



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för fastigheten
FORSHEDA 5:135 MED FLERA
(i slutet av Forsnäs vägen)
i Forsheda tätort

Samrådstermin: 12 december 2019– 27 januari 2020

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 fastigheten

Dnr 18.4201.214

FORSHEDA 5:135 MED FLERA

(i slutet av Forsnäs vägen) i Forsheda tätort

KUNGÖRELSE

**PLANSAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP,
STANDARD PLANFÖRFARANDE**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att pågående industriverksamhet kan expandera inom ett större område. Inom ramen för detaljplanen ska dagvattenhanteringen ses över. Förslaget avviker inte från kommunens översiktsplan.

Planförslaget är beläget i slutet av Forsnäs vägen och omfattar fastigheten Forsheda 5:135 och del av fastigheten Forsheda 5:108.

Planhandlingar finns utställda under samrådstiden i Stadshusets kontaktcenter samt på Värnamos stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats www.varnamo.se.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord i samband med planen och finns utställda med planhandlingarna.

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

SAMRÅDSTID: 12 DECEMBER 2019 – 27 JANUARI 2020

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 27 januari 2020** till någon av nedanstående adresser:

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

Detaljplan för fastigheten
FORSHEDA 5:135 m.fl
(i slutet av Forsnäs vägen) i Forsheda tätort

Dnr 18.4201.214

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (endast till Länsstyrelsen och Lantmäteriet)

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING AV 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
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplaner m.m.</i>	7
<i>Riksintresse</i>	7
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	9
<i>Bebyggelseområden</i>	12
<i>Vattenområden</i>	13
<i>Gator och trafik</i>	14
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	16
<i>Brand och räddning</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	18
MILJÖMÅLEN	20
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	20
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	21
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
<i>Organisatoriska frågor</i>	22
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	23
<i>Ekonomiska frågor</i>	24
<i>Tekniska frågor</i>	24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	25

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med
kommunalt
huvudmannaskap

NATUR

Natur, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

GATA

Gata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att Forsnäsvägen ska bli en allmän gata med enskilt huvudmannaskap. Forsheda vägförening ska vara huvudman. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

J

Industri, syftet med den här bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av industri. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

E

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformning

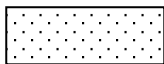
dagvattenhantering

Egenskapsbestämmelse för allmän platsmark.
Dagvattenhantering, marken är avsatt för dagvattenhantering. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

Omfattning

e1

Största byggnadsarea är angivet värde i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



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.



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

Utförande

b₁

Fastighetsarean ska vara minst angivet värde i procent genomsläpplig för dagvatten. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utförande

p₁

Byggnad ska placeras minst angivet värde från fastighetsgräns. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner 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 underjordiska allmännyttiga ledningar. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

l₁, l₂

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att pågående industriverksamhet kan expandera inom ett större område. Inom ramen för detaljplanen ska dagvattenhanteringen ses över.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet angränsar i öster och väster till befintliga industriverksamheter. Cirka 100 meter söder om planområdet går riksväg 27. Planområdet är cirka 4 hektar stort. Fastigheten Forsheda 5:135 ägs av en privat fastighetsägare. Forsheda 5:108 ägs av Värnamo kommun.

