

Detaljplan för del av fastigheten  
NÖBBELE 7:2  
(Nöbbele ängar) i Värnamo stad

Dnr PLAN.2020.2320

## Planbeskrivning



Granskningstid: 24 november 2023 – 22 december 2023

## Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Fastighetsförteckning

Handlingar som har tagits fram i samband med detaljplanen:

Arkeologisk utredning  
Bullerutredning  
Geotekniskt utlåtande  
Dagvattenutredning

## Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| HANDLINGAR.....                                      | 1  |
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....                           | 2  |
| SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER .....  | 3  |
| <i>Användning av mark och vatten</i> .....           | 3  |
| <i>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</i> .....  | 3  |
| <i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i> .....  | 4  |
| <i>Genomförandetid</i> .....                         | 5  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....                    | 6  |
| TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE .....                    | 6  |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN..... | 6  |
| PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....    | 6  |
| .....  | 7  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....                     | 7  |
| <i>Översiktsplan</i> .....                           | 7  |
| <i>Fördjupad översiktsplan</i> .....                 | 8  |
| <i>Detaljplaner</i> .....                            | 9  |
| <i>Riksintrasse</i> .....                            | 9  |
| <i>Kommunala beslut i övrigt</i> .....               | 10 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..... | 11 |
| <i>Osäker gräns</i> .....                            | 11 |
| <i>Natur, geoteknik och kultur</i> .....             | 11 |
| <i>Bebyggelse</i> .....                              | 17 |
| <i>Friytor</i> .....                                 | 22 |
| <i>Vattenområden</i> .....                           | 24 |
| <i>Gator och trafik</i> .....                        | 24 |
| <i>Störningar, hälsa och säkerhet</i> .....          | 26 |
| <i>Brand och räddning</i> .....                      | 28 |
| <i>Teknisk försörjning</i> .....                     | 29 |
| MILJÖMÅLEN .....                                     | 33 |
| <i>Miljö kvalitetsnormer</i> .....                   | 33 |
| <i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i> ..... | 34 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....                             | 36 |
| <i>Organisatoriska frågor</i> .....                  | 36 |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....              | 38 |
| <i>Ekonomiska frågor</i> .....                       | 38 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....           | 39 |

## Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

Här redovisas kortfattat syftet med varje planbestämmelse som finns föreslagna i detaljplan.

### Användning av mark och vatten

#### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

|       |  |
|-------|--|
| GATA  | Gata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik och kommunen är huvudman för gatumarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § 2 PBL.   |
| NATUR | Natur, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.                        |
| GCVÄG | Gång- och cykelväg, syftet med bestämmelsen är att planlägga befintlig gång- och cykelväg med pågående användning och att kommunen är huvudman för gångvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL. |

#### Kvartersmark

|                |   |
|----------------|---|
| B              | Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.                  |
| E <sub>1</sub> | Pumpstation, syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig pumpstation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.                   |
| E <sub>2</sub> | Transformatorstation, syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig transformatorstation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL. |

### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

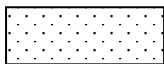
#### Utformning av allmän plats

dagvatten<sub>1</sub>

Dagvattenhantering. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra var hantering och rening av dagvatten från området ska ske. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

## Begränsning av markens utnyttjande



Byggnad får inte uppföras. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

## Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub>

Största byggnadsarea är 1200 m<sup>2</sup> inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

## Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub>

Högsta nockhöjd, angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation av byggnader till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

## Utformning

f<sub>1</sub>

Endast parhus, radhus eller kedjehus. Syftet med bestämmelsen är att reglera former av bostadsbebyggelse på platsen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f<sub>2</sub>

Tak ska ha karaktären av sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och kulturhistoria samt att bidra till ett sammanhållet område. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

f<sub>3</sub>

Fasader ska färgsättas i kompletterande men avvikande färg till fastigheten Konstnären 1. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och kulturhistoria samt att bidra till ett sammanhållet område. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

## Utförande

b<sub>1</sub>

Fasader ska utformas av trä. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och kulturhistoria samt att bidra till ett sammanhållet område. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

## Stängsel, utfart och annan utgång



Häck ska finnas. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och kulturhistoria samt att bidra till ett sammanhållet område. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

Markreservat för  
allmännyttiga ändamål

u

Markreservat för allmännyttiga ändamål.  
Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och  
tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar.  
Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

### Genomförandetid

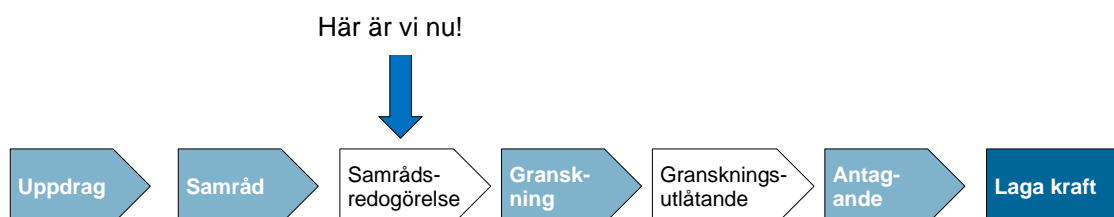
Genomförandetiden är 5 år från det datum planen får laga kraft.  
Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en  
expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver  
planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21  
§ PBL.

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny samlad bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ska ta hänsyn till omgivande landskapskaraktär.

Ny bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus och parhus möjliggörs inom kvarteret. Kvarteret angörs via befintlig lokalgata i norr som är ansluten till väg 606.

## Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen för detaljplanen är:

- Samråd kvartal 2-3 2021
- Granskning höst 2023
- Antagande kommunfullmäktige vår 2024

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande på grund av att planen kan antas ha ett allmänt intresse.

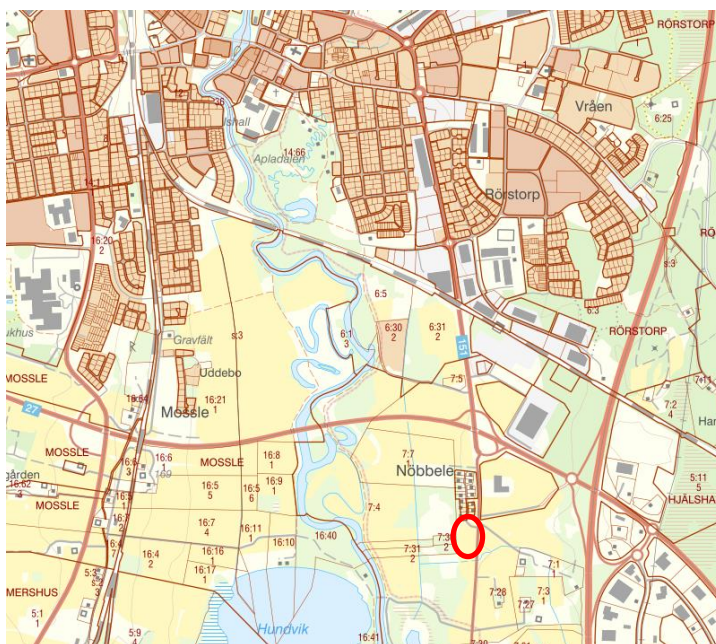
## Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

## Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka tre kilometer söder om Värnamo centrum, väster om väg 606 (gamla riksettan). Planområdets storlek är cirka 14 000 m<sup>2</sup>, varav kvartersmarken utgörs av cirka 8 500 m<sup>2</sup>.

Planområdet utgörs av del av fastigheten Nöbbele 7:2 som idag ägs av Värnamo kommun.



Orienteringskarta som visar planområdet med omgivning, planområdet markerat med rött. Utdrag från fastighetskartan 2021.

## Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas eventuellt påverkade riksintressen samt relevanta ställningstaganden och beslut av Värnamo kommun.

### Översiktsplan

För Värnamo kommun gäller översiktsplanen Mitt Värnamo 2035, antagen av kommunfullmäktige 2019-05-29. Planområdet nämns inte specifikt i översiktsplanen, men det finns ställningstaganden som berör bland annat:

- *Jordbruksmark får endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.*
- *Vid intressekonflikter i lägen av betydelse för centralortens utveckling ska stadsutveckling där markändamålet avser bostadsändamål eller allmännyttig anläggning för infrastruktur och service, vara ett vägande skäl i övervägandet för att ianspråkta jordbruksmark om alternativ lokalisering saknas.*
- *I överväganden och konsekvensanalys är ett skäl för att ianspråkta jordbruksmark för bostadsändamål att marken nyttjas effektivt samt närhet till kollektivtrafik och annan samhällsservice.*
- *Kommunen ska i sin planering verka för ett minskat bilberoende och en minskad biltäthet i kommunens tätorter*

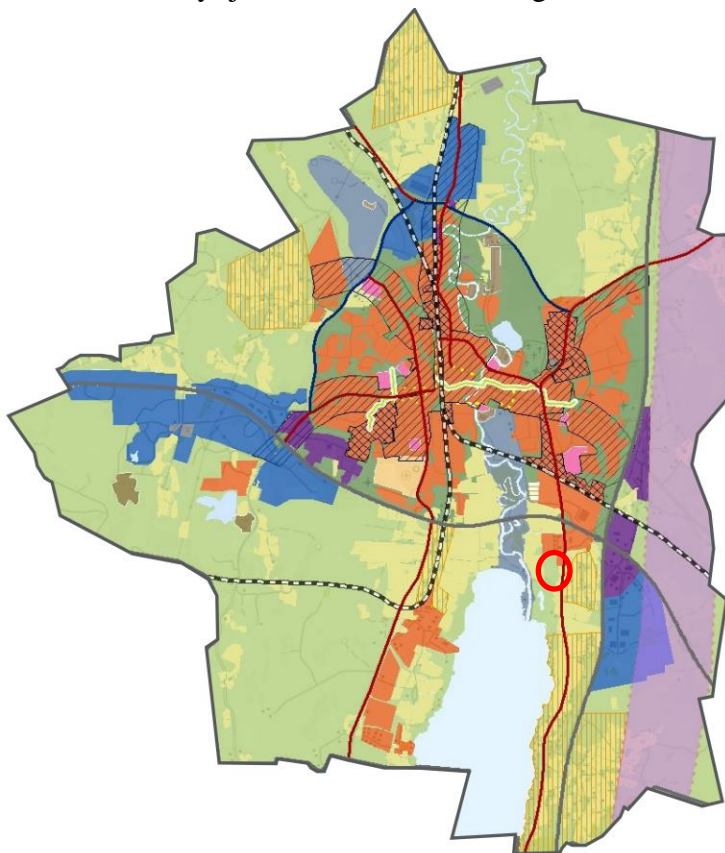
*genom att invånarna ges goda möjligheter att välja andra transportmedel än bilen.*

- *Kommunen ska vid försäljning av kommunal mark och inför exploatering för bostadsändamål, sträva efter en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer, där det är möjligt och önskvärt.*
- *För omvandlingsområden och för exploateringsområden som tidigare inte varit bebyggda ska kommunen i planering verka för en blandning av funktioner, upplåtelseformer och goda kollektiva förbindelser. Ett effektivt markutnyttjande ska eftersträvas och hänsyn ska tas till platsens förutsättningar och det omgivande landskapet.*

### Fördjupad översiktsplan

För Värnamo stad gäller *Fördjupning av översiktsplanen, Värnamo stad* som antogs av kommunfullmäktige 2022-06-22. I fördjupningen finns planområdet utpekat som fortsatt blandad bebyggelse i mark- och vattenanvändningskartan.

Användningen avser bostäder i olika former och verksamheter som inte är transportintensiva eller störande för omgivningen. Det avser områden som redan är planlagda och ianspråktagna. Kan komma att kompletteras eller omvandlas för att uppnå mer markeffektivt nyttjande och mer blandning.



*Mark- och vattenanvändningskartan ur Fördjupning av översiktsplan, Värnamo stad, där planområdet är markerat med en röd ring.*



Planområdet ligger inom utvecklingsområde nr 21 i fördjupningen. Här beskrivs området som ett öppet landskap med arkitektur hämtat från jordbruksbebyggelse och ladorna i omgivningen.

Här beskrivs även att eventuell ny bebyggelse kring Vandalorum bör utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsen och dess karaktär, höjd och proportion.

### Detaljplaner

Planförslaget omfattas inte av någon detaljplan. I norr angränsar planområdet till detaljplan F 371, antagen 2017, vilken medger användningarna bostäder, natur och gata (inom vilken det möjliggörs för en cirkulationsplats).

### Riksintresse

Västra delen av planområdet tangerar riksintresset för naturvård som gäller för norra delen av Vidösterns strand längs med Lagan upp till Apladalen (Riksintresse Lagan nedströms Hörledammen). Områden med riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller försvåra möjligheterna att använda områdena för avsatt ändamål.

I kommunens översiktsplan anges värdeomdöme för riksintresset: *Lagans meandrar och delta utgör ett exempel på en pågående landskapsbildande geologisk process. Här finns både erosions- och ackumulationsformer genom meanderbildning på ett flodplan samt en deltabildning. Området är också av vikt för tolkningen av isavsmältningen genom sandurbildning och dödislandskap. Lagans meandrande lopp har också stor betydelse för landskapsbilden.*

Planområdet berör yttre linjen för riksintresset men exploatering kan inte anses påverka riksintresset negativt då Lagans meandrande lopp inte påverkas och deltaområdet lämnas ostört. Strax väster om kvartersmarken sträcker sig en slänt som gör att planområdet skiljer sig i höjded från Lagans deltaområde.

Sjön Vidöstern som ligger ett par hundra meter sydväst om planområdet är klassad som riksintresse för friluftslivet.

Norr om planområdet går väg 27 och öster om området går Europaväg 4. Avstånden till dessa är cirka 450 respektive 550 meter. Båda är klassade som riksintresse för kommunikation.

## Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 29 januari 2020, § 3 att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens utredning inför planbesked, att ha för avsikt att inleda planläggning för att möjliggöra bostäder på del av fastigheten Nöbbele 7:2 (Nöbbele ängar) i Värnamo stad, samt att bedöma att detaljplanen kommer antas tidigast första halvåret 2021.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 24 juni 2020, § 211 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för del av fastigheten Nöbbele 7:2 i Värnamo stad.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för planområdet, de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna beskrivs ämnesvis. Även konsekvenserna av ändringarna beskrivs löpande i denna del.

### Osäker gräns

Planområdets västra gräns (angränsande mot naturmark) är osäker, vilket framgår av plankartan (gräns osäkert läge). För att säkerställa att närliggande kvartersmark alternativt angränsande fastighet i väster inte påverkas och att rätt mark därmed planläggs ska detta utredas vidare genom en fastighetsbestämning. Fastighetsbestämningen ska vara klar innan detaljplanen antas. Syftet med detaljplanen är att enbart planlägga del av Nöbbele 7:2, mindre justeringar av plangränser kan komma att ske längre fram i planprocessen.

### Natur, geoteknik och kultur

#### Mark och vegetation

##### *Förutsättningar*

Planområdet domineras till större del av åkermark. I den västra delen avgränsas åkermarken av tät vegetation med sly och mindre lövträd beväxt på sankmark. Åkermarken bildar en terrassering mot sankmarken och Videskogen i väster. I den östra delen återfinns delar av den äldre strandlinjen av Vidöstern. Utöver slänten mot väster är planområdet relativt plant. Söder om planområdet finns en gata samt en pumpstation och en transformatorstation, i den östra delen av området finns en gång- och cykelväg.

