



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för del av fastigheten
FORSHEDA 5:82 MED FLERA
(Parkvägen - Skogsstigen)
i Forsheda tätort

Samrådstitid: 10. Oktober 2021 – 7. November 2021

Plandokument

En detaljplan består av flera olika dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. För att berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd behövs en redovisning med både karta och förklarande text. Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft blir plankartan med bestämmelser juridiskt bindande.

I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt kända servitut och andra rättigheter som berörs av planen.

Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar innehållet i planen för att man ska förstå avvägningarna. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras. Beskrivningen är inte juridiskt bindande men vägledande vid rättsprövning.

Beroende på vilket planförfarande som ska användas för aktuell plan kan det behövas ytterliga handlingar. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara undersökning av betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

Detaljplan för
FORSHEDA 5:82 MED FLERA
i Forsheda tätort

Dnr PLAN 2020.3244

KUNGÖRELSE

PLANSAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD PLANFÖRFARANDE

Planförslaget omfattar Fastigheterna Forsheda 5:82, Forsheda 5:65 samt en del av fastigheten Forsheda 5:108.

Planförslaget syftar till att möjliggöra en lantmäteriförrättning samt att i samband med det göra befintlig bebyggelse på fastigheten Forsheda 5:82 planenlig.

Fastigheten Forsheda 5:65 samt mellanliggande angöringsväg tas med i planområdet för att justera plangränserna så att de stämmer med verkligheten och så att fastigheten endast omfattas av en detaljplan. Förslaget avviker inte från kommunens översiktsplan.

Planhandlingar, inklusive en undersökning av betydande miljöpåverkan, finns under samrådstiden utställda i Stadshusets kontaktcenter, på Värnamo stadsbibliotek samt på kommunens webbplats: kommun.varnamo.se.

I detta sammanhang vill vi också uppmana fastighetsägare om medverkan till att informera sina hyresgäster om planförslaget.

SAMRÅDSTID: 10. OKTOBER 2021 – 7. NOVEMBER 2021
--

Synpunkter på planförslaget i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) ska vara samhällsbyggnadsförvaltningen tillhanda **senast den 7 November 2021** via någon av nedanstående adresser:

- e-postadress: samhallsbyggnad@varnamo.se
- Värnamo kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo

Detaljplan för
FORSHEDA 5:82 med flera (Parkvägen-Skogsstigen)
i Forsheda tätort

Dnr PLAN 2020.3244

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande
handlingar:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning

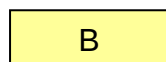
FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Detaljplaner med mera</i>	8
<i>Riksintresse</i>	9
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	9
FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	10
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Friytor</i>	12
<i>Gator och trafik</i>	13
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	14
<i>Brand och räddning</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	17
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	18
MILJÖMÅLEN	18
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	18
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	19
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	20
<i>Organisatoriska frågor</i>	20
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	21
<i>Ekonomiska frågor</i>	23
<i>Tekniska frågor</i>	23
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23

Föreslagna planbestämmelser

Här redovisas syftet med planbestämmelserna i planförslaget.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark



Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggnadets omfattning

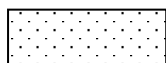
e 00%

Största sammanlagda byggnadsarea av fastighetsarea. 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.

h₁

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

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.

b₁

Reglering av markens genomsläpplighet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 15 § PBL

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år(60 månader) från det datum planen fått 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.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

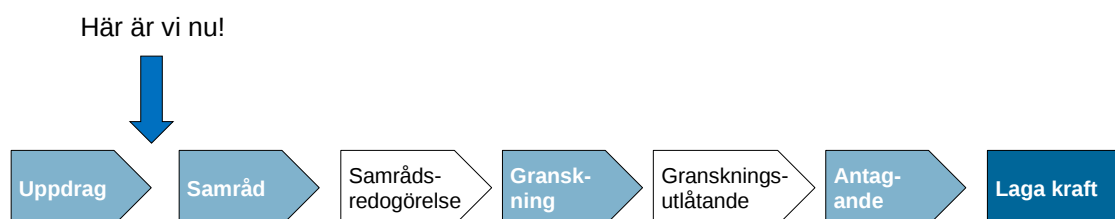
u₁

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.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en lantmäteriförrättning samt att i samband med det göra befintlig bebyggelse på fastigheten Forsheda 5:82 planenlig. Fastigheten Forsheda 5:65 samt mellanliggande angöringsväg tas med i planområdet för att justera plangränserna så att de stämmer med verkligheten och att fastigheten endast omfattas av en detaljplan.