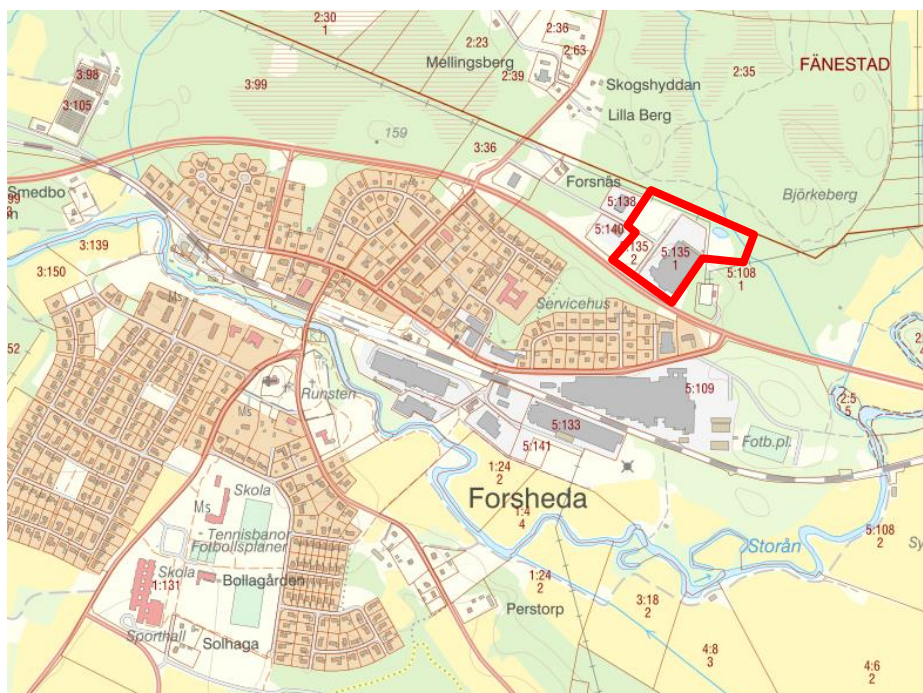


Bild 1 Planområdets läge i Forsheda markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är i gällande översiktsplan *Mitt Värnamo 2035* utpekad som befintligt verksamhetsområde.

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Forshedaområdet, antagen 2008-10-30 av kommunfullmäktige, utpekad som lämplig mark för verksamheter. Norr om planområdet ligger även ett vägreservat för alternativ flytt av väg 27. Hänsyn till vägreservatet ska tas vid tätortens fortsatta expansion och utveckling.

I övrigt finns inga direkta ställningstaganden för planområdet. Det finns däremot en målsättning om att skapa fler arbetstillfällen i Forsheda, vilket är relevant för planen.

”Att orten kan erbjuda många arbetstillfällen är positivt ur många aspekter och inte minst bidrar det till att samhället uppfattas som framåt och levande. Även om orten har ett ganska stort antal inpendlare så är målsättningarna om fler arbetstillfällen och en ökad inflyttning i mångt och mycket beroende av varandra. Viktigt för möjligheten att skapa fler arbetstillfällen är att det finns exploateringsklar mark för nyetableringar inom industrin och även utrymme för en utveckling av centrumfunktioner”.

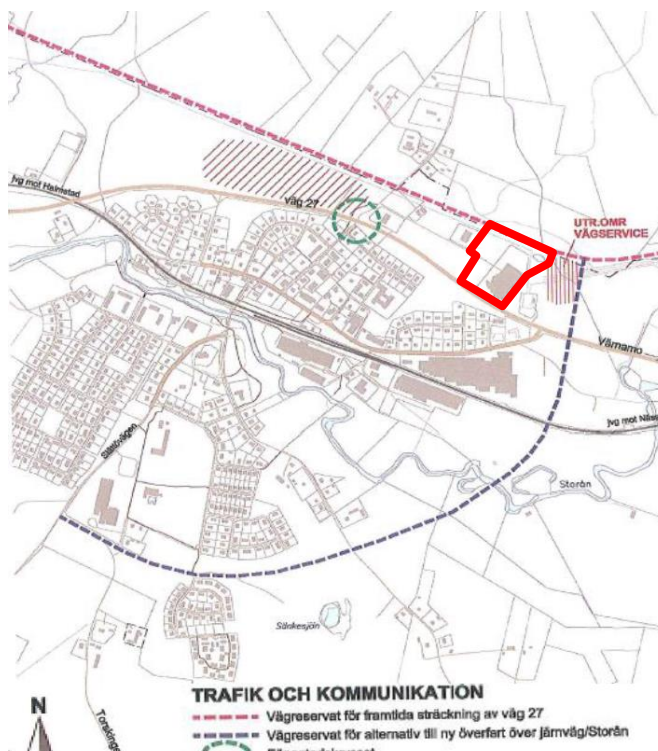


Bild 2 Karta över trafik och kommunikation i Forsheda som bland annat redovisar vägreservat. Det aktuella planområdet är markerat med röd linje.

Detaljplaner m.m.

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

Fl 125 Forsheda norra industriområde mm, i Forsheda Samhälle. Antagen 29 juni 1995 av kommunfullmäktige.

Inom föreslaget detaljplaneområde tillåter detaljplanen (Fl 215) kvartersmark för industri, natur och gata.