I norr angränsar planområdet till en lokalgata med bakomliggande bostäder, i söder till en gata med åker efter, i öster en väg 606 (gamla riksettan) samt i väster till Videskogen.

Väster om planområdet, i Videskogen har rödlistade fåglar skådats, vilka är registrerade i artportalen. De fåglar som har skådats närmast planområdet är sävsparv, svartvit flugsnappare, mindre hackspett, entita, rödvingetrast och ärtsångare. Området där fåglarna har skådats består av täta busksnår och bladvass samt inslag av tät lövskog. Biotopen berörs inte av de planerade åtgärderna enligt planförslaget. Den västra delen av planområdet

planläggs som naturmark och fungerar därmed som en övergångszon till Videskogen. Även om jordbruksmarken inom planområdet kommer att upphöra enligt planförslaget finns stora sammanhängande ytor av öppen jordbruksmark i planområdets omgivning.

#### *Förändringar*

I detaljplanen möjliggörs ny bostadsbebyggelse med varierande bostadstyper, med tillhörande gatustruktur. Detta säkerställs i planen med planbestämmelserna B – *Bostäder*, f<sub>1</sub> – *Endast parhus, radhus eller kedjehus*.

#### *Konsekvenser*

Planens genomförande innebär att obebyggd mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planområdet får en infart från norr, och har direkt anslutning till gång- och cykelvägnätet. Planens genomförande innebär att befintlig landskapsbild kommer att förändras. Hänsyn ska tas till landskapsbilden så att befintlig bebyggelse smälter in i omgivningen.

Kommunen växer och det finns en stor efterfrågan på bostäder och därmed ett stort behov av ny bostadsbebyggelse. Kommunen anser att tillskapandet av bostadsbebyggelse behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Bostäder i området bidrar till underlaget för såväl service som infrastruktur och kollektivtrafik i närområdet.

Planens genomförande innebär även att de boende i området kommer bo i anslutning till aktiv jordbruksmark samt med närhet till det större verksamhetsområdet Bredasten med flertalet arbetsplatser.

## Jordbruksmark

#### *Förutsättningar*

För att kunna exploatera jordbruksmark krävs enligt översiktsplanen Mitt Värnamo 2035 att en alternativ lokaliseringsprövning genomförs. Utifrån de kvaliteter och aspekter som ligger till grund för att planlägga marken för bostadsändamål görs då en bedömning om det finns andra likvärdiga lokaliseringar som inte tar jordbruksmark i anspråk för ny bebyggelse.

Cirka 11 200 m<sup>2</sup> av planområdet består av jordbruksmark. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

*Förändringar och konsekvenser*

Ny bebyggelse enligt detaljplanen med tillhörande gator och anläggningar innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Eftersom jordbruksmarken är brukningsvärd krävs det alltså enligt lagstiftning att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att området ska kunna tas i anspråk.

Bostäder är ett allmänt intresse enligt Plan- och bygglagen (2 kap.).

För att tillgodose bostäder i kommunen krävs det en beredskap att effektivt ta fram detaljplaner för nya bostadsområden, vilka pågår på olika ställen i Värnamo. Det finns ett stort behov av nya bostäder. Utbyggnad enligt detaljplanen som är belägen i ett tätortsnära läge är gynnsamt ur resurshållningssynpunkt.

Planområdets läge innebär att de boende får möjlighet att gå och cykla till arbete, skola, service och kollektivtrafik. Etablering i ett tätortsnära läge innebär även att befintlig infrastruktur i form av gator, vatten och avlopp kan nyttjas mer effektivt.

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av staden genom ökat underlag för service och miljövänligt resande. Att tillgodose Värnamo tätort med fler bostäder skapar en blandad bebyggelse vilket är nödvändigt för att uppnå kommunens vision – *Värnamo – den mänskliga tillväxtkommunen 40 000 invånare 2035*.

Planområdet består av cirka 11 000 kvm jordbruksmark som är väl avskilt från omgivande jordbruksmark söder om planområdet, genom en väg som leder till en pumpstation. I aktuellt fall bedöms bostadsförsörjningsbehovet och intresset av att lokalisera bostäder i tätortsnära läge väga tyngre än att bevara den relativt begränsade omfattningen av jordbruksmarken inom planområdet.

Kommunen jobbar även med ett projekt för att återanvända matjorden från jordbruksmark som exploateras, vilket innebär att den flyttas och placeras ut på annan jordbruksmark som är i behov av mer matjord.

### Alternativa lokaliseringar

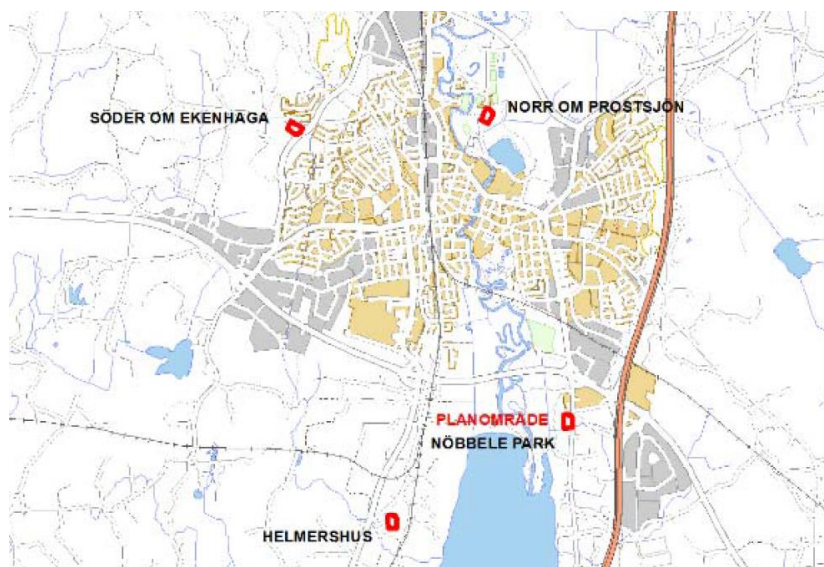
När jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse ska alternativa lokaliseringar studeras, för att motivera att jordbruksmarken behöver tas i anspråk.

Viktigaste orsakerna till att bygga det sökta planområdet är framför allt närheten till Värnamo centrum, att utnyttja den redan uppbyggda kollektivtrafiken och utnyttjandet av kommunens befintliga infrastruktur som vatten- och avlopp och gata på ett kostnads- och miljöeffektivt sätt. Den aktuella placeringen kan över längre tid gynna kollektivtrafiken i närområdet och verka för att skapa bredare kundunderlag både

för restaurang och verksamheter i närområdet samt olika former av verksamheter i Värnamo stad i övrigt.

För att kunna jämföra den sökta lokaliseringen med andra platser bör de andra platserna ha liknade kvaliteter i form av möjlighet till utveckling av god kommunikation (cykel, buss och gång), kommunalägd mark, hushållning med kommunens resurser (mark- och rör/gata/vatten), läge nära centrum och placerat med närhet till rekreativa ytor i form av skog- eller sjömiljö.

Tre andra områden på kommunalt ägd mark, nära befintlig infrastruktur och i centrumnära läge har setts över för att undersöka om annan plats är mer lämpad för sökt bebyggelse. En premiss är att områdena ska vara utpekade i den fördjupade översiktsplanen från 2006.



