

Detaljplan för fastigheten Bredaryd 7:90 med flera (Industri) i Bredaryd tätort



Planhandlingar:

Information om plansamråd/underrättelse/kungörelse

Planbeskrivning

Undersökning

Plankarta

Svarsblankett

Utredningar

Granskningsutlåtande

Innehåll

1.	Så här görs en detaljplan – Planprocessen	3
1.1	Standardförfarande.....	3
1.2	Plandokument	3
2.	Detaljplanens syfte.....	5
2.1	Tidsplan och planförfarande.....	5
3.	Beskrivning av detaljplanen.....	6
3.1	Hela detaljplanen	6
3.2	Allmän plats	6
3.3	Kvartersmark.....	7
3.4	Ärendeinformation	7
4.	Motiv till detaljplanens regleringar.....	8
4.1	Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	8
4.2	Egenskapsbestämmelser.....	8
5.	Planeringsunderlag	10
5.1	Kommunala.....	10
5.2	Utredningar	12
6.	Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	13
6.1	Riksintressen	13
6.2	Miljömålen.....	13
6.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	14
6.4	Natur	14
6.5	Miljö.....	15
6.6	Hälsa och säkerhet	16
6.7	Geotekniska förhållanden	24
6.8	Hydrologiska förhållanden.....	25
6.9	Kulturmiljö.....	25
6.10	Fysisk miljö.....	25
6.11	Sociala aspekter.....	27
6.12	Teknik.....	27
6.13	Service.....	28
6.14	Trafik.....	28
6.15	Miljökvalitetsnormer	30
7.	Genomförandefrågor.....	32
7.1	Organisatoriska frågor.....	32
7.2	Tekniska frågor	33
7.3	Fastighetsrättsliga frågor.....	33
7.4	Ekonomiska frågor.....	35

1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen

1.1 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.

1.1.1 Uppdrag

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

1.1.2 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. Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, på kommun.varnamo.se.

1.1.3 Samrådsredogörelse

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

1.1.4 Granskning

Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.

1.1.5 Granskningsutlåtande

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.

1.1.6 Antagande

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

1.1.7 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 och föras in i en ortstidning.

1.2 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.

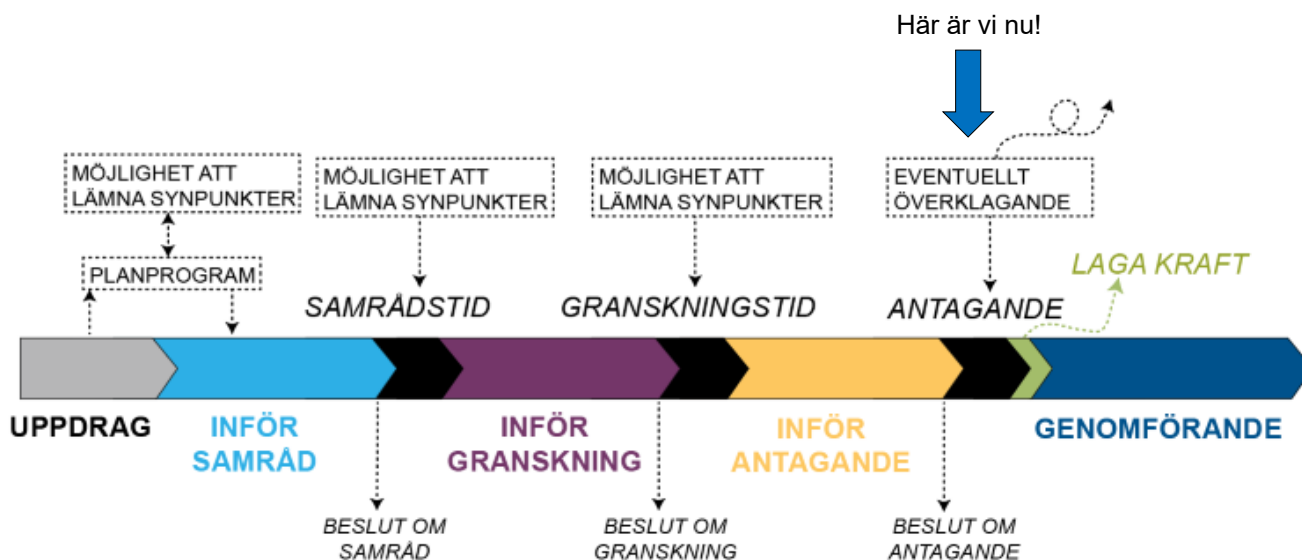
Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar innehållet i planen för att man ska förstå avvägningarna. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras. Beskrivningen är inte juridiskt bindande men vägledande vid rättsprövning.

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

2. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra expansion av befintlig industriverksamhet.

2.1 Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidplanen är:

- Antagande samhällsbyggnadsnämnden våren Q2 2025

Då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan handläggs planen med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och kommer att antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6).

3.2.2 Huvudmannaskap

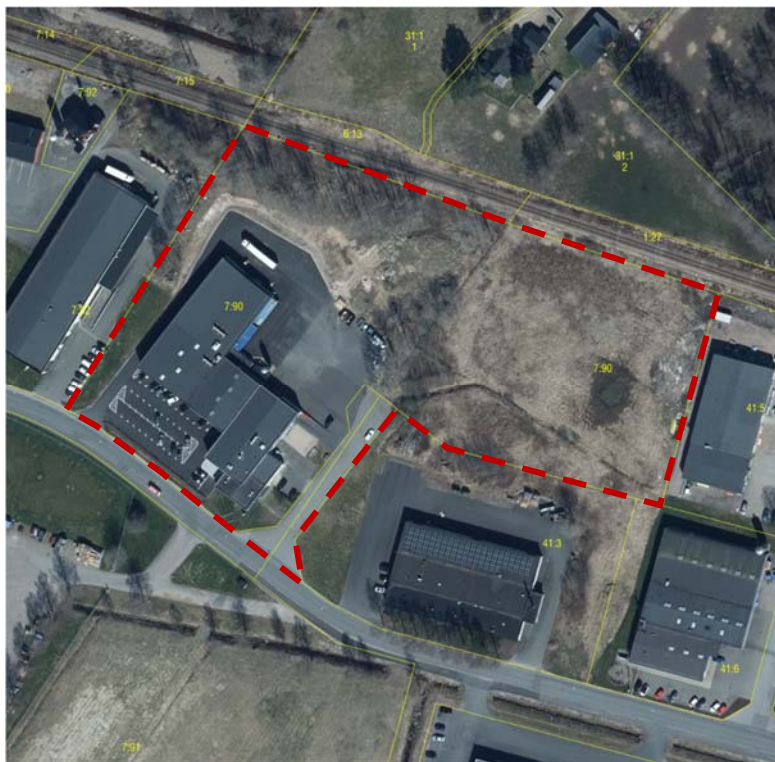
För allmän platsmark ska det alltid finnas en huvudman som har ansvar för utbyggnaden, driften och underhållet av den marken. Vanligast i Värnamo kommun är att det är kommunen som är huvudman för allmän plats inom Värnamo stad, men i övriga delar av kommunen förekommer också enskilt huvudmannaskap.

I Bredaryds samhälle är det enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslagets genomförande innebär att en del av befintlig gatumark övergår till kvartersmark med användningen industri. Huvudmannaskapet för aktuell gatumark är enskilt idag.

3.3 Kvartersmark

3.3.1 Beskrivning

All mark som inte är allmän platsmark eller vattenområde utgör kvartersmark. I detaljplanen framgår det vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Kvartersmarken inom planområdet får markanvändningen *Industri*. Bebyggelsens höjd i området regleras genom nockhöjd. För att möjliggöra höglager tillåts en nockhöjd på upp till 16 meter inom större delen av området. För området närmast gatan regleras nockhöjden till 12 meter. Byggrätten på mark regleras till 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Mot järnvägen i norr, gatumarken i söder och angränsande fastigheter i öster, väster och söder förses marken med prickmark.



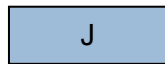
All mark inom planområdet planläggs som kvartersmark, med användningen industri. Planområdet markerat med rödstreckad linje. Karta: Lantmäteriet, 2024.

3.4 Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2024-02-28 § 25, samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Bredaryd 7:90 med flera (industri) i Värnamo kommun, enligt PBL 5 kap.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Användningsbestämmelser för kvartersmark

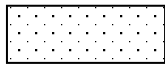


Industri. Användningen tillämpas för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att tillgodose detaljplanens syfte och möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

4.2 Egenskapsbestämmelser

4.2.1 Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förseras med byggnad. Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förseras med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förseras med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förseras med byggnadsverk under mark.

Motivet till bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras och för att säkerställa byggnadsfritt avstånd till järnvägen, Industrivägen och angränsande fastigheter i öst, väst och söder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.2.2 Höjd på byggnadsverk

h_1 00

Högsta nockhöjd, angivet i meter. Bestämmelsen tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen så att verksamhetens behov kan tillgodoses. I detaljplanen är nockhöjden reglerad till 16 meter inom stora delar av planområdet för att möjliggöra uppförande av höglager inom fastigheten, samtidigt som hänsyn tas till omgivningen. För området närmast gatan regleras nockhöjden till 12 meter. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.2.3 Utnyttjandegrad

e_1 60

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Motivet till bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas med hänsyn till bland annat omgivning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.2.4 Utförande

b₁

Fasad på ny byggnad som vetter mot järnvägen ska utföras i obrännbart material. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och tekniskt utförande av marken.

