



Underlag för planbesked
Skogshyltan 1:4 m.fl.
Vaggeryd



Upprättat av kanslienheten

Datum 2020-12-21

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Innehållsförteckning

Ansökan.....	3
Sökande.....	3
Fastighet.....	3
Fastighetsägare.....	3
Syfte.....	3
Avgränsning.....	3
Bakgrund.....	4
Tidigare ställningstagande.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan.....	5
Platsens förutsättningar.....	6
Lokalisering, mark och vegetation.....	6
Naturvärden.....	6
Ekosystemtjänster.....	6
Infrastruktur.....	7
Riksintressen.....	7
Strandskydd.....	8
Människors hälsa och säkerhet.....	8
Vatten och avlopp.....	8
Dagvattenhantering.....	8
Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber.....	9
Fastighetsrättsligt.....	9
Upprättande av detaljplan.....	9
Utredningsbehov.....	9
Förslag till process och tidplan.....	9
Slutsats.....	10

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, PBL 13 kap 2 §). Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida.

Syftet med planbesked är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte (PBL 5 kap 2, 5 §§).

Ansökan

Sökande

Vaggeryd logistikpark AB och Vaggeryds Energi AB, (VEAB).

Fastighet

Del av Skogshyltan 1:4 och Stödstop 1:7

Fastighetsägare

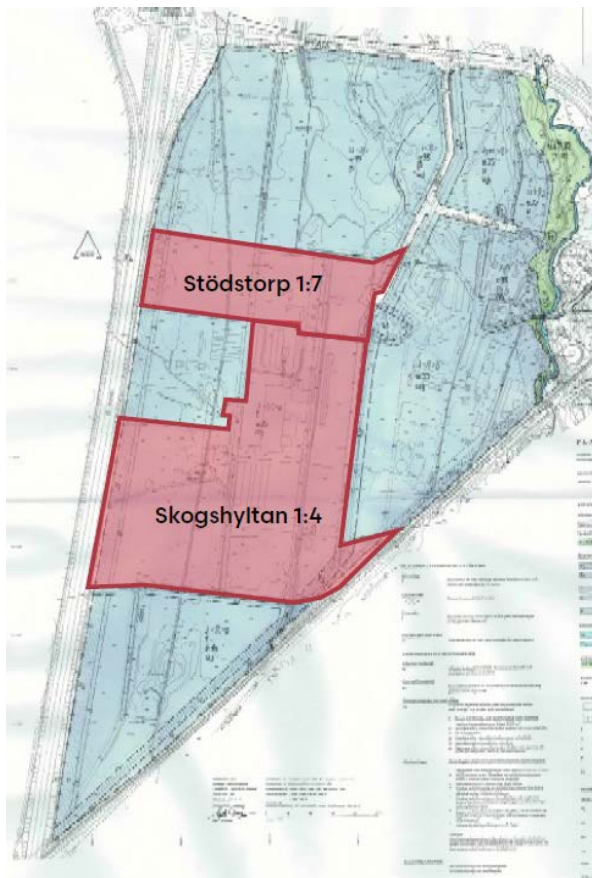
Vaggeryd logistikpark AB

Syfte

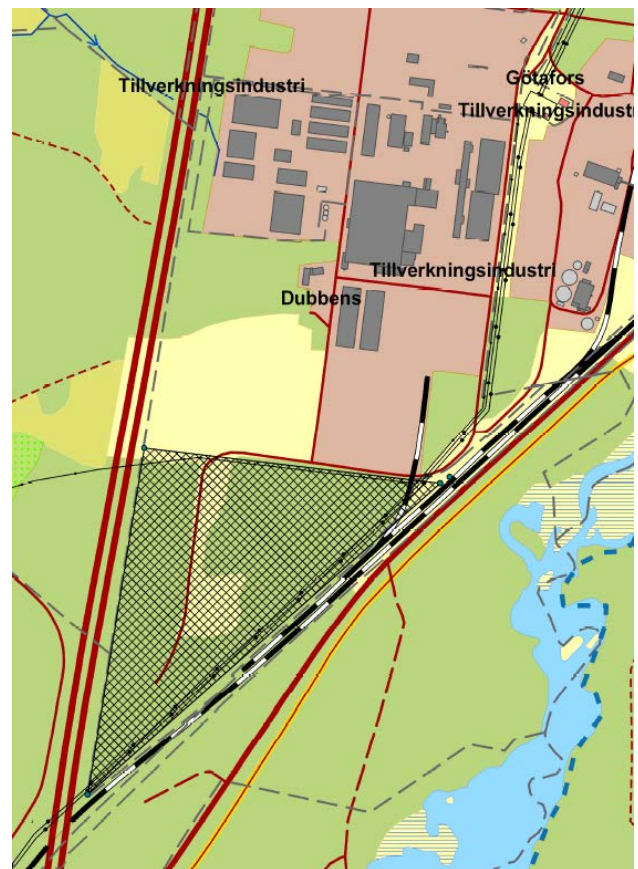
Vaggeryds logistikpark AB och VEAB har inlämnat var sin ansökan om planbesked. Ansökningarna syftar till pröva utökning av reglerad byggrätt i befintlig detaljplan.