*Tre andra ytor i närhet till befintlig bebyggelse och i centrumnära läge har undersökts. Dessa är ett område norr om Prostsjön, ett område söder om Ekenhaga och ett område i anslutning till befintlig bebyggelse i Helmershus vid Vidösterns västra strand.*

### **Område: Norr om Prostsjön**

Strax norr om nuvarande centrum, nära Prostsjön finns ett större område med lättbebyggda flacka områden som kan verka attraktivt att bebygga, men som stoppas av att större delen av hela området är inom strandskyddsområde. Utöver strandskyddet så tar Värnamo dricksvatten från den stora vattenreserven som finns under marken. Nästintill hela området är skyddat av vattentäktens skyddsområde. En etablering här i stället för på Nöbbelö ängar skulle inte kunna bidra till ökad kollektivtrafik i samma utsträckning som placeringen på Nöbbelö ängar gör och innebär större kostnader för hanteringen av nya ledningar och gator. Eftersom området är attraktivt och stadsnära har samhällsbyggnadsförvaltningen redan ett uppdrag om att ta fram en detaljplan här för bostäder och förskola. Detta

område är alltså inget område som kan ersätta planerna för Nöbbele ängar.

### **Område: Söder om Ekenhaga**

Söder om Ekenhaga finns ytor som ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse och som består delvis av skog och delvis av jordbruksmark. Området är bra lokaliserat för bilister då en större väg går längs med området som kopplar ihop södra och norra delarna av Värnamo. En eventuell exploatering av dessa ytor bidrar inte till att stärka befintligt stråk med kollektivtrafik, och skulle även till viss del innebära exploatering av jordbruksmark. Ytorna har också i tidigare utredningar visat innehålla många fornminnen som gör platsen olämplig att exploatera.

### **Område: Helmershus**

Söder om nuvarande stadsutbredning ligger området Helmershus. Här finns gott om ytor för rekreation och vila i form av skog, öppna ytor och möjligheter till båt och bad. Området har en bra placering för att cykla till och från Värnamo stad och går snabbt att köra till med bil eller annat fordon. Ett område liknande det som planeras för Nöbbele ängar skulle kunna etableras inom området, men eftersom kommunen redan har påbörjat en ny detaljplan för hela området med ambitionen att skapa villatomter, badplats och någon form av flerbostadshus så blir ytterligare exploatering olämplig.

### **Slutsats:**

Kommunen ska ta hänsyn till att bygga samhällsmässigt ekonomiskt, socialt och ekologiskt. Att bygga på jordbruksmark är inte alltid lämpligt då marken har ett högt värde för framtida livsmedelsförsörjning. Värnamo kommuns översiktsplan ger dock möjligheten att vid vissa lägen ianspråkta jordbruksmark för bostadsändamål om det kan anses vara effektivt utnyttjande av marken samt har närhet till kollektivtrafik och annan samhällsservice. Placeringen av bostäder på aktuellt område anses vara den lämpligaste platsen att bygga föreslagen bebyggelse på för att stärka den lokala trafiken, skapa mervärde för konstmuseet Vandalorum och använda kommunens VA- och vägnätssystem på ett samhällsekonomiskt bra sätt.

Sedan planarbetet påbörjades har en ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad tagits fram och antagits. I den är planområdet utpekade som fortsatt blandad bebyggelse. De övriga områdena som är med lokaliseringsutredningen finns även med i den nya FÖP:en. Dock är de antingen redan planlagda eller så har planarbete påbörjats.

## Geotekniska förhållanden

### *Förutsättningar*

SGU visar på att västra halvan av planområdet utgör akksamhetsområde för skred i finkorning jordart. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordarten i området av glacial grovsilt – finsand.

För befintligt bostadsområde norr om planområdet har en geoteknisk undersökning genomförts för den norra delen. Denna visar att marken består av lera och silt som enligt berggrundskartan från Sveriges Geologiska Undersökningar vilar på en berggrund av granit.

En slutsats i undersökningen är att ny bebyggelse kan grundläggas på sedvanligt sätt. Matjorden ska utskiftas mot kontrollerad fyllning under husen.

### *Förändringar*

Jorden utgörs huvudsakligen av ca 0,3 – 0,5 m mullhaltig ytjord, ca 1,5 – 6,0 m lera, silt och sand i varierande och oregelbunden lagerföljd och ca 3,0 – 7,0 m sand och silt i varierande jordlagerföljd vilar på morän.

Moräntolkningen utgörs av stopp för cpt-sonderingar varför moränsens överyta bedöms variera mellan ca 7,0 – 11,0 m under vid undersökningstillfället befintlig markyta.

Grundläggningsförutsättningarna för de blivande byggnaderna varierar inom fastigheten. Beroende på nivåsättning bör blivande byggnader i områdets östra del kunna grundläggas på konventionellt sätt efter föregående utskiftning av ytlig organisk jord mot ny fyllning utförd enligt ANA Anläggning 20. Om viss eventuell sättningsproblematik föreligger kan förstärkningsåtgärder erfordras.

För de blivande byggnaderna i områdets västra del, suterräng med hel källarvåning, krävs troligtvis grundförstärkningsåtgärder innan grundläggning sker. Grundförstärkningsåtgärder krävs huvudsakligen för att hantera problem med sättningskänsliga jordar i kombination med rådande uppfyllningsbehov.<sup>1</sup>

## Radon

### *Förutsättningar*

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Geotekniskt utlåtande, Detaljplan Nöbbele 7:2, Värnamo, SWECO, 2022-01-17



Enligt SGU:s översiktliga kartering av markradon är aktuellt område beläget inom lågriskområde för markradon.

#### *Förändringar*

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglov.

### Fornlämningar och kulturmiljövården

#### *Förutsättningar*

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Inte heller några kulturlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader har påträffats vid fältinventeringen inom området.

Närmaste kända fornlämning finns öster om gamla riksettan (RAÄ 46:1).

#### *Förändringar*

Planområdet ligger på nivån kring 150 meter över havet. Inom detta område har flera stenåldersboplatser runt Vidöstern påträffats. Vidöstern ingick i den så kallade Fornbolmen. En registrerad boplatser finns cirka 300 meter norr om planområdet.

Med hänsyn till fornlämningsbilden och kännedom om förhistoriska boplatser vid Fornbolmens gamla strandlinjenivåer kring nivån 150 meter över havet, bedömer Länsstyrelsen att en arkeologisk utredning, steg 2 (sökchaktning) enligt 2 kap 11 § Kulturmiljölagen (1988:950) (KLM) krävs i syfte att klargöra om fornlämning berörs av planförslaget. Utredningen ska vara klar inför granskning.

### Bebyggelse

Utöver en pumpstation och en transformatorstation finns det ingen bebyggelse inom planområdet idag. Direkt norr om planområdet finns ett nyetablerat bostadsområde. I övrigt finns ett antal gårdar, bostadshus och konstmuseet Vandalorum i närheten av planområdet.



*Bild tagen från befintlig gång- och cykelväg, nordöst om planområdet. I bakgrunden skymtar Vandalarum, 2021.*

## Bostäder

### *Förutsättningar*

Direkt norr om planområdet finns ett bostadsområde som utgörs av enbostadshus och radhus. Enbostadshusen är enhetliga och uppförda i två plan med vit träfasad. Radhusen är uppförda i en våning med svart träfasad.



*Befintliga enbostadshus, norr om planområdet, 2021.*

### *Förändringar*

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus och parhus i en respektive två våningar. Antalet bostäder som detaljplanen möjliggör uppskattas till mellan 20–25 st. Området kommer planläggas som två kvarter med en kommunal gata i mitten. Kvarteret kommer angöras från den

nya lokalgatan som kommer att anslutas till befintliga lokalgatan i norr.



Illustration framtagen av OBOS som visar ett exempel på hur området som helhet kan bebyggas enligt detaljplanen. OBOS juni 2023.