Tidsplan och planförfarande

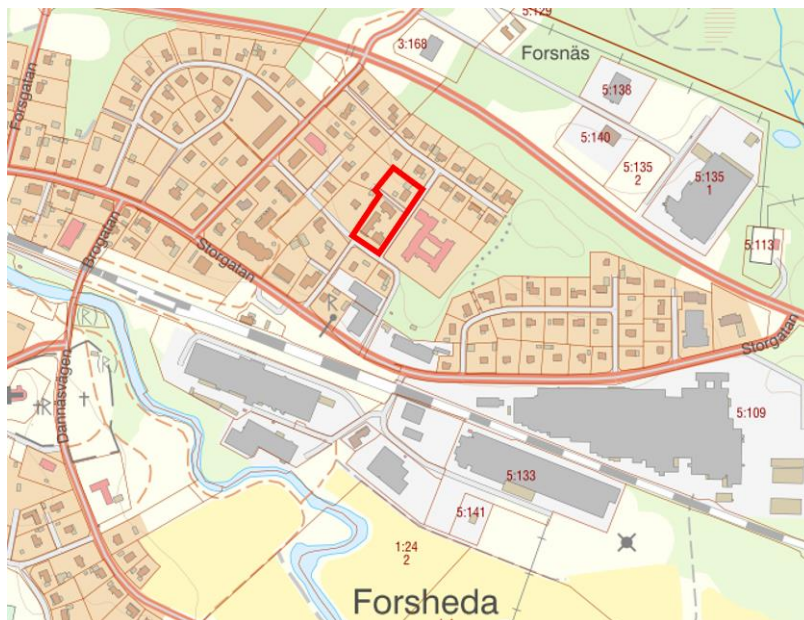


Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd hösten 2021
- Granskning våren 2022
- Antagande sommaren 2022

Planen handläggs med standardförfarande på grund av dess begränsade storlek och mycket begränsade påverkan på den fysiska miljön.

Planens läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är beläget i centrala Forsheda, 200 meter nordöst om Forsheda station. Planområdet innefattar fastigheterna Forsheda 5:82, en liten del av Forsheda 5:108 och Forsheda 5:65. Den nya planens sammanlagda markareal är cirka 4500 kvadratmeter. Området är beläget i ett villakvarter mitt emot en vårdbostad. Fastigheten Forsheda 5:82 samt en liten del av Forsheda 5:108 är för närvarande bebyggda med tre mindre radhuskroppar. Forsheda 5:65 är bebyggd med bostadshus och tre komplementbyggnader.

Finnvedsbostäder AB köpte den 24 september 2020 fastigheten Forsheda 5:85 samt den bit av fastigheten Forsheda 5:108 som ligger invid Forsheda 5:82 där byggnad finns placerad över fastighetsgräns.

Forsheda 5:65 norr om Forsheda 5:82 ägs av privatperson. I det nya planområdet inbegripen angränsväg och till planen angränsande gator ägs av Värnamo Kommun.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Den 29 maj 2019 antog fullmäktige en ny kommunomfattande översiktsplan – Mitt Värnamo 2035. Översiktsplanen innehåller ställningstaganden inom olika ämnesområden.

De ställningstaganden som bedöms vara aktuella i denna detaljplan är

- *Kommunen avser att arbeta med två övergripande strategier för planering för landsbygdsutveckling. Den första strategin är att bebyggelseutvecklingen ska styras till tätortsbandet (utmed väg 27).*

Eftersom planen är belägen i Forsheda tätort och möjliggör bebyggelse är den i enlighet med ställningstagandet.

- *Kommunen ska verka för att särskild hänsyn tas vid planering av ny bebyggelse och ändrad markanvändning utmed transportled för farligt gods. Inom 150 meter från leder bör en särskild riskbedömning göras. Transportleder ska skyddas mot förändrad markanvändning som minskar dess lämplighet som väg och järnväg för farligt gods.*

Planen uppfyller 150 meter-gränsen till järnvägen men har väg 27 på 115 meters avstånd. En riskbedömning finns under rubriken ”Farligt gods”.

- *All ny bebyggelse ska lokaliseras så att den klarar ett hundraårsflöde och/eller ett 100-årsregn med undantag från enklare byggnader som garage och uthus. För samhällsviktig verksamhet ska kommunen verka för att dessa lokaliseras i enlighet med högsta beräknade flöde.*

För att säkerställa att dagvattenhanteringen fortsätter att fungera väl på området skrivs bestämmelser om markens genomsläpplighet in i den nya detaljplanen.

Fördjupad översiktsplan Forsheda 2008

I den fördjupade översiktsplanen från 2008 för Forsheda finns en målsättning för Forshedaområdet att på olika sätt öka attraktiviteten i området för att bland annat vända trenden som pekar på en minskad befolkningstillväxt.

Detaljplaner med mera

Nedanstående befintliga detaljplaner berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående planer att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Fl 011 Forsheda stationssamhälle. Fastställd den 30 november 1957.

Fl 022 Forsheda samhälle. Fastställd den 19 september 1961.

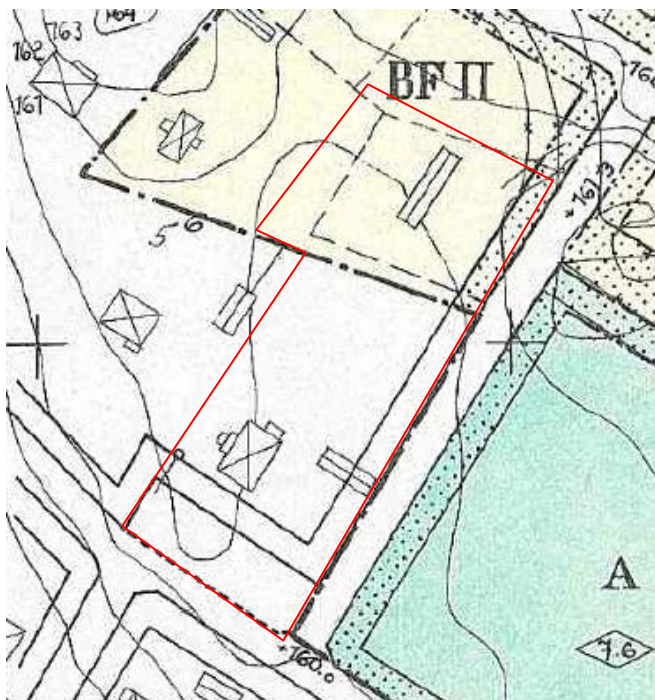
Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

