



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för del av fastigheten HELMERSHUS 5:89 MED FLERA (Helmershus) i Värnamo stad

Samrådstitid: 06 mars 2020 – 03 april 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 del av fastigheten
HELMARSHUS 5:89 MED FLERA
(Helmershus) i Värnamo stad

Dnr 17.2679.214

KUNGÖRELSE

PLANSAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Planförslaget omfattar cirka 25,5 hektar mark och vattenområde på västra sidan av Vidöstern, cirka 5 kilometer söder om Värnamo centralort. Planförslaget syftar till att skapa ett attraktivt bostadsområde i strandnära läge med närhet till Värnamo centralort. Området planeras i huvudsak för småhustomter, men även för flerbostadshus och en förskola.

Kommunen vill upphäva strandskydd för de stora ladubyggnader som idag finns på västra delen av planområdet, till förmån för att skapa möjligheter till att uppföra flerbostadshus på aktuell yta. Kommunen vill även säkra allmänhetens tillgång till strand och sjö genom att reglera området närmast vattnet som allmän platsmark med möjligheter att anlägga badstrand, lekplats och småbåtshamn. Förslaget avviker inte från kommunens översiktsplan.

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 plangranskningen.

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

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 3 april 2020** till någon av nedanstående adresser:

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

Detaljplan för del av fastigheten
HELMERSHUS 5:89 MED FLERA
(Helmershus) sydväst om Värnamo centralort

Dnr 17.2679.214

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:

- Geoteknisk utredning (Tyréns, 2007)

Kompletteras inför granskningskede:

- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Vattenområden</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</i>	4
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	4
<i>Administrativa bestämmelser</i>	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	7
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
<i>Riksintrasse</i>	8
<i>Översiktsplan</i>	8
<i>Detaljplaner med mera</i>	9
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	10
<i>Bebyggelseområden</i>	16
<i>Skyddsrum</i>	24
<i>Friytor</i>	24
<i>Gator och trafik</i>	25
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	27
<i>Brand och räddning</i>	31
<i>Teknisk försörjning</i>	31
MILJÖMÅLEN	34
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	35
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	35
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	37
<i>Organisatoriska frågor</i>	37
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	38
<i>Ekonomiska frågor</i>	39
<i>Tekniska frågor</i>	39

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

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 gatorna i området ska bli kommunala gator. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

CYKEL GÅNG

Cykel, Gång, syftet med bestämmelsen är att allmän cykel- och gångväg ska planeras in i området. 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.

S

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

E₁

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

E₂N₁

Pumpstation och offentlig toalett, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av offentlig toalett i kombination med etableringen av ny pumpstation, Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Vattenområden

W₁

Vattenområde med badplats, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en allmän badstrand. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

W₂

Vattenområde med småbåtshamn, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra småbåtshamn. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning

lekplats

Lekplats får anordnas. Syftet med bestämmelsen är skapa möjligheter för att tillskapa lektytor i anslutning till badstranden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § punkt 2 PBL.

parkering

Parkeringsplats för badstrandens gäster får anordnas. Syftet med bestämmelsen är skapa möjligheter för att tillskapa parkeringsytor för badgäster i anslutning till badstranden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § punkt 2 PBL.

badstrand

Badstrand får anordnas. Syftet med bestämmelsen är skapa möjligheter för att tillskapa en allmän badstrand. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § punkt 2 PBL.

småbåtshamn

Småbåtshamn får anordnas. Syftet med bestämmelsen är skapa möjligheter för båtbrukare att kunna tillgodogöra sig riksintresset för friluftsliv, Vidöstern. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § punkt 2 PBL.

väg

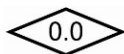
Väg för småbåtshamnens syften får anordnas. Syftet med bestämmelsen är skapa möjligheter för att tillgänglighetsanpassa småbåtshamnen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § punkt 2 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggandets omfattning



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning huvudbyggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



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

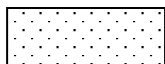
e₁

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa storleken på bebyggd markyta inom fastigheten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § PBL.

- e2 Största bruttoarea är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att styra maximal bebyggelse inom fastigheten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § PBL.

Placering

- p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från, eller sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannfastighet på kvartersmark bostad (B). Syftet med bestämmelsen är att skapa luft och säkerställa riskavstånd mellan huvudbyggnader. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.
- p2 Garage/carport ska placeras så att inkörsport för motorfordon kommer minst 6 meter från angränsande gata. Syftet är att säkerställa en bra in-, och utfart till fastigheten samt att säkerställa god sikt vid denna. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.
- p3 Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns om den inte sammanbyggs med komplementbyggnad på grannfastighet inom kvartersmark bostad (B). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för att ta hand om byggnader inom egen fastighet samt att möjliggöra sammanbyggda komplementbyggnader i fastighetsgräns. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra placeringen av byggnadsverk. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.

Utformning

- f1 Tak ska vara av rött eller svart taktegel, tegelliknande material eller bandtäckt plåt. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och kulturhistoria samt bidra till ett sammanhållet område. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.
- f2 Tak ska utformas som sadel-, mansard- eller säteritak. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och kulturhistoria samt bidra till ett sammanhållet område. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.
- f3 Fasaderna ska utformas i naturnära kulörer som inte upplevs främmande för natur- och kulturmiljö. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och kulturhistoria samt bidra till ett sammanhållet område. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.
- f4 Fasad ska bestå av trä, tegel eller puts. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och kulturhistoria samt bidra till ett sammanhållet område. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.

f₅ Endast rad-, kedje-, eller parhus. Syftet med bestämmelsen är att ge möjligheter för tillskapa olika typer av bebyggelse inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.

Mark

+147,0

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att bevara den plåtå som finns på platsen idag, samt att säkerställa att framtida bebyggelse hamnar över rekommenderade nivåer för att klara av Vidösterns höga nivåer (rek. lägsta golvnivå i ÖP: +145,9 meter). Bestämmelsen har stöd i 4 kap 10 § PBL.

Varsamhet

k₁

Byggnadens karaktärsdrag vad gäller tegelfasad, proportioner och takutformning ska bibehållas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en karaktärsbyggnad från tegelbrukets tid bevaras inom området. Byggnaden håller god materiell kvalitet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 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.

Allmänt huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är allmänt för den allmänna platsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 7 § PBL.

Strandskydd

a₁

Strandskyddet är upphävt. Syftet med bestämmelsen är att ange för vilket område strandskyddet ska upphävas för. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att det finns särskilda skäl, läs vidare under avsnittet Vattenområden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa ett attraktivt bostadsområde i strandnära läge med närhet till Värnamo tätort. Området planeras i huvudsak för småhustomter (B), men även för flerbostadshus och möjligheten till en förskola. Kommunen ämnar även lyfta strandskyddet för de stora ladubyggnader som idag finns på västra delen av området. Detta görs för att skapa möjligheter till att uppföra flerbostadshus på den redan ianspråktagna ytan. Kommunen vill även säkra allmänhetens tillgång till strand och sjö genom att reglera området närmast vattnet som allmän platsmark (NATUR) med möjligheter att anlägga badstrand, lekplats och småbåtshamn.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger på västra sidan av Vidöstern, cirka 5 kilometer söder om Värnamo centralort. Infart till området finns från Hångervägen och goda förutsättningar finns för att ansluta till området med cykel eller till fots på mindre landsvägar eller banvallen (ej i bruk för tågtrafik) som går igenom området. Större delen av området består av kommunens mark. Två mindre områden som planeras för bebyggelse är idag privatägda. Ett avtal mellan markägaren och kommunen finns skrivet som säkerställer att aktuell mark tillfaller kommunen vid kommande markförrättningar. Östra delen av planområdet berörs av Vidösterns strandskydd inom vilket vissa delar kommunen ämnar lyfta för bebyggelse av flerbostadshus.

Uppskattningsvis består området, inklusive sjöområde (med osäkra gränslinjer), av sammanlagt cirka 25,5 hektar.