Parhus/radhus placeras med fördel i den västra delen av planområdet för att skapa en luftigare bebyggelsestruktur för området närmast Videskogen. Bebyggelsen bör här placeras nära gatan, dels för att ge gatan en rumslighet, dels för att möjliggöra skyddade baksidor som inte skuggas för mycket av skogspartiet i väster. Det västra kvarteret är cirka 4200 m<sup>2</sup> och detaljplanen möjliggör en exploateringsgrad på 1 200 m<sup>2</sup>. Högsta nockhöjd är reglerat till 6,0 meter vilket möjliggöra byggnation i ett plan.

Det östra kvarteret lämpar sig bäst för radhus- och kedjehuslängor med cirka fyra enheter per länga för att behålla luftigheten i området. Bebyggelsens utformning och läge inom kvarteret bidrar även till att dämpa trafikbuller från väg 606. Kvarteret är cirka 3 800 m<sup>2</sup> och detaljplanen möjliggör för en exploateringsgrad på 1 200 m<sup>2</sup>. Här regleras nockhöjden till 9,0 meter.

*Konsekvenser*

Konsekvenserna av planens genomförande är att mark tas i anspråk för bostäder med olika bostadstyper i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler boende får möjlighet att bo i närheten av både centrum och naturområde. Genomförandet av detaljplanen innebär även bostäder i anslutning till gång- och cykelvägnät och kollektivtrafik.

## Arbetsplatser, övriga bebyggelse

*Förutsättningar*

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet, och detaljplanen medger inga nya verksamheter eller arbetsplatser. Större arbetsplatser i planområdets närhet är främst inom Bredastens verksamhetsområde cirka en kilometer österut. Därutöver ligger såväl Värnamo centrum som Värnamo sjukhus cirka tre kilometer från planområdet.

## Offentlig och kommersiell service

*Förutsättningar*

Konstmuseet Vandalorum ligger nordöst om planområdet. Olika former av kommersiell service finns vid Bredastens verksamhetsområde, cirka en kilometer öster om planområdet.

Exposkolan som är närmaste skolverksamhet är belägen cirka 1,5 kilometer norr om planområdet (årskurs 4–6). Rörstorpsskolan (årskurserna F-3) och Apladalsskolan (årskurserna 7–9) är belägen knappt tre kilometer från planområdet. I övrigt finns god tillgång till både offentlig och kommersiell service i Värnamo centrum, cirka tre kilometer norr om planområdet.

*Konsekvenser*

Tillkommande bebyggelse i enlighet med detaljplanen innebär viss ökning av behovet av offentlig service. Konsekvenserna av planens genomförande kan innebära högre tryck på befintliga skolor och förskolor i närheten av planområdet. Planens genomförande kan även innebära högre omsättning för den kommersiella servicen i Värnamo stad.

## Tillgänglighet

*Förutsättningar*

I Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-11-29, § 222, anges som målsättning:

*Värnamo kommun ska så långt det är möjligt göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunen ska också se till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till information och möjlighet till kommunikation.*

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Planområdet är till större delen relativt plant och lättillgängligt.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Anslutning till befintliga gång- och cykelvägar är av stor vikt för barn och ungas rörelse till förskola, skola och lek. De ger goda förutsättningar att på ett tryggt och säkert sätt ta sig in till centrum.

Tillgängligheten till området bedöms vara god.

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning. Tillfredställande utrymning ska kunna ske vid brand.

## Byggnadskultur och gestaltning

#### *Förutsättningar*

Kommunfullmäktige har 2013-06-19 antagit *Miljöprogram för byggnader* som är ett av flera verktyg för att uppnå ett hållbart byggande. Programmet hänvisar till tuffare krav i förhållande till Boverkets byggregler som branschen själva anser är rimliga.

Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar ett helhetsperspektiv och för att kunna utnyttja samhällets befintliga infrastruktur och service är bebyggelse i anslutning till denna av betydelse.

#### *Förändringar*

Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig bebyggelse. Områdets gestaltning och utformning bör präglas av hög arkitektonisk kvalitet. Norr om planområdet finns ett nybyggt bostadsområde bestående av friliggande villor och radhus. Nordöst om planområdet ligger konstmuseet Vandalorum. Området präglas av en enkel och modern arkitektur.

Krav ställs på materialval samt takutformning inom planområdet för att säkerställa att den nya delen harmoniserar med de redan bebyggda delarna och det omgivande landskapet, vilket säkerställs genom planbestämmelsen  $b_1$  – *Fasad ska utformas av trä* samt  $f_2$  – *Tak ska ha karaktären av sadeltak*.

Krav ställs även på färgsättningen för att inte konturera utan harmonisera med konstmuseet Vandalorum som består av faluröda byggnader. Detta säkerställs med planbestämmelsen  $f_3$  – *Fasader ska färgsättas i kompletterande men avvikande färg till fastighet Konstnären 1*.

Tillkommande bebyggelse får liknande skala som angränsade bebyggelse och fortsätter med rådande struktur och gestaltning av bebyggelse mellan skogskanten och väg 606. Området kommer ingå i entrébilden av staden söderifrån utmed den historiska vägsträckan (riksettan) med Vandalorum som blickfång. Bebyggelsens utformning och gestaltning ska präglas av hög kvalitet och ta fasta på de kvaliteter som omgivningen har, den gröna miljön med träd och vegetation samt konstmuseet Vandalorums formspråk. Marken där tillkommande bebyggelse kommer placeras är idag öppen mot väg 606. Det innebär att ny bebyggelse kommer att bli synlig tillsammans med bebyggelsen norr om planområdet och Vandalorum. Marken mot väg 606 bör i liknande omfattning som området ovan planteras med träd för att tillskapa mer grönska i området.

Vandalorums formspråk utgår från två huvuddrag. Dels är det volymen, vilket kan sägas vara kombinationen av byggnaderna höjd och takets utformning, dels är det fasadmaterialet där det röda träet anspelar på småländsk byggnadstradition. Detta i kombination med omkringliggande träd och vegetation ger området dess identitet och karaktär, och det är denna helhet som ny bebyggelse behöver samspela med. Gestaltningens anpassning till områdets karaktär blir av stor vikt i efterkommande bygglovsskede.

#### *Konsekvenser*

Planens genomförande innebär att ny bostadsbebyggelse tar form i anslutning till befintlig bebyggelse, med koppling till befintlig infrastruktur.

## Friytor

”På tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan liknande verksamhet ska det finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse.

Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand. Observera att friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning”<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup><https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/>

*Förutsättningar*

Storleken och kvalitén på en friyta är avgörande för vardagsrörelsen vid bostaden och oorganiserad idrott vid anläggningar och mötesplatser.

*Förändringar*

På alla sätt behöver de gröna värdena och möjlighet till lek och social samvaro maximeras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god bebyggd miljö.

## Lek och rekreation

*Förutsättningar*

Tillgången till natur- och rekreationsområden i närområdet är mycket god. Planområdet ligger i nära anslutning till ett större grönstråk som går längs med Lagan från Värnamo centrum genom Apladalen och ut mot Osudden. I Apladalen finns en större lekplats och en mindre finns även vid Östermalmsgatan, drygt 1,5 kilometer norr om planområdet. I Videskogen, direkt väster om planområdet, finns en promenadslänga genom lövskog. Befintlig gång- och cykelväg i området är en del av Pilgrimsleden Nydalaleden.