Fl 011 Forsheda stationssamhälle tillåter fristående hus i två våningar på stora delar av Forsheda 5:82. Utmed gatan och gränsen i sydväst finns en remsa prickmark. Mellan parkvägen och Forsheda 5:82 finns en kommunägd markremsa avsedd för park eller plantering.



Fl 011, nu aktuellt planområde markerat med röd linje

FL 022 Forsheda samhälle, som ersätter Fl 011 för fastigheten Forsheda 5:65 i övre delen av planområdet, tillåter fristående hus i två våningar på stora delar av fastigheten. Utmed gatan Skogsstigen löper prickmark. Den nya planen "Forsheda 5:82 m.fl." kommer att gå i liv med befintliga fastighetsgränser och anpassas till dem i de fall gränserna inte överensstämmer med de äldre planerna.



Fl 022, nu aktuellt planområde markerat med röd linje

Riksintresse

Inga kända riksintressen föreligger inom planområdet.

Söder om planområdet går järnvägssträckningen Nässjö-Halmstad och norr om planområdet angränsar väg 27 som båda utgör riksintresse för kommunikation.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade den 24 september 2020 att godkänna upprättat köpeavtal avseende försäljning av Forsheda 5:82 samt del av Forsheda 5:108 till Finnvedsbostäder AB samt ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för den nya fastigheten Forsheda 5:82 i Värnamo kommun.

Fysiska förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs ämnesvis de befintliga fysiska förutsättningarna, de planerade förändringarna och de förväntade konsekvenserna i och i anslutning till planområdet liksom de respektive regler och juridiska förutsättningar som påverkar planförslaget.

Natur, geoteknik och kultur

Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

Planområdet är förhållandevis plant. Vegetation i form av uppvuxna träd, buskage, rabatter och gräsmatta finns inom planområdet. Inga förväntade förändringar eller konsekvenser bedöms uppstå. Området påvisar i dagsläget inga geotekniska problem.



Radon

Förutsättningar

Planområdet är inom normalriskområde för markradon. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande.

Fornlämningar

Förutsättningar

Inga fornminnen eller fornlämningar har anträffats på platsen.(www.raa.se)

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

Bebyggelse

Bostäder

Förutsättningar

Planområdet är beläget bredvid vårdboendet Forsgården som också ägs av Finnvedsbostäder. Seniorbostäderna på Forsheda 5:82 ska ingå i ett samarbete där en del av resurserna från Forsgården även ska kunna vara tillgängliga för de boende i bostäderna på Forsheda 5:82.

Fastigheten Forsheda 5:65 inrymmer en villa. Övrig bebyggelse i området består till övervägande del av villor.

Förändringar

Inga planerade fysiska förändringar inom planområdet. I den nya planen översätts de gamla bestämmelserna till aktuella bestämmelser. Det innebär att prickmarken kvarstår, men anpassas till fastigheten Forsheda 5:82s nya fastighetsgräns.

Byggrätten anpassas efter rådande byggnorm i området. Tidigare angavs inte exploateringsgrad för kvartersmark vilket tillkommer i den nya planen. Detsamma gäller byggnadsrätten för ”två våningar” som skrivs om till en tydligare bestämmelse om högsta nockhöjd. Våningsantal är en föråldrad bestämmelse som inte längre används.

Förutsättningar för ett framtida utökat samarbete med vårdbostaden Forsgården anses vara goda på grund av den nära lokaliseringen.

Tillgänglighet

Förutsättningar

I ”Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun”, antagen av Kommunfullmäktige den 29 november 2012, § 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. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

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”¹.

För närvarande är Forsheda 5:82 bebyggd till strax under 30% av markytan. För att tillgodose ett eventuellt framtida behov av exempelvis ett nytt soprum eller cykelförråd ges byggrätt på 35% i den nya planen vilket samtidigt säkerställer att friytor finns kvar.

För fastigheten Forsheda 5:65, som i dagsläget är bebyggd till strax under 20%, ges en byggrätt på 20% av fastighetsytan, vilket med dagens mått motsvarar normal byggrätt i ett villakvarter.

Naturmiljö

Förutsättningar

Naturmiljön i området består av uppvuxen tall, björk, lönn, bokhäck, en, fruktträd, diverse buskage, odlings- och

¹<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/>

blomsterrabatter, gräsmatta. Eftersom växtligheten befinner sig inom direkt tomtmark samt inte planeras påverkas av det nya planförslaget bedöms bevarandet av naturmiljön dels vara upp till fastighetsägarna, dels uppmuntras genom att reglera markens genomsläpplighet i den nya planen.

