



Detaljplan för del av Stödstop 2:1 och del av Bratteborg 2:6, Vaggeryds tätort, Vaggeryds kommun

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna granskningsutlåtandet och de redaktionella ändringar den förordar samt besluta om att anta detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2003-02-05 § 35 att uppdra till miljö- och byggnämnden att upprätta detaljplan för Stödstoppsområdet strax norr om Bondstoppsvägen och väster om E4:an.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2017-06-27 § 128 att upprätta ny detaljplan för Stödstop 2:1 m.fl. och skicka ut den för samråd.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett utvidgat verksamhetsområde i utkanten av Vaggeryd. Området är ca 37 ha och ansluter till befintligt verksamhetsområde utmed E4:an. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande

Beslutsunderlag

Granskningsutlåtande daterad april 2018.

Planbeskrivning

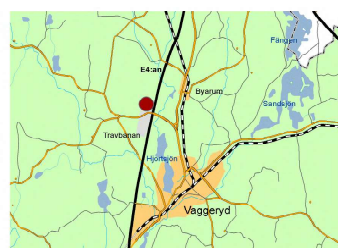
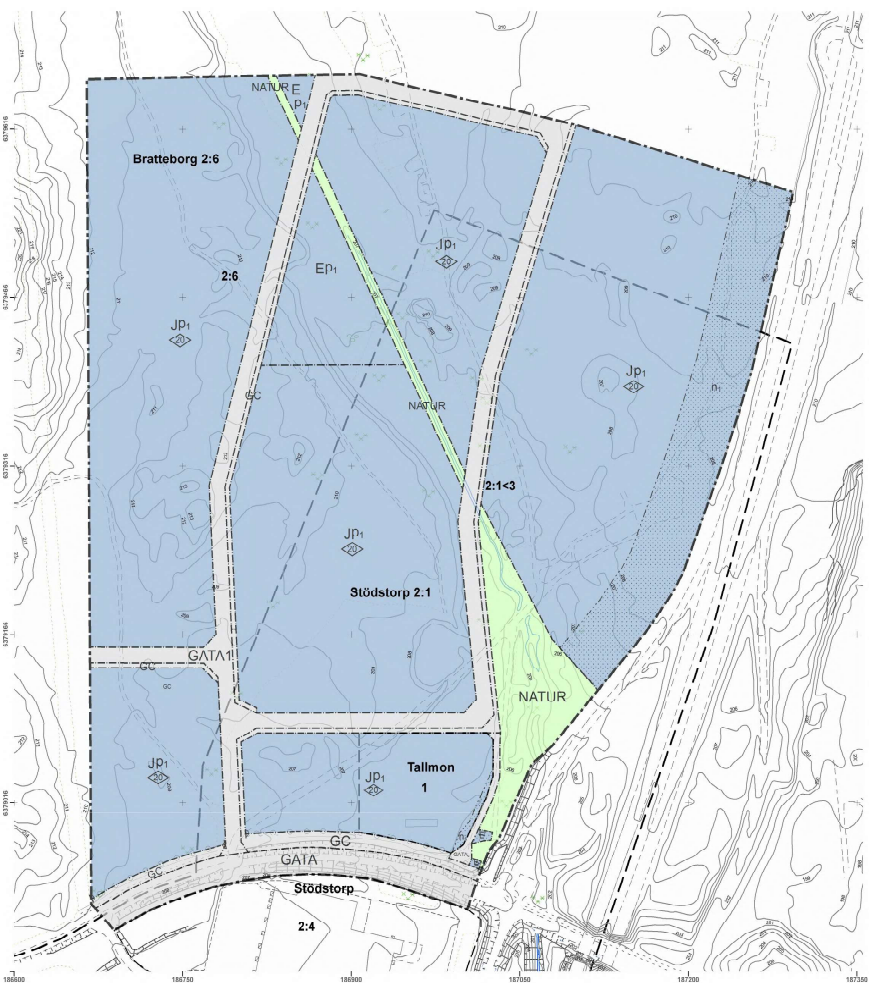
Plankarta

Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse 2018-04-05

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen 2018-04-17, § 114

Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsen kan bifalla arbetsutskottets förslag och finner det bifallet.