*Förändringar och konsekvenser*

Planens genomförande innebär att tillkommande bostäder placeras i ett område med mycket god tillgång till lek och rekreation i närområdet. Detaljplanen möjliggör att en lekplats kan anläggas inom kvartersmark i området. En lekplats förläggs med fördel i den nordvästra delen av kvartersmarken. Lekplatsen får då en bra koppling till det lugnare området mot Videskogen. En ny koppling till befintligt gångsystem bör anordnas från planområdet, vilket skulle innebära koppling till Videskogen från bostadsområdet. I planområdets västra del förläggs med fördel en gångstig i nord-sydlig riktning. Genomförande av planen medför inga negativa konsekvenser för tillgången till friyta då området inte är iordningställt och tillgänglig som allmän grönyta idag.

## Naturmiljö

*Förutsättningar*

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. En fältinventering genomfördes i januari 2021 inom hela planområdet. I samband med fältinventeringen påträffades inga värdefulla naturmiljöer.

Ett impediment i form av en brunn ligger mitt i odlingsmarken. Angränsande till planområdet finns Videskogen i väster.

*Förändringar och konsekvenser*

Detaljplanens genomförande innebär att åkermarken inom området tas i anspråk för bostadsbebyggelse. För att bidra till

god naturmiljö inom planområdet bör grönska och träd planteras. Bostäder på platsen innebär mer liv och rörelse i området och att angränsande grönytor kan användas i större utsträckning.

## Vattenområden

### *Förutsättningar*

Planområdet ligger inom området för grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd. I övrigt finns ingen vattenförekomst inom planområdet. Lagan är belägen cirka 450 meter väster om planområdet. Drygt 800 meter sydväst om planområdet har Lagan sitt utlopp i sjön Vidöstern. I och med avståndet till Lagan och Vidöstern omfattas planområdet inte av strandskydd.

### Skyddsområde för vattentäkt

### *Förutsättningar*

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt. Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt.

## Gator och trafik

Längs planområdets östra sida går väg 606, även kallad riksettan, som förr var huvudväg söderut från Värnamo. Norr om planområdet korsar denna väg 27. Parallellt med vägen går en gång- och cykelväg. Från nordöst ansluter Skulpturvägen som går förbi konstmuseet Vandalorum och upp till trafikplats Värnamo södra vid Europaväg 4.

### Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik (gcm-trafik)

### *Förutsättningar*

Längs med väg 606, öster om planområdet finns ett separat gång- och cykelstråk, vilket binder ihop området med staden. Norr om planområdet, i höjd med befintligt bostadsområde finns en gång- och cykelväg österut, mot Bredastens verksamhetsområde.

Utanför planområdets södra del finns en befintlig servicegata som leder till en pumpstation och en transformatorstation. I övrigt finns det inga bilvägar inom planområdet.

Väg 606 hade 2011 en trafikmängd på cirka 1 800 fordon per dygn i höjd med planområdet.



*Förändringar*

Planområdet kommer angöras via befintlig lokalgata i norr. Inom kvartersmarken kommer en intern gata med tillhörande vändplan att anläggas, vilket delar in området i två olika kvarter.

Anslutning mellan kvartersmarken och befintligt gång- och cykelvägnät är möjlig och av stor vikt.

*Konsekvenser*

Planens genomförande kommer medföra viss ökning av trafiken till och från området. Bedömningen är att trafikökningen på väg 606 är marginell i förhållande till vägens kapacitet.

Övervägande del av tillkommande trafik bedöms svänga ut vänster från bostadsområdet till väg 606 vilket medför att det blir minimalt med tillkommande vänstersvängande från väg 606 in till bostadsområdet. Goda förutsättningar finns för att ta sig till planområdet med gång och cykel.

## Kollektivtrafik

*Förutsättningar*

Närmaste busshållplats är belägen cirka 200 meter norr om planområdet, vid konstmuseet Vandalorum. Busshållplatsen trafikeras av regionbussar mellan Värnamo och Ljungby samt Värnamo och Gislaved.

Värnamo station (tågtrafik mot bland annat Jönköping, Växjö/Kalmar och Göteborg) är belägen drygt 3,5 kilometer från planområdet.

Närmaste tågstopp är vid Rörstorps station som är belägen cirka 1,5 kilometer från planområdet.

*Konsekvenser*

Nya bostäder i området bidrar till ett stärkt reseunderlag för befintlig kollektivtrafik.

## Parkering, utfarter

*Förutsättningar*

Enligt 8 kap 9 § Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten.

*Förändringar*

Parkeringsbehovet för planerad bebyggelse inom planområdet ska tillgodoses på egen tomt, inom kvartersmark. Då planen reglerar bebyggelse i form av parhus, radhus och kedjehus, bedöms behov till parkering kunna rymmas i direkt anslutning till bostaden alternativt som gemensam parkering inom

kvartersmark. Utrymme för parkering säkerställs med bestämmelser om exploateringsgrad i plankartan. Detta bevakas i bygglovsskede.

Utfart från kvarteret ska ske mot befintlig lokalgata i norr. Planen tillåter ingen ny anslutning mot väg 606.

## Störningar, hälsa och säkerhet

I detaljplanen är det viktigt att tydliggöra det allmänna intresset hälsa och säkerhet och att utforma planen så att planområdet blir lämpligt att använda för sitt ändamål.

### Trafikbuller

#### *Förutsättningar*

Avstånd från vägmitt för väg 606 till närmaste byggrätt är cirka 25 meter.

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

#### *Förändringar*

Resultat från bullerutredning visar att bullervärdena vid fasaderna på husen närmast Malmövägen överstigs både när det gäller ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. För att det ska vara lämpligt att genomföra detaljplanen behövs åtgärder för att minska bullret för de boende. Detta kan enligt utredningen göras på två sätt, att fasaderna ut mot Malmövägen byggt tekniskt utformas som buller dämpande eller att uppföra bullerplank eller liknande mot Malmövägen.

Även uteplatserna för bostadshusen mot Malmövägen har för höga bullervärden om det placeras ut mot Malmövägen, enligt tidigare förslag på situationsplan. Här finns enligt bullerutredningen två möjliga lösningar, antingen glasa in uteplatserna eller placera dem på västra sidan av byggnaden mot den planerad lokalgatan.

### Vibrationer från spårtrafik

#### *Förutsättningar*

Det finns inte något nationellt satt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid

spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Planområdet bedöms ligga på sådant avstånd från järnvägsspår att det inte bedöms innebära någon risk för vibrationer som överstiger gällande riktvärden.

## Farligt gods

### *Förutsättningar*

Väg 27 är rekommenderad väg för transporter med farligt gods. Vägen är belägen på ett avstånd längre än 150 meter från planområdet, inom vilket område risker med farligt gods ska beaktas. Väg 606 är omledningsväg för E4:an. Byggnader placeras även utanför Trafikverkets rekommenderade avstånd på 12 meter, som är byggnadsfri zon.

### *Förändringar*

Planförslaget bedöms inte medföra några förändringar angående farligt gods.

## Sol- och skuggförhållanden

### *Förutsättningar*

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå.

Omkringliggande bebyggelse är låg och terrängen kring planområdet är förhållandevis flack. Väster om planområdet finns ett skogsområde med höga träd som skuggar den västra delen av planområdet till viss del.

### *Förändringar*

Det finns goda förutsättningar att tillskapa nya tomter med goda solförhållanden samt med bra dagsljusinsläpp.

Avstånden till grannar och den relativt låga byggnadshöjden i området medför att bedömningen görs att skuggning inte drabbar grannfastigheter i någon större utsträckning.

## Belysning

### *Förutsättningar*

Gatubelysning finns på lokalgatan norr om planområdet. Norr om planområdet finns gatubelysning på väg 606, däremot finns det ingen belysning på väg 606 i höjd med planområdet. Det finns ingen belysning längs med befintligt gång- och cykelstråk i höjd med planområdet.

### *Förändringar*

Väg 606 och gång- och cykelvägen längs planområdet bör förses med gatubelysning så att det skapas en trygg och säker miljö.

Det är i sammanhanget viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden.