Gator och trafik

Planområdet ligger vid en villagata. Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen den 17 februari 2015, är högsta tillåtna hastighet i området 40 km/h.

Upphöjd trottoar finns i planområdets söderkant mot Parkvägen men inte vid Skogsstigen mellan området och Forsgården. Parkering sker på egen mark. Inga särskilda åtgärder bedöms behöva vidtas för parkering.

Fastigheten Forsheda 5:98 nås via en mindre angöringsväg som är 4 meter bred från fastighetsgräns till fastighetsgräns. Även fastigheterna Forsheda 5:65 och Forsheda 5:6 har varsin infart från berörd väg utöver sin vanliga infart från allmän gata. Angöringsvägen kan vid behov överföras till Forsheda 5:98 eller också kan en gemensamhetsanläggning bildas mellan de fastigheter som nyttjar den.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Forsheda station med regelbundna tåg- såväl som bussförbindelser mot Värnamo, Gislaved, Smålandsstenar finns belägen mindre än 150 meter från planområdets södra gräns. Möjligheterna att färdas kollektivt anses därmed vara goda.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § i 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 enskilda fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika

användningssätt kan behöva. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt parkeringsbehov.

I enlighet med Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader, bostadskomplement, parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor och allmänna gångvägar i anslutning till tomten. Där det är möjligt ska tillgängliga och användbara gångvägar utformas utan nivåskillnader. Kan inte nivåskillnader undvikas ska de utjämnas med ramper. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Parkering sker på egen tomt. Vid maximal exploatering och användning av tillåtna ändamål med högst trafikomsättning så bedöms det enligt kommunens parkeringsnorm om 13 platser per 1000kvm byggnadsarea behövas 8 bilplatser på Forsheda 5:82. I dagsläget finns 6 platser på fastigheten med möjlighet att utöka antalet. Platserna har gemensam utfart. Det finns även möjlighet att parkera längs med Källebergsvägen. På grund av fastighetens ändamål bedöms parkeringsbehovet i dagsläget vara tillgodosett. Varumottagning förekommer endast till Forsgården på grannfastigheten.

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.

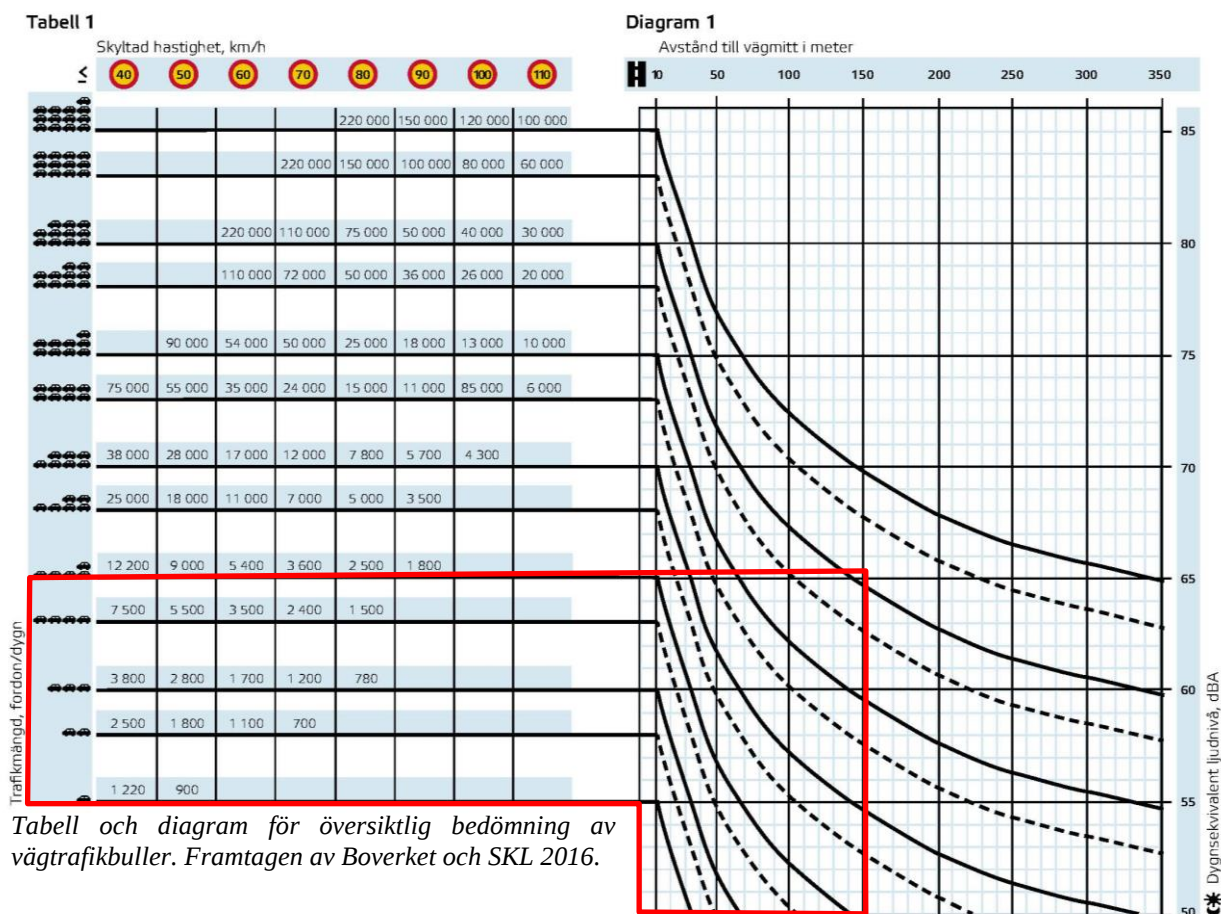
Trafikbuller

Förutsättningar

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).