Planområdets lokalisering i Vaggeryds kommun

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där funktionen saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSSETECKNINGAR

Planområdesgräns

Ändringsgräns

Egenhetsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

GC Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

GATA₁ Industriegata, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

GATA₂ Servicegata, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

Kvartermark

E Ytebruks anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 3 p.

J Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

<5> Höjda byggnadshöjd är angivet i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.

Placering

Marken får inte föras med byggnad, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.

Byggnad ska placeras minst 6 meter från fasthetsgräns och gata, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.

D₁

mark

Parkering och varslag får inte föras, PBL 4 kap. 10 §

I11

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utfart

Utfart får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

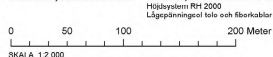
VAGGERYDS KOMMUN	Legala behandling Juni 2018
DETALJPLAN FÖR Stödstop 2:1 m.fl. Vaggeryds kommun	Anslagen 2018-05-09 Av: Kommunstyrelsen
	Legat kraft 2018-06-08
	13 nr KIS 2017/270
Viktoria Gustafsson Planförstare	Plannr: V107

Grundkarta teckenförklaring

Byggnad, takkontur	Fasthetsgräns
Byggnad, husv	Stödmur
Uttavslutning	Stenmur
Skärmtak	Staket
Transformator	Häck, mittlinje
Kyrka	Teleledning
Offentlig byggnad	Övägarna

Grundkarta över Vaggeryd
Vaggeryds kommun,
Jönköpings län
Primärkarta gränslinjen 2018-12-12

Grundkarta över Vaggeryd
Vaggeryds kommun
Fasthetsgränslinjen 2018-02-12
Koordinatsystem S1984-04 13-30
Höjdsystem RH 2000
Längdskala: 1:1000 och 1:2000



SKALA 1:2 000

Akt 0665-P2018/4



Ny Detaljplan för
del av Stödstop 2:1 och del av Bratteborg 2:6,
Vaggeryds kommun, Jönköpings län
April 2018



Planområdet, del av Stödstop 2:1 och del av Bratteborg 2:6

Antagen 2018-05-09
Laga kraft 2018-06-08

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- denna planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser
- fastighetsförteckning (finns på Kanslienheten på Vaggeryds kommun)
- Bilaga 1: Behovsbedömning
- Bilaga 2: Naturvärdesinventering
- Bilaga 3: Samrådsredogörelse
- Bilaga 4: Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett utvidgat verksamhetsområde i utkanten av Vaggeryd. Området ansluter till befintligt verksamhetsområde och är placerat lättillgängligt utmed E4-an. Detaljplanen upprättas via utökat förfarande i enlighet med taget beslut. Planen handläggs med utgångspunkt från reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900 5 kap) med så kallat utökat förfarande, vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Samrådet ska kungöras och efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

Utökat förfarande



Schematisk bild över processen för utökat förfarande

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2003-02-05 § 35 att uppdra till Miljö- och byggförvaltningen att upprätta detaljplan för Stödstorpsområdet norr om Bondstorpsvägen och väster om E4:an. I planuppdraget ingår även att ta hänsyn till en framtida och ytterligare utökning av området norrut. Miljö- och byggnämnden beslutade 2017-06-27 § 128 att upprätta ny detaljplan för Stödstorp 2:1 m.fl. och skicka ut den på samråd. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-02-22 § 053 att godkänna samrådsredogörelsen och att skicka ut detaljplanen för granskning. Kommunstyrelsen beslutade att godkänna granskningsutlåtandet samt att anta planen enligt protokoll 2018-05-09 § 126.

TIDPLAN

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

Oktober 2017	samråd
Januari 2018	sammanställning av inkomna yttranden och eventuella revideringar, samt beslut om granskning
Mars 2018	utställd för granskning
Maj/juni 2018	antagande och laga kraft

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för verksamhetsområde.

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap.34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan. Se bilaga 1 (upprättad behovsbedömning).