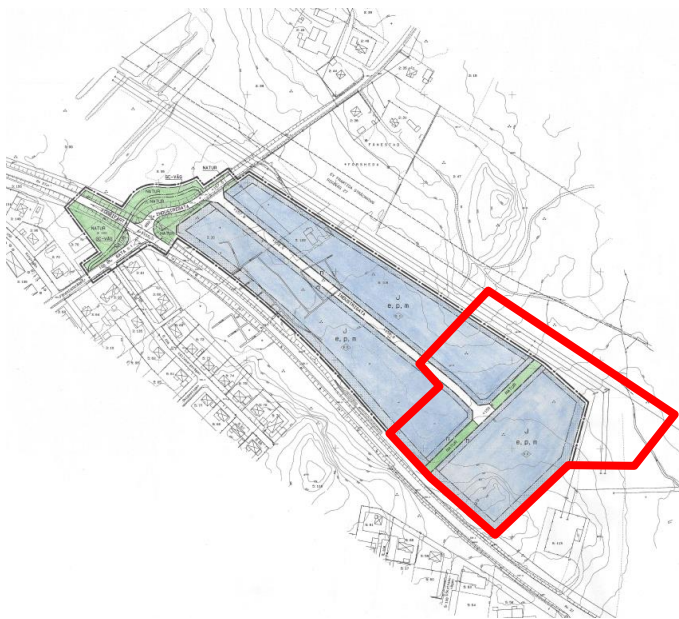


Bild 3 Gällande detaljplan för Forsheda norra industriområde mm i Forsheda samhälle. Föreslaget planområdet ritas in med röd linje.

Riksintresse

Planområdet angränsar till riksväg 27, som omfattas av riksintresse för kommunikationer. Vägen avvattnas idag genom dagvattenledning som går genom planområdets nuvarande NATUR-mark. Planförslaget påverkar riksintresset genom att befintlig dagvattenledning hamnar på kvartersmark och behöver utredas vidare i planarbetet, huruvida ledningen ska ligga kvar med markreservat eller flyttas.

Planområdet ligger inom den utpekade korridoren för framtida järnväg vilket utgör riksintresse för kommunikation. Utpekandet baseras bland annat på utredningen om höghastighetsbanor (SOU 2009:74). Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2018 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Forsheda 5:135 m.fl. i Värnamo stad.

Kommunfullmäktige beslutade den 25 oktober 2018 att godkänna markanvisningsavtal mellan Värnamo kommun och Delex Teknik AB.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag pågående verksamhet inom industri. Fastigheten Forsheda 5:135>1 är bebyggd. Den del av fastigheten Forsheda 5:108 som i gällande detaljplan är planlagd för industri är inte bebyggd men används som grusupplag. I övrigt är planområdet inte ianspråktaget utan består av naturmark bevuxen med sly.

Förändringar

Med planens genomförande kommer del av fastigheten Forsheda 5:108 bebyggas med verksamhetslokaler för industri som en förlängning av befintlig verksamhet inom Forsheda 5:135.

Konsekvenser

Planen innebär ökad andel hårdgjord yta vilket innebär att dagvattenhanteringen behöver säkerställas inom planområdet då andelen grönyta minskar.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i planområdet till största del av sand, men det finns även morän. Mot bakgrund av tidigare utförd geoteknisk undersökning av gällande detaljplan för planområdet består marken av torv och sand.

Undersökningen kom även fram till att organiska jordar måste schaktas bort och att enplansbyggnader kan grundläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder.