Motivet till bestämmelsen är att reducera/motverka strålningseffekter vid en eventuell olycka med farligt gods på järnvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₂

Minst en utrymningsväg som vetter bort från järnvägen ska finnas. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och tekniskt utförande av marken.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa antalet personer som kan påverkas och underlätta för utrymning vid en eventuell olycka med farligt gods. Utrymning ska då vara möjlig i riktning bort från järnvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

4.2.5 Skydd mot störningar

m₁

Vall, dike eller plank ska uppföras längs med järnvägen, i höjd med bebyggelsen. Vid uppförande av ny vall ska dagvatten från vallen omhändertas inom den egna fastigheten. Vid uppförande av plank ska det placeras på ett sådant avstånd från fastighetsgränsen mot järnvägen, som motsvarar dess totalhöjd.

Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning.

Motivet till bestämmelsen är att motverka spridning av vätska in på området vid en eventuell olycka med farligt gods på järnvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 12 § punkt 1 PBL.

4.2.6 Markens anordnande och vegetation

n₁

Uteplats får inte anordnas. Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa stadigvarande vistelse i närheten av järnvägen vid en eventuell olycka med farligt gods. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 10 § PBL.

4.2.7 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Motivet till en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § PBL.

5. Planeringsunderlag

5.1 Kommunal

5.1.1 Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden. Den är framtagen av geodataavledningen inom kommunen och senaste kontrollen gjordes i april 2025.

5.1.2 Översiktsplan

För Värnamo kommun gäller översiktsplanen *Mitt Värnamo 2035*, antagen 29 maj 2019. I översiktsplanen är den mark som nyttjas för verksamheten idag utpekad som ”befintliga verksamhetsområden (industriområde)” i *Mark- och vattenanvändningskartan för fokusområdet Främja hållbar näringsutveckling*.

Bredaryd ingår i tätortsbandet, vilket innebär att man vill koncentrera utvecklingen till befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Kommunen vill vara en attraktiv kommun för näringslivet med ett bra företagsklimat. Kommunen är en knutpunkt mellan flera kommunikationsstråk, både vad gäller vägar (E4 och väg 27) och järnvägslinjer. Detta vill kommunen främja genom att ta fram byggbar industrimark nära kommunikationsstråken och i anslutning till de större tätorterna. Detta för att transporter kan effektiviseras och att lokala transporter kan kortas, vilket kan ge positiva effekter på klimatmålen. Industrier i de mindre tätorterna kan innebära att de anställda kan få kortare resväg och det bidrar även positivt till en levande landsbygd.

I översiktsplanen finns bland annat följande ställningstaganden som berör aktuell detaljplan;

- *Kommunen ska vid exploatering och planering av industriområden verka för att hänsyn tas till det omgivande landskapet, till områdets tillgänglighet för allmänheten och till betydelsen av områdets utemiljö som arbetsmiljö. Vid planering och utformning av nya områden ska befintlig vegetation och strukturer tas till vara i så stor utsträckning som möjligt.*
- *Kommunen ska genom planberedskap gynna nya etableringar och expansion av befintliga verksamheter. Planlagd industrimark ska finnas tillgänglig i alla kommunens större tätorter.*
- *Kommunen ska verka för ökad tillgänglighet till kommunens verksamhetsområden genom kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.*

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i gällande översiktsplan.

5.1.3 Detaljplaner

Nedanstående befintlig detaljplan berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående plan att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen får laga kraft. Gällande detaljplan som berörs av planarbetet fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

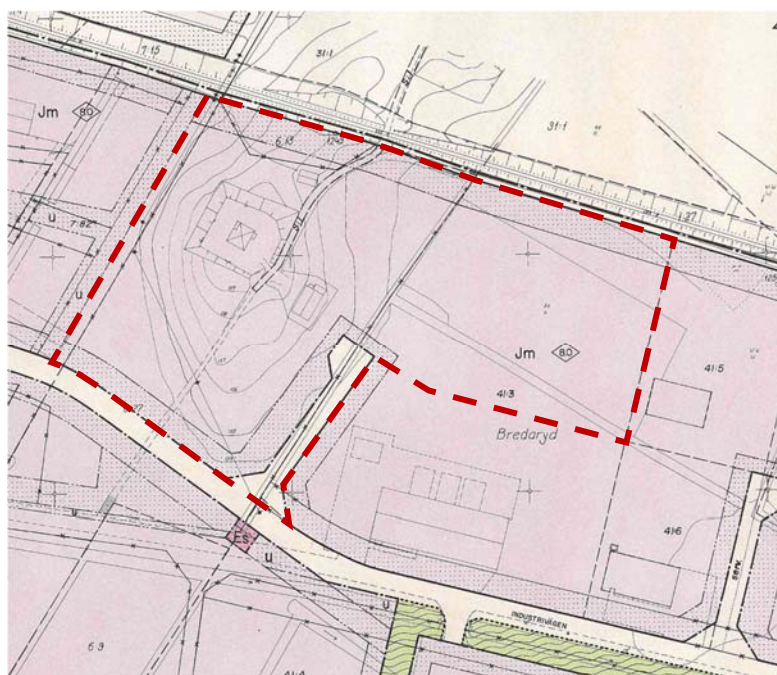
Fl 83 Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Östra industriområdet i Bredaryds samhälle.

Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ovanstående plan har ingen genomförandetid kvar.

Fastigheten Bredaryd 7:90 är planlagd för småindustri och de delar av fastigheterna Bredaryd 7:9 och Bredaryd 41:4 som ingår i planområdet är planlagda som vägmark. Högst en tredjedel av tomten får bebyggas och högsta byggnadshöjd är reglerad till åtta meter. Mot järnvägen och vägmarken finns prickmark – mark som inte får bebyggas.



Berörd detaljplan (FI 83) markerad med röstreckad linje.



Del av detaljplan FI 83 som berörs av planförslaget. Berörd del markerad med röstreckad linje.

5.1.4 Övriga planer/program/beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-02-28 § 25 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för Bredaryd 7:90 med flera (industri) i Värnamo kommun.

5.1.5 Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken

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, Frisk luft samt Grundvatten av god kvalitet. Utifrån undersökningen har följande frågor utretts i planen: dagvatten, skyfall och markföroreningar.

Tänkbara effekter av planens genomförande är att befintlig industri kan expandera på ytan och på höjden genom att en större byggrätt/högre nockhöjd möjliggörs i förhållande till nu gällande detaljplan. En utökning av befintlig verksamhet kan medföra fler arbetstillfällen i kommunen, vilket kan ha en positiv inverkan på företagsklimatet i kommunen.

Tänkbara konsekvenser av planen är något ökade transporter till och från verksamheten. Att större ytor hårdgörs kan även medföra viss ökning av dagvattnet i området. Detta behöver hanteras genom fördröjning och rening. Mark som idag är obebyggd i ett industriområde nyttjas på ett effektivt sätt då befintlig infrastruktur i området kan nyttjas.

Ingen av de ovan nämnda effekterna förväntas var för sig eller sammantaget ge en betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Utifrån den framtagna undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommunen gjort bedömningen att planens genomförande inte anses medföra så stor miljöpåverkan att en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

5.1.5.1 Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om kommunen bedömer om planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs inför att planen går ut på granskning. Bedömningen görs utifrån framtagna *Undersökning om betydande miljöpåverkan* till planen samt Länsstyrelsens samrådsyttrande. Länsstyrelsen har under samrådet getts tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

5.2 Utredningar

5.2.1 Geoteknisk utredning

Översiktlig Geoteknisk undersökning, Värnamo kommun, Bredaryd. Framtagen av Allmänna Ingenjörbyrån, daterad 1982-09-03. Lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.2.2 Markundersökning

Markundersökning – Bredaryd Atorp Automatsvarvning. Framtagen av RGS Nordic, daterad 2021-11-24. Lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

6. Planeringsförutsättningar 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.

6.1 Riksintressen

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

Planområdet omfattas av riksintresse inom totalförsvarets militära del. Järnvägen som är av riksintresse för kommunikation ligger i anslutning till planområdet.

6.1.1 Trafikkommunikation

6.1.1.1 Nuläge och förutsättningar

Direkt norr om planområdet ligger Järnvägen Halmstad-Nässjö som är av riksintresse för kommunikation.

6.1.1.2 Förslag och konsekvenser

Ingen ny bebyggelse tillåts inom 30 meter från spårmitte, planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt.

6.1.2 Totalförsvaret

6.1.2.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger inom *MSA-yta (Minimum Safe Altitude)* avseende Hagshults flygplats. Inom MSA-område ska alla höga objekt remitteras Försvarmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Höga objekt definieras som objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

6.1.2.2 Förslag och konsekvenser

Genom reglering av högsta nockhöjd om 16 meter bedöms riksintresset tillgodoses.

6.2 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

Miljömålet *God bebyggd miljö* bedöms påverkas positivt då industriverksamheten kan utvecklas i anslutning till befintlig verksamhet samt mark som i stor omfattning redan är bebyggd. Området ligger även i anslutning till befintlig infrastruktur. Bedömningen är att bebyggelsen bedöms passa bra in i området med tanke på omgivande industriebebyggelse.

- Begränsad klimatpåverkan

Planens genomförande kan antas medföra viss ökning av trafiken i området. Påverkan på miljömålet till följd av planens genomförande bedöms dock vara ytterst begränsad.

- Frisk luft

Planens genomförande kan antas medföra viss ökning av trafiken i området. Påverkan på miljömålet till följd av planens genomförande bedöms dock vara ytterst begränsad.

- Grundvatten av god kvalitet

Planområdet ligger inom yttre skyddsområdet för grundvattentäkt. Åtgärder vid parkeringar och för att samla upp släckvatten avses vidtas som skydd för att undvika påverkan på grundvattnet. Påverkan på miljömålet till följd av planens genomförande bedöms därmed vara ytterst begränsad.