Detaljplanen med hänsyn till gällande miljökvalitetsnormer

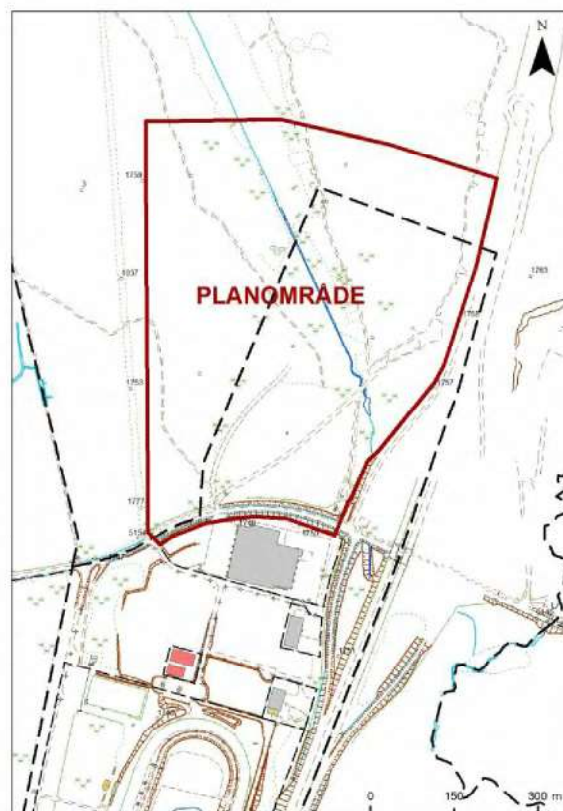
Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vilken miljökvalitet som är acceptabel inom ett geografiskt område. Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar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

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, vatten och luft. Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan enligt upprättad behovsbedömning. Bedömningen är att det nya verksamhetsområdet inte kommer att ge några negativa konsekvenser och inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

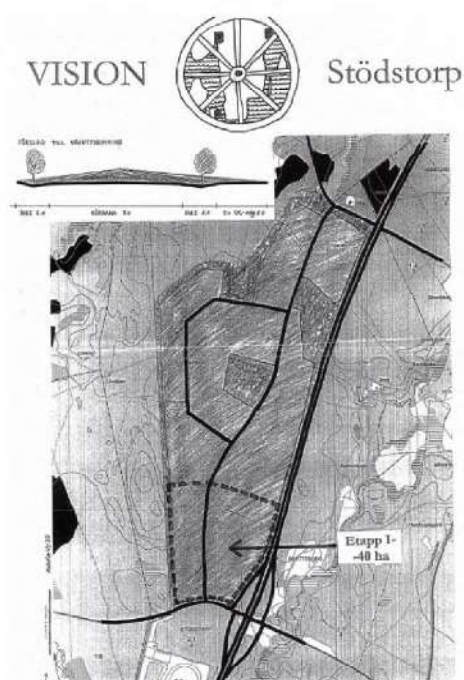
PLANOMRÅDE OCH PLANDATA



Planområdets lokalisering i Vaggeryds kommun. Området sträcker sig längs med E4:ans västra sida, strax norr om travbanan och cirka 4 km från Vaggeryds centrum.



I planområdet ingår två fastigheter, Stödorp 2:1 och Bratteborg 2:6.



Vision över utvidgat industriområde.

Aktuellt planområde är en första etapp i visionen om ett utvidgat industriområde på Stödorp. Söder om etapp 1 finns en lagakraftvunnen detaljplan från 2008-04-15 som tillåter industri, handel, kontor samt hästsport. Den fastighet närmst planområdet söder om ägs av PGF Logistics Aktiebolag.

Läge och areal

Planområdet ligger nordväst om Vaggeryds samhälle, på västra sidan utmed E4-an. Området avgränsas i norr och i väst av skog, i öster av E4:an och i söder av länsväg 645. Planområdets areal är cirka 37 ha.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Vaggeryds kommun samt Sandahlsbolagen Sweden AB. Vaggeryds kommun äger fastigheten Stödorp 2:1 medan Sandahlsbolagen Sweden AB äger Bratteborg 2:6. Det finns överenskommelser mellan parterna som beskriver ansvarsfördelning och genomförande av exploateringsområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Vaggeryds kommuns översiktsplan.