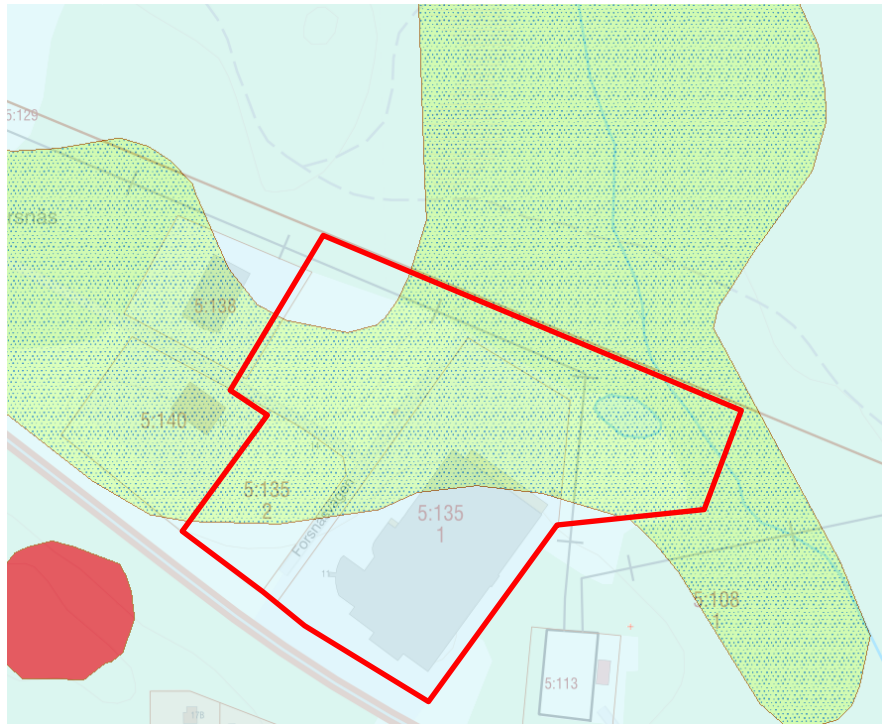


Bild 3 Utsnitt ur SGU:s Jordartskarta 1:100 000. Grön färg visar Isälvssediment, sand och blå färg visar morän. Planområdet är markerat med röd linje.

Förändringar och konsekvenser

Inför byggnation ska rekommendationen om bortschaktning av organiska jordar följas

Radon

Förutsättningar

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

Eventuella tekniska åtgärder bevakas och följs upp i samband med bygglovskedet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

Planområdet bedöms utifrån utförd stabilitetskartering för Storån genom Forsheda, inte löpa någon risk att drabbas av skred. Inte heller bedöms området ligga i risk för översvämning på grund av högt vattenstånd i Storån.

Förändringar

Dagvattnet kan fördröjas med hjälp av vegetativa tak, som även hjälper till att kyla ner husen under sommaren och isolera byggnaderna under vinterhalvåret. Planteringar och öppna gräsytor är andra möjliga fördröjningsåtgärder liksom genomsläpplig beläggning av parkeringsplatser.

Konsekvenser

Ökad andel hårdgjorda ytor gör att flödena inom och från planområdet ökar något. Med en väl fungerande dagvattenhantering behöver inte den ökade andelen hårdgjord yta innebära negativa konsekvenser.

Fornlämningar

Förutsättningar

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.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Norr om planområdet finns en rest sten (fornlämningsliknande lämning).

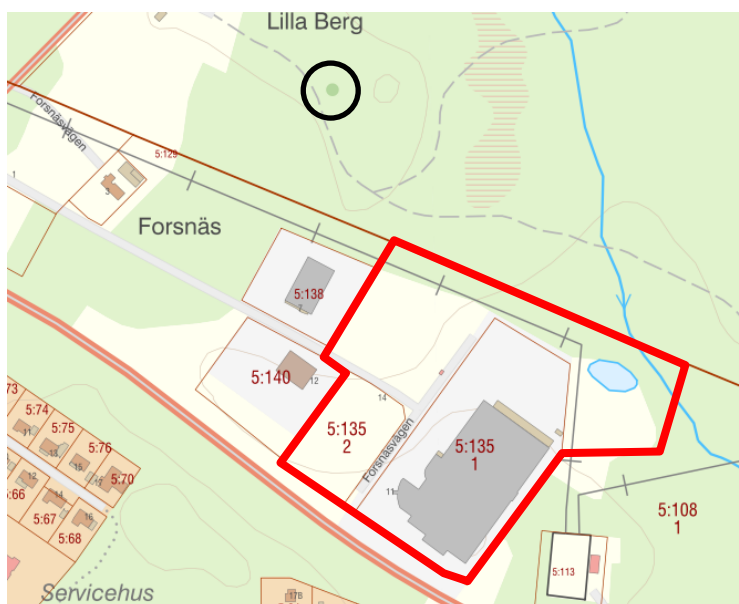


Bild 4 Planområde markerat med röd linje, den resta stenens läge är markerat med svart cirkel.

Förändringar /konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser för fornlämningen nordväst om planområdet.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Förutsättningar

I den östra delen av planområdet finns befintlig tillverkningsindustri, Deltex Teknik AB vilka är de som vill bygga ut sin verksamhet åt väster. Det är endast Delex som funnits på platsen sedan 2000.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör ytterligare arbetstillfällen i Forsheda vilket är positivt och går i linje med översiktsplanen. Marken upplåts fortsatt för industriändamål inom ramen för ny detaljplan.