6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

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

6.3.1 Oexploaterade områden

6.3.1.1 Nuläge och förutsättningar

Den nordöstra delen av planområdet är oexploaterad. I övrigt är stora delar av fastigheten bebyggd, alternativt utgörs av hårdgjorda ytor.

6.3.1.2 Förslag och konsekvenser

Byggnation enligt planförslaget innebär ny bebyggelse i ett befintligt industriområde. Den del som är oexploaterad idag är i gällande plan planlagd som industrimark. Då området är beläget i ett befintligt industriområde bedöms bebyggelsen inte påverkar området negativt.

6.4 Natur

6.4.1 Grönområde

6.4.1.1 Nuläge och förutsättningar

Stora delar av planområdets västra del är hårdgjord idag. Längst i väster finns en gräsyta samt ett mindre antal träd i en klunga. Den östra delen av planområdet utgörs främst av gräsmark med inslag av sly i mindre omfattning. I området finns ett dagvattendike i nord-sydlig, och öst-västlig riktning. Längs med parkeringen ut mot Industrivägen finns en häck planterad. Mot delar av järnvägen finns en vall, vilken håller på att anläggas.

6.4.1.2 Förslag och konsekvenser

När området är fullt utbyggt enligt planförslaget medför det att stora delar av befintlig gräsmark tas i anspråk för industribyggnad, hårdgjorda ytor i form av parkering, körytor mm.

6.4.2 Landskapsbild

6.4.2.1 Nuläge och förutsättningar

Den västra delen av planområdet utgörs av bebyggd mark med bebyggelse i upp till ca 10–12 meter. Bebyggelsen närmast Industrivägen är av lägre karaktär. Området är beläget i ett industriområde, framför allt med något lägre bebyggelse, men även med enstaka högre byggnader. Från andra sidan järnvägen syns bebyggelsen inom planområdet idag med nuvarande byggnadshöjd, där det inte finns träd som avgränsar bebyggelsen.

6.4.2.2 Förslag och konsekvenser

En full utbyggnad enligt planförslaget medför en högre bebyggelse vilket gör att bebyggelsen kan bli synlig på längre håll än idag. Sett från väg 153 och industriområdet bedöms påverkan på landskapsbilden/stadsbilden vara begränsad då aktuellt område ligger i ett befintligt industriområde.

Från andra sidan järnvägen, vid den äldre vägen med omgivande landskapskaraktär, bedöms påverkan på landskapsbilden vara större, dock acceptabel. Bebyggelse enligt den höjd som detaljplanen medger innebär att bebyggelsen kommer sticka upp och bli mer synlig från detta håll. Idag finns det träd som avgränsar bebyggelsen från vissa vyer på andra sidan järnvägen, medan vissa vyer är öppna och där syns bebyggelsen idag. Där träd finns kan eventuellt ny högre bebyggelse synas ovanför trädtopparna.

6.5 Miljö

6.5.1 Strandskydd

6.5.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

6.5.2 Dagvatten

6.5.2.1 Nuläge och förutsättningar

Ut mot Industrivägen sker fördröjning i form av ett dagvattendike med en volym av ca 250 kubikmeter innan det når kommunens dagvattennät. I övrigt avvattnas dagvatten från planområdet via två mindre befintliga dagvattendiken i den sydöstra och centrala delen av planområdet. Dagvattnet från planområdet rinner via förbindelsepunkter vidare österut i ett befintligt öppet dike längs med Industrivägen, som är den huvudsakliga avledningsvägen för dagvatten i området. Diket bedöms ha god kapacitet. Dagvattnet fortsätter sedan vidare genom en kulvert under väg 153 ut i en nyligen anlagd damm som sedan fortsätter vidare till Havridaån.

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvaliteten. Dagvattnet i planområdet leds vidare i delavrinningsområdet *Mynnar i Bolmån* och huvudavrinningsområdet för ån *Lagan*.

Majoriteten av den västra delen av planområdet utgörs av hårdgjord mark, vilket innebär snabbare avrinning för denna del. Den östra/nordöstra delen av planområdet utgörs av gräsbevuxen mark, avrinningen för denna del är därmed inte lika stor idag.

6.5.2.2 Förslag och konsekvenser

Utbyggnation inom planområdet innebär en utökad hårdgörningsgrad av marken, vilket medför ökade dagvattenflöden. Den ökning av dagvattnet som planen kommer generera kommer också ledas vidare till diket längs med Industrivägen, och i sin tur till dammen på andra sidan väg 153, genom befintlig anslutningspunkt för dagvatten vid fastighetsgränsen. Bedömningen är att det får marginell påverkan på nedströms liggande områden. För att hålla nere de utökade dagvattenflödena och rena dagvattnet ytterligare innan det når kommunens ledningsnät förordas att dagvattnet inom planområdet avleds via ”tröga” kanaler, exempelvis över gräsytor eller öppna diken.

6.5.3 Vattenskyddsområde

6.5.3.1 Nuläge och förutsättningar

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som fastställts av Länsstyrelsen.

Det aktuella planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt, vilket bland annat innebär att täkt av grus, sand, lera eller jord eller schaktning inte får ske till lägre nivå än cirka en meter över högsta grundvattenyta. Vid schaktning kan tillstånd krävas. Källarvåning bör därför undvikas. Behöver man avvika från Länsstyrelsens gällande föreskrifter, vid bland annat sanering av förorenad mark eller vid anordning av källarvåning, ska undantag meddelas av Länsstyrelsen efter hörande av samhällsbyggnadsnämnden och vattenverkets huvudman.

6.5.3.2 Förslag och konsekvenser

Utformning av mark och vegetation hanteras vid lovprövning.

Markbeläggning för nya parkeringsytor bör väljas så att spridning av eventuella farliga utsläpp från fordon till skyddsområde för vattentäkt i Bredaryd undviks. Parkeringsplatser och in- och utlastningsytor ska förses med oljeavskiljare. Dagvatten från dessa ytor ska inte ledas direkt till mark så att infiltration kan ske. Detta på grund av risk för förorening av grundvattnet.

För att undvika påverkan på grundvattnet från släckvatten vid en eventuell brand på fastigheten, bör skyddsåtgärder vidtas för att möjliggöra att släckvatten samlas upp. Detta kan ske genom att ytan exempelvis vid in- och utlastningen fortsatt har kvar den lutning den har och att släckvatten vid en eventuell brand samlas upp i anslutning till denna. Det kan även ske genom att exempelvis en dagvattendamm eller ett dagvattendike utformas tätt med möjlighet till exempelvis avstängningsbar ventil alternativt så att vattnet vid behov kan stoppas utan att det leds vidare.

6.6 Hälsa och säkerhet

6.6.1 Buller

6.6.1.1 Nuläge och 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 finns riktvärden för buller som inte bör överskridas. Vid industribyggnation saknas riktvärden.

Planområdet är beläget i ett industriområde, området är även beläget i anslutning till järnvägen. Planområdets lokalisering medför att det i viss omfattning kan vara utsatt för buller från närliggande vägar, verksamheter samt järnvägen.

6.6.1.2 Förslag och konsekvenser

I takt med att området byggs ut i enlighet med detaljplaneförslaget kan även antalet trafikrörelser till och från verksamheten antas öka i viss omfattning. Ökningen bedöms inte vara av sådan omfattning att trafikbullervärdena förändras nämnvärt. Planområdet bedöms även vara beläget i ett sådant område där det kan anses vara acceptabelt med bullerstörningar. Norr om planområdet, på andra sidan järnvägen finns en bostad. Inom planområdet (mot järnvägen) finns dock en vall uppförd längs med den del av verksamheten som nyttjas idag, vilken verkar bullerskyddande mot aktuell bostad.

6.6.2 Vibrationer från spårtrafik

6.6.2.1 Nuläge och 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 angränsar till järnvägen i norr. Vibrationer från järnvägen kan därmed förekomma i viss omfattning.

6.6.2.2 Förslag och konsekvenser

Planen möjliggör uppförande av nya byggnader som närmast 30 meter från spåret. Planen möjliggör för industriverksamhet som är en mindre känslig markanvändning. Vibrationer från järnvägen bedöms därmed inte vara något som påverkar planens genomförande. Hänsyn bör dock tas till eventuella vibrationer vid uppförande av nya byggnader.

6.6.3 Risk för olyckor

6.6.3.1 Nuläge och förutsättningar

Väg 153 som ligger cirka 180 meter söder om planområdet är rekommenderad väg för farligt gods. Enligt den modell för riskhantering som tagits fram i Hallands län, *Risikanalys av farligt gods i Hallands län*, ska all föreslagen bebyggelse inom 150 meter från transportled bedömas. Avståndet mellan planområdet och väg 153 överskrider 150 meter och ligger därmed utanför den yttre gränsen för riksbedömningsområde.

På järnvägen som går norr om planområdet transporteras farlig gods i viss omfattning.

Enligt rapporten *Säkra järnvägstransporter av farligt gods av Banverket* (nuvarande Trafikverket) från 2007, hamnar godsvagnar i princip alltid inom en vagnslängd från spåret vid urspärning.

Sannolikheten för att en vagn ska hamna på längre avstånd än 15 meter från spåret är mycket liten, oavsett hastighet.

Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för hantering av farligt gods, *Risikanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19 – BILAGA A – Riktlinjer: Avstånd och säkerhetshöjande åtgärder kring transportleder för farligt gods i Hallands län*.

Modellen har använts i aktuell detaljplan för att göra en bedömning kopplat till riskerna med farligt gods i förhållande till den användning (industri) som planen medger. Utgångspunkten är att avståndet är det primära instrumentet för att uppnå god säkerhet.