Översiktsplan

Planområdet finns utmarkerat som nytt verksamhetsområde i gällande översiktsplan. Vaggeryds kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2012 och vann laga kraft 2014-04-28.

Detaljplaner

Det finns ingen tidigare gällande detaljplan inom området.

Riksintresse och fornlämningar

Inom området finns enligt RAA ett flertal fornlämningsliknande lämningar. De flesta är restplatser från kolningsanläggningar eller liknande. Under juli 2017 utförde Jönköpings läns museum en arkeologisk utredning med syfte att ta reda på om det finns fasta forn- eller kulturlämningar i området som inte är kända sedan tidigare, samt bedöma om det finns områden som kan innehålla under mark dolda lämningar t.ex. gravar eller boplatslämningar. Utifrån utredningen bedömdes att det inte finns något bevarandevärt i området. Länsstyrelsen bedömer att ytterligare antikvariska åtgärder inte krävs i området. Enda fornlämningen som återfanns i detaljplaneområdet var RAÄ- nr Byarum 597. Länsstyrelsens bedömning är att vidare undersökning om kolningsgropen inte kommer ge ytterligare kunskap varför den, efter Länsstyrelsens beslut 2017-11-13, kan tas bort utan antikvarisk kontroll.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Utblick mot befintlig industri söder om planområdet.



Delar av området är utschaktat och ser ut som på bilden. I bakgrunden syns skog, vilket stora delar av området domineras av.



Del av bäcken som rinner genom området.



Befintlig väg genom området.

Mark och vegetation

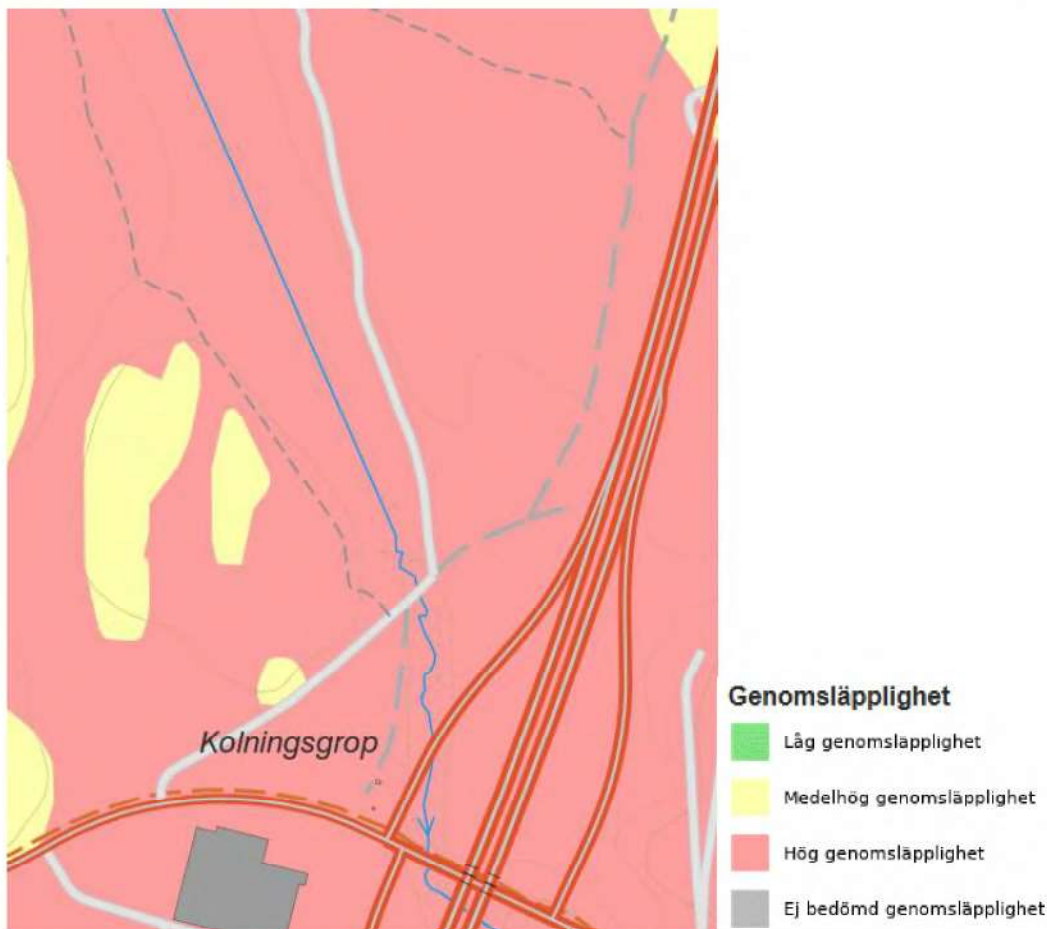
Området är ett relativt platt skogsområde som till största delen upptas av barrskog. Marken består till stor del av sandig morän samt ett flertal partier med berg i dagen. Enligt SGU består ca 85 % av området av isälvsediment och ca 15 % av berg. Delar av marken är utschaktat medan andra är mer orörda. På vissa områden har terrassering genomförts under våren 2009. Delar av marken är i dagsläget byggklar.