Tillgänglighet

Förutsättningar

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

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

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

Planområdet har inga stora höjdskillnader och bedöms ur ett tillgänglighetsperspektiv vara gynnsamt. Tillgänglighetsfrågorna består i huvudsak av utformning av byggnader och entréer. Lagstiftning som reglerar detta ska efterföljas och följas upp i bygglovskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

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

Den del av planområdet som utgörs av Forsheda 5:108 och 5:135>2 är idag obebyggda. Då befintlig bebyggelse inom och utanför planområdet utgörs av industribebyggelse är karaktären därefter.

Förändringar

Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig bebyggelse.

Konsekvenser

Ställverk och kraftledning i öster utgör hinder för hur nära fastighetsgräns det går att bygga, då dessa kräver ett skydds- och säkerhetsavstånd. För den enkla luftledningen direkt öster om planområdet kräver ledningsägaren ett 35 meter bredd område i enlighet med Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Naturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga kända naturvärden.

Förändringar

Planens genomförande innebär att befintlig naturmark kommer övergå till kvartersmark för industri. Det tillkommer även naturmark inom ramen för detaljplanen.

Konsekvenser

En konsekvens av planförslaget är att naturremsan i gällande detaljplan försvinner. Eventuella spridningskorridorer för djur och växter påverkas marginellt då det finns naturmark både öster och väster om planområdet. Även i det aktuella planförslaget avsätts mark för Naturändamål.

Vattenområden

Planområdet omfattas inte av strandskydd eller vattenskyddsområde. Öster om planområdet finns en befintlig dagvattendamm.

Eftersom detaljplanen inte innebär några förändringar eller påverkar strandskydd och vattenskyddsområden uppstår heller inga konsekvenser inom ramen för detaljplanen.

Skyddsområde för vattentäkt

Detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser för skyddsområde av vattentäkt.

Gator och trafik

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

Förutsättningar

Planområdet angörs via Forsnäs vägen med anslutning till Fänestadsvägen och i förlängningen väg 27.

I dagsläget finns en befintlig gång- och cykeltunnel under väg 27 väster om planområdet, dock finns ingen gång-och cykelväg eller trottoar längs med Forsnäs vägen. Förflyttning till fots eller cykel sker i blandtrafik.

Förändringar

In och utfart kommer fortsatt ske via Forsnäs vägen, dock kommer befintlig vändplan flyttas åt väster.

Konsekvenser

Ur oskyddade trafikanters perspektiv saknas en gång- och cykelväg utmed, Forsnäs vägen till gång och cykelbanan som går under väg 27. Planförslaget hindrar inte möjligheterna att skapa en framtida koppling från befintlig gång- och cykelväg i väster och sedan längs med Forsnäs vägen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats ligger vid Forsheda station cirka 900 meter söder om planområdet. Busslinje 202 Gislaved-Bredaryd-Värnamo stannar på tre ställen i Forsheda varav ett är stationen.

Förändringar

Planen medför inga förändringar kopplat till kollektivtrafiken. Det finns planer på att flytta hållplatser till Fänestadskrysset, cirka 500 meters färdväg från planområdet år 2020.

Konsekvenser

Kollektivtrafikmöjligheterna till och från Forsheda möjliggör ett ökat resande med buss och tåg.

Parkering, varumottagning, utfarter

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 fastighetsägares skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov

av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Även om cykelparkering inte nämns i kommunens p-norm ska det enligt Plan- och bygglagen finnas lämpligt utrymme för cykel då även dessa räknas som fordon.

Det är fastighetsägarens ansvar att inrätta parkeringsplatser, som tillgodoser verksamhetens behov, inom fastigheten. Bedömningen är att det finns utrymme inom planområdet för att anordna parkeringsplatser och angöring till verksamheten. I dagsläget har verksamheten cirka 54 parkeringsplatser. In- och utfart från Delex Teknik AB sker i dagsläget från Forsnäs vägen. Lastning sker längs med den norra delen av befintlig byggnad.



Bild 5. Vy från väster över befintligt lastområde för befintlig verksamhet inom Forsheda 5:135.



Bild 6. Befintlig parkering för industri inom Forsheda 5:135.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

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 planläggning av ny bebyggelse ska den lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet och möjligheterna till att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Det innebär att planlagd verksamhet inte får störa befintlig bebyggelse. Det finns inga bostäder i anslutning till planområdet som kommer påverkas negativt av planläggningen.