2006 låg bullernivån i området på 40-45dB. Då trafiken i Forsheda inte genomgått några betydande förändringar sedan dess bedöms trafikbuller inte utgöra ett problem i planområdet.

Området ligger tillräckligt långt från järnvägen och väg 27 för att inte nämnvärt påverkas av deras trafikbuller. Väg 27 har en trafikintensitet på 7750 fordon/dygn med cirka 15 procent tunga fordon uppmätt år 2019 enligt Trafikverket. Hastighetsgränsen vid området är satt till 70 km/h. De norra delarna av planområdet befinner sig 125m ifrån väg 27. Bifogad tabell visar att det medför bullernivåer långt under 50dB vid planområdet redan utan att ta bullerskyddande byggnader och vegetation i beaktning. Vid platsbesök uppfattades planområdet lugnt och rofyllt.



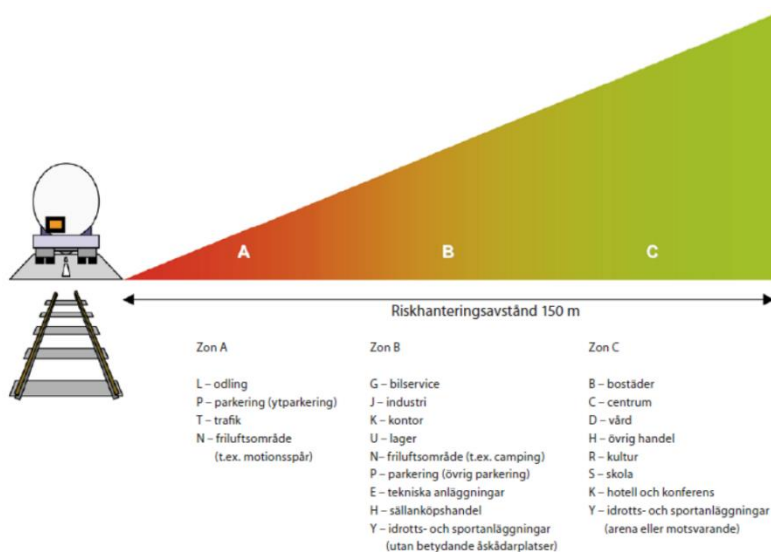
Farligt gods

Förutsättningar

Vid planering ska i enlighet med den kommunomfattande översiktsplanen hänsyn tas till befintliga riskobjekt (verksamheter där risk föreligger avseende rökutveckling, explosion, kemikalieutsläpp och brand) och olika verksamheters riskområde. Kommunen ska verka för att särskild hänsyn tas vid planering av ny bebyggelse och ändrad markanvändning utmed

transportleder för farligt gods. Inom 150 meter från leder bör en riskbedömning göras.

Planområdet ligger i närheten av riksväg 27 som är en rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods i Jönköpings län. Jönköpings län har inget utpekade skyddsavstånd för bebyggelse i anslutning till leder med farligt gods. Räddningstjänstavdelningen har deltagit i diskussion och beaktande vad gäller förhållande till väg 27. Väg 27 bör behandlas som Väg-Hög enligt Hallandsmodellen, Riskanalys av farligt gods i Hallands län (Meddelande 2011:19), framtagna av Länsstyrelsen i Hallands län.



Hallandsmodellen för farligt gods

Planområdet är som närmast beläget inom 115 meter från väg 27 och är därmed enligt Hallandsmodellen för farligt gods inom basavståndet för bebyggelse. Det innebär att inga särskilda åtgärder behöver vidtas för att förhindra att vätska rinner in på området eller att minska risken för punktering av tank.



27-ans vägren i närheten av planområdet

För att reducera konsekvenserna av utsläpp av giftig gas ska möjligheten att placera luftintag högt och på motsatt sida av leden beaktas. Det planerade planområdet ligger högre än väg 27 och det finns både avgränsande vegetation och bebyggelse.

Belysning

Gatubelysning finns såväl på Parkvägen som på Skogsstigen. Planen medför inga förändringar.

Markföroreningar

Inom planområdet, på fastigheten Forsheda 5:65, har det tidigare bland annat bedrivits gravyrverksamhet i liten skala. Risker för föroreningar i mark och vatten från denna verksamhet bedöms av samhällsbyggnadsförvaltningen som liten. I närheten av planområdet finns objekten AB Mekanoverken med flera samt Forsheda gamla avfallsupplag, vilka är under utredning enligt MIFO. Det kan finnas en risk att föroreningar av bland annat klorerade lösningsmedel har spridits från dessa objekt till planområdet.