Genom området rinner ett vattendrag som utgörs av en rätad och rensad bäckfära som i jordbruksmarken saknar skyddszon. Vattendraget rinner genom jordbruksmark och granskog. Söder om planområdet passerar bäcken E4:an och rinner ut i Gyltån, som i sin tur mynnar i Hjortsjön i centrala Vaggeryd. Bäckan utgör inte en vattenförekomst enligt vattenförvaltningen (VISS 2017-09-25). Därmed saknas miljö kvalitetsnormer samt statusklassning av vattendraget. Sweco environment AB har utfört en naturvärdesinventering av området längs med bäcken och bedömt att vattendraget har visst naturvärde, klass 4, då det bidrar med variation i landskapet men i övrigt saknar särskilda biotopkvaliteter. Som lämpligt skyddsavstånd till bäcken rekommenderas två meter. Utifrån Sweco environment AB:s naturvärdesinventering ämnar kommunen lämna en 5-10 meter bred naturzon som skydd för bäcken.



Bäckan omfattas av generellt biotopskydd i den del som rinner genom jordbruksmark. För åtgärder som påverkar bäcken på denna sträcka krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna.

Identifierat naturvärde utmed bäcken.



Kartan visar en förenklad bild över markens genomsläpplighet.
Majoriteten av planområdet har en hög genomsläpplighet.

Bebyggelseområden

Planområdet är lokaliserat söder om etableringsområdena som ingår i Logpoint South Sweden. Aktuellt område omfattar ca 37 ha och det finns även en vision om att verksamhetsområdet kommer växa ytterligare norrut längs med E4:an och även något åt väster. I söder ansluter området till redan befintligt industriområde.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger ca 4 km nordväst om Vaggeryds centrum där tillgång till offentlig och kommersiell service finns.

Gator och trafik

Tillgängligheten till planområdet är god, det är lätt att ta sig till området med både bil eller via gång- och cykelvägar. Området kommer att försörjas med vägområde som löper i en slinga från söder till norr, med infart i söder. Inom vägområdet planeras industrigata, gång- och cykelväg samt diken. Utöver det planeras en serviceväg för att nå de tekniska anläggningarna i söder. Denna gata ska ha en enkel utformning med hinder som förhindrar att vägen används som utfart söder ut. Ingen kollektivtrafik finns i direkt anslutning till det nya området. Närmsta tåg- och busshållplats finns i Vaggeryds tätort. I anslutning till planområdet och till E4-an finns en parkeringsplats för samåkning. Utfart från området sker från planerad industrigata ut till länsväg 645.

Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar som ligger i södra planområdet längs med länsväg 645. En utbyggnad för vatten, spill och dagvatten kommer anläggas i GC-väg samt i dike. Kommunen ansvarar för framdragning av vatten och avlopp till området samt anläggning av dikessystem för infiltration utmed vägen. De diken som görs i samband med vägen är endast till för att samla upp det vattnet som samlas på vägen och inte industriernas dagvatten från tank och andra hårdgjorda ytor. Dikena är inte utformade rent kapacitetsmässigt för att samla upp dagvattnet som bildas på tomterna. Tomterna ska tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten p.g.a. sandmark med god genomsläpplighet.

I samband med en olyckshändelse eller vid brand ska förorenat vatten eller brand- och släckvatten samlas upp och omhändertas. Hanteringen av släckvatten på fastigheter ska belysas för framtida fastighetsägare. Ett exempel på lösning kan vara (om fastigheten har interna dagvattenledningar och mycket hårdgjorda ytor) att leda dagvattnet till en brunn/cistern med en bräddningsledning (som går att stänga av) till en infiltration. Detta medför att det finns en möjlighet att samla upp det släckvattnet som bildas på tomten i brunnen/cisternen och när bräddledningen är avstängd infiltreras inte släckvattnet ner till grundvattnet.

Försörjningen av brandvattnet på området kommer kopplas på vattenledning som anläggs i GC-väg och dike. Kommunen ansvarar för att kapacitetskraven tillgodoses vid utbyggnad av va-ledningarna. Brandvattenförsörjningen i området ska följa de riktlinjer som anges i gällande VAV-norm och placering av brandposter bör lösas i samråd med Räddningstjänsten. Framtida fastighetsägare ansvarar för att anordna släckvattenförsörjning inom egen fastighet så att avståndet från brandpost till samtliga angreppsvägar in i byggnaden inte överstiger 150 meter. Finansieringen av släckvattensystemet kommer att bekostas av exploitörer eller genom medfinansiering från kommunen.

Området ligger inom Vaggeryds kommuns elverk koncessionsgränser för el. Det finns elledning i sydöst med tillhörande transformatorstation. Även fibermatning av området kommer ske från befintlig fibernod som är lokaliserad i det sydöstra hörnet. Utrymme för ytterligare en transformatorstation för el och en nod för fiber avsätts i norr i anslutning till vägområdet. I plankartan är vägområdet utformat så att det möjliggör för ledningar (t.ex. el-servis, optofiber och fjärrvärme) i GC-väg och dike. Det finns möjlighet för olika aktörer att söka om ledningsrätt och nyttja området. Kommunen är positiv till en utbyggnad av fjärrvärmenätet i området och utrymme för en fjärrvärmeanläggning finns i norra delen av planområdet.

Grovterraserings kommer att utföras i området.

Tillgänglighet, lek och rekreation

Området är svårtillgängligt för personer utan tillgång till bil. Närheten till E4:an och skyltläget utmed vägen gör området lämpligt för industriverksamhet.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER FÖR MÄNNISKORS SÄKERHET

Radon

Utifrån Geosigmas radonmätning 2005 visar området inte ha hög risk för radon.

Buller från väg- och spårtrafik

E4:an går längs med verksamhetsområdets östra sida vilket innebär att området kommer vara bullerstört från öster. Transporter med lastbilar och personbilar kommer till viss del att öka i området vilket innebär ökat vägtrafikbuller. Ljudnivån kommer att variera under dygnet, och beräknas vara störst under dagtid. Inom planområdet finns ingen bostadsbebyggelse.

Farligt gods

Öster om planerat industriområde går E4:an som är en transportled för farligt gods och som vid en trafikolycka skulle kunna påverka planområdet. Vid utformningen av området är en 50 meter bred sträcka längs med E4:an markerad med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Med det säkerhetsavståndet minskas risken för att en eventuell olycka når byggnader på industriområdet. Motorvägens utformning med god geometrisk standard tillsammans med skyddsavståndet bedöms som tillräckligt för att minimera påverkan om en trafikolycka ändå sker.

Förorenad mark

Fastigheten är inte klassat som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2017-08-31).