Avgränsning

Ansökt område omfattar del av fastigheten Skogshyltan 1:4 och fastigheten Stödstop 1:7, vilka ägs av Vaggeryd logistikpark AB.



Figur 1: Område inom rött där Vaggeryd logistikpark AB ansökt om prövning av utökad byggrätt.



Figur 2: Område inom rutnät där VEAB ansökt om prövning av utökad byggrätt.

Utökad byggrätt bedöms lämpligast att prövas genom en ny detaljplan vilken föreslås omfatta fastigheterna Skogshyltan 1:4, Stödstop 1:7 samt Skogshyltan 1:5, för att uppnå en enhetlig reglering av bebyggelsen i området. Genom att pröva en ökad byggrätt gemensamt i en ny detaljplan uppkommer nyttor kring samordning, då liknande förutsättningar föreligger vad gäller avstånd till E4, hänsyn till riksintresset Skillingaryds skjutfält, behov av infrastrukturlösning, dagvattenhantering etc. Föreslaget planområde behöver utredas vidare i en planprocess och förslaget planområde kan därmed förändras. Genom detaljplaneprocess prövas lämpligheten för markanvändning i området.



Figur 3: Föreslaget planområde.

Bakgrund

Ansökan från Vaggeryd logistikpark AB inkom 2020-11-02 och syftar till att pröva utökning av byggrätten i befintlig detaljplan, genom ändring av detaljplan. Ansökan anger planerad byggnation av industri- eller lagerlokal. Prövning av en utökad byggrätt avser enligt ansökan:

- Utökning av byggnadshöjd från 12 till 16 meter
- Utökad exploateringsgrad per fastighet, från 35 % till 65 %
- Borttagande av u-område
- Borttagande av fornlämningsbestämmelse
- Borttagande av prickmark vid u-område och fornlämningsbestämmelse

Ansökan från VEAB inkom 2020-11-26 och syftar till att pröva utökning av byggrätten för att möjliggöra byggnation av produktionsenhet för fjärrvärme. Prövning av en utökad byggrätt avser enligt ansökan:

- Utökning av byggnadshöjd från 12 till 20 meter
- Möjliggöra för skorsten, 35 meter hög
- Utöka exploateringsgrad per fastighet, från 35 % till 65 %
- Borttagande av u-område i nord-sydlig sträckning inom Skogshyltan 1:4, då det inte längre används
- Borttagande av u-område södra delen av Skogshyltan 1:4, då u-området inte använts utan ledningar har lagts på annan mark.

Områdets förutsättningar har i ett första skede undersökts, vilket presenteras i detta underlag. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande enligt ansökan.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Området är inte utpekade i översiktsplanen. E4:an och järnvägen, vilka ligger i närhet till området är utpekade som riksintressen för kommunikationer. Översiktsplanen anger att det finns ett förbud mot nybyggnad inom 50 meter från E4:an.

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen är området utpekade som riskområde vid värmebölja. Därtill är området utpekade för att stärka gräsmarkernas arter och livsmiljöer, vilket stärker den viktiga länken mellan Götarps hage och Duveleds värdekärnor för gräsmark.

Detaljplan

För del av Skogshyltan 1:4 och Stödstop 1:7 gäller detaljplan för Götafors industriområde, Laga kraft 1997-01-23. Detaljplanen reglerar i huvudsak bland annat industriändamål till en högsta byggnadshöjd om 12 meter och en största byggnadsarea om 35 % av fastighetarean.



