som allmän platsmark och kvartersmark. Delar av fastigheten Högabråten 1:3 övergår till allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Kvartersmarken inom fastigheten Högabråten 1:3 kan enligt detaljplanen styckas av till flera mindre fastigheter.

Innan detaljplanen kan antas ska exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren tas fram. Överenskommelse och bland annat ansökan om fastighetsreglering avseende allmän platsmark kommer att tas fram till det exploateringsavtal som ska tecknas med fastighetsägaren. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen kan bli antagen.

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg (Högabråten GA:2) föreslås dras om. Rättigheten kommer att kvarstå men i ett annat läge. Läget för infart från väg 152 kommer att justeras, men vägen ansluter igen i befintligt läge söder om planområdet.



Illustration över möjlig vägdragning för befintlig gemensamhetsanläggning (Högabråten GA:2).

Befintligt markavvattningsföretag behöver avvecklas, processen kring detta är påbörjad och påverkar endast befintlig fastighetsägare.

6.2 Natur

6.2.1 Grönområde och artskydd

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

Framtagen naturvärdesinventering visar att det inte finns några höga naturvärden inom planområdet. Utredningen rekommenderar dock att fördjupade inventeringar av artgrupperna fåglar och fladdermöss tas fram. Kommunen gör, i samråd med Länsstyrelsen, bedömningen att detta inte är nödvändigt då inga registrerade

fladdermusobservationer finns i området och området redan idag är starkt påverkat av buller och ljusföroreningar ifrån järnväg, Europaväg 4 samt väg 152. Talltitan, som pekas ut i inventeringen, har stora revir och det presenteras endast vaga signaler på att det här området har potential för fågel, då framför allt för talltita. Den utpekade grönfinken trivs bäst nära stadsområden och förekommer oftast i dungar, skogsbryn, planteringar och trädgårdar. Fladdermöss söker sig helst till naturliga håligheter, bland annat ihåliga äldre träd, över 80 år gamla granar. Framtagen naturvärdesinventering medger att större delen av såväl inventeringsområdet som förstudieområdet har avverkats de senaste 50 åren. Området saknar vattendrag eller vattenyta som kan locka till sig insekter som i sin tur utgör foder för fladdermöss.

Sammanfattningsvis bedöms inventeringsområdet överlag ha låga naturvärden och saknar förutsättningar för biologisk mångfald eftersom det till övervägande del består av produktionsskog bestående av i huvudsak yngre gran med inslag av björk och andra lövträd.

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

6.2.2 Landskapsbild

Planens genomförande medför att landskapsbilden förändras då skogsmark tas i anspråk för verksamhetsbebyggelse med tillhörande miljöer. Behovet av stora plana ytor och en önskan om massbalans resulterar i att stora mängder massa och berg fördelas om över ytan, vilket är en konsekvens av att detaljplanen möjliggör för en stor byggnad. Om området delas upp i flera mindre fastigheter med mindre byggrätter så finns en annan möjlighet att terrassera marken och anpassa byggnationen efter topografin.

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

6.3 Miljö

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

Begränsad klimatpåverkan

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

God bebyggd miljö

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

Ett rikt växt- och djurliv

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

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

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

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

6.3.2 Dagvatten

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

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Luft

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

6.4.2 Vatten

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

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

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Omgivningsbuller

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

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

I samrådsförslaget för planprogram för Trollberget föreslås ny bebyggelse ca 350 meter ifrån aktuellt planområde. Topografi och avstånd till föreslagen verksamhetsmark ger goda förutsättningar till en god ljudmiljö, men i kommande planskeden för Trollberget är det av vikt att säkerställa att planerade bostäder klarar gällande bullerkrav. Etablering av nytt verksamhetsområde inom Högabråten 1:3 får inte begränsa möjligheten att planera för nya bostadsområden i enlighet med planprogram för Trollberget.

6.5.2 Förorenad mark och bebyggelse

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

6.5.3 Översvämning

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

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

Med föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall bedöms det inte föreligga någon risk för översvämning.

6.5.4 Olyckor

Föreslagen byggrätt är placerad minst 150 meter ifrån Europaväg 4 och ca 100 meter från järnväg. Någon specifik riskanalys med anledning av transporter av farligt gods bedöms därmed inte behöva göras. Räddningsväg är säkrad med punktprickad mark runt hela byggrätten.

6.5.5 Erosion, skred och ras

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

6.6 Sociala konsekvenser

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

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

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

I samrådsförslaget till planprogram för Trollberget pekas utsiktsplatser, rekreativa stråk samt entréplatser ut. En mindre entréplats nås norr om tunneln under väg 152, övriga entréer till området är ifrån norr. Det är även i de norra delarna som utsiktsplats, naturlek och ytor för närrekreation pekas ut, alltså 500–800 meter ifrån närmsta möjliga bebyggelse inom planområdet. Ett rekreativt stråk förlås ca 50 meter norr om väg 152 vilket möjliggör för bevarande av en skogsridå mellan infarten till föreslaget verksamhetsområde och planerat stråk.

6.7 Kulturmiljö

Planområdet ligger i närheten av kulturmiljövärdet Grytås-Högabråten. Bebyggelsen ligger på en höjdrygg omgiven av beteshagar med gles växtlighet. Sikten är vidsträckt åt nordöst men med begränsad sikt till själva planområdet, vilket beror på en ridå av skog mellan hagar och planområde samt stora höjdskillnader och träd som delvis skymmer närmsta sikten. För att minimera påverkan på kulturmiljön föreslås minst 80% av bebyggelsens takyta vara vegetationsklädd. Med denna reglering och med övriga förhållanden på platsen i beaktande är bedömningen att planerad bebyggelse inte kommer att ha betydande påverkan på kulturmiljövärdet.



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

6.8 Riksintressen

6.8.1 Trafikkommunikation

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

6.8.2 Totalförsvar

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

6.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

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

6.10 Trafik och mobilitet

6.10.1 Motortrafik

Idag är korsningspunkterna i området vid Trafikplats Skillingaryd Södra relativt lågt nyttjade i jämförelse med respektive korsnings kapacitetstak. Det uppstår emellertid stundtals köer med ett antal bilar i längd på väg 152 västerifrån fram mot korsningen med Södra vägen. Framtagen trafikutredning visar att allmänt ökad trafik till år 2050 tillsammans med tillägg av alstrad trafik för den planerade exploateringen utifrån Trafikverkets alstringsverktyg (enligt kategori *större industri*) skulle innebära att trafikflödena ökar och att korsningen vid väg 152/Södra vägen riskerar att bli överbelastad.

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

6.10.2 Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger ca 1 km ifrån kommunens utbyggda cykelnät. Enligt kommunens cykelplan ska cykelvägarna kompletteras och bland annat gång- och cykelbanan längs med Åkersvägen byggas ut. Härifrån går en grusad gång- och cykelväg genom Trollberget mot tunneln under väg 152. Befintlig tunnel ligger ca 150 meter ifrån planområdet och ca 450 meter ifrån föreslagna ny infart. För att möjliggöra för gång- och cykeltrafik krävs det att den här sträckan byggs ut. Detaljplanen ska förbereda för en möjlig cykelkoppling.

6.11 Mellankommunala intressen

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

7 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvarig projektledare för detaljplanen är stadsarkitekt på kommunledningskontoret.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av representanter från följande kontor och förvaltningar deltagit:

- Kommunledningskontoret
- Tekniska kontoret
- Miljö- och byggförvaltningen

Kommunens konsulter

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

Genomförda utredningar är framtagna på uppdrag av Vaggeryds kommun.

Kommunledningskontoret

September 2024



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