Beroende på typ av transportled och typ av användning varierar avstånden. För en järnväg som *Halmstad-Nässjö* (vilken har bedömts likvärdig med *Väg-Låg* enligt Hallandsmodellen) är basavståndet satt till minst 30 meter och det reducerade avståndet till minst 15 meter för planering av *Industri*.

6.6.3.2 Förslag och konsekvenser

Minsta avstånd mellan närmaste spår och kvartersmark är cirka fem meter. För bebyggelse som hamnar inom byggrätten på ett avstånd mellan 30–50 meter från närmaste spår och övrig kvartersmark närmast spårområdet kommer vissa riskreducerande åtgärder att krävas:

- För att reducera/motverka strålningseffekter vid en eventuell olycka med farligt gods ska fasad på nya byggnader inom 30-50 meter från spår utföras i obrännbart material, vilket säkerställs i plankartan genom bestämmelsen b_1 – *Fasad på ny byggnad som vetter mot järnvägen ska utföras i obrännbart material*.
- För att begränsa antalet personer som kan påverkas och därmed underlätta för utrymning vid en eventuell olycka med farligt gods, ska utrymning vara möjlig i riktning bort från järnvägen för byggnader som är uppförda inom 50 meter från närmaste spår. Den utrymningsväg som vetter bort från järnvägen kan vara placerad på del av byggnaden som är belägen längre bort än 50 meter från järnvägen. Detta säkerställs i plankartan genom bestämmelsen b_2 – *Minst en utrymningsväg som vetter bort från järnvägen ska finnas*.
- För att begränsa stadigvarande vistelse i närheten av järnvägen förses området närmast järnvägen, där bebyggelse inte får uppföras med bestämmelsen n_1 – *Uteplats får inte anordnas*.
- Att ingen ny byggnad får uppföras inom 30 meter från järnvägen säkerställs genom så kallad prickmark – *Marken får inte förses med byggnad* på den del av kvartersmarken som ligger inom detta avstånd.

Utöver ovan angivna skyddsåtgärder finns en vall uppförd längs med befintlig bebyggelse. Vallen kan förlängas, alternativt utförs andra skyddsåtgärder mot järnvägen för att motverka spridning av vätska in på området vid en eventuell olycka med farligt gods på järnvägen. Åtgärder som kan vidtas är vall, dike eller plank som är tätt i nederkant.

Plankartan förses därmed med bestämmelsen m_1 – *Vall, dike eller plank ska uppföras längs med järnvägen, i höjd med bebyggelsen. Vid uppförande av ny vall ska dagvatten från vallen omhändertas inom den egna fastigheten. Vid uppförande av plank ska det placeras på ett avstånd från fastighetsgränsen mot järnvägen, som motsvarar dess totalhöjd.*

Vid uppförande av eventuell ny vall och/eller dike måste det beaktas att det ska underhållas från den egna fastigheten. Även uppförande och underhåll av eventuellt plank ska ske från den egna fastigheten.

6.6.4 Risk för översvämning

6.6.4.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger inte i direkt närhet av någon vattenförekomst. Planområdet bedöms därmed inte ligga i ett riskområde till följd av ökade vattennivåer i vattenförekomster.

6.6.5 Risk för skyfall

6.6.5.1 Nuläge och förutsättningar

Förändring vid större andel hårdgjord yta kan öka konsekvenserna till följd av ett skyfall. Större delen av den västra delen av planområdet är hårdgjord, medan den nordöstra delen utgörs av genomsläpplig mark i form av gräsmark.

Eventuell översvämningrisk eller instängda områden föreligger inte inom aktuellt område enligt Värnamo kommuns skyfallsportal. Utbyggt planområde innebär en utökad hårdgörningsgrad av marken, vilket medför ökade dagvattenflöden. Bedömningen är att det får marginell påverkan på nedströms liggande områden. Den del som utgör genomsläpplig mark är en relativt liten yta i förhållande till hela industriområdet och området i sig skulle vid ett större skyfall bidra med relativt lite vatten.

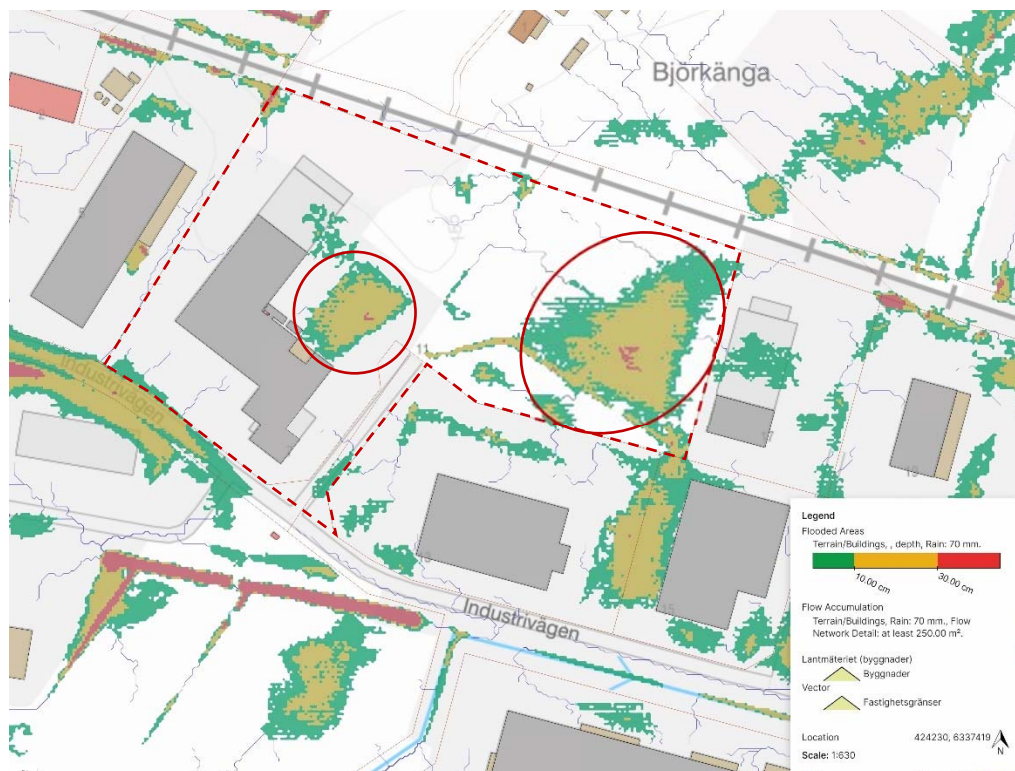
Med hjälp av Scalgo Live (Scalgo) har en skyfallsanalys utförts för nuvarande situation inom området. Scalgo är ett webbaserat GIS-program som gör analyser av terrängdata. Programmet har använts för att kunna identifiera lågpunkter, instängda områden, dess vattendjup samt vattnets rinnvägar. Scalgo visar hur vatten rinner och ansamlas på ytan vid valbara regndjup.

Det är viktigt att beakta att databeräkning och modellering med Scalgo är en förenkling av verkliga förhållanden, en form av lågpunktskartering. Storleken på vattenflödet visas inte, utan endast flödets riktning i landskapet samt var överskottsvatten samlas och blir stående. Scalgo visar hur regnvattnet rinner och ansamlas på markytan vid varierande regnmängder men tar inte hänsyn till någon tidsfaktor.

Ett skyfall definieras av SMHI som ett regn med en nederbördsmängd på minst 50 mm på en timme eller minst 1 mm på en minut. Regnets varaktighet är en viktig parameter vid jämförelse av olika regn.

Då regnintensiteten riskerar att öka i framtiden till följd av ett framtida förändrat klimat läggs en klimatfaktor till på regnintensiteten. Utifrån SMHI:s definition ovan med en nederbördsmängd på minst 50 mm på en timme och en klimatfaktor på 1,4 har analys i Scalgo utförts för en nederbördsmängd på 70 mm.

Figuren nedan visar att det finns två större lågpunkter där vatten ansamlas vid skyfall (framförallt med regndjup på 0–30 cm). Den ena lågpunkten ligger i närheten av befintlig in- och utlastning. Den andra lågpunkten är belägen i den östra delen av fastigheten, där marken obebyggd. Några tydliga rinnvägar mellan de två lågpunkterna visas inte enligt analysen.



Utdrag från Scalgo Live som visar rinnvägar (blå förgreningar) och vattenansamlingar vid ett skyfall (grönt, gult och rött). Röd streckad linje markerar planområdesgränsen och röda cirklar visar de två större lågpunkterna.

6.6.5.2 Förslag och konsekvenser

Lågpunkten i närheten av in- och utlastningen lutar svagt från byggnaden och är medvetet skapad och kommer troligen vara kvar. Denna nedsänkning har skapats medvetet för att in- och utlastningen ska vara högre än marknivån. Ytan bedöms vara bra för att kunna hantera stora mängder vatten vid ett skyfall. Vattendjupet i lågpunkten kan vara större än vad som visas enligt karteringen utan att verksamheten drabbas av verksamhetsstopp. Som kan ses av analysen ovan hamnar ingen vattenansamling i direkt anslutning till byggnaden. Den yta som hamnar närmast byggnaden avser ett regndjup på upp till 10 cm (grönt enligt bilden ovan).