Brand och räddning

Förutsättningar

Forsheda ligger inom Räddningstjänstens responstid på 0-10 minuter. Förutsättningarna för brand och räddning bedöms därför som goda. Den tillåtna nockhöjden inom planområdet överstiger inte räddningstjänstens maxhöjd i området.

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Närmaste vattenbrandpost finns i direkt angränsning till planområdet i söder. Brandposten är som lägst B-klassad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och är anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Värme, el och tele

Förutsättningar

Området försörjs av Skanova, Eon och Värnamo Energi. Värnamo Energi har ett nytt värmenät i Forsheda bestående av klimatsmart närvärme.

Avfall

Förutsättningar

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ordnas inom fastigheten. Avfall tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering idag. Närmaste återvinningsstation finns på Fänestadsvägen cirka 150 meter nordväst om planområdet.

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.

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
- Frisk luft

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 miljökvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften,
- olika parametrar i vattenförekomster,
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten,
- omgivningsbuller.

Miljökvalitetsnormer 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 2019 genomfört olika mätningar av luftkvalitén 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 luftkvalitén. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort. Belastningen av luftföroreningar i kommunens övriga tätorter är väsentligt lägre varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För mål och ärenden gällande planer och program som har påbörjats före den 1 januari 2018 ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för handläggningen och bedömningen. (Övergångsbestämmelser Miljöbalken 2017:955)

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.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området. Beslutet grundas på att den nya detaljplanen inte upprättas i syfte för nybyggnation. Miljökonsekvenserna bedöms förbli oförändrade jämfört med dagsläget. I dagsläget föreligger inga kända miljöproblem som tyder på ett behov av att en utökad strategisk miljöbedömning behöver upprättas.

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 standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen under andra kvartalet 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (fem år) från det datum planen fått laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Huvudman för allmän plats inom Forsheda tätort är Forsheda vägsamfällighet.

Avtal

Parterna i köpeavtalet för Forsheda 5:82 samt parkmarkremsa från Forsheda 5:108 är Värnamo kommun(säljare) och Finnvedsbostäder AB(köpare). I avtalet, med en köpeskilling om 4 300 000kr, regleras att planläggningskostnaderna för att ändra parkmarken till kvartersmark innefattas i köpeskillingen.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet äger Värnamo Kommun den kvartersmark som utgör angöringsvägen till fastigheten Forsheda 5:98. Detaljplanen möjliggör att marken kan fastighetsregleras till 5:98 och servitut eller gemensamhetsanläggning kan bildas om behov föreligger från 5:6 och 5:65.

Detaljplanen möjliggör att parkmarken från Forsheda 5:108 ändras till kvartersmark vilken, när lantmäteriet gjort en fastighetsreglering, tillfaller fastigheten Forsheda 5:82. Därmed blir marken privatägd och inte längre allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Fastigheten Forsheda 5:82 utökas med mark från fastigheten Forsheda 5:108.



- Planområdesgräns
- Område för fastighetsreglering
- Fastighetsgräns går idag rakt genom bebyggelsen

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Forsheda 5:108	Kommunen har sålt markerad del av fastigheten. Marken ska tillföras Forsheda 5:82.



Del av planområde som gränsregleras sett från väster.



Del av planområde som gränsregleras sett från söder

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

- Att lantmäteriet gör en fastighetsreglering

Det har redan ansökts om en fastighetsreglering, lantmäteriet vill dock avvakta tills området är rätt reglerat i plan.

Servitut

Fastigheten Forsheda 5:65 innehar servitut mot tjänande kommunägd fastighet Forsheda 5:108. Servitutet innebär ”rätt att för utfart begagna angränsande vägmark fram till allmän landsväg”. Servitutet förblir oförändrat i den nya planen. Infartsvägen kan vid behov överföras till Forsheda 5:98 eller också kan en gemensamhetsanläggning bildas mellan de fastigheter som nyttjar den.

Ledningar

Ledningar från Skanova och Värnamo Energi finns i och invid planområdet. För de ledningar på allmän platsmark(gata) som går i plangräns kvarstår en marginal med u-område i plan. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatör.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Värnamo Kommun.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

På grund av den nya detaljplanens mycket begränsade påverkan på den fysiska miljön bedöms inga nya tekniska utredningar vara nödvändiga.

Konsekvenser av planens genomförande

- En lantmäteriförrättning möjliggörs
- Bostadshusen på fastigheten Forsheda 5:82 blir planenliga.
- Det område planen berör får moderniserade planbestämmelser.

September 2021
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ronja Pertoft
Planeringsarkitekt

Conny Eskilson
Förvaltningschef

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED STANDARDFÖRFARANDE

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- **UPPDRAG**

Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.

- **SAMRÅD**



En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning. Eventuellt hålls ett samrådsmöte.

- **SAMRÅDS-
REDOGÖRELSE**

I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.

- **GRANSKNING**

Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån de synpunkter som kommit in under samrådet. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut i minst två veckor. Inför granskningstid underrättar kommunen, sakägarkretsen och övriga som har yttrat sig om planen under samrådet. Granskningen meddelas även i lokaltidning och på kommunens webbplats.

- **GRANSKNINGS-
UTLÅTANDE**

Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.

- **ANTAGANDE**

Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner och regionplaneorgan samt de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

- **LAGA KRAFT**

Om ingen överklagar samhällsbyggnadsnämndens beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla samt föras in i en ortstidning.