### Markföroreningar

#### *Förutsättningar*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

### Risk för skred/höga vattenstånd

#### *Förutsättningar*

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning och generellt har finkorniga jordar i denna del av landet liten benägenhet för jordskred. Den västra delen av planområdet är dock utpekad som aktsamhetsområde när det gäller risk för skred enligt SGU. Utpekandet baseras på jordart och marklutning, men hänsyn tas inte till bland annat lerans/siltens mäktighet och hållfastegenskaper.

Då planområdet inte ligger nära något vattendrag samt att grundvattnet ligger cirka 2–6 meter under befintlig markyta gör kommunen bedömningen att risken för höga flöden eller skred är låg.

Planområdet ligger utanför de område där kommunen har gjort skyfallskartering, vilket gör det svårt att göra en korrekt bedömning av hur ett skyfall påverkar området. Men då det lutar från öst till väst så kommer vattnet vid ett skyfall rinna dit åt. Det finns inga instängda och hårdgjorda lågpunkter utan väster om planområdet är det naturmark där vattnet även efter utbyggnationen av området kommer kunna infiltreras.

### Översvämning

#### *Förutsättningar*

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning.

## Brand och räddning

### Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

#### *Förutsättningar*

Tillkommande bebyggelse kommer vara tillgänglig från väg 606 samt tillkommande intern gata som kommer gå mitt igenom kvartersmarken i nord/sydlig riktning. Vid brand ska tillfredställande utrymning kunna ske. Vid normal belastning är räddningstjänsten på plats inom tio minuter från det att larm har kommit in.

Närmaste brandpost är belägen vid Herrgårdsvägen, direkt norr om planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### *Förutsättningar*

Kommunens plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun fastställdes 29 november 2018. Värnamo kommun ska ha en VA-försörjning som har som utgångspunkt att påverkan på miljön ska vara minsta möjliga och i att invånarnas hälsa ska vara tryggad. VA-försörjning ska ombesörja de behov som kommunens befolkningsutveckling genererar och de behov av anpassning som klimatförändringarna kommer innebära.

VA-försörjning omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning där dagvatten (ytavrinnande vatten vid nederbörd) räknas in som en typ av avloppsvatten.

Planområdet ligger inom utredningsområde för kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Spillvattenledning finns inom planområdet.

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvalitén. Dagvattnet i planområdet leds vidare i huvudavrinningsområdet för ån Lagan. Statusklassningen för Lagan som recipient är måttlig ekologisk status.

I plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun, delen VA-Dagvattenhantering finns tabeller för hur miljökvalitetsnormerna bedöms påverkas och vilka förändringar som bedöms behövas för att miljökvalitetsnormerna inte ska påverkas negativt. Enligt tabell 6 uppskattas föroreningshalterna som låga för villaområde och låga-måttliga för radhusområde. Recipientens (Lagan) känslighet är låg känslighet enligt tabell 7. Detta tillsammans medför inget uppskattat reningsbehov enligt tabell 8.

#### *Förändringar*

Planområdet ska anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Befintliga spillvattenledning finns inom planområdet, ledningen ligger främst inom kvartersmark för bostäder. För att säkerställa ledningarna som ligger inom kvartersmark förses plankartan med bestämmelsen u – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark*. Vatten kopplas mot befintlig vattenledning i bostadsområdet norr om aktuellt planområde.

Luktreducering är installerat i spillvattenpumpstationen som är belägen i den sydvästra delen av planområdet. Dock kvarstår viss luktproblematik. Därav bör en yta med en bredd på cirka 30 meter avsättas mellan pumpstationen och närmaste bostad. Detta säkerställs genom prickmark – Marken får inte förses med

byggnad och med en naturremsa. På naturytan kan buskar/träd planteras för att avskärma pumpstationen.

Ny dagvattenledning i området ansluts till ett dike (vid pumpstationen och transformatorstationen) som leder till de låglänta områdena väster om planområdet.

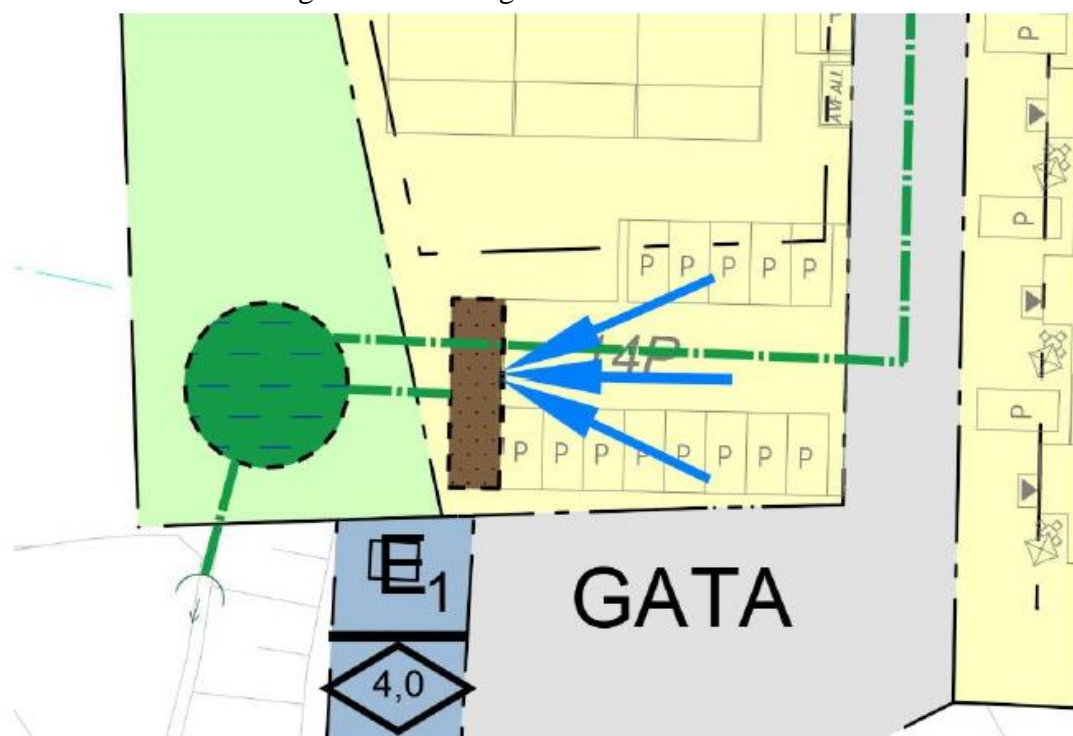
## Dagvatten

### Förutsättningar

Inom området finns i dag ingen exploatering utan består enbart av åkermark som brukas. Det finns ingen risk för översvämning inom planområdet då det finns varken någon sjö eller något vattendrag i planens direkta närhet. Området slutta svagt från öst till väst vilket gör att de vatten som inte fångas upp av marken rinner väster ut till den skogsmark som avgränsar området i väst.

### Förändringar

En dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa att området kan hantera tillkommande dagvatten. Utredningen visar att omhändertagande av dagvatten kan ske inom naturmarken mellan kvartersmark för bostäder och skogsmarken väster om planområdet. Föreslagna åtgärder är en torr damma samt en regnbädd. Regnbäddens funktion är för att rena de dagvatten som bildas inom planerad parkeringsyta, se bild nedan tagen ut dagvattenutredningen.



**Figur 11.** Situationsplan med föreslagna områden med åtgärder för omhändertagande av dagvatten. Det gröna området är den föreslagna torra dammen. Det bruna området är den föreslagna regnbädden. Blåa pilar visar ytvatten från parkeringen som leds till regnbädden. De gröna linjerna med punkt och längre streck är föreslagna dagvattenledningar.

## Värme

### *Förutsättningar*

Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt.