Lågpunkten i den östra delen behöver beaktas vid byggnation så att vattnet inte rinner mot framtida byggnad. Vid byggnation behöver hänsyn tas så att inga instängda områden skapas. Det är också viktigt att ta hänsyn till omgivande industrifastigheter så att dessa inte påverkas till följd av att lågpunkten byggs bort. Det ska därför finnas fungerande avrinningsvägar ut mot Industrivägen där skyfallet kan rinna vidare. Rinnvägar kan skapas genom att gatumarken/körytorna ut till Industrivägen höjdsätts noga för att få lutning som medför avrinning i rätt riktning. Ett annat alternativ kan vara att diken skapas i fastighetsgränsen mot öster och söder, vid den östra lågpunkten, se översiktlig bild nedan. Val av åtgärd bör studeras närmare i samband med projektering av området.



Utdrag från Scalgo Live med exempel på placering av diken i anslutning till lågpunkten i öster markerade med rött.

6.6.6 Risk för erosion

6.6.6.1 Nuläge och förutsättningar

Det finns inga kända risker för erosion inom planområdet.

6.6.7 Risk för skred och ras

6.6.7.1 Nuläge och förutsättningar

Det finns inga kända risker för skred eller ras inom planområdet.

6.6.8 Markföroreningar

6.6.8.1 Nuläge och förutsättningar

Aktuell fastighet finns inte registrerad i EBH-kartan (karta som redovisar misstänkta eller konstaterat förorenade områden). Angränsande fastighet i öst/sydost finns registrerad och har tilldelats riskklass 1. I närområdet finns även ett objekt som tilldelats riskklass 3. Inom ett avstånd av ca 20 – 200 meter från planområdet finns ett antal potentiellt förorenade områden.

Historik, Bredaryd 7:90

För att få en historik kring verksamheter som har varit verksamma på platsen har tidigare och nuvarande fastighetsägare intervjuats. Under andra halvan av 1970-talet fanns ett bostadshus och en lada på fastigheten. I början av 1980-talet bebyggdes fastigheten av AM-plast för lättare industriändamål. Därefter har industribyggnaden genomgått flera tillbyggnader, där den första tillkom 1988 och den andra i mitten av 1990-talet. Under dessa tillbyggnader har schaktarbeten utförts, där jordmånen huvudsakligen bestått av rullgrus, stenar och sand.

AM-plast AB har bedrivit handel med förädling av plasttankar. Verksamheten har inte använt lösningsmedel, utfört någon form av ytbehandling eller annan verksamhet som skulle kunna påverka miljön negativt.

Den nuvarande verksamheten, Atorp Automatsvarvning, hanterar oljor, vilket innebär att verksamheten är anmälningspliktig. Tillsyn utförs regelbundet av kommunen, och all hantering sker i slutna system inomhus. Verksamheten har bedrivits utan några tillbud sedan 2006, då den påbörjades på fastigheten. Inga farliga ämnen hanteras utöver de oljor som används.

På fastigheten pågår idag arbete enligt erhållet bygglov, vilket innebär att vegetationslagret avlägsnas och används som material för anläggning av en vall utmed järnvägen.

Markundersökning 2021, Bredaryd 7:90

I samband med att nuvarande fastighetsägare skulle förvärva fastigheten Bredaryd 41:8 (den del som nu utgör den nordöstra delen av fastigheten Bredaryd 7:90) utfördes en markundersökning av RGS Nordic år 2021. Syftet var att undersöka förekomst av eventuella klorerade lösningsmedel då dessa tidigare använts inom den intilliggande fastigheten Bredaryd 41:3 vilket förorsakat en förorening av grundvattnet.

Både inom fastigheten Bredaryd 41:8 (nuvarande Bredaryd 7:90) samt Bredaryd 7:90 påträffades trikloreten och dess nedbrytningsprodukt cis-1,2-dikloreten. Ämnena är helt syntetiska och förekommer därför inte naturligt. Då ämnena har använts i produktionslinjen på intilliggande fastighet, är en möjlighet att de härstammar därifrån eller från någon annan okänd källa i närheten.

Eftersom halterna är låga, föreligger dock ingen risk för vare sig ytvatten, dricksvatten, människa eller miljö. Ingen ytterligare åtgärd inom fastigheterna krävs.

Bredaryd 41:3

Länsstyrelsens MIFO-inventering från 2014 visade att det, enligt uppgifter från 1976, möjligen förekommit behandling med trikloreten (TRI) inom fastigheten. Med anledning av detta har RGS Nordic utfört markundersökningar på fastigheten under 2019 och 2020. I samband med undersökningarna har det påträffats klorerade lösningsmedel i låga halter inom fastigheten.

Markundersökning 2019, Bredaryd 41:3

En markundersökning har år 2019 utförts på fastigheten Bredaryd 41:3 i syfte att fastställa eventuell förekomst av förorening i mark eller grundvatten till följd av verksamheten som bedrivits inom fastigheten, med fokus på klorerade lösningsmedel.

Jordprover

Inga halter av alifater, aromater eller BTEX överskridande laboratoriets rapporteringsgräns påträffades i något utav jordproverna. Metallhalterna underskred Naturvårdsverkets gränsvärden för känslig markanvändning i samtliga jordprover. Trikloreten kunde detekteras i två provpunkter. I båda dessa provpunkter underskred halterna Naturvårdsverkets gränsvärde för känslig markanvändning. Inga nedbrytningsprodukter från kloreten kunde detekteras i de analyserade jordproverna.

Grundvattenprover

Inga halter av alifater, aromater eller BTEX överskridande laboratoriets rapporteringsgräns påträffades i grundvattenproverna.

Låga halter av trikloreten har påträffats i samtliga grundvattenprover som tagits inom fastigheten. Med undantag för en provpunkt låg samtliga halter under Livsmedelsverkets kriterier för dricksvatten. Även nedbrytningsprodukten cis-1,2-dikloreten påträffades i samtliga provtagningspunkter där grundvatten provtagits, i halter underskridande Livsmedelsverkets och Naturvårdsverkets kriterier för dricksvatten respektive ytvatten.

I en provpunkt detekterades halter av klorerade lösningsmedel, bland annat trikloreten och dess nedbrytningsprodukter cis-1,2-dikloreten och vinylklorid i halter överskridande både Livsmedelsverkets och Naturvårdsverkets kriterier för dricksvatten respektive ytvatten. Även halter av tetrakloreten och trans-1,2-dikloreten kunde detekteras.

Porgasmätning

Porgasen under plattan i en provtagningspunkt påvisade inga halter överskridande Arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden för inomhusluft. Däremot kunde klorerade lösningsmedel detekteras vilket indikerar förekomst av förorening i jord och/eller grundvatten under byggnaden.

Fältmätningar av porgas under byggnadens betongplatta med PID i tre av provtagningspunkterna visar samtliga på låga värden. Uppmätta halter av trikloreten i en av provtagningspunkterna omräknade till enheten ppm är 0,7 ppm.

Bedömning av föroreningssituation

Det har påvisats förekomst av klorerade lösningsmedel i låga halter inom fastigheten. Något källområde till föroreningar har inte kunnat lokaliseras.

Risk för människors hälsa

Det finns ingenting som indikerar att människor som vistas i lokalerna utsätts för lösningsmedel i sådan omfattning att det skulle påverka deras hälsa på ett negativt sätt. Halterna i porgasen under betongplattan ligger under Arbetsmiljöverkets gränsvärden för inomhusluft.

Bredaryd 7:91

En miljöteknisk markundersökning har år 2015 genomförts inom fastigheten Bredaryd 7:91 av Golder Associates AB. Enligt rapportens sammanfattning, diskussion och slutsats visar den genomförda miljötekniska undersökningen att:

- Den generella jordlagerföljden inom området indikerar att grundvattenförande lager återfinns under ett relativt tätt lager silt. Det storskaliga grundvattenflödet bedöms vara riktat mot sydost.
- Fältobservationer inom undersökningen indikerade ingen förorening i något av de provtagna medierna baserat på syn, lukt och fältanalyser.
- Laboratorieresultaten av analyserade jordprover, indikerar ingen beaktansvärd föroreningsförekomst. Resultaten för grundvatten och dagvatten påvisade visserligen metaller över valda jämförvärden, men nivåerna är inte alarmerade i sig, se kommentar nedan. I porgas påvisades spår av toluen, xylen och aceton i låga halter, väl under relevanta jämförvärden.

Sammanfattningsvis indikerar undersökningsresultaten att:

- Ingen föroreningsförekomst av organiska föreningar såsom klorerade lösningsmedel eller aromatiska kolväteföreningar i form av BTEX i jord eller grundvatten i de undersökta provpunkterna.
- I porgas påvisades toluen, aceton och xylen i halter väl under respektive jämförvärde. Ett antal icke-klorerade lösningsmedel och andra kemikalier såsom thinner, cellulosaförtunning, hårdare m.fl. nyttjas inom verksamheten i byggnaden som innehåller indikerade ämnena toluen, aceton och xylener. Det kan därför inte uteslutas att källan till de påvisade ämnena i porgas härrör från ämnen som används i verksamheten. Inga klorerade lösningsmedel detekterades.
- I grundvatten från en provpunkt påvisades zink i förhöjd halt. Baserat på att zink ingår i verksamhetsanknutna kemikalier kan det inte uteslutas att källan härrör från verksamheter. Zink ingår i rostskyddsfärger och galvanisering av metaller och påvisas ofta i vägdagvatten. Proverna är uttagna ur s.k. gallerbrunnar vilka torde vara påverkade av trafik inom området.

Baserat på undersökningsresultaten bedöms risken låg att verksamheten, eller av inom verksamheten nyttjade kemikalier, i någon betydande omfattning, påverkat mark och grundvatten negativt.