Detaljplan för
FORSHEDA 5:82 MED FLERA
(Parkvägen-Skogsstigen) i Forsheda tätort

Dnr PLAN 2021.3244

SÄNDLISTA

SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB
- Skanova syd
- Värnamo Energi AB

- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo

- Värnamo Nyheter
- Tidningen Finnveden
- Värnamo.nu

- Värnamo stadsbibliotek

- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet

- Kommunstyrelsen, Kulturnämnden, Medborgarnämnden, Omsorgsnämnden, Barn- och utbildningsnämnden och Tekniska utskottet.

Oktober 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för
FORSHEDA 5:82 MED FLERA
(Parkvägen-Skogsstigen) i Forsheda tätort

Dnr PLAN 2020.3244

SVARSBLANKETT

SAMRÅD enligt Plan- och bygglagen 5 kap, standard planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets kontaktcenter samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Värnamo
- Värnamo stadsbibliotek
- På kommunens webbplats kommun.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska vara samhällsbyggnadsförvaltningen tillhanda senast 7. November 2021 för att kunna beaktas. Synpunkter skickas till

- **Värnamo kommun**
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo
- samhallsbyggnad@varnamo.se

Undertecknad har tagit del av ärendet och

- ☐ godkänner förslaget utan erinringar.
- ☐ har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress:_____

Jag är berörd av planen i egenskap av (exempelvis fastighetsägare, granne, hyresgäst, förening eller dylikt):_____

Datum:_____ Namn:_____

Underskrift:_____

Ny detaljplan för fastigheten
FORSHEDA 5:82 med flera
(Parkvägen-Skogsstigen)
i Forsheda tätort

Dnr PLAN 2020.3244

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande av detaljplaner ska det göras en undersökning för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap samt Miljöbalken 6 kap. Om så är fallet kommer en miljöbedömning att göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Nedan beskrivs platsens förutsättningar och initialt styrande egenskaper som föreslås i och med planförslaget. Följande redovisas en checklista som tar upp olika typer av påverkan som kan medföra konsekvenser för miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. En bedömning görs om planens genomförande kan förväntas innebära en stor, medel eller liten/ingen påverkan för just den aktuella sakfrågan. Efter checklistan följer en samlad bedömning.

Platsens förutsättningar

Planområdet är beläget i centrala Forsheda, 200 meter nordöst om Forsheda station. Området är beläget i ett villakvarter mitt emot en vårdbostad. Planområdet består av två fastigheter. Forsheda 5:82 är för närvarande bebyggd med tre mindre radhuskroppar varav en enligt den gällande byggnadsplanen från 1950 delvis har placerats på prickmark och en annan delvis på en till fastigheten angränsande remsa med f.d. kommunal mark. Fastighetsägaren har nyligen köpt till sig den f.d. kommunägda markremsan och vill anpassa detaljplanen till de nya fastighetsgränserna och samtidigt se till att samtliga befintliga byggnader görs planenliga. Fastigheten norr om Forsheda 5:82, Forsheda 5:65, är bebyggd med en privatbostad och tas med i plan av administrativa skäl.

Planens styrande egenskaper

Planbeskrivningen till den gamla byggnadsplanen är något svårläslig men det går att utläsa att rödmarkerad mark, som den f.d. kommunala markremsan är en del av, ska upplåtas när marken behöver tas i anspråk. På grund av planens ålder på över 70 år och därför att det rör sig om både ny fastighetsgräns samt ny bostadsyta bedöms att en ny detaljplan behöver upprättas.

Faktor	Påverkan			Kommentar/åtgärd
	Stor	Medel	Liten / ingen	
MILJÖMÅL				
Nationella och regionala miljömål Påverkas något av de 16 nationella miljömålen eller de regionala miljömålen negativt?			X	God bebyggd miljö – inga egentliga administrativa förändringar
MARK OCH VATTEN				
Geologi Risk för sättningar, skred eller erosion? Finns värdefulla geologiska formationer?			X	

<i>Hydrologi</i> Grundvattenkvalité och grundvattennivå? Ändras strömningsförhållanden? Påverkas avrinningsområdet? Påverkan på ytvatten, vattendrag och strandlinjer?			X	Planområdet är beläget på en höjd.
<i>Dagvatten / spillvatten</i> Hur tas dagvatten och spillvatten omhand? Alternativa lösningar?			X	På egen tomt – markens genomsläpplighet ska regleras i plan
<i>Markföroreningar</i> Finns risk för tidigare markföroreningar?		X		På fastigheten Forsheda 5:65, har det tidigare bedrivits gravyrverksamhet i liten skala. I närheten av planområdet finns objekten AB Mekanoverken m.fl. samt Forsheda gamla avfallsupplag, vilka är under utredning enligt MIFO. Det kan finnas en risk att föroreningar av bland annat klorerade lösningsmedel kan ha spridits från dessa objekt till planområdet.
LUFTMILJÖ OCH KLIMAT				
<i>Luftföroreningar</i> Utsläpp av svavel, organiska ämnen, koldioxid, ammoniak, allergirisk, djurhållning? Överskrids miljö kvalitetsnormerna?			X	Ej kända
<i>Lokalklimat</i> Väderstreck, vindförhållanden och bebyggelsens orientering.			X	
GESTALTNING				
<i>Landskapsbild / stadsbild</i> Blir det fysiska ingrepp? Tillförs nya element? Skala och sammanhang med omgivningen? Struktur och dominans. Skönhet, estetik. Bebyggelsehistoriska sammanhang och strukturer.			X	Oförändrad