Figur 3: Utdrag ur gällande detaljplan för Götafors industriområde.

Ny detaljplan ersätter del av befintlig gällande detaljplaner för Götafors industriområde.

Platsens förutsättningar

Lokalisering, mark och vegetation

Området ligger i västra delen av Götafors industriområde, strax intill och med nära anslutning till E4:an. I sydöst går järnvägen mellan Halmstad-Nässjö/Jönköping.

Marken består av sand, isälvs sediment. Uppskattat jorddjup varierar inom föreslaget planområde från cirka 5 meter i sydligaste delen till cirka 50 i norra delen. Södra delen av föreslaget planområde är skogsbelagd och i norr är marken hårdjord. Den mittersta delen är bebyggd.

I norra delen av föreslaget planområde har delar av en tidigare lutdamm legat. Dammen omfattade bland annat östra delen av Stödorp 1:7 och norra delen av Skogshyktan 1:4, enligt ortofoto från 1975. Dammen har fyllts igen för aktuellt område (föreslaget planområde) men det är i nuläget oklart med vilka massor. I samband med upprättande av befintlig detaljplan för området gjordes en geoteknisk undersökning. Befintlig detaljplan anger att området norr om Stödorp 1:7, planlagd med U – upplag i befintlig detaljplan, inte är lämpligt för byggnation ur geoteknisk synpunkt. Markstabilitet för området där dammen fyllts (norra delen av föreslaget planområde) samt området runt den tidigare dammen behöver utredas vidare.

Naturvärden

I södra delen av föreslaget planområde har observationer gjorts av rödlistade fjärilar såsom ängsmetallvinge, sexfläckig bastardsvärmare och mindre bastartsvärmare. Arterna hotas av igenväxning. För att stärka livsmiljöer för arterna är öppna blomrika ängsmarken, liksom övriga öppna omgivningar viktiga. Dessa miljöer kan upprätthållas genom anpassat slätter eller lågt betetryck. Blomrika vägkanter med anpassat väggkantslätter skapar spridningsförutsättningar för arterna. Hänsyn bör tas till att stärka flora som gynnar arterna. En översiktlig naturinventering behövs för att klargöra eventuella naturvärden inom området.

I södra delen har även observationer av rödlistade fågelarter gjorts. Rapporterade arter är kricka, tofsvipa, drillsnäppa, gråkråka och svart rödstjärt.

Ekosystemtjänster

Området ligger mellan Götarps hage och Duveleds värdekärnor för gräsmark. Södra delen av området utmed järnvägen är utpekat i grönstrukturplanen för förstärkning av den gröna infrastrukturen vilket är sammanhängande natur som gör det möjligt för olika arter att förflytta sig mellan områden såsom värdekärnorna. En starkt grön infrastruktur minskar förlusten av biologisk mångfald.

Inom Götafors finns stödhabitat för gräsmarker, vilka är områden med vissa biologiska värden. Stödhabitatet kan fungera som spridningslänkar då de ligger strategisk mellan värdekärnor. Stödhabitatet är kopplade till befintliga gröna miljöer såsom utmed järnvägen, E4:an och befintliga gröna ytor. Befintliga gräsmarker som utgör spridningskorridorer bör bevaras och förstärkas.

Den gröna infrastrukturen bör visas hänsyn och utveckling av spridningskorridorer behöver beaktas i planprocessen. Sammanhängande stråk av gräsmark genom området bör eftersträvas, vilka behöver skötas så att blomrika ängsmarker uppkommer. Gröna tak och fasader kan också bidra som spridningskorridorer.

Området är utpekade som riskområde vid värmebölja, vilket motiverar till att bevara gröna områden så mycket det går samt att tillföra grönska i industriområdet. Bredvid svalkande funktioner så tillför grönska i området sinnlig upplevelse.

Infrastruktur

Götafors industriområde ansluts från Stödstorpsvägen varifrån Munksjögatan leder vidare söderut genom området. I gällande detaljplan är gata planlagd fram till föreslaget planområde. Lämplig utformning för infrastrukturlösning inom föreslaget planområde behöver utredas vidare såsom anslutningsmöjligheter till nya fastigheter, gång- och cykeltrafik, behov kring vändplaner etc. Det finns befintliga vägsträckningar inom föreslaget planområde.