Tidigare ställningstaganden

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

Riksintresse

Sjön Vidöstern med angränsande strandområden omfattas av riksintresse för friluftsliv. Vidöstern har ett rikt fiskebestånd varav gösbeståndet är särskilt värdefullt för fritidsfiskare. Sjön erbjuder även goda möjligheter till flera friluftsverksamheter samtidigt såsom bad, båt, fågelskådning och andra naturstudier.

Ny detaljplan för området påverkar Riksintresset positivt genom att skapa bättre tillgänglighet för allmänheten till strand, bad och båtliv.

Översiktsplan

Värnamo kommun har sedan våren 2019 en ny översiktsplan (Mitt Värnamo 2035). I denna lägger kommunen upp tydliga strategier för hur kommunen ska kunna växa till 40 000 invånare år 2035. Kommunen menar att mycket av denna tillväxt kommer ske i centralorten och dess närområde, men att även landsbygden och dess orter kommer växa. Kommunen lägger också upp strategi för att utnyttja befintliga strukturer och investeringar för att skapa effektiva kommunikationer och upprätthålla god samhällsservice. Helmerhus ligger relativt nära Värnamo stad, vilket gör att den i framtiden kommer räknas in som del av centralortens utbredning. Kommunens fokusområden Attraktiv kommun och Goda kommunikationer kan gynnas av att etablera en allmän bad- och båtplats nere vid Vidösterns strand samt av den ökade befolkningen i området som ger underlag till en bibehållen och förhoppningsvis utvecklad kollektivtrafik till och från centralorten. Helmershus är lokaliserat nära tätorten, vilket ger goda möjligheter för kommunen att verka för mer arbetspendling med cykel eller till fots. Även detta bidrar till att uppfylla kommunens ambitioner att verka för goda kommunikationer och bygga på en redan stark struktur.

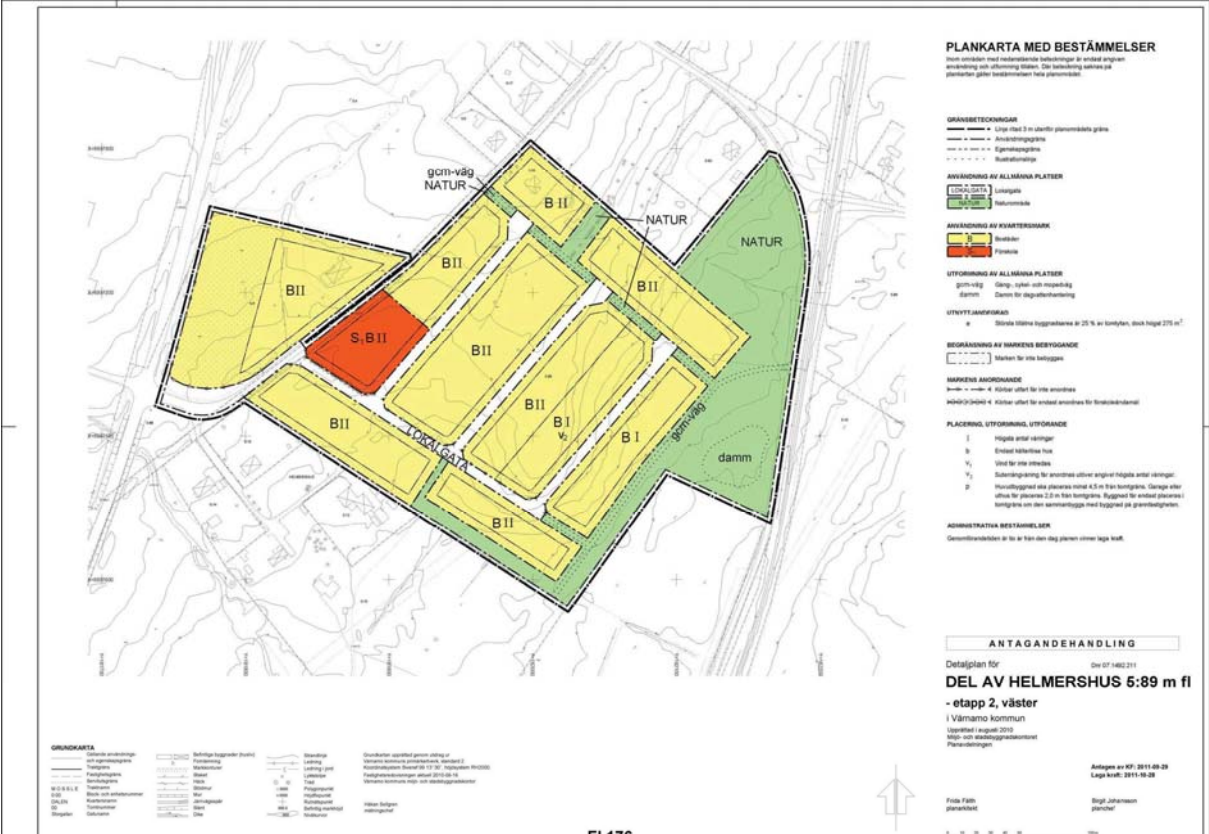
I kommunens gällande Fördjupad Översiktsplan för Värnamo stad (2006) pekas området kring Helmershus ut som ett utvecklingsbart delområde. För att genomföra detta i större skala krävs detaljplaneläggning och eventuellt införlivande i det kommunalt verksamhetsområde för VA. Den fördjupade översiktsplanen konstaterar också att delar av utvecklingsområdet består av högvärdig åkermark.

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.

FI 176 Detaljplan för del av Helmershus 5:89 med flera, 2011-10-28

Gällande detaljplan möjliggör för tätare bostadsbebyggelse än det nya planförslaget gör, samt reserverar liksom nya förslaget ytor för förskola samt natur. Gällande detaljplan för området vann laga kraft 2011-10-28 med genomförandetid i tio (10) år. Detta innebär att detaljplanen har genomförandetid till 2021-10-28. Befintliga privata fastigheter inom gällande detaljplan ges därför motsvarande samma användning och byggrätt i ny detaljplan.



Plankarta för Fi 176, Laga kraft 2011-10-28

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden tog 2017-09-19 beslutet att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av Helmershus 5:89 med flera i Värnamo stad.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation



IVästra området består till stor del av skog, östra området består av ett flackare och mer öppet landskap.

Förutsättningar

Den västra delen av planområdet består till stor del av två olika typer av skog. Den större delen är planterad barrskog med rik förekomst av mossor och lavar, men det finns också större förekomster av lövträd som björk, ek och bok. Inom privat fastighet (Helmershus 5:26) finns också ett träd som är upptaget i Länsstyrelsens förteckning över skyddsvärda träd i Jönköping län (Alm med 246 cm omkrets). Trädet kommer även fortsättningsvis finnas inom befintlig privat fastighet, kommunen bedömer därför inte det lämpligt att gå in med skyddsbestämmelser för trädet. Markägaren uppmantras dock till att ha kontakt med kommunen och Länsstyrelsen om trädets välmående och om förändringar planeras i framtiden.

Den östra delen av planområdet, öster om den äldre banvallen, består till största delen av ett flackt och öppet område, men här finns också en större våtmark med tät vegetation runtom. Den lågpunkt som utgör våtmarken är en konsekvens av att lera har tagits från området till den tillverkning av taktegel som fanns på platsen fram till mitten av 1900-talet. Intill området med lergravar finns två mindre jordbruksytor som kommunen har införskaffat med syftet att möjliggöra ett helhetsgrepp i området och skapa balans mellan rekreationsytor och kvartersmark.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse med varierande bostadstyper samt skolverksamhet. Strandzonen planläggs som Natur (NATUR) för att säkra allmän tillgång till Vidöstern samt ge möjligheter för kommunen att med strandskyddsdispens uppföra en småbåtshamn med tillhörande båtramp och en allmän badplats med tillhörande lek- och parkeringsytor. Nya gator uppförs med allmänt huvudmannaskap och ett redan bebyggt område inom strandskyddsområdet planläggs med för bostadsändamål (B). Inom strandskyddat område planeras de befintliga byggnaderna ersättas med flerbostadshus och ett antal mindre rad-/-kedje eller fristående hus.

Konsekvenser

Stora delar av skogsområdet med barrskog kommer tas bort för att möjliggöra för ny bebyggelse på platsen. Delar av lövskogen kommer bevaras tillsammans med ett stråk av barrskogen för att skapa spridningskorridor och naturstråk genom planområdet. Naturområdena kommer också fungera som rekreativa områden för boende i området, i Värnamo stad och i dess omland. Den mark som tidigare använts för jordbruk kommer tas i anspråk för ny villabebyggelse med syftet att skapa ett attraktivt, stads- och strandnära bostadsområde med goda möjligheter till utvecklade kommunikationer till och från Värnamo stad. Genom området löper den gamla banvall som tidigare använts för tågtrafik mellan Ljungby och Värnamo stad. Trafikverket har tidigare beslutat att upphöra underhåll av tågbanan och nedläggningsbeslut väntas inom kort. Kommunen ämnar köpa banvallen och göra om till cykelväg in till Värnamo stad.

Jordbruksmark



Planområde, jordbruksmarken i rött.

Förutsättningar

Delområdet intill våtmarken består till största delen av två ytor öppen jordbruksmark som skiljs åt av den gamla banvallen. Aktuell jordbruksmark har införskaffats av kommunen med syftet att kunna tillföra fler bostäder i området. Med fler boende i området kommer också större möjligheter att bygga upp ett underlag (population) för att kunna tillskapa och upprätthålla samhällsservice i form av förskola/skola på platsen. Ett större kundunderlag ger också Länstrafiken större möjligheter att upprätthålla och utveckla kollektivtrafiken från och till Värnamo stad.

Jordbruksmark har ett värde för kommunens framtida matförsörjning. För att värna jordbruksmark men samtidigt ge Värnamo stad möjligheter att växa hanterar Värnamo kommuns översiktsplan ett sätt att göra en lokal avvägning mellan väsentligt samhällsintresse och jordbruksmarkens värde. Jordbruksmark får då enligt översiktsplanen enbart tas i anspråk om detta behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Men för att göra detta anger också översiktsplanen att en alternativ lokaliseringsprövning ska göras. På det sättet visar kommunen att en avvägning har gjorts som pekar på att de aktuella ytorna bidrar till den lokala samhällsutvecklingen på ett sätt som andra ytor inte hade bidragit på samma sätt.

Cirka 2,2 hektar av detaljplanen består av jordbruksmark. Enligt 3 kap 4 § (Miljöbalken) får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt

genom att ta annan mark i anspråk. Det krävs alltså enligt både lagstiftningen och Värnamo kommuns översiktsplan att bostadsetableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Förändringar

På båda sidor om banvallen möjliggör planen mark att uppföra två bostadsområden med ungefär 20 fastigheter. På sjösidan av banvallen planeras en gata som ansluter till befintlig gata väster om banvallen. Gatan kommer alltså korsa den cykelväg som kommunen har som ambition att banvallen ska byggas om till. Runt gatan placeras ca 8-10 villatomter. På västra sidan om banvallen planeras för en gata som ger cirka 10 tomter. Tillsammans med övriga tomter inom planområdet skapas ett område med varierande bostadsområde med tomter i såväl öppna som slutna landskapsrum. Värnamo kommun växer, och Värnamo stad och dess närområde bär en stor del av den tillväxten. Kommunen anser att tillskapandet av bostadsbebyggelse, rekreativa naturområden, skolverksamhet och allmän tillgänglighet till strandområde behövs för att kunna tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Lokaliseringsprövning - Bedömning

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är enligt Plan- och bygglagen (2 kap.) ett allmänt intresse. För att uppnå stadens vision, *Värnamo - den mänskliga tillväxtkommunen, 40 000 invånare 2035*, måste fler bostäder byggas, skolor startas och allmän service utökas. Det finns inom kommunen ett stort behov av bostäder samt brist på mark för att bygga skolor och förskolor på. Planområdets närhet till Värnamo stad ger goda möjligheter för arbetspendling på cykel eller med kollektivtrafik till Värnamo sjukhus eller andra arbetsgivare inne i staden. Att utveckla nytt bostadsområde i närhet till staden verkar också för god hushållning med kommunens resurser såsom gator, vatten och avlopp.

Vidöstern är Värnamo kommuns största sjö, men det är idag mycket få delar av dess strandområden som är tillgängliga för allmänheten. Inom aktuellt planområde kan både det allmänna intresset bostadsbebyggelse, hushållningen med kommunens resurser och Vidösterns rekreativa värden kombineras för att skapa ett attraktivt bostadsområde på cykelavstånd från Värnamo stad. Denna kombination kan inte genomföras på annan plats i närheten av Värnamo stad utan att göra intrång på privatägda fastigheter eller ta stora jordbruksområden i anspråk.

I aktuellt fall bedöms alltså bostadsförsörjning, god hushållning av resurser och utvecklingen av allmän tillgång till Vidöstern väga tyngre än bevarandet av jordbruksmarken inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Marken sluttar relativt brant från Hångervägen ner mot Vidöstern. Den geotekniska utredning som genomfördes när västra planområdet planlades 2011 (Tyréns, 2007) visar att området består till största delen av morän med inslag av berg. Det finns också områden med lera, silt och sand i de delar som tidigare har brukats för jordbruk.

Förändringar

När stora delar av området får ändrad användning och bostäder bebyggs på platsen så ökar också markens belastning. Detta kan göra att risken för skred kan skapas om fel tekniker används vid anläggning. Den geotekniska utredningen som tidigare genomförts av Tyréns (2007) granskas och kompletteras inför granskningsskede av detaljplanen.

När byggnader ska uppföras på den östra delen av planområdet ska all matjord, vegetation och torv tas bort innan nya byggnader grundläggs.

För att kunna hantera den branta slänten ner mot Vidöstern ska området organiseras så att det finns naturytor kvar som kan hantera de mest branta delarna och ge utrymme för hantering av risker för skred och stora plötsliga vattenflöden genom området.

För området närmast Vidösterns strand och området på jordbruksmark ska geoteknisk utredning i kombination med en miljöteknisk utredning genomföras innan detaljplanens granskning. Detta görs för att säkerställa markens förhållanden och eventuella föroreningar från industriverksamheten. Planebeskrivningen revideras sedan efter utredningarnas resultat.

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. Större delen av planområdet består av ytor som av SGU bedöms som normalriskområde. Ett mindre område nära sjön bedöms ha låg risk för radon.

Konsekvenser

Vid uppförande av planerade hus bör kompletterade mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglov.

Fornminnen, Historik och Kulturmiljö

Kommunen har genomfört en arkeologisk utredning för planområdet, vilken sedan Länsstyrelsen har granskat.

Länsstyrelsen ser inga hinder gällande arkeologi för att kunna genomföra exploatering enligt detaljplanens syfte. 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 eller intill planområdet.



Röda markeringar visar positionen för röjningsrösen. Gul markering visar den plats där stenbrytning tidigare har skett.

Kommunens kulturmiljöinventering inom planområdet pekar ut tre stenrösen (röjningsrösen) i skogsmiljö och lämningar från att ha brutit stenblock (från sten i dager). Stenrösen kommer fortsättningsvis ligga inom det naturområde som skiljer område ett och två åt. Där stenbrytningen har skett kommer troligtvis viss schaktning av villatomter ge konsekvenserna att denna hålighet fylls igen.

Under första hälften av 1900-talet tillverkas det tegelpannor i de stora röda ladorna nära Vidöstern. Till detta tegelbruk gick då också en järnväg som kunde användas för att frakta gods från området och vidare upp till Värnamo eller ner mot Ljungby. Kvar från denna tid finns längs den tidigare sträckningen av järnvägsbanken lämningar av en perrong/station utförd av huggen sten. Området kring denna och de närliggande ytor där leran till takpannorna hämtades bevaras inom ett område med NATUR. På detta sätt kan lämningen bevaras och ge framtida generationer möjligheten att läsa av landskapet och dess historia.

Från tegelfabriken finns idag kvar en av de stora ladorna och en mindre tegelbyggnad. Den stora fabriksladan med mansardtak har på senare delen av 1900-talet ersatts av en nyare lada. Fram till ett par år sedan fanns ytterligare en lång lada inom strandskyddat område. Tegelbyggnaden ska bevaras, men kommunen planerar att ersätta de stora ladorna med bostadsbebyggelse i strandnära läge. För detta planläggs ytan kring ladorna för Bostad (B). För att bevara landskapsbild och karaktär ska tillkommande bebyggelse uppföras med fasader av trä, tegel eller puts med sadeltak, mansardtak eller säteritak. Gestaltningen av byggnaderna bör vara inspirerad av platsens kulturhistoria och på distans då påminna om stora lador.



Nutida bild på ladorna.



Torklador och tillverkningslokal i Helmershus. Flygbild från 1946, Jönköpings läns museum

Bebyggelseområden

Bostäder och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet består idag av ett mindre antal fristående hus i naturnära läge. Byggnaderna är placerade intill en landsväg som går genom området och ner mot sjön. Bebyggelsen upplevs som del av en äldre bystruktur med flertalet hus placerade med entrésidan mot landsvägen. Byggnaderna är uppförda i huvudsak med tak av tegel och fasader av tegel eller trä. Nere vid sjön ligger två stora lador i falurött trä med tegelpannor på taket tillsammans med en tennisplan och ytor för parkering och vändplats för fordon. Intill ladorna finns också en äldre byggnad i tegel som ska bevaras och bli en del av nytt bostadsområde. Byggnaden kan med fördel inredas på nytt eller användas för de boende i området som en gemensam fritidslokal eller utställningslokal. Byggnaden skyddas med en k-bestämmelse som säkerställer byggnadens karaktärsdrag i form av tegelfasad, proportioner och takutformning.



Tegelbyggnad som finns på plats och bedöms ha bevarandevärde då byggnaden berättar om en annan tid med annan användning av platsen.

Förändringar

När detaljplanen är helt genomförd kommer området ha fått ett tillägg på ca 50 villafastigheter, ett antal lägenheter i flerbostadshus samt möjligheten att uppföra en (för)skola (S). Detta innebär att belastningen på naturytor inom området kommer öka. För att minska risken för att området upplevs som urbant och stadsmässigt bevaras stora naturytor mellan grupper av bostäder och dagvattenhantering planeras i öppna dagvattendammar, diken och kanaler.



För att skapa ett sammanhållet område, men med olika kvaliteter och funktioner delas bebyggelsen in i tre delområden

För att skapa ett sammanhållet område, men med olika kvaliteter och funktioner delas bebyggelsen in i tre delområden.

Det Västra området (delområde 1) i skogen nära befintlig bebyggelse vid Hångervägen, det Östra området (delområde 2) på de öppna markerna i sydöstra planområdet och det sjönära området i det östra planområdet (delområde 3). De tre delområdena bär på olika kvaliteter som tillsammans bidrar till att skapa en dynamik i området med olika färg och materialitet. Detta för att kunna bidra till en varierande byggnation som samtidigt upplevs som sammanhållen och lämplig för just den aktuella platsen.

Gemensamt skapar de tre olika delområdena en god kombination mellan flertalet villor och ett antal lägenheter som kan attrahera flera olika målgrupper inom kommunens bostadssökande. Gestaltningen av området ska inte resultera i skarpa kontraster mot naturen för de som vistas på andra sidan Vidöstern och inte heller bryta den landskapsbild som finns i området varför regleringar av gestaltning görs i detaljplanen. På så sätt skapas ett sammanhängande område med kopplingar till det landskap och de kulturyttringar som finns runtomkring den nya bebyggelsen.

Västra området (delområde 1): Området präglas idag av villabebyggelse längs med det som kan uppfattas som en bygata. Byggnaderna är i regel uppförda med tegel eller träfasader och tegeltak. Kvaliteterna av den äldre bebyggelsen från första halvan av 1900-talet är viktig att bevara i området. Här ämnas uppföra ett 30-tal villatomter och möjligheten till att uppföra en skola/förskola. Nya villor inom delområdet ska uppföras i trä-, puts-, eller tegelfasad med sadel-, mansard- eller säteritak. Taket ska bestå av tegel, tegelliknande material (exempelvis soltak eller betongpannor) eller bandtäckt plåt. Färgsättningen för delområdet ska hålla sig till en skala som inte upplevs dominera över landskapet (exempelvis naturmaterial, rött, brunt, grönt, svart och grått). På hela delområdet kan byggas som högst 8 meter byggnadshöjd, bortsett från inom kvartersmark skola (S) där 12 meter byggnadshöjd tillåts. För skolans verksamhet regleras cirka 7500 kvadratmeter som Skolområde (S). Inom denna yta ska vid projektering hänsyn tas gällande riktlinjer för friyta per barn. Här kan exempelvis en ny förskola eller annan lämplig skolverksamhet etableras. Även förskolans byggnader ska förhålla sig till området övriga karaktär genom samma krav på färgsättning, takutformning och materialval som byggnaderna intill. På det sättet får hela delområdet en sammanhängande karaktär som tydligt kopplar till det lantliga läget och bidrar till upplevelsen av en bygata.



Inspirationsbilder förskolan Trollet i Falköping av PE Arkitektur, bild från pe.se.



Östra området (delområde 2): Området präglas idag av öppen jordbruksmark med gränser till skog eller våtmark. Inom området finns idag ingen bebyggelse, men här planeras för ett tjugotal villatomter fördelat på en bostadsgata med vändplats på var sida om järnvägsbanken. Villorna som planeras i delområdet regleras inte utifrån färg eller material, men höjden på byggnaderna kommer sättas för att skapa möjligheter till att uppföra suterränghus i de branta lägena inne mot skogsområdet mellan västra och östra området. I delområde 2 kan större variation av tak vara aktuellt såsom pulpet-, sadeltak eller valmat tak. Möjligheten att inreda vind begränsas inte.



Närmast sjön (delområde 3) möjliggörs uppförandet av flerbostadsbebyggelse och mindre rad- eller kedjehus. Flerbostadsbebyggelsen ska ha liknande omfattning och gestaltningsmässiga likheter med de lador som rivs för att möjliggöra bebyggelsen. På det sättet kan intrycket från Osudden eller närmare grannar minskas och kopplingar till kulturhistorien i området göras. Byggnaderna ska uppföras i laduliknande stil med fasader i trä-, puts- eller tegel. Taken ska bestå av sadel-, mansard- eller säteritak med taktegel/takpannor eller bandtäckt plåt. Inom delområdet finns ett äldre kontorshus i tegel som har ett högt kulturhistoriskt värde för platsen. Detta hus ska bevaras i form av fasad och takmaterial men kan ändras interiört eller byggas ut för att huset ska komma till nytta för de boende i området. Förslagsvis kan byggnaden fungera som ett gemensamt utrymme för fester, samlingar med mera.

Längst ner mot sjön ges möjligheten att uppföra mindre radhus och bostadshus i grupper. Även dessa ska gestaltas med samma takkonstruktioner, färgval och material som ovan.



Inspirationsbilder bebyggelse. Fotografi: Henning Peinerud. Sweco



Inspirationsbilder bebyggelse vid sjö. Fotografi: Bert Leandersson. Sweco

Strandområde



Förslag på utformning av område med bebyggelse och område med allmän badstrand och småbåtshamn.

Vidöstern omfattas av utökat strandskydd. Detta innebär att strandskyddet sträcker sig 200 meter upp från strandlinjen. Inom strandskyddsområdet finns idag delar av en bostadsfastighet samt ladorna som tidigare fungerat som torklador när tegelpannor tillverkades på platsen. En äldre pir för småbåtar, en inhägnad tennisplan samt resterna av en påbörjad badplats finns också inom strandskyddsområdet.

Förändringar

På de ytor som är i anspråkstagna av den tidigare tegelindustrin planerar kommunen att det ska uppföras ett par flerbostadshus samt ett par mindre rad/kedjehus i grupper. Värnamo kommun har i Översiktsplanen Mitt Värnamo 2035 gjort ställningstagandet att kommunens tätortsnära naturmiljöer med betydelse för rekreation ska vara tillgängliga och utvecklas vidare (ÖP 2035 5.6.1 - *Naturmiljön som en resurs*). Kommunen vill göra strandområdet och omkringliggande naturmiljöer mer tillgänglig för allmänheten genom att rusta upp piren och där ge möjligheter för en småbåtshamn. I bukten intill piren vill kommunen uppföra en badplats med tillhörande strand, brygga, parkering, lekplats och allmän toalett. På detta sätt menar kommunen att strandområdet kan bli en attraktiv plats för rekreation och upplevelser. Området har också potential att attrahera boende från Värnamo stad som på ett enkelt sätt kan ta cykeln från centrum till Helmershus för att bada, sola eller åka ut med båt. För att möjliggöra badstrand och småbåtshamn regleras marken till NATUR på vilken egenskapsområden för strand, lek, parkering, toalett, småbåtshamn och väg till småbåtshamn läggs.

Flerbostadshusen som ersätter de befintliga ladorna ska gestaltas med material, form och volym som gör att de påminner om lador. På det sättet skapas en strandvy från motsatt sida av Vidöstern som påminner om de lador som tidigare stått på platsen. Det mindre tegelhus som finns kvar sedan industritiden bevaras för att ge möjlighet till att användas som allmänt gille eller restaurang i framtiden.

Området med mindre bostadshus närmast vattnet utformas som ett slutet kvarter med siktlinjer mellan grupper av byggnader. Byggnaderna ska inte privatisera marken utanför kvartersmark och alla uteplatser med mera ska rymmas inom tydligt avgränsad kvartersmark. Mellan kvartersmark och strandkant bevaras ett fritt område på som minst 30 meter som planläggs som NATUR. På detta sätt säkerställer kommunen att strandområdet inte privatiseras och att tillgängligheten till badplats, strandkant, båt-pir och naturområde intill förblir allmänt.

Strandskydd

För att kunna genomföra detaljplanen måste kommunen upphäva strandskyddet på de strandskyddade ytor som planeras bli kvartersmark.

Kommunen menar att den yta som planeras bli kvartersmark (B) inom strandskyddat område redan är i anspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området är tydlig privatiserat med den inhägnade tennisplanen och de stora ladorna som finns på platsen. Ladorna står på en plåtå i landskapet som skiljer sig från övrigt strandområde nedanför.

Planerad kvartersmark är placerad mitt i ett större område som planläggs som NATUR. Avståndet mellan kvartersmarkens gräns och strandkanten är som minst 30 meter. Således säkerställs allmänhetens tillgång till strandområdet med dess möjligheter för friluftsliv, promenader, vattenaktiviteter samt sol och bad. Kvartersmarken blir således tydligt avdelad från den allmänna platsmark natur som bevaras och förädlas runtom kvartersmarken.

Strandskyddets syften är att långsiktigt skydda allemansrättslig tillgång till strandområdet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Den planerade zonen kvartersmark är redan idag till stora delar hårdgjord, tydligt avgränsad från övrigt område med staket och/eller skillnad i höjd (slänt) samt bebyggd med stora byggnader. Detta gör ny bebyggelse med ändrad användning till bostäder (B) på samma plats inte utgör en risk varken för allmänhetens tillgång till strandområdet eller

livsvillkoren för djur och natur i området. Det aktuella området är redan anspråkstaget på det sätt som syftas på som särskilt skäl att upphäva strandskyddet i Miljöbalkens 7 kap. §18c (särskilt skäl nr. 1).

Kommunen menar också att strandnära boende i kombination med tillgängliga allmänna ytor som badstrand, båtpir, promenadstråk samt allmän toalett med parkeringsmöjligheter är av stort allmänt intresse för att skapa attraktivitet i området. Genom att skapa ett strandområde med bostäder intill skapas en attraktiv plats för närboende såväl som ditresande att ägna sig åt god hälsa och friskvård genom fritidsaktiviteter som fiske, bad och simning. Bostäderna, som är ett allmänt intresse, bidrar till att skapa en trygg plats som överblickar området och skapar liv och aktivitet även på kalla sommarkdagar, kvällar, helger och inte minst på vinterhalvåret. Kvartersmark och strandskyddad naturmark skapar således ett andningshål vid vattnet längs med en kustlinje som i övrigt är svårtillgänglig för allmänheten. Denna kombination av bostäder och fritidsaktiviteter vid vattnet blir unik för platsen och kan därför inte genomföras utanför strandskyddets område eller på annan plats i närområdet. På det sättet menar också kommunen att området *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse* (Miljöbalkens femte skäl att upphäva strandskyddet i 7 kap. §18c).



Närmast vattnet sparas ett allmänt område som säkerställs i detaljplanen med NATUR. Här vill kommunen uppföra allmän badstrand och småbåtshamn med tillhörande parkeringsmöjligheter och toaletter.

Strandskyddsdispens

Inom planområdet finns idag en äldre båtpir som sträcker sig ut från strandkanten. Piren är idag i dåligt skick efter bristande underhåll i många år. Kommunen vill rusta upp piren, höja denna och anlägga bryggor för att kunna öka tillgängligheten för småbåtar till platsen. På det sättet kan området bidra med större möjligheter för sjöburet friluftsliv och rekreation.

Kommunen vill också muddra i viken bredvid båtpiren och uppföra en allmän badplats inom naturområdet med tillgång till allmänna parkeringar, lekplats och allmän toalett. Badplatsen ska vara tillgänglig även för kommuninvånare med funktionsvariationer, vilket gör att badplatsen kommer kunna bli en attraktiv plats med god service för de boende i området men också boende i närliggande Värnamo stad.

Bortsett från den yta där kommunen planerar för bostäder och ett e-område för teknisk byggnad kommer hela området närmast sjön planläggas som Natur. Detta görs för att säkerställa allmänhetens tillgång till platsen och bevara strandskyddet på orörda ytor. Kommunen ser värdet av och vill behålla strandskyddet och ämnar därför möjliggöra för båtpir och badplats genom att söka strandskyddsdispens istället för att upphäva strandskyddet. Detta görs i samband med projektering och gestaltning av området. För att kunna genomföra dessa åtgärder kommer också kommunen söka tillstånd för vattenverksamhet. Strandskyddsdispens och tillstånd för vattenverksamhet hanteras i parallellt projekt som är oberoende av detaljplanens fortsatta process.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns idag inga arbetsplatser. När planen är helt genomförd kommer det finnas en förskola på platsen som skapar arbetstillfällen inom planområdet. I övrigt finns arbetsmöjligheter i närliggande Värnamo stad och runt om på landsbygden.

Offentlig och kommersiell service

Området är lokaliserat på ett nära avstånd till Värnamo stad där det finns gott om möjligheter att införskaffa de förnödenheter som behövs. I närområdet finns annars inga butiker. I Värnamo stad finns också sjukhus, vårdcentral och räddningstjänst.

Tillgänglighet

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. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inte inom planområdet. Närmaste skyddsrum finns på Värnamo Sjukhus. Inga nya skyddsrum krävs av Myndigheten för Samhällsberedskap och planeras heller ej uppföras inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation – planområdet



Lek och rekreation gynnas av möjligheter att strosa på stigar i naturmark.

Mellan de olika delområdena bevaras skogsmark (N- Natur) som kan användas för rekreation, lek och motion. Syftet med dessa platser är framförallt att bevara grön struktur inom området, men även för att ge möjligheter till de boende att skapa informella stigar, gångar och cykelstigar samt spontanplatser för lek mellan de olika bostadsområdena. Inom planområdet bevaras också öppna ytor och ett våtmarksområde som kommer bidra till att bibehålla viss del av områdets djur-, och växtliv.

Nere vid strandområdet planerar kommunen att uppföra en allmän badplats med tillhörande parkering, wc-byggnad och båtbygga. I anslutning till detta kan kommunen uppföra en lekplats som bidrar till strandområdets attraktivitet för

allmänheten. Ytorna med naturmark, de öppna ytorna, strandområdet och våtmarksområdet ger tillsammans goda möjligheter för såväl boende och besökare att ägna sig åt rekreativa aktiviteter som motion och lek.

Lek och rekreation – förskolan/skolan



Förskolan placeras i närhet av områdets infart, men med möjligheter till utgång till naturmark.

Förutsättningar

Inom planområdet möjliggörs för en ny skola i delområde 1. Enligt Boverket allmänna råd (FRI -BFS 2015:1) om fria för fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör friytan vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden.

Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan.

Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Konsekvenser

För att kunna uppföra en förskola med tillhörande lektytor/friytor planläggs ungefär 7800 m² mark som Skola (S). Inom detta område kan både förskola och annan skolverksamhet etableras, förutsatt att antalet elever som verksamheten projekteras för motsvarar ovanstående rekommendationer kring lek- och friytor.

Gator och trafik

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

Förutsättningar

Hela planområdet ansluter genom en utfart till väg 558 mellan Dannäs och Värnamo. Befintliga gator inom planområdet består till stor del av grusbelagda vägar med tydliga diken vid sidorna. Inga cykelvägar finns inom planområdet, men det finns ett stort antal stigar för fotgängare.

Förändringar

Den banvall som löper genom området planeras av kommunen för att bli cykelväg mellan Värnamo och Ljungby kommun. Kommunen ser därför av vikt att köpa in banvallen när detta är möjligt och bygga om denna till grusad cykelväg. För att möjliggöra detta planläggs banvallens ytor som natur med egenskapsbestämmelse för gång-, cykel-, och mopedväg (gcm-väg).

Området kompletteras med ett par gator med vändplatser där ny bebyggelse ska etableras. Samtliga gator standardiseras till en bredd på 7 meter inom vilka plats finns för vatten, avlopp och andra ledningar som måste byggas ut.

Gatan som löper längs med planområdets nordöstra gräns breddas ytterligare 3 meter till totalt 9 meter för att möjliggöra allmän gata för bil och en separat gång-, cykel-, och mopedväg (gcm-väg). För att kunna genomföra detta måste del av fastigheten Helmershus 5:27 fastighetsregleras till Helmershus 5:89.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är placerad precis intill infarten från väg 558. Här trafikerar Länstrafiken dagligen linjen mellan Värnamo och Hånger. Detaljplanens genomförande kan stärka underlaget för att bibehålla och utveckla tätare kollektivtrafik mellan tätorterna längs med väg 558 och Värnamo stad.

Parkering

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt parkeringsbehov.

Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska:

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

Parkering för flerbostadshus och villor beräknas lösas inom egen fastighet. Parkering för bad- och båtgäster beräknas vara möjlig att etablera inom allmän platsmark med naturanvändning och respektive egenskapsområde. Konsekvenserna av att etablera bostäder och allmän badstrand med närhet till Värnamo stad kan bli att ökad folkhälsa då fler når Vidösterns och drar nytta av dess friluftsliv. Med närheten till staden och arbetsplatsen ökar chansen för boende i området att pendla med cykel till arbetet. Även detta gynnar folkhälsa och minskar trycket på plaster för bilparkering inne i Värnamo stad.

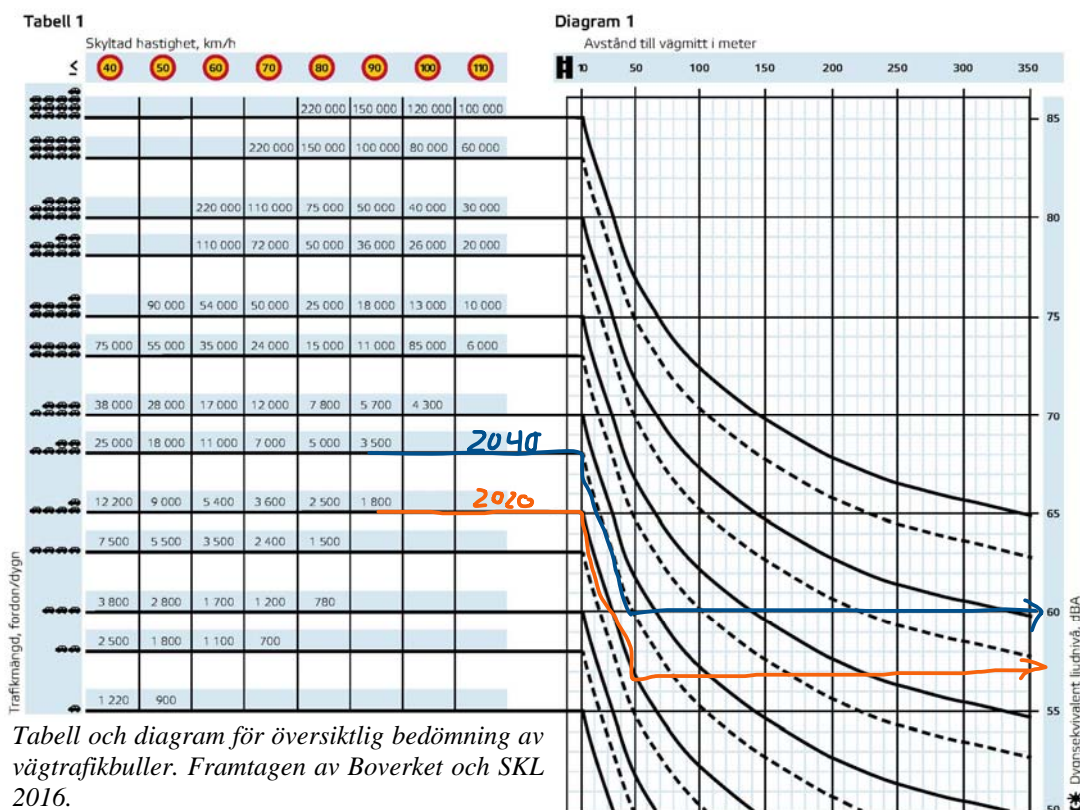
Störningar, hälsa och säkerhet

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).

Väg 558 som passerar planområdet är den väg som förbinder tätorter längs stora delar av Vidösterns västra sida med Värnamo stad. Enligt Trafikverkets stickprovsmätning 2011 (NVDB: 20-01-15) har vägen en årsdygnstrafik på cirka 1650 bilar. För att aktualisera denna siffra beräknas trafiken ha ökat med 1,15% per år. Detta ger då en uppskattad trafikmängd på 1887 bilar år 2020. Befintlig byggrätt för bostad ligger som närmast 50 meter från vägens mitt, vilket enligt nedanstående tabell innebär att mindre än 60 dB(A) uppnås vid byggrättens gräns (90 km/h).

*Förändringar och konsekvenser*

Detaljplanen utökar antalet bostäder inom planområdet jämfört med det som finns bebyggt idag, men intill väg 558 placeras

närmaste byggrätt även fortsättningsvis 50 meter från väg 558. Viss ökad trafikmängd kommer ske på de lokala gatorna inom planområdet som följd av planens utveckling. Trafikmängden på dessa gator beräknas dock bli mycket liten då gatorna framförallt kommer brukas av de boende i området. Kommunen ser inte att dessa lokala gator kommer få så pass ökad mängd trafik att det ger bullerkonsekvenser som behöver beskrivas för villor och andra bostäder.

Byggrätten närmast väg 558 kommer även fortsättningsvis placeras som närmast 50 meter från vägens mitt. För att säkerställa bullernivån räknas ovanstående ÅDT på 1887 bilar (2020) upp med 1,15% per år i ytterligare 20 år. Detta ger då en ÅDT på cirka 2540 bilar. Enligt ovanstående tabell uppnås då en bullernivå som understiger 60 dB(A). Kommunen menar att förutsättningarna att bygga på platsen utifrån bullerhantering är goda.

För förskolans del bör bullret understiga 50 dB(A) på platser för utevistelse. Det finns goda möjligheter att genom att uppföra förskolebyggnaden närmast vägen skapa en skyddad sida med stora ytor kvar för lek och utevistelse. För att minska bullret ytterligare kan hastigheten på väg 558 regleras ner till 70 km/h. Då skapas också en säkrare trafiklösning för områdets infart.

Farligt gods

Väg 558 är inte utpekad som led för farligt gods, men viss frakt av farliga ämnen kan ändå ske med tanke på mindre industrier och verksamheter som finns längs med vägen ner till Hånger. Kommunen bedömer dock att mängden gods och risken för olyckor är mycket liten. Avståndet till väg 558 från närmaste husfasad är cirka 100 meter, vilket också gör risken för skada vid en olycka på väg 558 med farligt gods liten.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

Marken inom planområdet har idag goda förutsättningar för att kunna hantera höga vattenflöden. Det finns inga instängda lågpunkter, men på ett par platser samlas vatten om kulvertar under vägar inte hålls rena.

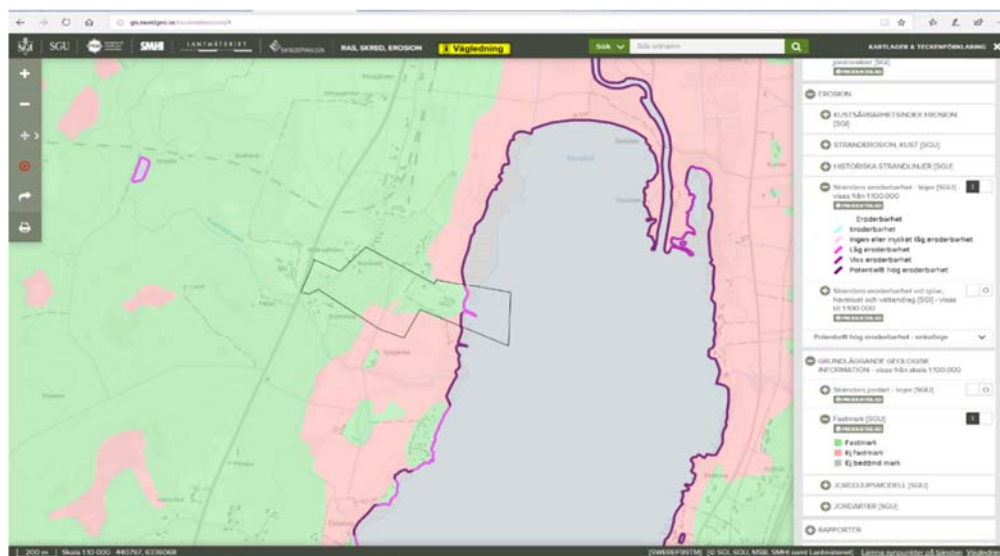
Förändringar

När nytt bostadsområde har uppförts innebär detta att ytor med skog och annan vegetation har minskat. Detta gör att dagvatten inom området har svårare att stanna upp i vegetationen och successivt hanteras med avdunstning och avledning till diken och naturområden. Mer hårdgjorda ytor (såsom gator och garageuppfarter) kommer också skapa snabbare ytvattenflöden inom området.

Konsekvenser

De vägtrummor som finns under befintliga gator och järnvägsbank beräknas kunna hantera stor andel ökat flöde med vatten. Planområdet utformas så att befintliga dikessystem kan finnas kvar även i fortsättningen och naturområden sparas för att kunna fördröja och hantera stora vattenflöden. Mellan de olika delområdena bevaras naturmark och i öster mot sjön bevaras det som tidigare var lertag till tegelbruket. Lertaget kan fungera som en stor fördröjningsbädd för snabba vattenflöden i området. Genom att bevara området som det är och enbart förädla med visst underhåll och tillskapandet av promenadstigar kan den biologiska mångfalden fortsätta även i framtiden.

Viss risk för skred kan finnas i det kraftigt sluttande området i delområde 1 och nere vid sjön (delområde 3). På kartverktyg från Sveriges geologiska institut (SGI) har bedömts att strandlinjen på planområdet har låg eroderbarhet. Samma underlag visar också att större delen av marken inom planområdet består av fastmark. Risken för skred kan därför anses vara liten. För att säkerställa att skred inte utgör någon risk ska vidare utredningar kring grundläggning och geoteknik genomföras inför antagande av detaljplanen. Inför granskning av detaljplaneförslaget kommer en geoteknisk utredning genomföras.



Kartvertyg från Sveriges geologiska institut. Större delen av planområdet (markerat i svart) bedöms som fast mark och vid sjökanten låg eroderbarhet.

Sol- och skuggförhållanden

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.

Belysning

När området byggs ut kommer gatorna förses med lyktstolpar. Belysningen ska utformas så den inte uppfattas störande för närliggande bebyggelse. Den förväntas bidra till och förstärka känslan av trygghet. Stråk mellan målpunkter, såsom lekplats, gångstråk och busshållplats ska vara väl ljussatta. Samtliga armaturer inom området bör ha enhetlig karaktär, men undantag kan göras för belysning av området för bad- och båtplats.

Markföroreningar

Förutsättningar

Fram till mitten av 1900-talet pågick verksamhet med tillverkning av taktegel på platsen nere vid sjökanten. Under dessa år har också viss utfyllnad av marken skett med restmassor från tillverkningen och eventuellt även från rivningar och byggprojekt i närheten. Området vid ladorna är därför utpekade som en potentiell förorening. De stora ladorna som finns på platsen är minnen från tiden som tegelbruk. Ena ladan har i modern tid bytts ut till en mindre.

Förändringar

Detaljplanen ger möjligheter att riva de befintliga ladorna och uppföra flerbostadshus på platsen. Detta innebär att markens användning kommer förändras och markens beskaffenhet behöver säkerställas. Massor som grävs i behöver vara säkerställda från risker att sprida eventuella föroreningar.

Konsekvenser

För att kunna genomföra detaljplanen måste markens lämplighet säkerställas genom att utföra en geoteknisk och miljöteknisk utredning. Detta kommer göras innan granskning och konsekvenser av utredningarna kommer eventuellt leda till förändringar av detaljplaneförslaget inför senare skeden i planprocessen (granskning och antagning)

Översvämning

Förutsättningar

Vidösterns vattennivå kan fluktuera under årets olika årstider. Detta gör att delar av planområdet kan översvämmas under perioder. Den pir som finns vid strandkanten blir ofta översvämmad under blöta perioder i samband med att strandkanten kryper uppåt land en bit.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse på en plåtå relativt nära Vidösterns strandområde. Plåtåns marknivå är placerad cirka tre meter ovanför vattenkantens höjd

Konsekvenser

För att säkerställa att marken är lämplig för den bebyggelse som detaljplanen föreslår ska den plåtå som bebyggs höjdsättas.

Genom att använda höjdsättning kan området säkras för att klara dagens vattennivåer, men också för att klara plötsliga skyfall och höjda vattennivåer i framtiden. Värnamo kommuns översiktsplan anger att lägsta golvnivå vid Vidösterns stränder ska vara +145,9 (Rh2000), detta är baserat på ett flöde med en 100-års-återkomsttid. Befintlig platå ligger idag på ca +147 meter. Även fortsättningsvis ska denna höjd hållas.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Räddningstjänsten är beläget ungefär fem kilometer från planområdet. Vid normal belastning på vägnätet är räddningstjänsten på plats inom 10 minuter från det att larm kommit in.