Konstaterade, förhöjda halter av metaller i grundvattnet bedöms, i alla fall delvis, ha orsakats av att provtagningen genomfördes skyndsamt i samband med installationen av grundvattenrören, istället för som sedvanligt en tid efter installationen (en till två veckor). Detta medför ofta att exempelvis kalcium, men kan även utgöras av jordmetaller såsom aluminium, belastar proven i små partiklar. För att kontrollera om så är fallet rekommenderas omprovtagning efter sedvanlig omsättningspumpning.

Spridning av en eventuell metallförorening ut från området kan i dagsläget inte bedömas.

Resultaten visade inga indikatorer på att fastigheten belastats/förorenats av andra, uppströms lokaliserade verksamheter.

Efter den genomförda miljötekniska markundersökningen år 2015 har objektet tilldelats riskklass 3, måttlig risk, utifrån MIFO fas 2, framtagen av WSP år 2022, med följande motivering. Laboratorieresultaten av analyserade jordprover indikerade ingen beaktansvärd föroreningsförekomst. I porgas påvisades ingen beaktansvärd föroreningsförekomst. I porgas påvisades inga klorerade alifater. Däremot påvisades spår av aceton, xylen och toluen i låga halter, väl under relevanta jämförvärden. Resultaten för grundvatten och dagvatten påverkade visserligen metaller över jämförvärden för grundvatten. Men nivåerna bedöms inte alarmerande i sig. Främst aluminium och zink har uppmätts i förhöjda halter i dagvatten och i enstaka gv-rör. Zink ingår i verksamhetsanknutna kemikalier och det går inte att utesluta att verksamheten orsakat de förhöjda halterna i enstaka gv-rör. Farligheten på just zink och aluminium bedöms dock som måttlig. Då fastigheten ligger i ett vattenskyddsområde hamnar fastigheten ändå i Riskklass 3.

Övriga närliggande fastigheter

På fastigheten Bredaryd 7:80 där brandstationen i Bredaryd är verksam finns det inga uppgifter om att det ska ha förekommit några övningar på platsen. Vad gäller övriga närliggande objekt som är identifierade som potentiellt förorenade är branschklassningen för samtliga objekt bland den lägre riskklassen (BKL 3), de är därför inte prioriterade för inventering.

6.6.8.2 Förslag och konsekvenser

I samband med den markundersökning som utfördes 2019 konstaterades klorerade lösningsmedel i låga halter inom grannfastigheten Bredaryd 41:3. I övrigt påträffades inga föroreningar som föranledde vidare undersökningar. Därmed bedöms riskerna från grannfastigheten vara tillräckligt utredda. I samband med den markundersökning som utfördes inom planområdet, år 2021, var de halter av klorerade lösningsmedel som påträffades i samband med grundvattenprovtagningarna låga. Inga åtgärder eller fler undersökningar bedömdes därmed krävas enligt framtagen rapport. Inte heller kartläggningen av tidigare och nuvarande verksamhet på platsen bedöms föranleda något behov av ytterligare undersökningar.

Avseende fastigheten Bredaryd 7:91 indikerar utredningen inte på att fastigheten belastats/förorenats av andra uppströms lokaliserade verksamheter. Risker har även bedömts som låg för att verksamheten inom fastigheten påverkat mark och grundvatten i någon betydande omfattning. Nivåerna av zink och aluminium som har påträffats inom fastigheten bedöms inte heller som oroväckande. Därutöver bedöms även det storskaliga grundvattenflödet vara riktat mot sydost, vilket innebär i riktning bort från aktuellt planområde.

Då det inte finns några indikationer på att fastigheten Bredaryd 7:80 har använts som brandövningsplats samt att de potentiellt förorenade objekten i närområdet har branschklass 3 bedöms de därmed inte utgöra någon direkt risk.

I samband med erhållet marklov inom planområdet har åtgärder beviljats utan anmärkningar. Den nya detaljplanen medger ingen förändring vad avser markanvändning inom området och en utökning av byggrätten bedöms inte heller medföra några ytterligare förändringar som påverkar situationen. Utifrån vad som beskrivs ovan gör kommunen bedömningen att marken är lämplig för industriändamål.

6.6.9 Radon

6.6.9.1 Nuläge och förutsättningar

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36·106 Bq/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

En markradonundersökning för Värnamo kommun har utförts av Sveriges geologiska undersökning (SGU) 2010. För det aktuella planområdet ligger marken inom högriskområde.

6.6.9.2 Förslag och konsekvenser

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Alternativt kan ett radonsäkert byggande tillämpas.

6.6.10 Tillgänglighet för räddningstjänsten

6.6.10.1 Nuläge och förutsättningar

Räddningstjänsten i Bredaryd ligger i planområdets direkta närhet. Vid normal belastning på vägnätet är räddningstjänsten på plats inom 10 minuter från det att ett larm har kommit in.

Befintlig byggnad inom planområdet är åtkomlig för brandfordon direkt från vägen och på asfalterade ytor inom fastigheten. Närmaste vattenbrandpost finns i Industrivägen, ca 100 meter från planområdet och är B-klassad. B-klassade brandvattenposter ska klara att leverera 10 l/s.

6.6.10.2 Förslag och konsekvenser

Planområdet ska utformas så att samtliga byggnader blir tillgängliga för brandfordon och andra utryckningsfordon. Bredden och bärigheten på vägarna ska vara dimensionerade för räddningstjänstens fordon. Räddningsvägarna ska planeras i samråd med räddningstjänsten. Frågor kopplat till släcksystem hanteras i samband med hantering av bygglov.

6.6.11 Tillgänglighet

6.6.11.1 Nuläge och förutsättningar

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.

Marken inom planområdet är plan, vilket bedöms medföra goda förutsättningar för tillgängligheten i området.

6.6.11.2 Förslag och konsekvenser

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

6.7 Geotekniska förhållanden

6.7.1.1 Nuläge och förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten inom planområdet av isälvssediment, sand, och enligt SGU:s jorrdjupskarta är skattat jorrdjup 5–10 meter.

Enligt den markundersökning som utförts inom delar av aktuellt planområdet av RGS Nordic, 2021, består jordlagerföljden av sand ner till ett djup om 7,5 meter. Sanden övergår i siltig sand på djupen 7,5–9,0 meter under markytan. Därefter följer, innan berg, ett moränlager ner till ca 10 meter.

Inom ett område omkring Bredaryd samhälle har Allmänna Ingenjörbyrån, år 1982, utfört en översiktlig geoteknisk undersökning med geobildtolkning och översiktliga borrhningar. Enligt undersökningen utgörs den västra delen framför allt av grovsediment (sand, grus), och den östra delen utgörs av finsediment (silt med inslag av sand och lera).

Schaktarbeten som har utförts på platsen bekräftar markförhållandena enligt SGU:s jordkarta.

6.7.1.2 Förslag och konsekvenser

Enligt utförd undersökning beskrivs grundförutsättningarna för de olika områdena. Inom områden med morän eller grovsediment kan i princip alla typer av byggnader grundläggas utan geotekniska problem. Det bör dock observeras att moränen är tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott.

Inom områden med finsediment kan de flesta byggnader grundläggas med plattor i sedimenten. För mycket tunna eller sättningskänsliga konstruktioner kan emellertid grundläggning med plintar eller pålar på den underlagande moränen visa sig nödvändig. Även finsedimenten är i likhet med moränen mycket tjälfarliga och flytbenägna.

Grundförutsättningarna för byggnation inom planområdet bedöms som goda. Topografin inom planområdet är plan och relativt stora delar av området är bebyggt. Bedömningen är att det inte krävs någon geoteknisk utredning i samband med detaljplanearbetet.

6.8 Hydrologiska förhållanden

6.8.1.1 Nuläge och förutsättningar

Det finns två dagvattendiken inom planområdet. Ytvatten från planområdet avrinner till Harvidaån. Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Bolmen-Flymossen.

I samband med den markundersökning som utfördes på grannfastigheten Bredaryd 41:3 av RGS Nordic 2019 påträffades grundvattenytan cirka 1,8 meter under markytan. Skillnaderna i trycknivå i de installerade grundvattenrören indikerar att grundvattenströmningen inom fastigheten går i nordlig riktning, mot Harvidaån (eller Lillån som den kallas söder om Bredaryd). Detta är motsatt strömningsriktning mot vad som tidigare antagits, baserat på information i markundersökning gjord inom fastigheten Bredaryd 7:91.

I samband med den miljötekniska markundersökningen som utfördes av RGS Nordic 2021 inom planområdet påträffades grundvattenytan cirka 1,5 meter under markytan.

6.8.1.2 Förslag och konsekvenser

Planområdet bedöms inte påverka recipienten eller grundvattenförekomsten negativt. Frågan hanteras vidare under rubriken *Miljö kvalitetsnormer – vatten*.

6.9 Kulturmiljö

6.9.1 Fornlämningar

6.9.1.1 Nuläge och förutsättningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i direkt anslutning till planområdet i Riksantikvarieämbetets Forsök.

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.

6.10 Fysisk miljö

6.10.1 Bebyggelse och gestaltning

6.10.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet är beläget i ett industriområde och inom planområdet finns en industribyggnad. Bebyggelsen närmast Industrivägen, vid den nyligen ombyggda entrén, är lägre än bebyggelsen som följer längre in på fastigheten. Omkringliggande bebyggelse utgörs av industribebyggelse i riktning mot öst, väst och syd. Mot norr avgränsar järnvägen industriområdet.



Illustration framtagen inför utförd ombyggnation inom planområdet. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2022.

6.10.1.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör en utökning av befintlig verksamhet i ett område som redan är planlagt för industriändamål. Planen möjliggör för en högre bebyggelse samt på marken större bebyggelse än vad gällande detaljplan medger. Området kommer fortsatt ha en karaktär av industriområde.