Farligt gods

Förutsättningar

Planområdet ligger i anslutning till riksväg 27 som är en rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods i Jönköpings län. Jönköpings län har inget utpekad skyddsavstånd för bebyggelse i anslutning till leder med farligt gods. Enligt RIKTSAM (*Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering*, Länsstyrelsen Skåne 2007) är det föreslagna skyddsavstånden från farligt gods-led 30-70 meter. Befintlig industri ligger cirka 30 meter från vägområde för riksväg 27 vilket innebär att den klarar säkerhetsavståndet. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse klaras regleras marken närmast vägen med prickmark.

Förändringar

Ny bebyggelse kommer att placeras utanför gällande bebyggelsefritt område för väg 27 vilket innebär att skyddsavståndet för farligt gods också uppnås.

Konsekvenser

Under förutsättning att ny bebyggelse uppförs inom ramen för skydds- och bebyggelsefritt område finns inga konsekvenser för planen.

Belysning

Gatubelysning finns idag på samtliga gator inom planområdet.

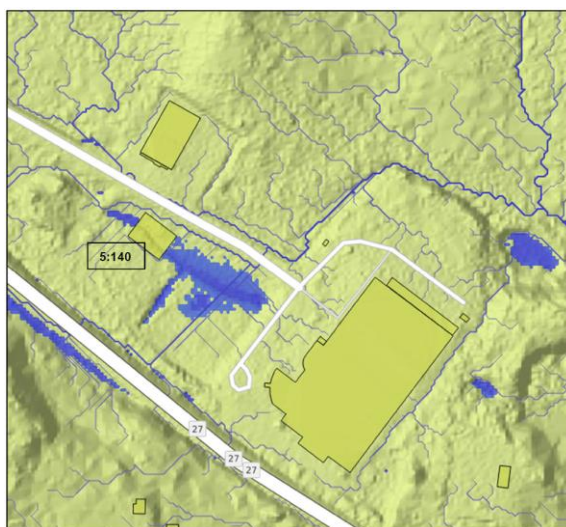
Markföroreningar

Befintlig tillverkningsindustri, Deltex Teknik AB, i den östra delen av planområdet är enligt Länsstyrelsens register i EBH-stödet branschklass 3. Indelningen av branschklasser är i stort sett densamma som riskklasserna enligt MIFO, dvs. fyra klasser där klass 1 innebär hög risk för människa och miljö och klass 4 lägst risk.

Översvämning

Detaljplanen medger byggnation i cirka 500 meter från Storån, dock utgör planområdets läge ingen förhöjd risk att drabbas av översvämning från Storån.

En skyfalls kartering har genomförts av WSP Samhällsbyggnad. I karteringen har en beräkning för ett 100-års regn i 20 minuter gjorts. Beräkningen visar att den del av Forsheda 5:135 som ligger mellan Forsheda 5:140 och befintlig industriverksamhet kommer att drabbas av översvämning vid nuvarande förhållanden, se figur nedan. Vattnet kommer i huvudsak från Forsheda 5:140 som inte är påkopplat på den kommunala dagvattenanläggningen.



Vattendjup överstigande 0,4 m vid 50 mm intensivt regn. (WSP)

Marken öster om Forsheda 5:140 är dock en lågpunkt och ligger omkring 1 meter under marknivån i förhållande till kringliggande tomtmark. Marken behöver fyllas upp i samband med byggnation och tomten klarar sig då från översvämning från ett 100-årsregn, förutsatt att befintliga diken och avrinningsvägar inte försämras.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Räddningstjänsten är belägen i Värnamo cirka 12 kilometer öster om planområdet. Vid normal belastning på vägnätet är räddningstjänsten på plats inom 10 minuter från det att ett larm kommit in.

Den närmaste brandvattenposten är belägen på Forsnäs vägen, inom planområdet, i den västra delen av detsamma. Brandposten är A-klassad, vilket innebär att den ska leverera minst 1000

l/min och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen.

Förändringar 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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Kommunens VA-plan (fastställd kommunfullmäktige 2018-11-29) anger som strategi att infiltration på plats bör eftersträvas. Området kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Förändringar och konsekvenser

Avloppspumpstation, elnätsstation samt dagvattenledning kommer behövas flyttas och placeras i nytt läge, allt inom ramen för detaljplanen. Ny placering av dessa kommer att visas i plankarta då de kommer placeras inom kvartersmark (E-område) i den västra delen av planområdet. E-området har en nordlig utstickare om som ska säkra att utrymme finns att rensa och arbeta med dagvattendiket.