Riksintressen

E4:an och järnvägen är utpekade som riksintresse för kommunikation. Avseende E4:an gäller ett generellt förbud mot nybyggnad inom 50 meter från E4:an. Gällande järnvägen föreligger ett generellt minsta avstånd till bebyggelse om 30 meter från spårmittpunkt. Garage/förråd kan dock placeras närmare. Planeras verksamhet inom 30 meter från spårmittpunkt kan elsäkerheten även behöva beaktas så att lämpliga avstånd föreligger mellan byggnadsdel och järnvägsanläggning. Parkering bör anläggas minst 15 meter från spårmittpunkt. Körbana för parkering kan anläggas som närmst 10 meter från spårmittpunkt.

Föreslaget planområde ligger inom två utpekade påverkansområden för Skillingsaryds skjutfält. Påverkansområdet - *område med särskilt behov av hinderfrihet* innebär att höga objekt riskerar att påverka funktionen eller möjligheten att nyttja riksintresset. Höga objekt definieras som högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse eller 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Med sammanhållen bebyggelse avses områden karterade som tätort på Lantmäteriets översiktskarta skala 1:250 000. Föreslaget planområde ligger både inom karterad tätort och utanför tätort. Det innebär att objekt över 20 meter utanför karterad tätort kan påverka möjligheten att nyttja riksintresset. Dessa områden är utmed E4:an och södra delen av föreslaget planområde.

Den södra delen av föreslaget planområde innefattas även av *påverkansområde för buller eller annan risk*. Inom området kan verksamheter påverka funktionen, tillträdet till eller möjligheten att nyttja riksintresset. Forsvarsmakten kommer vara remissinstans i en planprocess, då föreslaget planområde ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk.

Kulturmiljö

Inom fastigheten Skogshytan 1:4 finns objekt L1974:813 registrerat. Objektet är bedömt som en möjlig fornlämning och är en torplämning. Enligt kontakt med Länsstyrelsen så meddelades att objektet behöver utredas vidare för att avgöra om objektet bedöms som fornlämning eller inte. Detta kan ske genom fördjupade arkivstudier. Därefter återstår bedömning huruvida det krävs ytterligare åtgärder. Utgångspunkter är att fornlämningar ska bevaras men tillstånd till ingrepp kan i vissa fall ges. Länsstyrelsen meddelar att det kan finnas möjlighet till tillstånd till ingrepp, då lokaliseringen är inom industriområde med begränsad upplevelsepotential. Beroende på vad vidare utredning av objektet ger, kan tillstånd för ingrepp bli aktuellt.

Norr om föreslaget planområde finns registrerade kolbottnar vilka bedömts som övriga kulturhistoriska lämningar.

Strandskydd

Norra delen av fastigheten Stödstop 1:7 ligger inom strandskyddat område. Strandskydd kan upphävas genom detaljplan, genom prövning enligt 7 kap. 18c- 18g §§ Miljöbalken.

Människors hälsa och säkerhet

Inom föreslaget planområde finns två objekt utpekade som potentiellt förorenade, i EBH-stödet vilka har klassats som 3 – måttlig risk. Objekten avser verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel och objekt för träimpregnering. Under 2019 genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning där jordprover analyserades avseende bland annat organiska kolväten och metaller. Jordprover togs i södra, mittersta och norra delen av föreslaget planområde, dock inte inom fastigheten Skogshyltan 1:5. Analysen visade på ett värde över mindre känslig markanvändning (MKM) avseende barium i ett jordprov i den södra delen av föreslaget planområde, vilken bedömdes vara en askdeponi. Övriga provpunkter visade inte på värden över MKM och inte heller värden över känslig markanvändning (KM).

Provpunkten i södra delen av föreslaget planområde vilken visade överskridet värde för MKM avseende barium, har sanerats.

Öster om föreslaget planområde finns ett objekt i EBH-stödet bedömt med riskklass 2 – stor risk. Inom norra delen av föreslaget område har det tidigare legat en lutdamm för pappersbruket, vilken fyllts igen i samband med avveckling av pappersmassatillverkning. Dessa bedöms inte påverka markens lämplighet för industriändamål med hänvisning till upprättad miljöteknisk markundersökning.