6.10.2 Arbetsplatser

6.10.2.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger i ett industriområde i den östra delen av Bredaryd där det finns flertalet olika verksamheter som genererar arbetstillfällen.

6.10.2.2 Förslag och konsekvenser

Planens genomförande medför att befintlig verksamhet kan utökas, vilket kan innebära viss ökning av antalet arbetstillfällen i området.

6.10.3 Sol- och skuggförhållande

6.10.3.1 Nuläge och 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.

Planområdet är idag bebyggt med en industribyggnad. Samtliga byggnader i området är indragna från Industrivägen, vilket innebär att det finns goda ljusförhållanden på allmänna platser.

6.10.3.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen medför att en större och högre byggnadsvolym kan uppföras i området. Det bedöms dock finnas goda förutsättningar för att uppnå bra ljusförhållanden inom fastigheten och på de intilliggande allmänna platserna.

6.11 Sociala aspekter

6.11.1 Barn (barnkonventionen)

6.11.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet utgörs av ett industriområde där den västra delen redan är bebyggd. Området nyttjas inte av barn idag.

6.11.1.2 Förslag och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka barn på ett betydande sätt.

6.12 Teknik

6.12.1 Vatten och avlopp

6.12.1.1 Nuläge och 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 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 kommunalt verksamhetsområde för VA och befintlig byggnad inom området är ansluten till VA-nätet, med förbindelsepunkt vid fastighetsgräns i anslutning till Industrivägen. Det finns VA-ledningar i Industrivägen och även inom den gatumark som kommer övergå till kvartersmark. Det finns även en förbindelsepunkt vid vändplanen.

6.12.1.2 Förslag och konsekvenser

Tillkommande bebyggelse kopplas till VA-nätet. I samband med att gatumarken regleras till fastigheten Bredaryd 7:90 tar exploatören även över VA-anläggningen inom den mark de förvärvar. Förbindelsepunkten flyttas till Industrivägen, 0,5 meter utanför fastighetsgränsen till Bredaryd 7:90.

6.12.2 Värme

6.12.2.1 Nuläge och förutsättningar

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

Stor omsorg bör tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, tänk på att reservera en yta mot söder, 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.

6.12.2.2 Förslag och konsekvenser

Byggnaders tekniska egenskaper hanteras i bygglovsskedet.

6.12.3 El och tele

6.12.3.1 Nuläge och förutsättningar

E.on ansvarar för eldistributionen i området. Befintliga ledningar finns längs med Industrivägen. Befintlig industriverksamhet inom planområdet är ansluten till elnätet.

Skanova har ledningar som betjänar befintlig verksamhet.

6.12.3.2 Förslag och konsekvenser

Tillkommande bebyggelse ansluts till elnätet.

6.12.4 Avfall

6.12.4.1 Nuläge och förutsättningar

Närmaste återvinningscentral ligger på andra sidan väg 153.

6.12.4.2 Förslag och konsekvenser

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom kvartersmark.

6.13 Service

6.13.1 Offentlig service

6.13.1.1 Nuläge och förutsättningar

I industriområdet finns service i viss omfattning. Bland annat finns handelsverksamheten Smälänningens marknad i området. I övrigt ligger Bredaryds centrum på gångavstånd från planområdet där det finns ett visst utbud av handel och samhällsfunktioner.

Värnamo centrum med ett större utbud av service är beläget cirka 20 km från planområdet.

6.13.1.2 Förslag och konsekvenser

Planens genomförande medför inga direkta konsekvenser för närliggande serviceverksamheter.

6.14 Trafik

6.14.1 Gång- och cykeltrafik

6.14.1.1 Nuläge och förutsättningar

Längs med planområdet och Industrivägen finns en trottoar som går mot de mer centrala delarna av Bredaryd.

6.14.1.2 Förslag och konsekvenser

Förutsättningarna för att ta sig till planområdet med cykel eller till fots bedöms som goda.

6.14.2 Kollektivtrafik

6.14.2.1 Nuläge och förutsättningar

Närmaste busshållplats är hållplats *Östra vägen* som är belägen cirka 350 meter väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av buss 202 med linjesträckningen Gislaved-Bredaryd-Värnamo, buss 238 med linjesträckningen Hillerstorp-Forsheda och buss 248 med linjesträckningen Smålandsstenar-Värnamo.

Bredaryd station ligger cirka 750 meter från planområdet, där tåglinje 1086 med sträckan Nässjö/Jönköping-Värnamo-Halmstad trafikerar.

6.14.2.2 Förslag och konsekvenser

Planen medför inga förändringar kopplat till kollektivtrafiken. En begränsad ökning kan ske av antalet personer som reser med kollektivtrafik på berörda sträckor till följd av utökningen av industriverksamheten.

6.14.3 Motortrafik

6.14.3.1 Nuläge och förutsättningar

Befintlig verksamhet på fastigheten Bredaryd 7:90 angörs via Industrivägen som i förlängningen kan nås på två sätt. Antingen från den statliga vägen Östra vägen (väg 152) väster om planområdet, alternativt från väg 153 öster om planområdet. Östra vägen trafikerades år 2021 av ca 3 350 fordon (årsmedeldygnstrafik) varav ca 9 % utgjordes av tung trafik. Väg 153 (i höjd med planområdet) trafikerades år 2021 av ca 4 470 fordon (årsmedeldygnstrafik) varav ca 10 % utgjordes av tung trafik.

Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, är högsta tillåtna hastighet på Industrivägen 60 km/h.

6.14.3.2 Förslag och konsekvenser

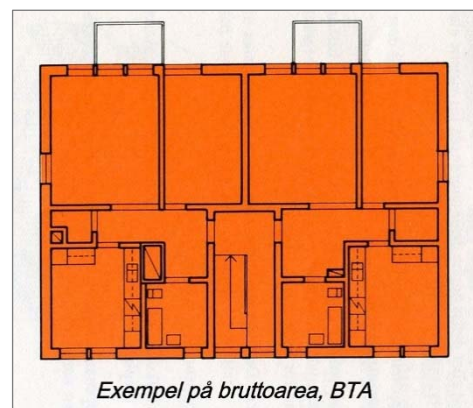
Till följd av planens genomförande kommer den del av Industrivägen som finns inom planområdet idag (i nord-sydlig riktning) att försvinna då denna övergår till kvartersmark för industriändamål. Då fastigheten Bredaryd 7:90 har utökats till att även omfatta den östra delen av planområdet finns det inte längre något behov av denna gatumark. Det finns ingen angränsande industriverksamhet som nyttjar gatan.

I övrigt föreslås inga förändringar på gatunätet.

6.14.4 Parkering

6.14.4.1 Nuläge och 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 enskilde 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 *Riktlinje för parkering* har olika zoner och värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva.



Exempel på bruttoarea.

Källa: www.wikipedia.org

Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska:

- en angöringsplats för bil finnas.
- en parkeringsplats avsedd för fordon till rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Parkering sker idag på den sydvästra delen av fastigheten, i anslutning till Industrivägen och verksamhetens huvudentré. Det finns även ett fåtal parkeringsplatser på den sydöstra delen av fastigheten.

Personbilar angör främst verksamheten från den sydvästra delen av fastigheten. Lastbilar angör fastigheten i den sydöstra delen av fastigheten och kör ut från den sydvästra delen av fastigheten.

Verksamhetens in- och utlastning sker idag i anslutning till vinkeln på den norra sidan av byggnaden.

6.14.4.2 Förslag och konsekvenser

Parkering ska ske på den egna fastigheten. Vid maximal exploatering och användning av tillåtna ändamål med högst trafikomsättning så bedöms det enligt kommunens parkeringsnorm behövas cirka 150 bilplatser, vid fullt utnyttjande av byggrätt med användningen industri. Vid användning av lager är antalet parkeringsplatser som behövs enligt riktlinjerna lägre. Det bedöms finnas utrymme inom planområdet för att anordna parkeringsplatser enligt kommunens riktlinjer för parkering.

Befintliga in- och utfarter till fastigheten från Industrivägen avses bibehållas.

6.15 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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.

6.15.1 Luft

Värnamo kommun har under perioden 1986–87 fram till 2019 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 miljökvalitetsnormer 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.

6.15.2 Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägsta tillåten nivå. Den sammanlagda miljöpåverkan på vattenförekomsten får inte orsaka att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet för *Lagan* och ytvatten från planområdet avrinner till *Harvidaån*. Enligt vatteninformationssystem Sverige, VISS, är miljökvalitetsnormen för *Harvidaån* god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver.

Enligt VISS är den ekologiska statusklassningen för *Harvidaån* ”måttlig”. Bedömningen baseras på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar, flödesförändringar och övergödning, vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organisms status och på vattenkvaliteten. Vattenförekomsten är även påverkad av försurning, men pågående eller tidigare kalkning har upprätthållit en bra vattenkvalitet ut försurnings synpunkt.

Den kemiska statusen är klassad som ”uppnår ej god” enligt VISS. Statusen ”uppnår ej god” är satt med avseende på halten kvicksilver och PBDE. Gränsvärdena för PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Enligt Värnamo kommuns ”VA-Dagvattenhantering” är uppskattade föroreningshalter för industrimark måttliga-höga (enligt tabell 6). Berörd recipient Lillån (Harvidaån) har medelhög känslighet (enligt tabell 7).