Faktor	Påverkan			Kommentar/åtgärd
	Stor	Medel	Liten / ingen	
<i>Närmiljö</i> Påverkas närmiljön, gårdar, träd mm?			X	Den f.d. kommunala markremsan bedöms inte ha upplevts som allmän före uppköpet.
HÄLSA OCH SÄKERHET				
<i>Trafikmiljö</i> Gc-väg, kollektivtrafik, parkering, olycksrisk, farligt gods? Följdinvesteringar?			X	
<i>Buller och vibrationer</i> Utsätts området för störningar idag? Ökar störningarna? Störningar under byggtid? Buller, föroreningar, byggavfall.			X	
<i>Elektriska / magnetiska fält</i> Finns kraftledningar, transformatorer, skyddsavstånd?			X	
<i>Riskområde farlig verksamhet</i> Föreslagen användning, är det känslig? Ligger planområdet i närheten av farlig verksamhet eller mark som kan tillåta farlig verksamhet? Säkerställs tillräckligt skyddsavstånd?			X	
<i>Riskområde för markradon</i>			X	
<i>Översvämning/Skyfall</i>			X	Inga kända problem med vattenhantering. Området ligger på en höjd.
<i>Tillgänglighet</i>			X	Oförändrad
<i>Sociala effekter</i> Motverkar / ökar segregation?			X	Oförändrade
<i>Rekreation</i> Funktion och status för aktivitet, idrott, friluftsliv, utevistelse, lek,			X	Markremsan bedöms inte ha använts för rekreation av allmänheten

promenader. Barriär som begränsar tillgängligheten.				
NATUR- OCH KULTURMILJÖ				
<i>Flora och fauna</i> Finns hotade, sällsynta, hänsynskrävande arter? Ekologiskt särskilt känsligt område? Värdefulla naturmiljöer (riksintressen, biotopskydd mm).			X	Inga kända. Planförslaget bedöms inte förändra de fysiska förutsättningarna för flora och fauna.

Faktor	Påverkan			Kommentar/åtgärd
	Stor	Medel	Liten / ingen	
<i>Grönstruktur</i> Påverkas grönsambanden? Spridningskorridorer? Allé längs väg. Vattendrag?			X	Oförändrad
<i>Kulturmiljö</i> Kulturhistoriska miljöer och samband av bebyggelse, äldre kulturlandskap och fornlämningar.			X	Oförändrad
<i>Strandskydd</i>			X	Planområdet ligger ej inom strandskyddat område.
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER				
<i>De globala målen</i>			X	Oförändrat
<i>Återvinning</i> Källsortering, miljöfarligt avfall, lokal kompost, avfallstransporter.			X	
<i>Energiförsörjning</i> Valt energisystem. Finns alternativ? Bebyggelsens orientering.			X	Oförändrad
<i>Ytterligare exploatering</i> Ökar bebyggelsetrycket i området? Hindras bebyggelse på sikt? Krav på följdändringar av markanvändningen?			X	De tidigare planbestämmelserna moderniseras – markanvändningen förblir densamma

SAMMANFATTNING av frågor att studera närmare (interna utredningar, externa uppdrag)

Utifrån undersökningen kommer följande frågor att utredas vidare under planarbetet:

-

UTVÄRDERING, BEHOVSBEDÖMNING, AVGRÄNSNING

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att:

X	de redovisas <i>löpande i planbeskrivningen</i> .
	en särskild redovisning under rubrik " <i>konsekvenser för miljön</i> " i planbeskrivningen krävs.
	en helt <i>separat miljökonsekvensbeskrivning, MKB</i> , krävs.
Kommentar: Planförslaget innebär en gränsreglering och modernisering av bestämmelser. Inga fysiska förändringar i planområdet är planerade.	

Utredningsbehov, sakfrågor att behandla i en MBK (avgränsning) etc:

Kommentar: -

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Planförslaget innebär en gränsreglering och modernisering av bestämmelser. Inga fysiska förändringar i planområdet är planerade.

SLUTSATS

Ingen av de ovannämnda effekterna förväntas var för sig eller sammantaget ge en betydande miljöpåverkan. Slutsatsen av behovsbedömningen är därför att genomförandet av planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i Plan- och bygglagen 4 kap eller i Miljöbalken 6 kap. Inte heller förväntas de nya verksamheterna påverkas av en betydande miljöpåverkan. Det finns därför inte ett behov av en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Punkterna i checklistan och den sammanfattande bedömningen är granskade av:

Planeringsarkitekt	Ronja Pertoft		
Miljöinspektör	Lars Arnesson		
Projektör	Linus Enochson		

Samråd kring behovsbedömningen har skett med länsstyrelsen den:

Kommentar:

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar den:

	att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller i MB 6 kap.
	att planen antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller i MB 6 kap och ska därför bli föremål för en miljöbedömning.

September 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN