

Detaljplan för del av fastigheten
RÖRSTORP 6:3 med flera
(del av Skogsfållen) i Värnamo stad.

Dnr PLAN.2019.2897
Antagen 2022-09-29
Laga kraft 20xx.xx.xx

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

Granskningsutlåtande
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Handlingar som har tagits fram i samband med detaljplanen:

Kultur-och naturmiljöutredning
Dagvatten- och skyfallsutredning
Markteknisk undersökningsrapport (MUR)
PM Geoteknik
Arkeologisk utredning

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
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.....	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Detaljplaner med mera</i>	9
<i>Riksentresse</i>	9
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	13
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	13
<i>Bebyggelseområden</i>	23
<i>Friytor</i>	26
<i>Gator och trafik</i>	27
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	30
<i>Brand och räddning</i>	35
<i>Teknisk försörjning</i>	36
MILJÖMÅLEN	39
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	40
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	41
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	42
<i>Organisatoriska frågor</i>	42
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	43
<i>Ekonomiska frågor</i>	44
<i>Tekniska frågor</i>	44
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	45

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att förlängningen av Rönnbärsvägen och Hjortronvägen ska bli en kommunal gata. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

PARK

Park, 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.

Kvartersmark

B

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformning

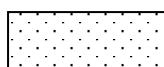
f₁

Tak ska utformas som sadeltak, gäller endast huvudbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och bidra till ett sammanhållet område. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL

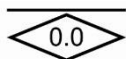
f₂

Takvinkeln ska vara mellan 25,0 och 45,0 grader, gäller endast huvudbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnationens uttryck för att harmonisera med befintlig bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad. 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 nockhöjd, angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e1

Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Placering

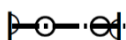
p1

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att skapa luft och säkerställa riskavstånd mellan huvudbyggnader samt ta hänsyn till befintlig struktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.

p2

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark bostad (B), eller sammanbyggas i gräns. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för att ta hand om byggnader inom egen fastighet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.

Utfart



Utfartsförbud. Körförbindelse får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att in- eller utfart inte sker i direkt anslutning mot korsningen Rönnbärsvägen/Hjortronvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

Utförande

b1

Källare får inte finnas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Planens syfte och huvuddrag

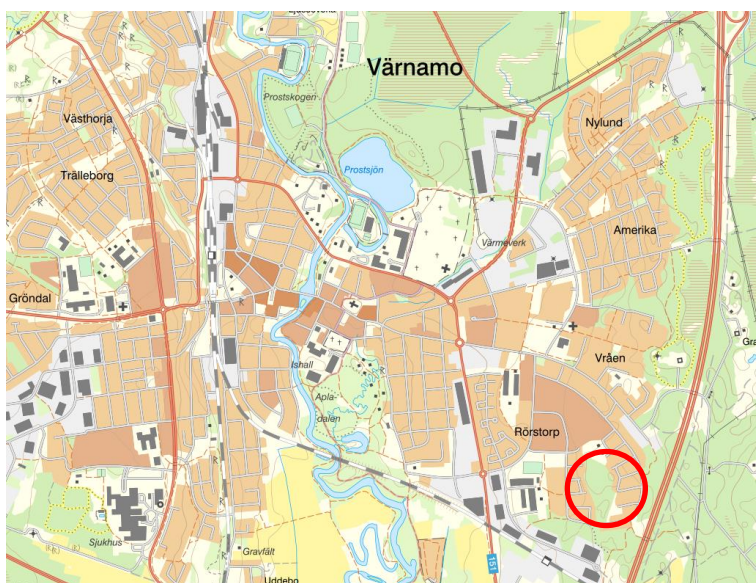
Planen syftar till att tillskapa ytterligare tomter för enfamiljshus i Värnamo tätort. Det sker genom en förtätning av befintlig villabebyggelse. Planområdet har tidigare utgjorts av allmän platsmark – Park, som en del av området Skogsfållen.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

Planens läge, areal och markägoförhållanden

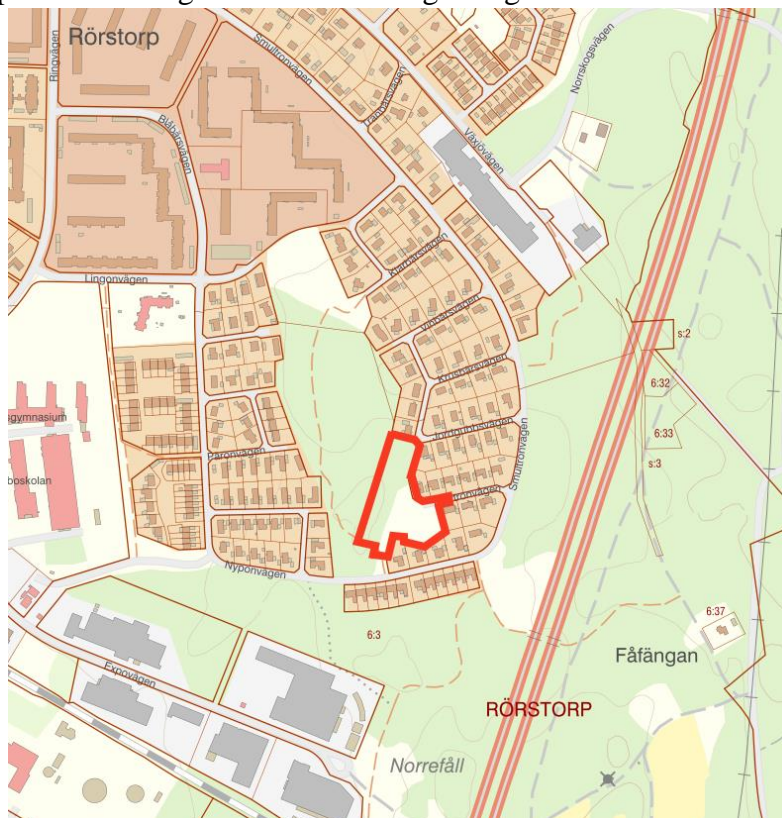
Planområdet ligger i den östra delen av Värnamo tätort, i stadsdelen Rörstorp.



Utdrag ur fastighetskartan för Värnamo kommun som visar planområdets ungefärliga placering i Värnamo

Planen medför i stora drag att Rönnbärsvägen förlängs och omkring åtta nya villatomter tillskapas. Planområdets totala areal uppgår till cirka 9 400 kvm, varav cirka 7 300 kvm utgörs av bostadsändamål. Resten utgörs av allmänplatsmark för gata och park.

Marken inom planområdet ägs idag till övervägande del av Värnamo kommun. En mindre del av kvartersmarken inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare.



Utdrag ur fastighetskartan för Värnamo kommun som redovisar ungefärligt planområde.

Planförfarande

Eftersom planområdet innebär att parkområde tas i anspråk för bostadsbebyggelse görs bedömningen att planen ska handläggas med utökat planförfarande.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Området finns inte specifikt utpekade i gällande översiktsplan – Mitt Värnamo 2035 antagen av kommunfullmäktige 2019-05-29 § 111 eller den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad antagen av kommunfullmäktige 2006-03-30. Planförslaget strider därmed inte mot översiktsplanen.

En ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad har antagits av kommunfullmäktige 2022-06-22. Mark- och vattenanvändningskartan för området redovisar ”Fortsatt blandad bebyggelse: Avser bostäder i olika former och verksamheter som inte är transportintensiva eller störande för omgivningen. Kan komma att kompletteras eller omvandlas för att uppnå mer markeffektivt nyttjande och mer blandning.”

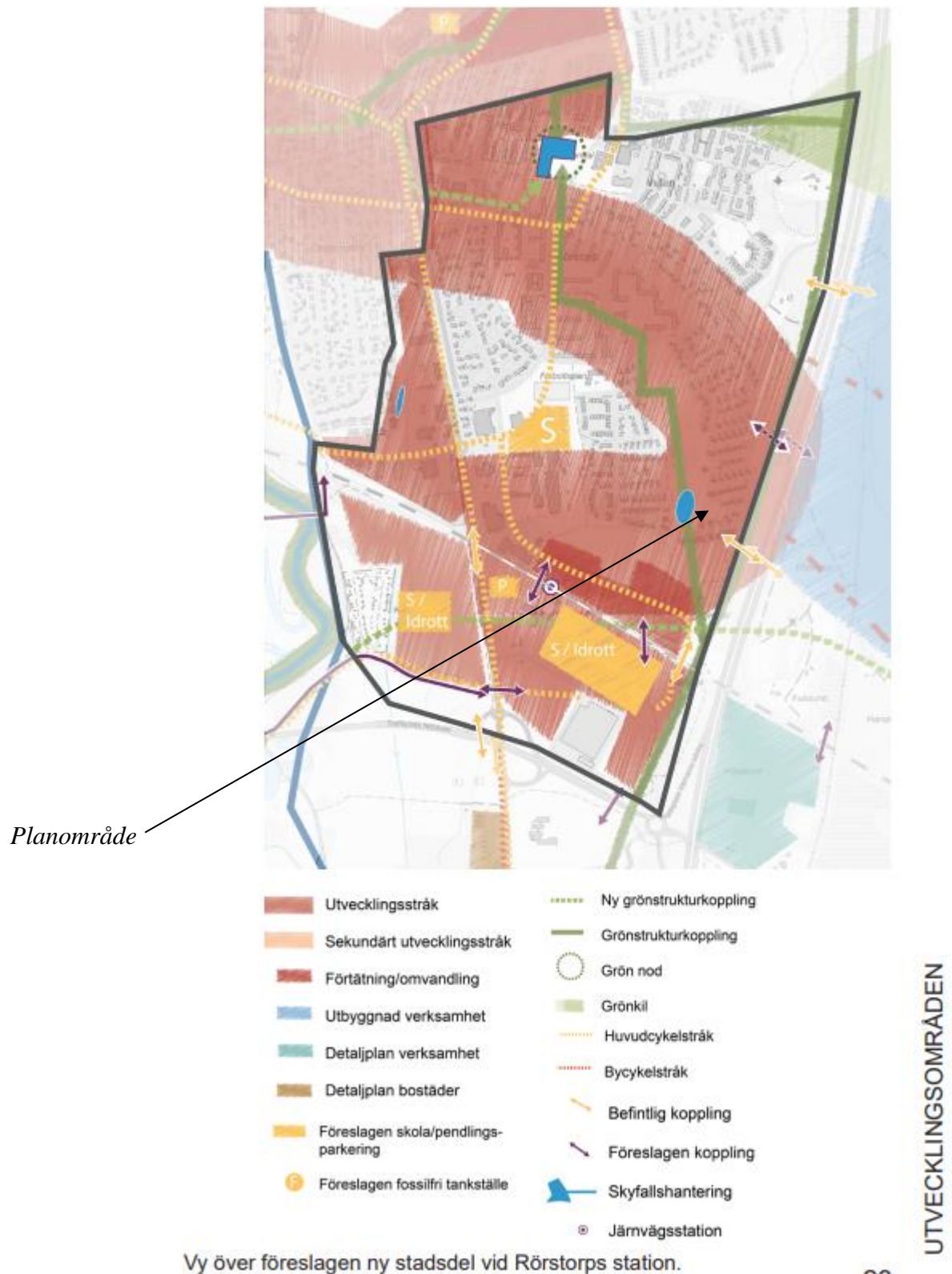


Planområde

Utdrag ur Mark- och vattenanvändningskarta tillhörande fördjupad översiktsplan för Värnamo stad.

Till fördjupningen finns ett illustrationsunderlag godkänt av samhällsbyggnadsnämnden 2022-05-18, där fördjupningens planområde delas in i 27 utvecklingsområden. För varje område ges information om nuläge såväl som föreslagen utveckling. Illustrationsunderlaget speglar och utvecklar fördjupningens ställningstaganden.

I illustrationsunderlaget till den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad är planområdet tillhörande detaljplan för del av Skogsfållen inom utvecklingsområde 8, Vrån och Rörstorp. Planområdet tillhörande del av Skogsfållen är inom område som är avsett för utvecklingsstråk. Intill planområdet finns utrymme för skyfallshantering och grönstrukturkoppling. Planförslaget för del av Skogsfållen bedöms därmed överensstämma med den nya fördjupningen av Värnamo stad antagen av kommunfullmäktige 2022-06-22.



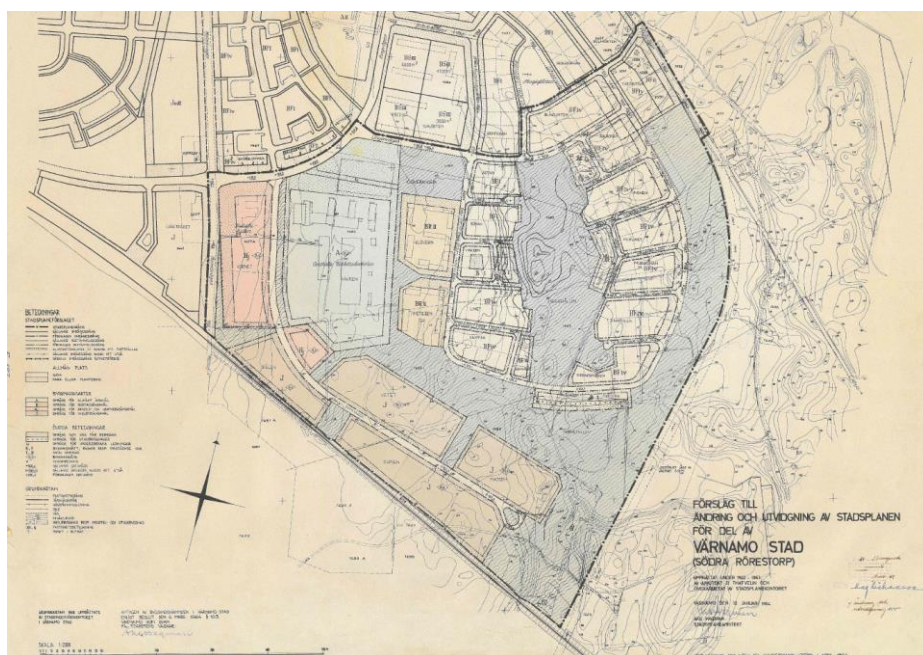
Vy över föreslagen ny stadsdel vid Rörstorps station.

Utdrag från illustrationsunderlag tillhörande fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad, utvecklingsområde 8. Illustrationsunderlaget redovisar att planområdet är inom område avsett för utvecklingsstråk. Intill planområdet finns utrymme för skyfallshantering och grönstrukturkoppling.

Detaljplaner med mera

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

F 127 Förslag till ändring av stadsplanen för del av Värnamo Stad (Södra Rörestorp), fastställd 27 augusti 1964



Detaljplan F 127

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

Gällande plan pekar ut det aktuella planområdet som *Park eller plantering*.

Riksintresse

Planområdet ligger inom Försvarmaktens stoppmråde för vindkraft. Planen kommer dock inte i konflikt med riksintresset.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 5 november 2019 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Rörstorp 6:3 med flera i Värnamo stad.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 20 november 2019 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Rörstorp 6:3 med flera i Värnamo stad.

Plan för grönstruktur i Värnamo stad, del 1 och 2 har tagits fram för Värnamo stad. Planen har antagits av kommunfullmäktige 2020-04-23. Del två fungerar som planeringsunderlag och idébank. Utvecklingsmöjligheter som presenteras i del två förmedlar inte ”så här ska vi göra”, utan är endast förslag utifrån de strategier som tagits fram.






Utvecklingsmöjligheter:



Utvecklingsmöjligheter:



Strategier Skogsfållen

- 
Säkerställ god tillgång till parker och naturområden
 Entréerna kan tydliggöras. Förslag är också att tillföra fler stigar. Skogsfållen är en stadsdelspark, vilket betyder att den ska erbjuda fler upplevelser och funktioner än en närpark, samt vara lätt att besöka och uppleva.
- 
Skapa varierat innehåll i parker och naturområden
 Skogsfållen ska fortsätta vara en park med naturkaraktär. Platser för utblick/utsikt över staden kan utvecklas på de höjder som finns i parken. Förslag till utveckling kan också vara att röja ungskog på några ställen för att skapa en spänning mellan öppet och slutet. Plantera in överraskningar i skogen, så som blommande träd/buskar. Man skulle kunna fundera på den sydöstra parkbitens funktion och mening.
- 
Stärk de gröna kopplingarna i staden
 Koppling till naturområdet vid Smultronvägen söder om Skogsfållen kan utvecklas. Genom att utveckla stigsystem genom området kan kringliggande bostadsområden kopplas samman.
- 
Synliggör stadens grönområden och gör medborgarna delaktiga
 Synliggöra entréerna in till Skogsfållen ytterligare. Kommunen bör även samtala med närliggande förskola och skola vad de ser för pedagogisk utvecklingspotential inom parkområdet.
- 
Nyttja och utveckla ekosystemtjänster
 Den biologiska mångfalden kan utvecklas, till exempel genom att utveckla ängsmarken ytterligare och förstärka de olika vegetationstyperna. Även död ved kan placeras ut för lek och faunavård.

Strategier

- 
Säkerställ god tillgång till parker och naturområden
 Nya stigar och tydliga entréer bör utvecklas inom området för att synliggöra naturområdet.
- 
Skapa varierat innehåll i parker och naturområden
 Det finns stora möjligheter att utveckla stigar för rekreation och fysisk aktivitet. Genom detta får ytan en tydligare funktion.
- 
Stärk de gröna kopplingarna i staden
 Koppling mellan naturområdet och Skogsfållen bör utvecklas ytterligare. Även viktigt att Exposkolan kopplas ihop med naturområdet.
- 
Synliggör stadens grönområden och gör medborgarna delaktiga
 Utveckla dialog med Exposkolan. Vad ser de för utvecklingspotentialer inom naturområdet, vilka kan gynna hälsa och den pedagogiska verksamheten?
- 
Nyttja och utveckla ekosystemtjänster
 Naturområdet förser staden med en rad olika ekosystemtjänster.

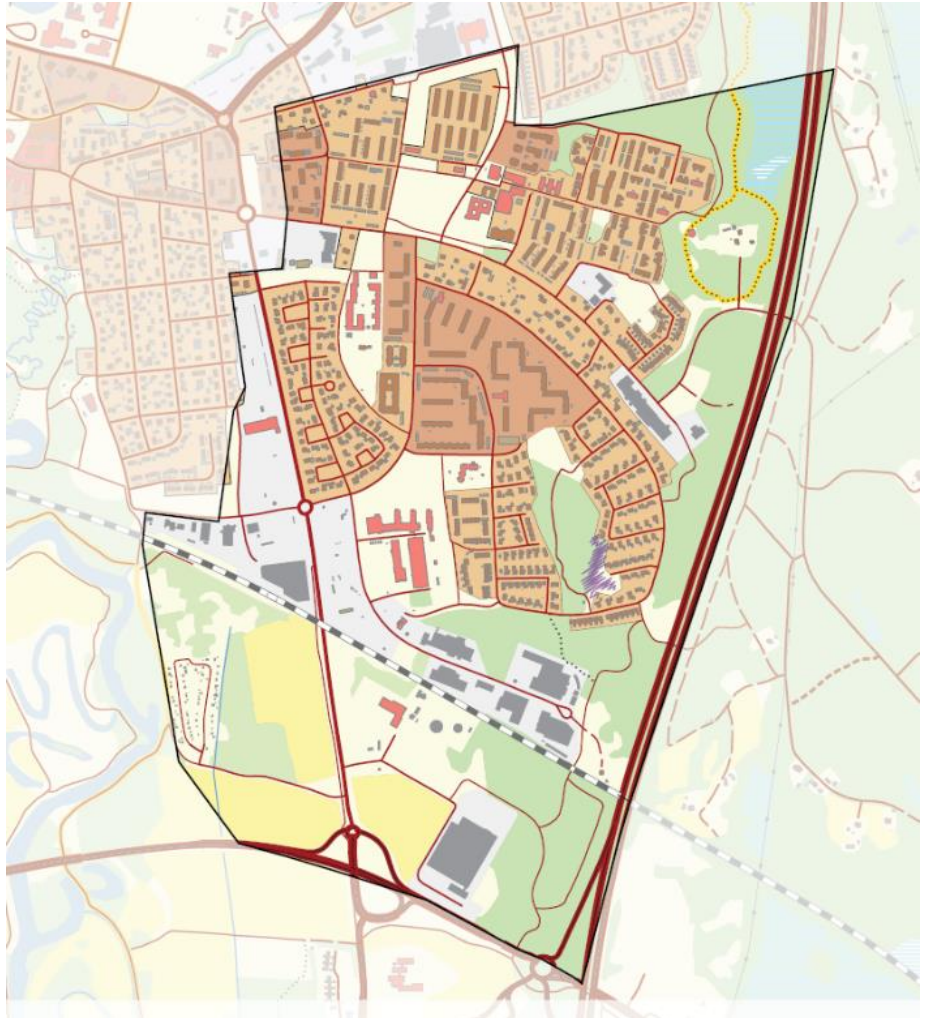
Ovan finns utdrag ur Plan för grönstruktur som visar förslag på utvecklingsmöjligheter inom Skogsfållen samt söder om Nyponvägen/Smultronvägen.

I del två av Plan för grönstruktur finns Skogsfällen med, följande utvecklingsmöjligheter föreslås för Skogsfällen: (Texten är hämtad från ”strategier Skogsfällen” som finns med i utdraget från Plan för grönstruktur på föregående sida.)

STRATEGIER FÖR SKOGSFÄLLEN

- Entréerna kan tydliggöras. Förslag är också att tillföra fler stigar. Skogsfällen är en stadsdelspark, vilket betyder att den ska erbjuda fler upplevelser och funktioner än en närpark, samt vara lätt att besöka och uppleva.
- Skogsfällen ska fortsätta vara en park med naturkaraktär. Platser för utblick/utsikt över staden kan utvecklas på de höjder som finns i parken. Förslag till utveckling kan också vara att röja ungskog på några ställen för att skapa en spänning mellan öppet och slutet. Plantera in överraskningar i skogen, så som blommande träd/buskar. Man skulle kunna fundera på den sydöstra parkbitens funktion och mening.
- Koppling till naturområdet vid Smultronvägen söder om Skogsfällen kan utvecklas. Genom att utveckla stigsystem genom området kan kringliggande bostadsområden kopplas samman.
- Synliggöra entréerna in till Skogsfällen ytterligare. Kommunen bör även samtala med närliggande förskola och skola vad de ser för pedagogisk utvecklingspotential inom parkområdet.
- Den biologiska mångfalden kan utvecklas, till exempel genom att utveckla ängsmarken ytterligare och förstärka de olika vegetationstyperna. Även död ved kan placeras ut för lek och faunavård.

Kommunfullmäktige antog 2021-06-23, § 111, Plan för bostadsförsörjning för Värnamo kommun 2021-2025. Vråen och Rörstorp finns med som område 8. I dokumentet står att en ny detaljplan är under framtagande som ska möjliggöra för åtta nya villatomter i ett befintligt bostadsområde.



Utdrag ur Plan för bostadsförsörjning som visar Vråen och Rörstorpsområdet.

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

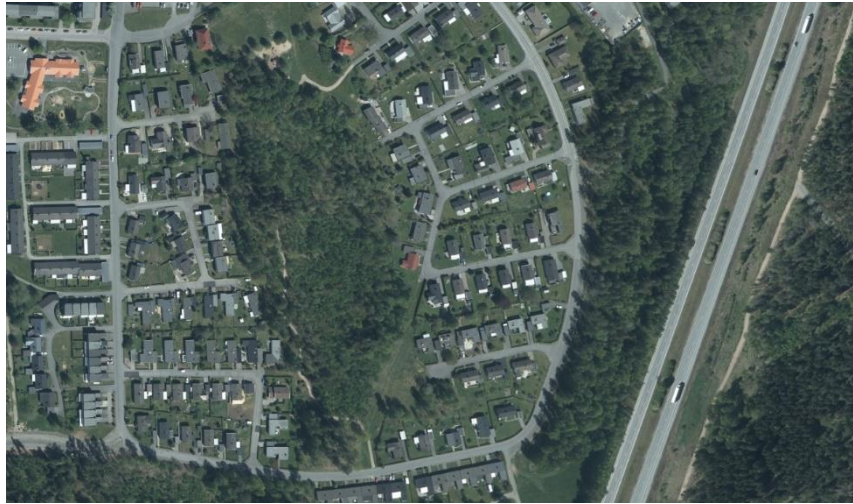
Planområdet omfattar del av Skogsfällens stadsdelspark. En kulturmiljöutredning har tagits fram för området. Den västra delen av området består av en i terrängen lågt liggande del med stillastående vatten som delvis övergår i en mindre sumpskog/dunge. Växtligheten består främst av tät vegetation med växande yngre träd och sly. Inslag av ädelträ, tre yngre ekar finns utspridda i brynet bland den täta vegetationen. Inom området dominerar lövträden, men även inslag av barrträd finns. Det finns enligt utredningen även antydning till sockelbildningar för några av de yngre lövträden som växer i sumpmarken. Den övriga delen av planområdet domineras av gräsmark. I den sydöstra delen finns en mindre höjd, delvis beväxt med träd. Inom planområdet finns ytor med lövskog.

Mindre naturvärden finns i form av inslag av ädellövträd och stillastående sumpskog. Det gäller särskilt om området kan utvecklas i ett längre perspektiv. Den skuggiga miljön med stillastående vatten och främjande av död ved är faktorer som i ett längre perspektiv kan stärka naturvärdena. Ekarna är i behov att frihuggas från intill växande vegetation.

Den öppna gräsytan används som genomfart för gående till det närliggande rekreationsområdet Skogsfällen som finns väster om undersökningsområdet.

Skogsfällen utgör ett populärt grönområde för rekreation och friluftsliv och ingår i Värnamo kommuns plan för gröstruktur¹.

¹ KULTUR-OCH NATURMILJÖUTREDNING upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen mars 2020



Utdrag ur ortofoto för Värnamo kommun.



Planområdet sett söderut.



Skogspartiet i väster.

Förändringar

Planen innebär att del av stadsdelsparken Skogsfällen försvinner och ersätts med villatomter. I en växande stad finns behov av bostäder och bostadstomter. Bedömningen görs att det allmänna intresset att skapa fler bostadstomter väger tyngre än att bevara grönområdet i berörd del. Bedömningen görs att det ändå finns tillräckligt med grönområde inom stadsdelsparken Skogsfällen och att det inom parken finns utrymme för biologiska och rekreativa värden.

Träden inom området är viktiga och så många träd som möjligt bör bevaras för att möjliggöra för skugga och ge positiv påverkan på klimatet. Det vore önskvärt att bevara ekarna inom planområdet.

Konsekvenser

En förtätning av detta slag innebär att parkytan minskar och tillgången till grönyta för invånarna. Det är dock möjligt att kompensera detta genom att höja naturvärdet på kvarvarande delar av Skogsfällen, genom olika åtgärder.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt SGU jordartskarta 1:50 000 består marken inom planområdet av morän.

En markteknisk undersökning (MUR) har tagits fram av WSP². Fyra grundvattenrör har installerats i området. Grundvattennivån har utlästs till mellan 0,04 – 0,73 meter under markytan, två av grundvattenrören i den mellersta delen av området var torra ned till cirka 2,10 - 2,90 meter under markytan. Fri vattenyta observerades på djupet 0,5 meter under markytan i norr och 0,3 meter under markytan i öst.

Ett PM geoteknik har tagits fram av WSP³. Sammanfattningsvis utgörs jorden av cirka 0,1-0,3 meter organisk ytjord ovan naturligt avsatt mineraljord ned till cirka 1,7 och 2,3 meter under markytan. Därefter vilar den naturliga mineraljorden på block/berg. Den organiska ytjorden inom området består generellt av sandig siltig mulljord/sandig mulljord med inslag av grus och även växtdelar. Den organiska jorden har låg hållfasthet och är mycket kompressibel och bedöms ha mycket låg lagringstäthet. Under den organiska ytjorden utgörs den naturliga jorden huvudsakligen av grusig siltig Sand ställvis med

² Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Rörstorp 6:3, upprättad av WSP, uppdragsnummer 10320412 rev A 2021-06-28

³ PM geoteknik, upprättad av WSP 2021-06-29, uppdragsnummer 10320412

siltkörtlar och växtdelar ned till cirka 1,7 -3,0 meter under markytan.

Djupet till fast botten varierar mellan cirka 1,8 -3,3 meter. Enligt SGU:s jorrdjupskarta kan bergnivån förväntas ligga mellan cirka 1 och 3 meter under befintlig markyta.

Inom området fanns stående ytvatten på markytan främst inom den norra delen av området.

Enligt wsp upprättad PM Geoteknik ska all grundläggning utföras frostfritt. Schaktbotten ska skyddas mot frysning och uppluckring. Uppvärmade byggnader och konstruktioner skall skyddas med tjälisolering eller grundläggas på frostfritt djup. Grundläggning bedöms enligt upprättad PM, efter erforderlig urgrävning, kunna ske direkt i mark via packad fyllning. Erforderlig urgrävning avser att all organisk jord skall bortschaktas före grundläggning av vägar, ledningar, byggnader och andra sättningskänsliga konstruktioner.

Enligt upprättad PM ser wsp rent geotekniskt inga hinder med att hela eller delar av kullen i öster schaktas bort. Materialet kan återanvändas inom området efter urschaktning av all organisk yjord. Innehållet av silt ska dock beaktas. Materialet i kullen kan exempelvis användas för grundläggning av gator och vägar inom området. Naturlig jord innehållande silt kan påverka markarbetet vid regn, då den är mycket flytbenägen.

Vidare framkommer följande av wsp upprättad PM Geoteknik:

Plattgrundläggning av enbostadshus bör vara möjlig. Dränering under husgrunden bör förutsättas.

Schakt ska utföras i torrhet, vilket innebär att grundvattensänkning erfordras till minst 0,5 m under planerad schaktbotten. Då grundvattennivån ligger ytligt inom den norra delen bedöms att grundvattensänkning bör utföras.

Schakt skall dessutom länshållas avseende yt- och regnvatten så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer. Slänter kan behöva skyddas med presenningar avseende erosion. Då jorden inom området innehåller betydande mängder silt bedöms materialet vara erosionskänsligt. Silten är att betrakta som mycket tjälskjutande. Det är viktigt att inte ha en störd schaktbotten, varför avslutande schaktning skall göras med skopa utan tänder. Rötter och andra ev. växtdelar skall avlägsnas från schaktbotten och efter att schaktbotten schaktats fram ska den omedelbart skyddas från vatten och mekanisk påverkan.

Schakt skall ske enligt handboken utgiven av arbetsmiljöverket och statens geotekniska institut "Schakta säkert".

Upplag ska ej placeras ovan befintliga ledningar.

Alla schaktarbeten ska bedrivas med hänsyn till aktuella jordarters egenskaper. Schaktarbeten bedöms enligt upprättad PM kunna utföras med släntlutning 1:1 vid ett schaktdjup på max 3 meter, under förutsättning att inom 2 meter från släntkrönet är marken obelastad och att kontroller utförs dagligen för att kontrollera förändringar i schaktslätten, såsom sprickbildning, erosion etcetera.

Grundvattennivån ligger ytligt inom norra delen av området. För att förenkla schakt och anläggningsarbeten inom det norra området är WSP:s bedömning att marken i god tid före planerade anläggningsarbeten skulle kunna dräneras med ett avskärande dike mot västra delen av området.

Schakt, fyllning och packning ska ske i torrhet varför tillfällig grundvattensänkning kommer bli nödvändig. Grundvattennivån skall avsänkas till minst 0,5 m under schaktbotten vilket inom vissa delområden bedöms kunna ske via filterförsedda pumpbrunnar som placeras utanför schakten så att vattenströmmen blir riktad nedåt och utåt från terrassen.

Kontroll av grundvattennivån ska utföras under pågående grundvattensänkning, detta kan utföras med grundvattenrör. Schakt för att avlägsna all organisk jord inom området, samt schakt för arbeten med grundläggning av enbostadshus kommer inom norra delen av området behöva ske under uppmätt grundvattenyta varför grundvattensänkning bedöms bli aktuellt för projektet.

Genomförd undersökning är utförd som en översiktlig geoteknisk utredning och kompletterande geotekniska undersökningar kan behöva utföras inte minst inför byggnation av planerade enbostadshus samt planerat vattenmagasin inom områdets sydvästra del.

För ytterligare information hänvisas till PM Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport upprättad av WSP.

En grundvattensänkning kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Ifall det behöver sprängas inom planområdet ska hänsyn tas till befintlig bebyggelse. All sprängning inom detaljplanelagt område kräver tillstånd från polisen. Ansökan om att få tillstånd att spränga prövas hos polisen. Polisen kan i tillståndet ange de villkor som behövs med tanke på hänsyn till trafiken samt allmän ordning och säkerhet som ska följas vid sprängningen.

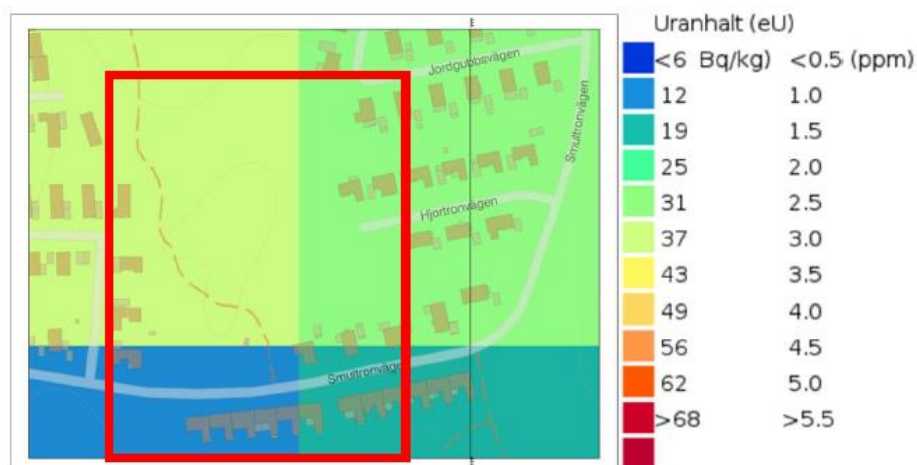
Radon

Förutsättningar

Planområdet ligger inom område som klassas som högriskområde för markradon enligt SGU:s markradonundersökning.

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.

Av WSP utförda radonmätningar visar på nivåer mellan cirka 1,3 -18,3 kBq/m³. Uppmätta värden klassas som normalradonmark.



Figur 4.1: Aktuellt undersökningsområde visas som röd markering i figuren. Uranhalten inom aktuellt undersökningsområde är ca <0.5 till 3 ppm. (Hämtad från www.squ.se 2021-05-10).

Figur 4:1 är hämtad från Markteknisk undersökningsrapport (MUR) upprättad av WSP 2021-05-26, uppdragsnummer 10320412

Förändringar

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

Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande.

Observera att tillskott till markradonhalten kan komma från byggmaterial, fyllnadsmaterial och vatten.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

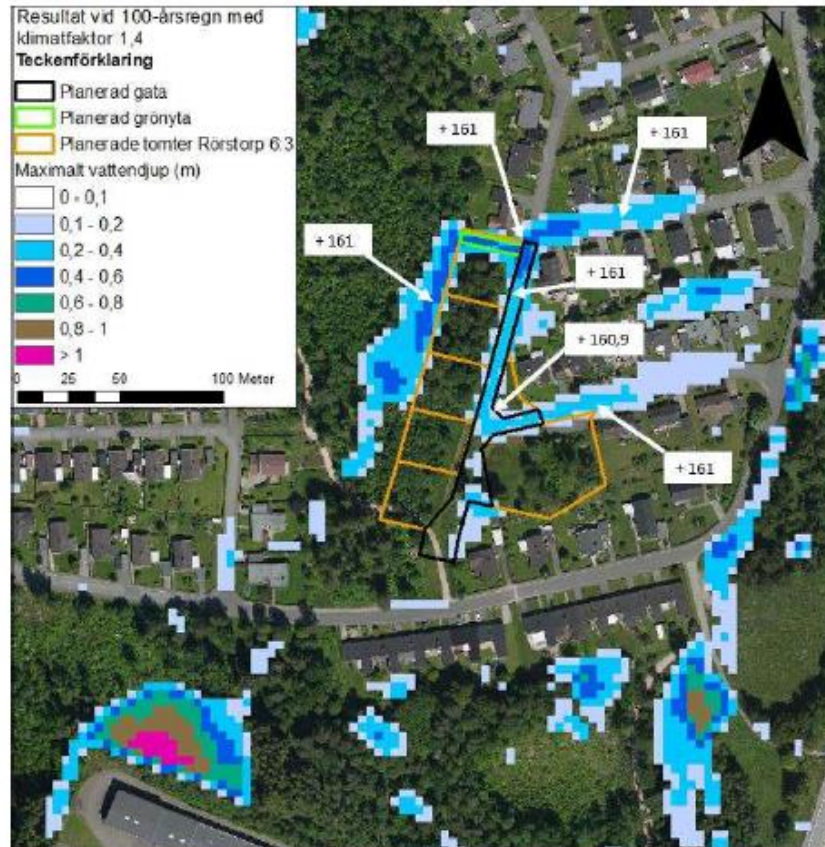
Det finns inte några vattendrag i närheten. Däremot finns det i områdets norra del en lokal lågpunkt, nedanför höjderna som kan medföra vattensamlingar under häftiga eller ihållande skyfall.

Enligt kartmaterial från Statens geologiska institut (SGI) och Sveriges geologiska undersökning (SGU), består marken inom planområdet av fast mark. Inom planområdets direkta närhet finns ingen sjö eller vattendrag.

I dagvattenutredningen framkommer att inga byggnader ska komma till skada vid regn med återkomsttiden minst 100 år samtidigt som framkomligheten till byggnader och längs gator/vägar inte ska förhindras (vattendjup under 20 cm). Enligt utredningen visar figur 32 (nästa sida) att vatten dämmer upp från grönytan och den befintliga lågpunkten väster om de planerade fastigheterna. Den planerade gatan med anslutande gator österifrån täcks av vatten med djup över 20 cm och kan således påverka framkomligheten. Resultaten visar också att det finns en risk att fastigheterna som omger den planerade grönytan skadas vid ett skyfall. Planerade tomter svämvas enligt utredningen inte över, men de ligger i samma höjd som den maximala vattennivån.

För att minska uppdämningen av vatten på gatorna kommer enligt utredningen fördröjningskapaciteten för den befintliga lågpunkten väster om de planerade fastigheterna att behöva grävas ur samtidigt som grönytan anpassas till ett dike med tillräcklig kapacitet för att undvika uppdämning vid skyfall. Fastigheterna bör höjas till cirka +161,2 för att uppnå 20 cm marginal till översvämningsnivån⁴.

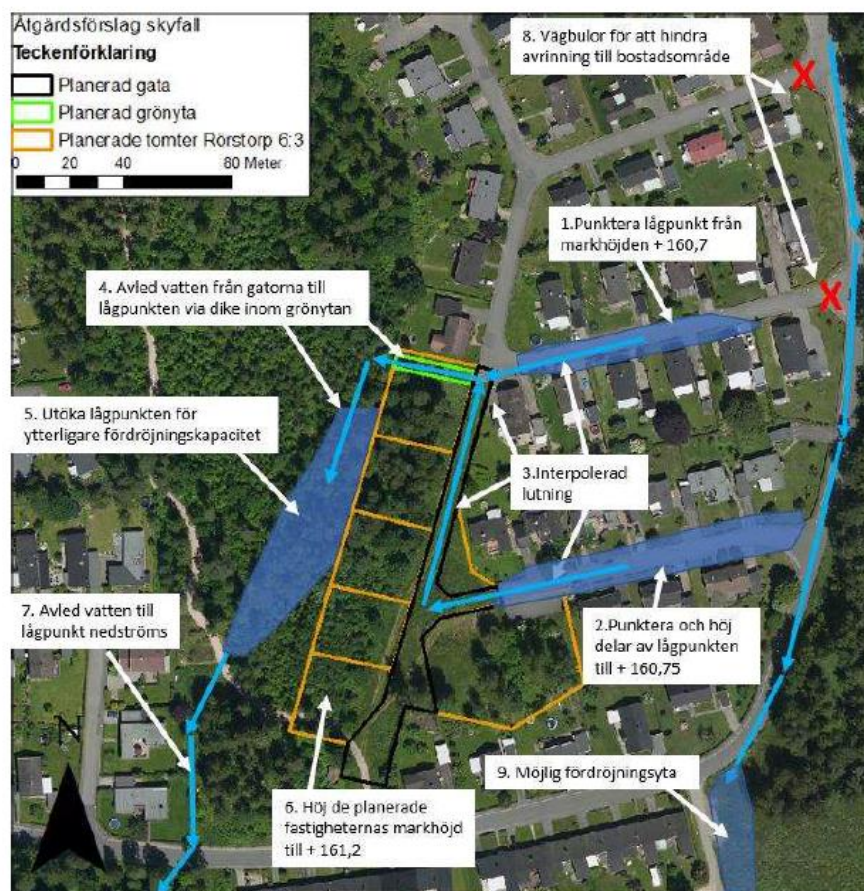
⁴ Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning för Rörstorp 6:3, 2021-04-19, upprättad av Sweco AB



Figur 32. Skyfallsresultat vid ett klimatanpassat 100-årsregn med klimataffaktor 1,4 och anpassad höjdsättning. Maximal vattennivå i utvalda punkter är uppmärkt med text och vita pilar.

Utdrag ur dagvatten- och skyfallsutredning upprättad av Sweco AB.

Sweco AB föreslår i utredningen nedanstående åtgärder för området:



Figur 34. Åtgärdsförslag för skyfall. 1–6 är primära åtgärdsförslag som krävs för att skyfallssäkra området medan 7–9 är sekundära åtgärdsförslag för att förbättra skyfallssituationen ytterligare.

7.4 Skyfallshantering

Då delar av området idag utgörs av ett instängt område och med en avrinningsväg som passerar genom området, föreligger en risk för översvämning vid regnhändelser som överskrider dagvattensystemets kapacitet. Nedan ges en lista på förslag till lämpliga åtgärder, som även illustreras i Figur 34.

1. Punktera befintlig lågpunkt i gata
2. Punktera och höj upp delar av befintlig lågpunkt i gatan.
3. Höjdsätt nya gator så att de lutar mot den planerade grönytan
4. Anlägg dike som avleder vatten från gatorna samtidigt som det bidrar med fördröjningsvolym. Fasthetsgränserna kan komma att behöva justeras för att inrymma diket.
5. Utred möjlighet att utöka magasinvolymen i lågpunkten nedströms planerade fastigheter, för att kompensera för den ökade avrinningen från tillkomna fastigheter och punktering av lågpunkterna i gatorna. Detta krävs för att minska uppdamningen av vatten på gatorna.
6. Nya tomter höjdsätts så att avrinning kan ske från byggnader mot lågpunkten. Framtida fastigheters färdigt golvnivå bör placeras på ca + 161,2 för att det skall finnas 20 cm marginal mellan färdigt golv och lågpunktens bräddnivå (ca + 160,9) med eventuella uppdamningar. Källare bör också undvikas.

Åtgärdsförslag i större skala som ytterligare kan minska översvämningens risk i området:

7. Skapa en kontrollerad avledning från lågpunkten till nedströmsliggande lågpunkt
8. Förhindra att vatten avrinner till bostadsområdet med vägbulor
9. Avled vatten till en möjlig fördröjningsyta

Figur 34 och kapitel 7.4 skyfallshantering utdrag ur dagvatten- och skyfallsutredning upprättad av Sweco AB.

För ytterligare information hänvisas till dagvatten- och skyfallsutredningen upprättad av Sweco AB.

Kommunens bedömning är därmed att efter nödvändiga åtgärder är planområdet lämligt för byggnation med hänsyn till skyfall.

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.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. (*Fornsök 2020-01-15*)

En arkeologisk rapport har tagits fram av Jönköpings läns museum med anledning av nybyggnation inom del av Rörstorp 6:3 i form av arkivstudier, fältinventering samt sökschaktning. ”Inom planområdet fanns en nyligen upptäckt, möjlig fornlämning i form av en hög, cirka 16 meter i diameter och 1,5 meter hög. På karta från 1757 omnämns området som Slättekärr, med andra ord har man använt området för slätter. På Laga skifteskartan från 1864 består området av dels kärr, dels en skogsbacke. Fältinventeringen gav inga nya lämningar i området. Vid schaktning i den möjliga högen konstaterades det snabbt att den bestod av naturlig morän. I planområdets östra del fanns en större förhöjning där en liten referensschakt öppnades. Även denna bestod av liknande naturlig morän. Inom den plana ytan i områdets mitt öppnades tre sökschakt, 3-8 meter långa. Det visade sig att området har fyllts igen under senare tid med olika jordmassor: sand, grus och matjord. I fyllnadsmassorna kom även recent material i form av plaströr och aluminiumburkar. Cirka 0,5 meter under dagens marknivå framkom ett 0,3 meter tjockt torvlager som i sin tur överlagrade ett sand- och gruslager.

Åtgärdsförslag Inga ytterligare antikvariska åtgärder anses nödvändiga. Läns museet har samrått med Länsstyrelsen”⁵.

⁵ Jönköpings läns museum, Arkeologisk rapport 2020:26

Bebyggelseområden

Planområdet ingår i en sammanhängande småhusbebyggelse, med i huvudsak villabebyggelse från 1960-talet.

Bostäder

Förutsättningar

Planområdet utgör en utbyggnad av befintlig struktur och en förtätning av det aktuella området, med ytterligare bostäder.

Förändringar

Planen medger att ytterligare åtta villatomter kan tillskapas. Marken planeras som B – bostäder, med bestämmelser om högsta nockhöjd och exploateringsstal som skapar förutsättningar för vilken typ av hus som kan uppföras.

Det rekommenderas att tillkommande bostadshus intill Rönnbärsvägen gavelställs för att skapa ett luftigare intryck. Det vore önskvärt att det blir sex nya bostadshus med en fastighet på cirka 700 kvadratmeter/tomt. I stället för fem lite större tomter. Detaljplanen reglerar dock inte detta.

I samband med planen regleras även fyra befintliga fastigheter som ges möjlighet att förvärva mark som idag är parkmark. Härigenom åstadkommer man en bättre tomtindelning samt att mark som riskerar att bli outnyttjad möjliggör större tomter.

Konsekvenser

Planens genomförande innebär en förtätning och ett ökat antal bostäder i området.

Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Inom planområdet finns inga arbetsplatser. Då området ligger i Värnamo tätort finns flertalet arbetsmöjligheter inom ett kort avstånd.

Offentlig service

Förutsättningar

Genom sitt läge i Värnamo tätort finns ett brett utbud av offentlig service inom rimligt avstånd. I nära anslutning till planområdet finns både Exposkolan (åk 4-6), flera förskolor och gymnasieskola. Annan service, exempelvis vårdcentral finns omkring en kilometer norrut vid Vrån.

Konsekvenser och förändringar

Planförslaget bedöms inte ge upphov till behov eller efterfrågan på offentlig service i sådan utsträckning att några förändringar i utbudet är aktuellt. En förtätning av Värnamo tätort möjliggör ett minskat bilberoende och ger fler möjlighet att ta sig till service till fots eller cykel.

Kommersiell service

Inom planområdet finns ingen kommersiell service. Då området ligger i Värnamo tätort finns butiker, apotek, restauranger och annan liknande service inom ett kort avstånd.

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.

Området är relativt plant och det finns goda förutsättningar för att åstadkomma en tillgänglig miljö även för personer med funktionsnedsättningar. Den kommande bebyggelsen består av villor och frågor kring tillgänglighet bevakas i bygglovsskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Området intill den nya planen präglas av bostäder till större del enplanshus uppförda under 1960-talet. Det finns även några suterränghus. Vanligt förekommande fasadmateriell inom området är trä och tegel. Större delen av tomterna inom området varierar mellan 700 – 900 m².

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.

Förändringar

Då planområdet är beläget i ett befintligt bostadsområde bör gestaltning av tillkommande bebyggelse ta hänsyn till befintliga byggnaders utformning. Tanken med att endast möjliggöra för friliggande villor är att behålla en luftighet, med siktlinjer som möjliggör för utblickar där naturen framträder. Tillkommande tomter underordnar sig befintlig struktur. Det säkerställs med en sex meter bred remsa med punktprickad mark mot gatorna. Den

befintliga bebyggelsen utmed Hjortronvägen utgörs av enplanshus. För att ta hänsyn till befintlig byggnation har planbestämmelse införts på plankartan som begränsar så att byggnader med en maximal nockhöjd på sex meter får uppföras på de fastigheter som möjliggörs utmed Hjortronvägen. För att skapa en god helhetsverkan inom området vore det önskvärt med sex nya bostadstomter intill Rönnbärsvägens förlängning. Detta för att skapa mindre tomter och därmed mindre byggrätter som på så sätt gör att tillkommande byggnation anpassas till befintlig byggnation inom området. Samtidigt som bedömningen görs att det för tomterna finns möjlighet att skapa en variation och ett nytt uttryck i området, då byggnationen bildar ett eget kluster. Därmed möjliggörs i planförslaget en nockhöjd på nio meter som även möjliggör för tvåplanshus.



Skissförslag som visar ett exempel på hur planområdet kan utformas med gavelställda hus utmed Rönnbärsvägens förlängning. Obs inritade byggnader, förslag på tomtindelning, träd med mera är bara ett förslag på hur området kan utformas.

Skyddsrum

Förutsättningar

Inga skyddsrum finns inom planområdet. Närmaste skyddsrum ligger omkring 200 meter från planområdet.



Utdrag ur MSB:s skyddsrumskarta.

https://gisapp.msb.se/apps/kartportal/enkel-karta_skyddsrum/

Friytor

Lek och rekreation

Förutsättningar

Planområdet ligger i anslutning till stadsdelsparken Skogsfällan. Härigenom finns tillgång både till ytor och lek och vackra strövområden för rekreation.

Förändringar

Planerad bebyggelse utgörs av villatomter. På dessa kommer möjlighet till lek och rekreation skapas. Planbestämmelse som ger begränsad byggrätt om 30% av fastighetsarean kommer säkerställa att friytor finns på tomterna.

Konsekvenser

Planen bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för möjligheter till lek och rekreation.

Naturmiljö

Förutsättningar

Skogsfällans naturområde som angränsar till planområdet beskrivs i grönplanen som ett naturpräglat parkområde med villabebyggelse runt om. Större delen av parken består av ungskog med stor andel lövträd. Undantaget är norra delen som består av en ängsmark och klippt gräsmatta in mot bebyggelsen.

Skogsfällen har en fin blandning av ytor med olika karaktärer och funktioner. Topografin är varierad. Här finns skog tillräckligt stor för att ströva i, öppna ytor med äng och gräsmatta, samt en trevlig lekplats integrerad i park/skogsmiljön. Parken används för lek, bollspel, promenad och rekreation av människor i olika åldrar.

En stor tillgång för parken är att dess form, topografi, placering och de många entréerna som gör att parken är enkel och åtkomlig för många.

Förändringar och konsekvenser

Grönområde tas i anspråk för nya villatomter. Inom planområdet finns inga kända naturvärden av högre karaktär. Grönområdet skapar dock mervärde för de som bor i området. Kommunen gör avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen när en ny detaljplan tas fram. I detta fall görs avvägningen att det allmänna intresset att tillskapa nya bostadstomter, väger tyngre än att bevara naturområdet i denna del. Den yta som är aktuell, bedöms vara av störst intresse för bostadsbebyggelse i en växande stad. Kommunen gör bedömningen att det ändå finns tillräckligt med grönområde inom stadsdelsparken Skogsfällen, i anslutning till planområdet. Skogsfällen är idag cirka 53 500 kvm och delen som planläggs för bostad och gata är cirka 9 400 kvm. Detta innebär att den större delen av stadsdelsparken kommer vara kvar. Inom stadsdelsparken finns utrymme biologiska och rekreativa värden.

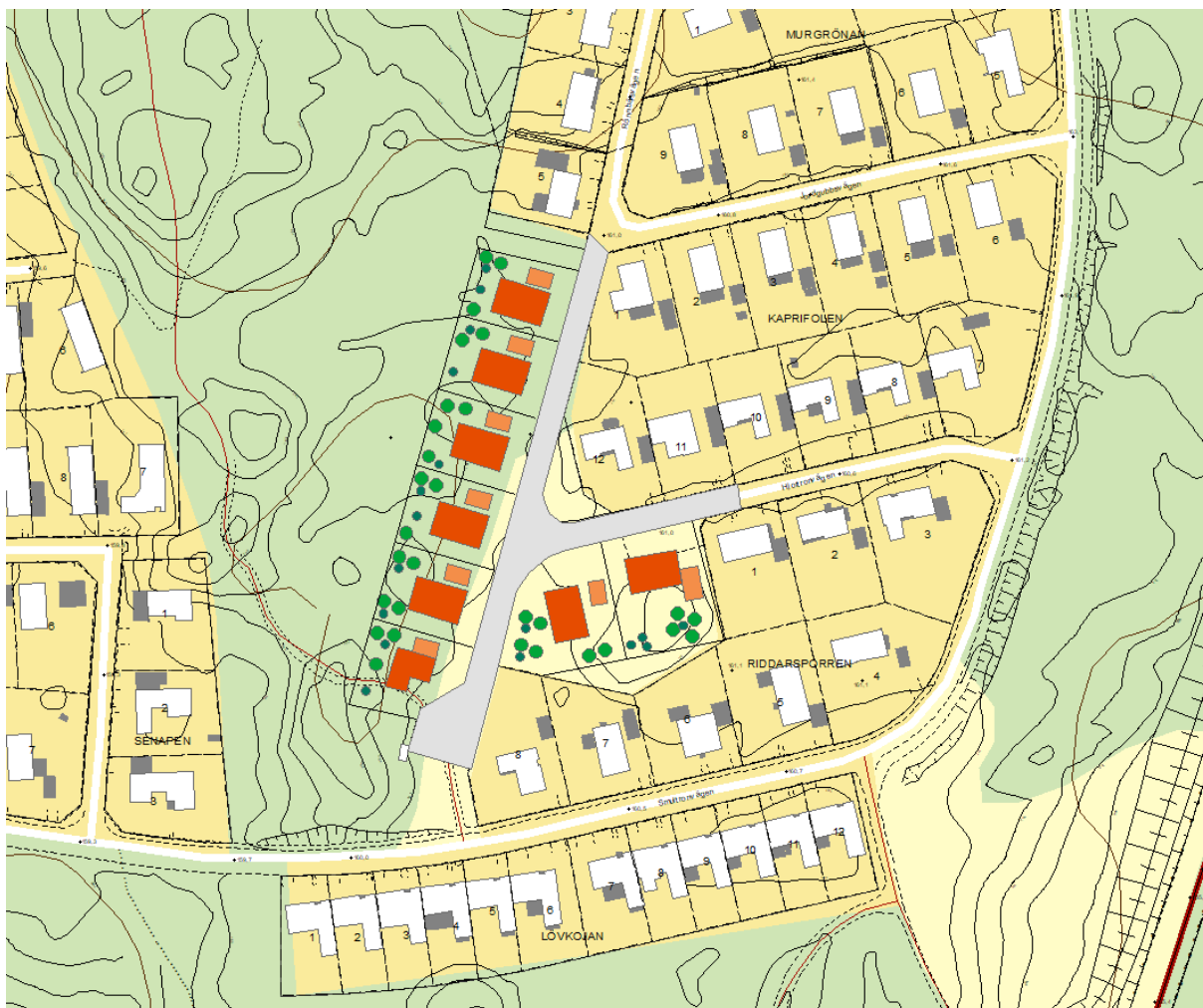
Det vore önskvärt att entréerna till Skogsfällen synliggörs ytterligare i enlighet med plan för grönstruktur. Samt att övriga strategier i enlighet med plan för grönstruktur genomförs för att lyfta kvalitéerna inom området.

Gångvägar inom planområdet behöver flyttas så att tillgängligheten till naturområdet bibehålls.

Gator och trafik

Planområdet utgörs idag av grönytor. För att kunna exploateras behöver gatustrukturen byggas ut. Planförslaget innebär att Rönnbärsvägen förlängs söder ut cirka 160 meter. Planområdet kommer angöras via Rönnbärsvägen eller Hjortronvägen, som i sin tur ansluter till matargata, Smultornvägen.

Planförslaget bygger på att befintlig gatustruktur som finns inom området kompletteras och binds samman med tillkommande gatustruktur.



Rönnbärsvägens förlängning, illustrationen visar föreslagen tomtindelning. Obs inritade byggnader, förslag på tomtindelning, träd med mera är ett förslag på hur området kan utformas.

Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, är högsta tillåtna hastighet i området runt kvarteret 40 km/h.

Bedömningen görs att tillkommande bebyggelse kommer att generera en mindre ökning av trafikorörelser utöver de redan befintliga trafikorörelserna i området. Cirka 50 extra trafikorörelser bedöms tillkomma/dag, vilket bedöms vara acceptabelt.

(I beräkningen har följande uppgifter använts; att varje boende gör cirka 2,8 trafikorörelser/dag där 70 % av trafikorörelserna sker med bil, att det tillkommer åtta nya bostäder och att det i genomsnitt bor tre personer/bostad).

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

Förutsättningar

Gång och cykelnätet är begränsat i området. Oskyddade trafikanter är i stor utsträckning hänvisade till blandtrafik. Utmed Smultronvägen finns smala trottoarer på bägge sidor vägen. Cyklister och mopeder är hänvisade till körbanan.

Förändringar

Planen är inte av sådan omfattning att det föranleder utökning av GCM-strukturen. Däremot behöver gångstigen som löper från Smultronvägen, in i Skogsfållen-området flyttas för att ge utrymme åt de nya tomterna.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet ligger väl till ur ett kollektivtrafikhänseende. Närmaste busshållplats ligger ca 200 meter väster om planområdet, på Smultronvägen. Omkring 500 meter söder om planområdet ligger Rörstorp station, med tåganslutning till Värnamo centrum, Alvesta och Växjö.

Parkering

Befintligt närområde består av villabebyggelse, där parkering löses på den egna fastigheten. Så ska även ske inom aktuellt planområde. Utrymme för parkering på egen tomt säkerställs med bestämmelser om exploateringsgrad i plankartan. Detta bevakas i bygglovsskede.

Störningar, hälsa och säkerhet

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

Trafikbuller

Förutsättningar

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



Utdrag ur Värnamo kommuns bullerkartering från 2005.

Närmaste källa till buller är Europaväg 4, E4 som ligger om kring 170 meter (vägmitt) från planområdets östligaste del. Enligt en översiktlig kartering från 2005 ligger delar av planområdet nära gränsen för gällande riktvärde 60 dB(A).

Efter granskningskedet har en intern beräkning av vägtrafikbuller gjorts i ett bullerprogram från Trivector AB. Mätvärdena från 2019 har räknats upp till 2040 och 2050.

2019 års Årsdygnstrafik, ÅDT är 7880 (fordon/dygn) på ena riktningen och 7630 på den andra riktningen vilket ger en sammanlagd årsdygnstrafik på 15 510.

2019 års ÅDT (årsdygnstrafik) uppräknat med 1,5 % per år till 2040 respektive 2050 ger en årsdygnstrafik år 2040 på 21 203 samt år 2050 på 24 607 ÅDT (fordon/dygn).

Följande parametrar har använts i bullerberäkningen: 150 meter från Europaväg 4, hastighet 120 km/h, 28 % tung trafik. Beräkningen är översiktlig då exempelvis befintliga byggnader som finns närmare vägen, vilka bedöms vara bullerreducerande för planområdet inte har tagits med i beräkningen. Kullen har heller inte tagits med i beräkningarna.

Vägtrafikbullret uppräknat till år 2040 ger vid närmsta fastighetsgräns inom planområdet 59 dBA och vägtrafikbullervärdet år 2050 ger vid närmsta fastighetsgräns inom planområdet 60 dBA. Bullerkällan från Europaväg 4 har en tydlig riktning och det finns goda möjligheter att få till en tyst uteplats på skyddad sida av bostadshuset. Riktvärden för inomhusbuller bedöms inte överskridas. Järnvägen är som närmst belägen cirka 350 meter från planområdet, med naturområde och bebyggelse mellan. Kommunen ser därför inget behov av att utreda bullerfrågan vidare.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

Det finns inte någon 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.

Planområdets närmaste del hamnar omkring 380 meter från järnvägsspår. Detta bedöms inte innebära någon risk för vibrationer som överstiger gällande riktvärden.

Farligt gods

Förutsättningar

Planområdet ligger omkring 150 meter väster om Europaväg 4, E4:an.

Förändringar

Generellt sett bör riskerna med farligt gods undersökas närmare om lokaliseringen understiger 150 meter. Tillkommande tomter bedöms som närmst hamna ungefär 145 meter (vägkant) från Europavägen. Mellan ny bebyggelse och vägen finns både en bred vegetationsridå och befintlig bebyggelse. Vegetationsridån bidrar till att reducera koncentrationen och öka utspädningen av gaserna innan det når bostadsbebyggelsen vid en eventuell olycka med farligt gods.

Konsekvenser

Planen bedöms inte påverkas av farligt gods från Eurpoaväg 4, E4.an.

Sol- och skuggförhållanden

Förutsättningar

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

Omkringliggande bebyggelse är låg och terrängen kring planområdet förhållandevis flack. Väster om planområdet ligger ett skogsområde med höga träd.

Förändringar

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

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

Belysning

Förutsättningar

Gatubelysning finns idag på samtliga intilliggande gator.

Förändringar

Rönnbärsvägens förlängning, inom planområdet, ska förses med gatubelysning. I sammanhanget är det även viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden.

Markföroreningar

Inom en kilometer från detaljplanområdet finns det fem potentiellt förorenade områden med riskklass 2. Inom områdena har det bedrivits industriverksamhet med användning av klorerade lösningsmedel.

Majsen 1 – Lesjöfors Banddetaljer AB, id 153 561 (ca 200 meter söder om detaljplaneområdet)

Lesjöfors Banddetaljer AB har tidigare använt klorerade lösningsmedel (tri-kloreten) i sin verksamhet. I december 2019 utfördes en miljöteknisk undersökning med mark-, grundvatten-, träd- och porgasundersökningar. Trikloret påträffades i porgas under byggnaden och i grundvattnet. Grundvattenprovtagningar har utförts ner till berg. Den bedömda strömningsriktningen för grundvattnet går åt väst/sydväst.

Rågen 1 – före detta Grafiska i Värnamo AB, id 153 667 (cirka 500 meter sydväst om detaljplaneområdet)

Grafisk industri har under åren 1966–1990 bedrivits på Rågen 1. Bland annat användes tetrakloreten som även påträffats i porgas under byggnaden vid en undersökning 2016. Den bedömda strömningsriktningen för grundvattnet är västerut. Enligt slutsatsen efter porgasundersökningen indikerade inte resultaten på någon spridning i strömningsriktningen men några mark- och grundvattenprovtagningar har inte utförts.

Rörstorp 6:39 – före detta Värnamo Byggnadssmide med flera, id 153 544 (cirka 650 meter norr om detaljplaneområdet).

Verksamheten bestod bland annat av att lackera metallprodukter. Triklöreten har använts på platsen enligt historiska inventeringar. Inga mark- eller grundvattenundersökningar har utförts.

Rörstorp 6:7 – före detta Värnamo Järnmanufaktur, id 153 202 (cirka 800 meter nordväst om detaljplaneområdet)

Före detta spik tillverkning med ytbehandlingsverksamhet. Det finns misstankar om användning av triklöreten. En historisk inventering har utförts men inga mark- och grundvattenundersökningar.

Almen 10 – före detta Erik Wärnå, Värnamo Armaturfabrik med flera, id 153 293 (cirka 850 meter väster om detaljplaneområdet)

Före detta verkstadsindustri med användning av triklöreten. En historisk inventering har utförts men inga mark- och grundvattenundersökningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Klorerade lösningsmedel (som till exempel triklöreten och tetrakloreten) är svårnedbrytbara och har en komplex spridningsbild vilket kan medföra att stora områden förorenas. Inträngning i vattenledningar och bostäder kan utgöra en risk för människors hälsa.

På fastigheten Majsen 1 (ca 200 m söder om detaljplaneområdet) pågår undersökningar och utredningar av den förorening av triklöreten som finns på fastigheten. Undersökningarna som utförts förstärker bilden av att föroreningen troligen rör sig på bergöveryta och i ledningsgravar sydväst och väster om fastigheten Majsen 1. Utifrån den information som finns om föroreningssituationen i nuläget och att topografin i området med en höjdskillnad till detaljplaneområdet som ligger högre och ca 200 meter norr om

Majsen 1 ser samhällsbyggnadsförvaltningen ingen risk för bostadsbyggande och människors hälsa inom det planerade detaljplanområdet. Däremot kan en eventuell spridning via sprickor i berggrunden utgöra en risk om borrning för värme, -kyla eller vatten utförs.

De övriga potentiellt förorenade områdena har inte undersökts med avseende på mark och grundvatten. En risk för människors hälsa skulle kunna vara inträngning av klorerade lösningsmedel i vattenledningar och bostäder. Om en förorening når planområdet är det i en så kallad plym från källområdet där föroreningshalten påverkas av både mängden föroreningar i källområdet, tid för utsläpp och avstånd från källan på grund av bland annat utspädning, fastläggning (adsorption) och naturlig nedbrytning. Inträngning av föroreningar i vattenledningar och bostäder via en plym från ett eventuellt källområde på 500–850 meters avstånd ser inte samhällsbyggnadsförvaltningen som troligt. Med hänsyn till de avstånd som är aktuella mellan detaljplaneområdet och de potentiellt förorenande områdena (500–850 meter) bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte finns risk för människors hälsa.

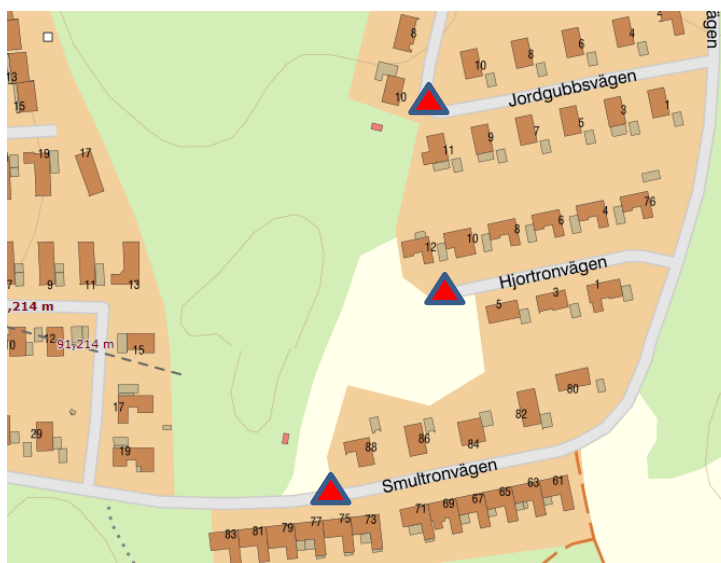
Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Genom att husen ligger utmed Rönnbärsvägen blir tillgängligheten god för räddningsfordon vid eventuell brand.

Poster för brandvatten finns i korsningen Jordgubbsvägen/Rönnbärsvägen, Hjortronvägen samt på Smultronvägen. Brandposterna är B-klassade, vilket innebär att de kan leverera upp till 1000 l/min och används främst vid ledningsunderhåll.



Utdrag ur fastighetskartan för Värnamo kommun som visar brandposternas placering.

Närmaste A-klassade brandposter finns norr om planområdet, på Lingonvägen, Blåbärsvägen och Smultronvägen.

Utifrån normal belastning är brandfordonen på plats inom 10 minuter från det att larmet har kommit in. Tillfredsställande utrymning ska kunna finnas vid brand.

Förändringar

Kapaciteten bedöms som god. Några förändringar av brandposterna bedöms inte vara nödvändig.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

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

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

Ledningar för vatten och avlopp finns idag dragna i mark som i planen planläggs som gatumark.

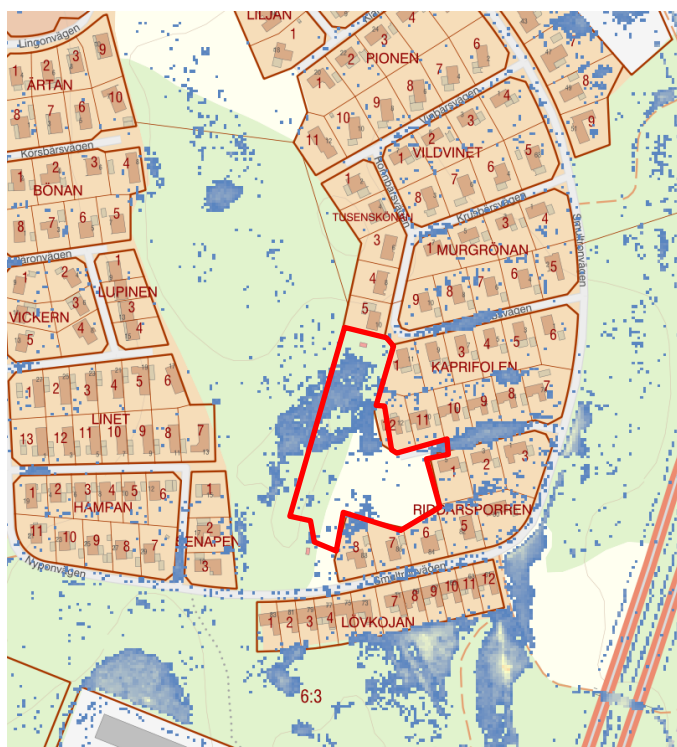
Förändringar

Området ska anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Dagvatten

Förutsättningar

Ytterligare hårdgjorda ytor innebär ökad mängd dagvatten. Inom planområdet är marken förhållandevis flack. I väster angränsar området till höjdrygg. Avrinning från höjdryggen sker mot öster, mot kommande bebyggelse. I den lågpunktskartering som är gjord framgår att området i norr ligger i en lågpunkt. Det finns därför risk att vatten kan samlas i planens norra del.



Utdrag ur fastighetskartan över Värnamo kommun med skyfallskartering som redovisar lågpunkter. Ungefärligt planområde markerat med rött.

Avrinning kommer att ske till Lagan (Vidöstern-Härån).

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljö kvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvalitén. Dagvattnet i planområdet leds vidare i huvudavrinningsområdet för ån Lagan.

Statusklassning för Lagan är enligt viss – vatteninformations-system Sverige:

- ekologisk status - måttlig
- kemisk status – uppnår ej god
- tillkomst/härkomst - naturlig

Förändringar

Enligt av Sweco upprättad dagvatten- och skyfallsutredning visar genomförda kontrollberäkningar att dagvattensystemet inte uppfyller rekommenderade funktionskrav för nya dagvattensystem enligt Svenskt Vattens publikation P110. Det rekommenderas en omläggning av dagvattenledningar enligt kommunens dimensionsplan, samt fördröjningsåtgärd som kompenserar för den ökade avrinningen samt förhindrar negativ påverkan på nedströms dagvattensystem till följd av kapacitetsförändringar i systemet. Ett kassetmagasin med en magasineringvolym om cirka 420 m³ föreslås i utredningen på

Smultronvägens södra sida. Magasineringen gör en markant skillnad i dagvattensystemets trycknivå och förbättrar således situationen inom planområdet utan att försämra situationen nedströms.

Dagvatten avleds till Lagan, som enligt kommunens riktlinjer för dagvatten är recipient som är klassad ha en låg känslighet. Då det är villabebyggelse som planeras, behövs det enligt riktlinjerna inte något reningssteg för dagvattnet enligt utredningen.

Föroreningsberäkningar visar på att föroreningshalter och mängder efter exploatering endast marginellt överskrider de riktlinjer som Värnamo kommun har beskrivit i riktlinjer (Värnamo kommun 2017). Exploateringen bedöms enligt utredningen inte påverka vattenförekomstens möjlighet att uppnå god status.

Topografiska förutsättningar i området medför att risk för översvämning föreligger vid regnhändelser som överstiger dagvattensystemets kapacitet. Primära åtgärdsförslag inom planområdet omfattar anpassning av naturmark och gatornas höjdsättning, utökning av befintlig lågpunkt och rekommendationer avseende höjdsättning samt golvnivåer för de planerade fastigheterna⁶.

Värme

Förutsättningar

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

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

Värnamo Energi har fjärrvärmeledningar i anslutning till planområdet, i närliggande gator.

⁶ Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning för Rörstorp 6:3, 2021-04-19, upprättad av Sweco AB

Förändringar

Någon generell utbyggnad av fjärrvärme med anledning av planen kommer inte ske. Fjärrvärme kan erbjudas på förfrågan.

El och tele

Förutsättningar

Planområdet ligger inom Värnamo Energis elnätsområde.

Inom planområdet finns ledningar för opto och el. Ledningarnas huvudsakliga läge är det stråk som planläggs som GATA. I närliggande gator finns ledningar för tele.

Förändringar

I samband med att Hjortronvägen förlängs och ansluter Rönnbärsvägens förlängning kan ledningar för el behöva flyttas ut i planerad gatumark, för att möjliggöra användning av hörnet för bostadsändamål.

El och fiber kommer dras till nya tomter.

Avfall

Förutsättningar

Närmaste återvinningsstation finns på Expovägen 3, cirka 0,5–0,6 kilometer från planområdet.

Förändringar

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

Miljömålen

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

- God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturmiljövärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och

utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Planområdet är beläget i Värnamo tätort och innebär en förtätning av befintlig struktur. Negativ påverkan är ingreppet på lokalt naturvärde i Skogsfållen området. Men värdet av att tillskapa fler bostadstomter och använda befintlig infrastruktur, liksom närheten till arbetsplatser, service och rekreation väger tyngre än värdet av naturområdets begränsade omfattning.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

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

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; God bebyggd miljö.

Miljökonsekvenserna är av begränsad komplexitet och redovisas därför löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området och att genomförandet inte antas innebära betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen har under plansamrådet getts tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Jönköpings län har i samrådsyttrande (beteckning 402-9478-2020) meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-08-25, Sbn § 190, att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap. eller MB 6 kap.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane-processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning tas planen upp i Kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Värnamo kommun är huvudman för allmänna vattentjänster inom planområdet, d v s tillhandahållande av vatten och

hantering av spill-, dag- och avloppsvatten. Kommunen bygger ut allmänna ledningar fram till kvartersmark och ansvarar för framtida drift och underhåll mot att fastighetsägaren erlägger taxeenliga avgifter.

Värnamo Energi AB innehar områdeskoncession för elnätet inom planområdet och ansvarar därmed för elnätsutbyggnad och elförsörjning.

Värnamo Energi AB har för avsikt att bygga ut fiber inom planområdet och har också möjlighet att tillhandahålla fjärrvärme.

Respektive exploatör ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark, det vill säga byggnader, anläggningar, interna ledningar med mera. Inom kvartersmark behöver parkeringsbehovet lösas varaktigt.

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

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

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

- Avstyckning av del av fastigheten Rörstorp 6:3 för bostadsändamål. Nya fastigheter kommer att bildas
- Fastighetsreglering från Rörstorp 6:3 till Riddarsporren 6.
- Fastighetsreglering från Rörstorp 6:3 till Riddarsporren 7.
- Fastighetsreglering från Rörstorp 6:3 till Kaprifolen 12
- Fastighetsreglering från Rörstorp 6:3 till Tusenskönan 5.

Servitut

I den norra delen av planområdet finns ett nyttjanderättsavtal för jordvärmeledningar på kommunal mark. I planen planläggs detta område för bostadsändamål. Därmed möjliggörs för att sälja marken till nyttjanderättshavaren.

Planområdet berörs i övrigt inte av några servitut.

Ledningar

Idag löper ledningar för el, tele, opto, samt vatten och avlopp genom området. Ledningarna är förlagda med markavtal i mark som idag är parkmark.

Efter planens genomförande kommer ledningarna i huvudsak ligga inom gatumark. Ledningshavare ansvarar för att säkra eller flytta sina ledningar och kostnaderna härför.

Värnamo Energi, Skanova och Värnamo kommun har ledningar inom gatumarken (Hjortronvägen).

I samband med att Hjortronvägen förlängs och ansluter Rönnbärsvägens förlängning kan ledningar för el behöva flyttas ut i planerad gatumark, för att möjliggöra användning av hörnet för bostadsändamål.

Idag finns en dragnig av optokanalisation och fjärrvärmeanslutning från Hjortronvägen in på mark som planläggs för bostadsändamål och vidare in till fastigheten Riddarsporren 1. Ledningarna kommer att behöva flyttas eller upplåtas med servitut.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplan för området, liksom kostnader för fastighetsbildningsfrågor hanteras av kommunen. Kommunen kommer även hantera kostnader för exploatering av allmän platsmark. Exploateringskostnader rörande kvartersmark hanteras av respektive exploatör.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Rörstorp 6:3 Skogsfållen markteknisk undersökningsrapport (MUR) revidering A 2021-06-28 upprättad av wsp.

PM Geoteknik 2021-06-29 upprättad av wsp.

Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning för Rörstorp 6:3, 2021-04-19 upprättad av Sweco AB.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att en del av grönområdet Skogsfällen tas i anspråk för bostadsändamål. Planen innebär samtidigt en förtätning av befintlig struktur. Negativ påverkan är ingreppet på lokalt naturvärde i Skogsfällen området. Att tillskapa bostadstomter i Värnamo tätort och utnyttja befintlig infrastruktur bedöms dock väga tyngre.

juni 2022
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Ola Rosenqvist
Planarkitekt
Metria AB

Henrik Storm
Stadsarkitekt