Utifrån klassning av recipientens känslighet och de uppskattade föroreningshalterna i dagvattnet kan reningsbehovet översiktligt bedömas enligt tabell 8. Enligt avläsning av tabellen krävs hög reningsgrad. I tabell 9 ges exempel på dagvattenanläggningar med rening. För hög reningsgrad anges bland annat biofilter/regnbädd och dagvattendamm med permanent vattenspiegel som exempel. Dagvatten från området leds till ett dike längs med Industrivägen som i sin tur leds vidare till en dagvattendamm på andra sidan väg 153 för rening innan det når recipienten. Då området först leds vidare till ett dike och sedan en damm som föreslås som åtgärd för hög reningsgrad bedöms planens genomförande inte medföra att MKN för recipienten påverkas negativt.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *Bolmen-Flymossen* som är en sand- och grusvattenförekomst med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Statusklassningen för grundvattenförekomsten *Bolmen-Flymossen* är god kemisk och kvantitativ status.

För att inte påverka miljö kvalitetsnormen för grundvattenförekomsten negativt bör parkeringsplatser och ytor där lastfordon står under en längre tid såsom in- och utlastning inte ledas direkt till infiltration i mark utan till oljeavskiljare eller oljefilter.

6.15.3 Buller

Enligt regeringens förordning (2004:675) om omgivningsbuller, har kommuner med mer än 100 000 invånare en skyldighet att senast den 30 juni vart femte år ha kartlagt omgivningsbullret inom kommunen och tagit fram strategiska bullerkartor som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret.

Mindre kommuner har inte samma krav på redovisning men där bör strävan vara att begränsa bullret för att skapa goda levnadsmiljöer för sina invånare.

7. Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Planbeskrivningen ska även innehålla information om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, avtalens huvudsakliga innehåll samt vilka konsekvenser avtalen får för genomförandet.

7.1 Organisatoriska frågor

7.1.1 Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas.

7.1.2 Övriga avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Värnamo kommun. Detaljplanen innebär att överenskommelse ska träffas mellan kommunen och exploatören angående marköverlåtelse och fastighetsbildning.

7.1.3 Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen våren/sommaren 2025.

Samråd av detaljplanen kvartal 4, 2024

Granskning av detaljplanen kvartal 1, 2025

Antagande av detaljplanen kvartal 2, 2025

Detaljplanen vinner lagakraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas vinner detaljplanen inte lagakraft förrän överprövande instans (mark- och miljödomstolen eller mark- och miljööverstolen) domstolen har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller lagakraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

7.1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får heller inte ändras utan synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar gällande plan. Vid förändring efter genomförandetidens slut äger fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

7.1.5 Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet. Angränsande allmän platsmark har enskilt huvudmannaskap.

7.1.6 Ansvarsfördelning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för allmänna vattentjänster vad avser tillhandahållande av färskvatten och bortledning av dag-, drän- och spillvatten. Kommunen är ansvarig för de allmänna vattentjänsterna. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet, mot att fastighetsägarna erlägger taxenliga anläggnings- och förbrukningsavgifter.

E.ON är ansvarig för eldistributionen i området. Inom planområdet finns en servisledning och intill planområdet har E.ON låg- och mellanspänning i osäkert läge. Ledningarnas läge ska säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelanvisning beställs kostnadsfritt via ledningskollen.se eller via E.ON:s hemsida.

Skanova har ledningar som betjänar fastigheten. Ledningarnas läge inom/i anslutning till planområdet bör säkerställas innan markarbete påbörjas.

Värnamo Energi har fiber som betjänar befintlig byggnad inom planområdet. Värnamo Energi har även ledningar till gatubelysningen inom gatumarken som ingår i planområdet.

7.2 Tekniska frågor

7.2.1 Tekniska åtgärder

Tekniska åtgärder inom kvartersmark genomförs av fastighetsägaren.

7.2.2 Utbyggnad av allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

7.2.3 Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Befintlig byggnad är kopplad till VA-nätet, vilket även tillkommande bebyggelse kommer vara. Eventuell ny inkoppling av VA med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

Befintliga ledningar som ligger i gatumarken inom planområdet övergår i privat ägo. Befintlig förbindelsepunkt som ligger inom denna del flyttas till 0,5 meter från fastighetsgränsen, till Industrivägen.

7.3 Fastighetsrättsliga frågor

7.3.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

7.3.2 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medger att de delar av fastigheterna Bredaryd 7:9 och Bredaryd 41:4 som ingår i planområdet kan regleras till fastigheten Bredaryd 7:90.

Nedan visas en tabell och en karta över hur fastigheterna kan förändras när planen får laga kraft.

ID på kartan	Berörd area	Överförs från fastighet	Överförs till fastighet	Konsekvens
1	Ca 408 kvm	Bredaryd 7:9	Bredaryd 7:90	Mark som är planlagd som vägmark regleras till kvartersmark (industri)
2	Ca 545 kvm	Bredaryd 41:4	Bredaryd 7:90	Mark som är planlagd som vägmark regleras till kvartersmark (industri)



7.3.3 Rättigheter

7.3.3.1 Servitut

Inom planområdet finns två servitut.

- Fastigheten Bredaryd 7:90 belastats med servitut för kraftledning. Rättighetsinnehavare är E.on.
- Fastigheten Bredaryd 7:9 belastas med servitut för utrymme. Rättighetsinnehavare är Bredaryd ga:2.

Det område som avser servitut för ledning berör det nordvästra hörnet av planområdet. Enligt underlag från ledningskollen ligger ledningen inte inom planområdet, varför inget u-område har lagts ut i plankartan. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet.

7.3.3.2 Ledningsrätt

Det finns ingen ledningsrätt inom planområdet.

Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

7.4.1.1 Utgifter och intäkter

Exploatören får utgifter till följd av förvärv av befintlig gatumark och fastighetsbildning.

Kommunen får intäkter till följd av försäljning av gatumarken.

7.4.1.2 Kostnader för exploatören

Kostnader och ansvaret för eventuella fördjupande utredningar utöver vad som har tagits fram under framtagandet av detaljplanen svarar exploatören för.

Flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga lednings- och kabelanläggningars funktion ska bekostas av respektive fastighetsägare eller exploatör.

Kostnad för iordningställande av kvartersmarken bekostas av exploatören.

7.4.2 Planavgift

Framtagande av detaljplan bekostas av exploatören.

Planavtal har upprättats mellan exploatören till fastigheten Bredaryd 7:90 och kommunen som reglerar upprättande av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

7.4.3 Inlösen

Rätten för fastighetsägare och andra sakägare att få ersättning eller kunna kräva inlösen till följd av beslut enligt plan- och bygglagen regleras i PBL kap 14.

7.4.4 Gemensamhetsanläggningar

Av planförslaget berörs gemensamhetsanläggningen Bredaryd ga:2, vilken är under omprövning.

Då den nordöstra delen av planområdet tidigare var en egen fastighet fanns det behov av gatumarken för att nå fastigheten. Då fastigheten nu är reglerad till fastigheten Bredaryd 7:90 finns det inte längre något behov av aktuell gatumark. Fastigheten kan nå direkt från Industrivägen söder om planområdet. Omprövningen av gemensamhetsanläggningen innebär att ga:ns utbredning minskas och andelstalen kan behöva ses över. Skötsel för berörd del kommer istället ske av fastighetsägaren då den hamnar inom kvartersmark.

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som delar i ga:n om det uppkommer en skada. Det är Lantmäteriet som gör denna bedömning.

7.4.5 Drift vatten och avlopp

Inom kvartersmarken ska fastighetsägare eller exploatören ansvara för utbyggnaden av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

maj 2025
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Helena Hansen
Planeringsarkitekt

Sofie Syrén
Planarkitekt
bsv arkitekter & ingenjörer ab

Henrik Storm
Stadsarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Bredaryd 7:90 med flera (Industri) i Värnamo kommun

Allmänt

Detaljplan för Bredaryd 7:90 med flera (Industri) i Värnamo kommun har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 5 mars – 28 mars 2025. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo stadsbibliotek. De har även funnits tillgängliga på Bredaryds bibliotek samt på kommunens webbplats.

6 yttranden utan erinringar och 3 yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

Yttranden utan erinringar

- Räddningstjänsten
- Samrådsyttrande 1
- Vägföreningen i Bredaryd
- Trafikverket
- Länsstyrelsen
- Teknik- och fritidsnämnden

Yttranden med erinringar

- **E.ON Energidistribution AB**

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentarer

Noteras.

E-post	Webbplats	Besöksadress	Postadress
samhallsbyggnad@varnamo.se	kommun.varnamo.se	Stadshuset	331 83 Värnamo

- **Lantmäteriet**

Delar av planen som bör förbättrasKontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings-/ planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemet RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,3 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollera sådana gränser. Om ni kontrollerar gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Eventuell ersättning för minskning av GA

I planbeskrivningen framgår att gemensamhetsanläggningen Bredaryd ga:2 är under omprövning. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

KommentarerKontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

Gränserna inom planområdet är kontrollerade av kommunens geodataavdelning i samband med planarbetet. Gränserna har skickats in som en DRK-leverans till Lantmäteriet.

Eventuell ersättning för minskning av GA

Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen under rubriken *Gemensamhetsanläggningar*.

- **Samrådsyttrande 2**

Är det endast förberedelse för framtida industri?? Kommer schaktmassorna att återställas??

Tacksam för svar.

**Detaljplan för Bredaryd 7:90 med
flera (Industri) i Värnamo kommun****Kommentarer**

Avsikten är att delar av schaktnassorna kommer användas för en vall längs med järnvägen, vilken kommer finnas kvar över tid. I övrigt pågår markarbeten inom fastigheten i enlighet med erhållet bygglov/marklov som är gällande i fem år. Inom denna tid ska resterande massor återställas.

Denna skrivelse är undertecknad med en digital signatur och saknar därför namnunderskrift.

Samhällsbyggnadsförvaltningen