Vid prövning av utökad byggrätt vilket kan medföra en tätare bebyggelse, behöver brandsäkerheten undersökas vidare.

Vatten och avlopp

Vaggeryds kommun är ansvarig för vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar inom tätorterna i kommunen. Det finns vatten och avlopp i området vilka ny bebyggelse kan anslutas till. Vid utbyggnad av sprinklers behövs kontakt tas med Tekniska kontoret avseende dimensionering.

Dagvattenhantering

Dagvattenstrategin för Vaggeryds kommun syftar till hållbar dagvattenhantering, vilket bland annat innebär att dagvatten ska tas omhand på ett så naturligt sätt som möjligt. Ny detaljplan ska i första hand verka för lokalt omhändertagande av dagvatten och främja möjligheter till så stora genomsläppliga ytor som möjligt. Marken i området har enligt SGU hög genomsläpplighet. Vid behov finns möjlighet att ansluta till dagvattenledning i området.

I södra delen av föreslaget planområdet finns ett område som riskerar att översvämmas vid skyfall, enligt skyfallskarteringen, vilket behöver beaktas och lösas då området planeras exploateras. Påverkan på dagvattenhanteringen inom och utanför planområdet såväl för avrinningsområdet behöver beaktas vid planläggning.

Energi, fjärrvärme, el, tele, fiber

El och fiber finns i området, vilket kan byggas ut för att ansluta ny bebyggelse. Anslutning till fjärrvärme kommer vara möjligt då produktionsenhet uppförs.

Fastighetsrättsligt

Fastigheterna Skogshyltan 1:4 och Stödstop 1:7 belastas av officialservitut 0665-559.1, till förmån för fastigheten Jonstop 2.1. Servitutet ger rätt att använda markområde för utfart och vändplan.

Upprättande av detaljplan

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses bland annat följande utredningar krävas för framtagande av detaljplanen.

Utredning	Ungefärlig kostnad
Ev. Geoteknisk utredning	Ej uppskattad
Fördjupad arkivstudie, ev. arkeologisk utredning	Ej uppskattad
Översiktlig naturvärdesinventering	Ej uppskattad
Fastighetsförteckning	Ca 15 000 kr
Grundkarta	Ca 20 000 kr

I kostnadsuppskattningen ingår inte eventuell geoteknisk utredning, arkeologisk utredning, översiktlig naturvärdesinventering, då det i nuläget inte är klarlagt i vilken omfattning dessa typer av utredning kan bli aktuella. Utöver ovan nämnda utredningar kan det under processen bli aktuellt med ytterligare utredningar som i dagsläget inte går att förutse. Genomförda utredningar kan leda till behov av ytterligare utredningar samt åtgärder och tillkommande kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Detta underlag innehåller inte kostnader för utbyggnation av området med t.ex. VA eller gator, inte heller intäkter. Efter granskningsskedet kommer ekonomiska kalkyler att påbörjas för genomförandet av området.

Förslag till process och tidplan

Kommunen gör bedömningen att detaljplanerna ska handläggas med utökat förfarande. Prövning av ökad byggrätt samt exploatering behöver ske i relation till de riksintressen som föreligger i området. Planen handläggs enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med utökat förfarande. Det betyder att planen ska vara ute på samråd och granskning i respektive tre veckor. Kan planförslaget antas medföra betydande miljöpåverkan ska det granskas under minst 30 dagar. Efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och därmed detaljplanen får laga kraft om den inte överklagas.

Arbetet med detaljplan förväntas kunna påbörjas under andra kvartalet 2021 och beräknas ta cirka 1,5 år.

Slutsats

Den samlade bedömningen är att prövning av industriändamål och utökad byggrätt är lämpligt att pröva i en planprocess för ny detaljplan och Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta om positivt planbesked. I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor utredas för att säkerställa lämpligheten med hänsyn till bland annat arkeologi och eventuell påverkan på riksintressen. Konsekvenser av ökad byggrätt behöver utredas vidare liksom erforderliga ytor för infrastrukturlösning, mark för att föra in grönska i industriområdet etc. Positivt planbesked innebär ingen garanti för genomförande i enlighet med inskickade ansökningar.