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, ju mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, tänk på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

För att en byggnad ska bli energieffektiv, är det elementärt med ett bra klimatskal. Omsorg om detaljerna är också viktigt, både vid planeringen och under själva byggskedet. Ett bra klimatskal ska ha en god värmeisolering, vara lufttätt och ha få köldbryggor.

Fjärrvärme finns framdraget i planområdets närhet (vid Vandalorum) Alternativ till fjärrvärme och solceller är bland annat olika typer av värmepumpar och pellets pannor.

## El och tele

### *Förutsättningar*

Planområdet ligger inom E.ON:s elnätsområde och i anslutning till Värnamo Energis nätområde. E.ON har elledning inom planområdet. Värnamo Energi har fiberledning inom planområdet och även optorör utmed väg 606.

I övrigt ansvarar Skanova för teleledningar i området.

### *Förändringar*

El och fiber kommer dras till nya tomter.

## Avfall

### *Förutsättningar*

Närmaste återvinningsstation finns vid Exposkolan, cirka 1,5 kilometer norr om planområdet.

### *Förändringar*

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom fastigheterna. Avfall ska tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering idag.

Väg som utnyttjas vid hämtning av hushållsavfall ska vara dimensionerade och hållas i sådant skick att den är farbar vid varje hämtningstillfälle, för de hämtningsfordon som normalt

används i hämtningsområdet. Fri höjd ska vara minst fyra meter och fri bredd ska vara minst 3,5 meter, varav vägbredd ska vara minst tre meter. Avfallsutrymmen bör placeras lättillgängligt för hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske. Återvändsgata bör ha en vändplan med radien nio meter samt en hindersfri remsa på cirka 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna dimensionera en plats med en bredd på fyra meter.

Om det planeras för underjordshållare för mat- och restavfall ska det finnas utrymme för att ställa upp kranbil för tömning av dessa. Det ska bland annat vara en fri höjd av 10 meter.



## Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. De miljömål som anses beröras av planen är:

- God bebyggd miljö

*Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturmiljövärdena ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktig och god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.*

Planområdet är beläget i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, i utkanten av Värnamo stad. Planens genomförande innebär att befintlig infrastruktur i området kan nyttjas. Då befintlig infrastruktur och kommunikationer finns inom/i anslutning till planområdet bedöms planområdet vara lokaliserat till en plats som medför en långsiktigt god hushållning av mark. Planen möjliggör för god bebyggd miljö med blandad bostadsbebyggelse med närhet till arbetsplatser, service och rekreation.

- Ett rikt odlingslandskap

*Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.*

Planens genomförande medför att aktiv brukbar jordbruksmark bebyggs. Värdet av att bygga vidare staden med fler bostäder och att använda befintlig infrastruktur, liksom närhet till arbetsplatser, service och rekreation bedöms väga tyngre än värdet av jordbruksmarkens relativt begränsade omfattning.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Idag finns det miljö kvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften,
- olika parametrar i vattenförekomster,

- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten,
- omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för övriga områden än föroreningar i utomhusluft hanteras i förekommande avsnitt under rubrikerna Vattenområde, Teknisk försörjning samt Störningar, hälsa och säkerhet.

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvaliteten. Något överskridande av miljö kvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort, varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken (MB 6:5) ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska omständigheter identifieras som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, vilka är beskrivna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för planen (MB 6:1).

Länsstyrelsen ges under plansamrådet tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen tar efter samrådet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; God bebyggd miljö och Ett rikt odlingslandskap. Utifrån undersökningen kommer följande frågor att utredas vidare i planen: Geoteknik (inklusive skredrisk och radon), jordbruksmark, trafikbuller, gestaltning och arkeologi.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed

att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande (beteckning 402-6296-2021) meddelat att de delar kommunens åsikt.

## Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan för detaljplane- processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen våren 2024.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla fram tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av densamma. Kommunen har till följd av det kommunala huvudmannaskapet en rättighet, samt vid fastighetsägarens påkallande också en skyldighet, att mot författningsenlig ersättning lösa in allmän platsmark. I den aktuella detaljplanen kan utförandet komma att handla om iordningställande av gator, gång- och cykelvägar samt naturområden. All mark inom planområdet ägs idag av kommunen, varvid kommunen hanterar frågorna om utbyggnad. Exploatören är lagstadgat skyldig att bekosta erforderlig utbyggnad av allmän plats och allmän infrastruktur.

Värnamo kommunen är huvudman för allmänna vattentjänster inom planområdet, d v s tillhandahållande av vatten och hantering av spill-, dag- och avloppsvatten. Kommunen bygger ut allmänna ledningar fram till kvartersmark och ansvarar för framtida drift och underhåll mot att fastighetsägaren erlägger taxeenliga avgifter.

Staten är väghållare för väg 606.

Exploatören för del av Nöbbele 7:2 ansvarar för genomförandet inom kvartersmark, det vill säga byggnader, anläggningar, interna gator, interna ledningar med mera. Inom kvartersmark behöver parkeringsbehovet lösas varaktigt.

E.ON innehar områdeskoncession för elnätet inom planområdet och ansvarar därmed för elnätsutbyggnad och elförsörjning. Inom området har E.ON en transformatorstation samt markförlagda låg- och mellanspanningsledningar. Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning (exempelvis staket eller plank) inte utan ledningsägarens medgivande eller lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än tre meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Värnamo Energi AB har fiber inom planområdet.

Kostnaderna för inkoppling av VA, el, fjärrvärme med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

#### Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för del av Nöbbele 7:2.

Avtal om upplåtelse av servitut, ledningsrätt och liknande kan komma att träffas som en del i genomförandet av detaljplanen.

Värnamo kommun har ett markanvisningsavtal med exploatören, som i huvudsak reglerar exploatörens ensamrätt till att i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan för bostadsbebyggelse, samt att sedermera förvärva marken. Inför antagandet kommer genomförandet att konkretiseras i ett genomförandeavtal.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär:

- Avstyckning av del av fastigheten Nöbbele 7:2 för bostadsändamål. En ny fastighet kommer att bildas.
- En mindre del av fastigheten Nöbbele 7:2 planläggs som Transformatorstation, vilket möjliggör en eventuell avstyckning för detta i framtiden.

### Ledningar och servitut

Ett u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, har skapats inom kvartersmark för att möjliggöra ett säkerställande av ledningar.

Genom planområde går ett kommunalt ledningsstråk, marken för område har lagts som allmän plats gata för att kunna ha rådighet över marken.

Ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvara för att säkra sina befintliga och kommande ledningar med lämplig rättighet.

Ledningsägaren är ansvarig för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet genom avtal med fastighetsägaren. Eventuell flytt av ledningar hanteras mellan fastighetsägare och ledningsägare.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov. Kostnader för fastighetsbildningsfrågor och exploateringskostnader hanteras av exploatören.

## Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande medför att jordbruksmark tas i anspråk för byggnation av bostäder. I aktuellt fall bedöms bostadsförsörjningsbehovet och intresset av att lokalisera bostäder i tätortsnära anslutning väga tyngre än att bevara den relativt begränsade omfattningen av jordbruksmarken inom planområdet. Planens genomförande innebär att bostäder placeras i närheten av Värnamo centrum, att den utbyggda kollektivtrafiken kan nyttjas och utnyttjande av kommunens befintliga infrastruktur som vatten, avlopp och gata på ett kostnads- och miljöeffektivt sätt.

Tänkbara konsekvenser av planens genomförande är ökad biltrafik till och från området. Områdets närhet till kollektivtrafik och Värnamo centrum medför dock att det finns goda möjligheter för hållbart resande.

Oktober 2023  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sanna Petersson  
Planeringsarkitekt

Henrik Storm  
Stadsarkitekt