I dagsläget finns även en dagvattenledning som avvattnar diket från väg 27, ut till befintlig dagvattendam i planområdets nordöstra hörn. Ledningen går genom mark som idag är planlagd som allmän platsmark; Natur. Marken kommer i ny detaljplan planläggas som kvartersmark för J- Industri. Dagvattenledningen behöver utredas under samrådsskedet, huruvida den fortsatt ska avvattna väg 27 och hur huvudmannaskapet för ledningen ska vara eller om det går att ändra förutsättningarna i diket, så att vattnet kan ledas bort på annat sätt. Detta ska vara löst senast innan planen går ut på granskning.

Värme

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

Det saknas i dag förutsättningar att koppla på fastigheter inom planområdet till det kommunala fjärrvärmenätet, då detta inte är utbyggt i nära anslutning till planområdet.

El och tele

Förutsättningar

I dagsläget finns en befintlig elnätsstation inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Befintlig elnätsstation kommer flyttas till nytt läge inom ramen för detaljplanen och ligga inom användningsområde E.

Nätstationen kan avstyckas till egen fastighet om så önskas.

Avfall

Förutsättningar

Närmaste återvinningsstation finns på Fänestadsvägen cirka 500 meter sydväst om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Avfall ska tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering idag. Det är viktigt att backande rörelse undviks vid sophantering.

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. Värnamo kommun har också fört ner miljö kvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. Det lokala miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö - Planförslaget innebär att industriverksamhet kan utökas i anslutning till befintlig verksamhet inom delvis ianspråktagen mark. Föreslagen byggrätt medför att naturmark behöver hårdgöras. Planförslaget medför att avrinning samt buller från planområdet kan komma att öka. Utökningen kan även medföra ökade transporter.

Kommunen ska verka för:

”att hälsosamma och sociala boende- och arbetsmiljöer med närhet till grönska och vatten skapas samt att störningar i redan befintliga miljöer begränsas” samt

”att god balans mellan grönytor och bebyggelse inom etablerade tätortsområden bibehålls”.

Planförslaget kan medföra något ökad trafik till och från området, vilket innebär ökade utsläpp men det bedöms finnas goda förutsättningar för att gå, cykla och åka kollektivt då området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

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

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 därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området och att genomförandet av planförslaget inte antas ha betydande påverkan på miljön.

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 våren 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen äger allmän platsmark inom området, men huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt. Eftersom Forsheda vägförening är huvudman för allmän platsmark inom tätorten idag (Forsheda ga:1) anser kommunen att det är motiverat att även den allmänna platsen GATA som regleras av denna detaljplan upplåts med enskilt huvudmannaskap. Plankartan förses med administrativ bestämmelse som reglerar detta.

Nyttillkommen naturmark har inget samband med Forsheda ga:1 som har bildats för att bestå av utbyggda gator, gång- och cykelvägar och grönområden. Enligt förrättningsakten ingår endast grönområden av parkliknande karaktär i gemensamhetsanläggningen.

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar inklusive dagvatten i området. Huvudmannen ansvarar för att ledningar byggs ut och deras framtida drift och underhåll.

E.on har nätkoncession och ansvarar för eldistribution inom området.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Ledningsägare ansvarar för att söka ledningsrätt för de ledningar inom markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u-område) som saknar ledningsrätt, alternativt trygga rättigheten genom avtalsservitut.

Kostnaderna för inkoppling och flytta av VA och el med mera regleras mellan kommunen och exploatören i enlighet med gällande markanvisningsavtal.

Avtal

Bakgrunden till detaljplanen är det markanvisningsavtal som upprättats mellan kommunen och exploatören och som godkänts av kommunfullmäktige 2018-10-25 § 210. Avtalet reglerar hur marköverföringar som kan aktualiseras genom planen ska ske, samt hur kostnader för dagvattendiken, flytt av pumpstation och anläggande av vändplan ska regleras.

Avtalet kan komma att följas upp med köpeavtal avseende mark och/eller exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning,

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket i detta fall innebär att överenskommelser i enlighet med markanvisningsavtalet mellan kommunen och exploatören ska gälla.

Från Forsheda 5:108 ska ca 2 300 kvm som idag utgörs av gata och naturområde samt ca 5 000 kvm som idag utgörs av industrimark, överföras till Forsheda 5:135. Ytterligare 300 kvm kan styckas av från Forsheda 5:108 för att utgöra fastigheter för transformatorstation och pumpstation.