Motiverat ställningstagande, påverkan på miljön

Idag finns det i kommunen brist på ledig industrimark. Det ses därför som positivt att det kommer finnas fler möjligheter för företag och industrier att kunna lokalisera sig i Vaggeryds kommun. Planområdet har tidigare pekats ut i kommunens översiktsplan som nytt industriområde och blir en förlängning på verksamhetsområdet som ligger söder om. Eftersom marken tidigare varit obebyggd kommer områdets karaktär att förändras. Det kommer dock inte påverka helhetsintrycket av området eftersom det utifrån sett är en naturlig utökning av industriområdet söder om.

FÖRSLAG OCH ILLUSTRATION

Bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås inom planområdet är avsedd att bestå av endast verksamheter. Det finns dock ingen reglering för vilka verksamheter som tillåts. Högsta byggnadshöjd är 20 meter.

Angöring och parkering

Angöring till området sker från befintligt infart i söder. Därifrån löper vägområdet från söder till norr. Parkering och uppställningsplatser ska ske på kvartersmark.

Planbestämmelser

Kvartersmarken i detaljplanen är markerad med planbestämmelsen J, vilken reglerar att marken endast får användas för industriverksamhet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 20 meter. Befintlig gata som leder in till området har bestämmelsen "GATA". GATA1 står för industrigata och är huvudgatan genom området. Längs med den går en gång- och cykelväg som har bestämmelsen GC. GATA2 möjliggör serviceväg för att nå de tekniska anläggningarna i söder. Denna gata ska ha en enkel utformning med hinder som förhindrar att vägen används som utfart söder ut. Området intill befintlig bäck, som rinner igenom området, ska bevaras. Den har planbestämmelsen "NATUR". På planområdet finns fyra tekniska anläggningar med planbestämmelsen "E". De två i norra delen av området är avsatta för transformatorstation för el och nod för fiber, respektive ge möjlighet för en

fjärrvärmeanläggning. I söder är E-områdena markerade för befintlig transformatorstation samt telebyggnad. Utmed E4:an skapas ett skyddsområde på kvartersmark med 50 meter prickmark, respektive 30 meter vid avfartsrampen. Prickmarken får beteckningen n1 som står för att parkering och upplag inte får förekomma. På övriga område gäller P1 vilket innebär att byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns och gata. Längs länsväg 645 i södra delen av planområdet kommer utfartsförbud råda, förutom på det ställe där befintlig utfart finns.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade. Planen berörs av ett nyttjanderättsavtal mellan kommunen och Telia. Avtalet kommer fortskrida men med små justeringar av markområdet. De markförlagda kabelanläggningarna inom detaljplanerat område kommer inte beröras av någon förändring.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet ägs av två parter. Fastigheten Stödstorp 2:1 ägs av Vaggeryds kommun och fastigheten Bratteborg 2:6 av Sandahlsbolagen Sweden AB. Det finns överenskommelser mellan parterna som beskriver ansvarsfördelning och genomförande av exploateringsområdet. Kommunen kommer att lösa in den allmänna platsmark som ligger på Bratteborg 2:6. Planområdet kommer att beröras av fastighetsrättsliga åtgärder. Kommunen initierar fastighetsbildningen som sedan bekostas av köparen.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för iordningställandet består av fastighetsbildning, terrassering, utbyggnad av gator och Va-nätet, brandvattensystem, arkeologisk utredning, naturvärdesinventering samt upprättandet av detaljplanen. Intäkterna består av fastighetsförsäljningar samt anslutningsavgifter för VA.

Medverkande tjänstemän

Under arbetsprocessen har planarkitekt Hanna Grönlund, Samhällsutvecklaren Tina Blomster, Gatu- och parkchef Hans Göransson samt flera medarbetare från Vaggeryds kommun bidraget med sin kompetens. Antagandehandlingen har upprättats av planarkitekt Viktoria Gustafsson.

Kanslienheten, Vaggeryds kommun
2018-04-05

Viktoria Gustafsson
Planarkitekt

Torbjörn Åkerblad
Kanslichef