Fastighet	Area	Ändamål	Fastighetsrättslig konsekvens
Forsheda 5:108	7 300 kvm	Kvartersmark, industri	Del av fastighet Forsheda 5:108 regleras till Forsheda 5:135.
Forsheda 5:108	300 kvm	Kvartersmark, teknisk anläggning	Del av fastighet Forsheda 5:108 kan avstyckas till ny fastighet/er för transformatorstation och pumpstation.
Forsheda 5:135> 1			Fastigheten kommer fortsatt vara planlagd med quartersmark för industri.
Forsheda 5:135>2			Fastigheten kommer fortsatt vara planlagd med quartersmark för industri.

Gemensamhetsanläggningar

Delar av Forsnäs vägen (Forsheda ga:1) kommer att bli industrimark. Kommunen eller exploatören bör ansöka hos Lantmäteriet om omprövning av Forsheda ga:1 så att den överensstämmer med de förändringar som sker genom denna detaljplan. Det berörda området omfattar cirka 700 kvm.

Fastighetsplan

Finns inga gällande fastighetsplaner inom planområdet.

Ledningar och servitut

Skanova och E.ON. har ledningar inom planområdet. E.ON. har även en elnätstation inom planområdet och Värnamo kommun har en avloppspumpstation. Elnätstation och avloppspumpstation kommer att flyttas till ett nytt läge.

Inom kvartersmark finns u-områden, dvs. markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med ledningsrätt, avtalsservitut eller annan lämplig rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

För att genomföra planen har kommunen, i huvudsak såsom VA-huvudman, enligt gällande markanvisningsavtal åtagit sig kostnader för flytt av pumpstation och nya allmänna ledningar. Kommunen får intäkter vid försäljning av mark till exploatören. Kommunen bekostar även anläggande av ny vändplan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Dagvattenutredning kommer tas fram inom ramen för detaljplanen.

Konsekvenser av planens genomförande

Trafikstrukturen behålls i dess nuvarande läge men en ny vändplan skapas i den västra delen av planområdet. Ianspråktagande av grönytor kan försvaga grönstråk och minska mängden genomsläppliga ytor då stor del av planområdet hårdgörs. Planens genomförande medför utökad industrimark, som kan ha en positiv inverkan på företagsklimat och arbetstillfällen.

November 2019
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Ola Rosenqvist
Planarkitekt
Metria AB

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

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.
- **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 samråd och 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 vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. Kungörelse att planen har vunnit laga kraft ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning inom två veckor från det att planen börjat gälla. Inom samma tid ska kommunen även underrätta dem som kan ha rätt till ersättning.

Detaljplan för fastigheten

Dnr 18.4201.214

FORSHEDA 5:135 MFL

(i slutet av Forsnäsavägen) i Forsheda tätort

SÄNDLISTA

**SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD
PLANFÖRFARANDE**Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Lantmäteriet, registrator@lm.se
- Länsstyrelsen i Jönköpings län, jonkoping@lansstyrelsen.se
- Trafikverket, trafikverket@trafikverket.se
- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB, PBL@eon.se
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB, Skanova-Remisser-Jonkoping@teliasonera.com
- Värnamo Energi AB
- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo
- Värnamo Nyheter, nyhetschef@varnamonyheter.se
- Tidningen Finnveden, redaktion@finnveden.nu
- Värnamo.nu, redaktionen@vmo.nu
- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet
- Värnamo stadsbibliotek, sjukhusbiblioteket (Värnamo sjukhusbibliotek, Doktorsgatan, 331 85 Värnamo) och bokbussen.
- Barn- och utbildningsnämnden, Barn-och-utbildning@varnamo.se, Kommunstyrelsen, kommunkansli@varnamo.se, Kulturnämnden, Kultur@varnamo.se, Medborgarnämnden, Medborgar@varnamo.se, Omsorgsnämnden, Omsorg@varnamo.se och Tekniska utskottet, Tekniska@varnamo.se.

november 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheten

Dnr 18.4201.214

FORSHEDA 5:135 MFL

(i slutet av Forsnäs vägen) i Forsheda tätort

SVARSBLANKETT

SAMRÅD enligt Plan- och bygglagen 5 kap, standard planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets foajé samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Värnamo.
- Värnamo huvudbibliotek, sjukhusbiblioteket, bokbussen, samt på kommunens webbplats www.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 27 januari 2020, för att kunna beaktas.

- **Värnamo kommun**
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo
- e-postadress: 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: _____