Den närmaste brandposten (VBP 226) är placerad precis norr om plangränsen i den sträckning där banvallen tidigare (innan flytt) gick.

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. Räddningsvägar ska planeras i samråd med räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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.

Befintligt område är idag kopplat till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Hela systemet kommer dimensioneras upp och ny pumpstation installeras inom planområdet. Området kommer bli ett verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp för att trygga miljö och människors hälsa.

Området avvattnas idag ytledes till naturmark, diken och våtmark. När planområdet byggs ut kommer andelen hårdgjord yta ha ökat mycket. Tillsammans med takavvattning från nya byggnader kommer detta leda till förändrade villkor för

avvattningen i området. En dagvattenutredning ska tas fram och redogöras för inför granskning av planförslaget.

Värme

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

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, desto 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 söderliggande yta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

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

Fjärrvärme är i dagsläget inte anslutet till planområdet.

El och opto

Hela planområdet omfattas av Värnamo energis elnätsområde. I området finns både el- och optokablar som Värnamo Energi ansvarar för idag. För utbyggnad i området kan det komma att behöva byggas ut ytterligare transformatorstationer.

Inom planområdet finns två luftledningarna som går över kvartersmark. För att möjliggöra bebyggelse med bostäder ska dessa grävas ner i allmän platsmark (GATA). Kommunen genomför och bekostar detta.

Avfall

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. Miljöhus kan anläggas på kvartersmark och kan med fördel utformas med vegetativa tak, dels för att underlätta dagvattenhanteringen och dels på grund av estetiska skäl. Det är viktigt att backande rörelser undviks vid sophantering. Samtliga vändplatser inom detaljplanen utförs med en diameter på 15 meter, vilket säkerställer att möjlighet för vändande fordon finns.

Vid Stomjö återvinningscentral kan hushållens grovavfall och farliga avfall lämnas, samt förpackningar och andra material

som ingår i producentansvaret. Övrig insamling av avfall görs via FTI, fastighetsnära insamling, med flerfackskär för villor.

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*
Detaljplanens genomförande innebär påverkan på natur- och kulturmiljövärden. Men det bidrar främst till utbyggnaden av Värnamo stad på ett hållbart sätt. Uppförandet av bostäder i ett stadsnära läge (cykelavstånd) ger goda möjligheter att på sikt minska bilberoendet i kommunen. Det ger också goda möjligheter för att området kan användas för rekreation, vila och vattenaktiviteter för de boende i Värnamo stad. Kombinationen av att bygga ny stadsdel vid allmän badstrand och båtplats ger möjligheter att verka för god hälsa och god livsmiljö.
- *Levande skogar*
Stor del av skogsmarken inom planområdet tas i anspråk för bostadsbebyggelse och uppförandet av skola. Levande skogsmiljöer kan fortleva i den naturmark som sparas inom planområdet. Förändringarna i området och den goda tillgången på naturmark även i framtiden gör att etableringen både ger bättre och sämre förutsättningar för naturmiljöer inom planområdet. Vissa förutsättningar försvinner, men andra tillkommer. Ett speciellt värdefullt skogsparti med högt biologiskt värde (lövskog) vid våtmarken bevaras.
- *Ett rikt djur och växtliv*
En större del av barrträden i delområde ett kommer tas bort. Träden består av plantageskog med homogen ålder och låga naturvärden. Detta påverkar etablerat djur och växtliv som störs av gator och villabebyggelse. Men inom planområdet bevaras stora delar av ytorna som natur, både med skog, våtmark och öppna gräsytor. Inom naturmarken kan den biologiska mångfalden bevaras och utvecklas.
- *Ett rikt odlingslandskap*
Viss andel jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Detta kan påverka möjligheterna att bruka omkringliggande jordbruksmark på ett effektivt sätt, samt fortsätta gödsla och utföra det som upplevs som störande för boende i området. Den totala mängden jordbruksmark i kommunen minskar något, vilket kan få negativa konsekvenser för kommunens beredskap när det gäller livsmedelsförsörjning. Värde av att tillskapa bostadsmöjligheter i närhet av Värnamo stad väger dock högt för kommunen. På det sättet kan kommunen tillskapa ett

bostadsområde som kan öppna upp för mer kollektivtrafik och pendling med cykel till och från arbete i Värnamo stad.

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. 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 miljö påverkan

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

Enligt miljö balken (MB 6:5) ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljö påverkan. I undersökningen ska omständigheter identifieras som talar för eller emot en betydande miljö påverkan, vilka är beskrivna i Miljö bedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljö påverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljö bedömning 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; Ett rikt djur och växtliv, Levande skogar och Ett rikt odlingslandskap.

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.

Granskningshandlingen kompletteras med Länsstyrelsen synpunkter kring undersökningen och kommunens beslut att bedöma att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane-processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen vintern 2020-2021.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Idag råder enskilt huvudmannaskap inom planområdet.

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

Värnamo kommun är huvudman för allmänna vattentjänster inom planområdet, det vill säga tillhandahållande av vatten och hantering av dag- och avloppsvatten. Kommunen bygger ut allmänna ledningar fram till kvartersmark och ansvarar för

framtida drift och underhåll mot att fastighetsägaren erlägger taxenliga 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.

Respektive fastighetsägare 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 fastighetsägare i enlighet med gällande taxa.

Avtal

Markanvisningsavtal och köpeavtal kommer under genomförandet att upprättas mellan kommun och andra markägare i enlighet med kommunens riktlinjer.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

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

- Fastighetsreglering av del av Helmershus 5:16 till Helmershus 5:89.
- Fastighetsreglering del av Helmershus 5:27 till Helmershus 5:89.
- Fastighetsreglering av del av Värnamo 15:1
- Reglering av samfälligheterna Helmershus s:2 och Helmershus s:3.
- Omprövning och upphävande av gemensamhetsanläggningarna Helmershus ga:1 och Helmershus ga:2.
- Upprättande av officialservitut 0683-1737 1
- Upprättande av eventuella avtalsservitut
- Avstyckning av olika bostäder.

Servitut och ledningar

Luftledningar (el) inom del av området ska grävas ner för att möjliggöra bostadstomter på platsen. Eventuellt kommer detta kräva att u-områden skapas på allmän platsmark.

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

I dagsläget finns ledningar för el och fiber inom området. Värnamo Energi AB äger dessa.

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. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inför granskningsskede ska följande utredningar genomföras för att säkerställa detaljplanens genomförande. Ytterligare utredningar kan eventuellt tillkomma.

- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk utredning för strandområdet
- Förprojektering dagvatten, va och gata.

Februari 2020
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristoffer Lideberg
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

Detaljplan för del av fastigheten
HELMERSHUS 5:89 MED FLERA
(Helmershus) i Värnamo stad

Dnr. 17.2679.214

SÄNDLISTA

SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket

- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB
- PostNord Sverige AB
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB
- SÅM (Samverkan återvinning miljö),
- FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen)

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

- Värnamo Nyheter
- Tidningen Finnveden
- Värnamo.nu


- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet
- Värnamo stadsbibliotek och bokbussen.

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

Februari 2020
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens yttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan 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.
Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens anslagstavla. Eventuellt hålls ett samrådsmöte.

- **SAMRÅDS-REDOGÖRELSE** I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.
- **GRANSKNING** Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens anslagstavla.
- **GRANSKNINGS-UTLÅTANDE** Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.
- **ANTAGANDE** Detaljplanen hanteras via samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen samt antas av kommunfullmäktige. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda kommuner och regionplaneorgan samt till de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda om att planen har blivit antagen.
- **LAGA KRAFT** Om ingen överklagar kommunfullmäktiges 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 del av fastigheten
HELMERSHUS 5:89 MED FLERA
(Helmershushuset) i Värnamo stad

Dnr 17.2679.214

SVARSBLANKETT

SAMRÅD enligt Plan- och bygglagen 5 kap, utökat planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

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

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 03 april 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

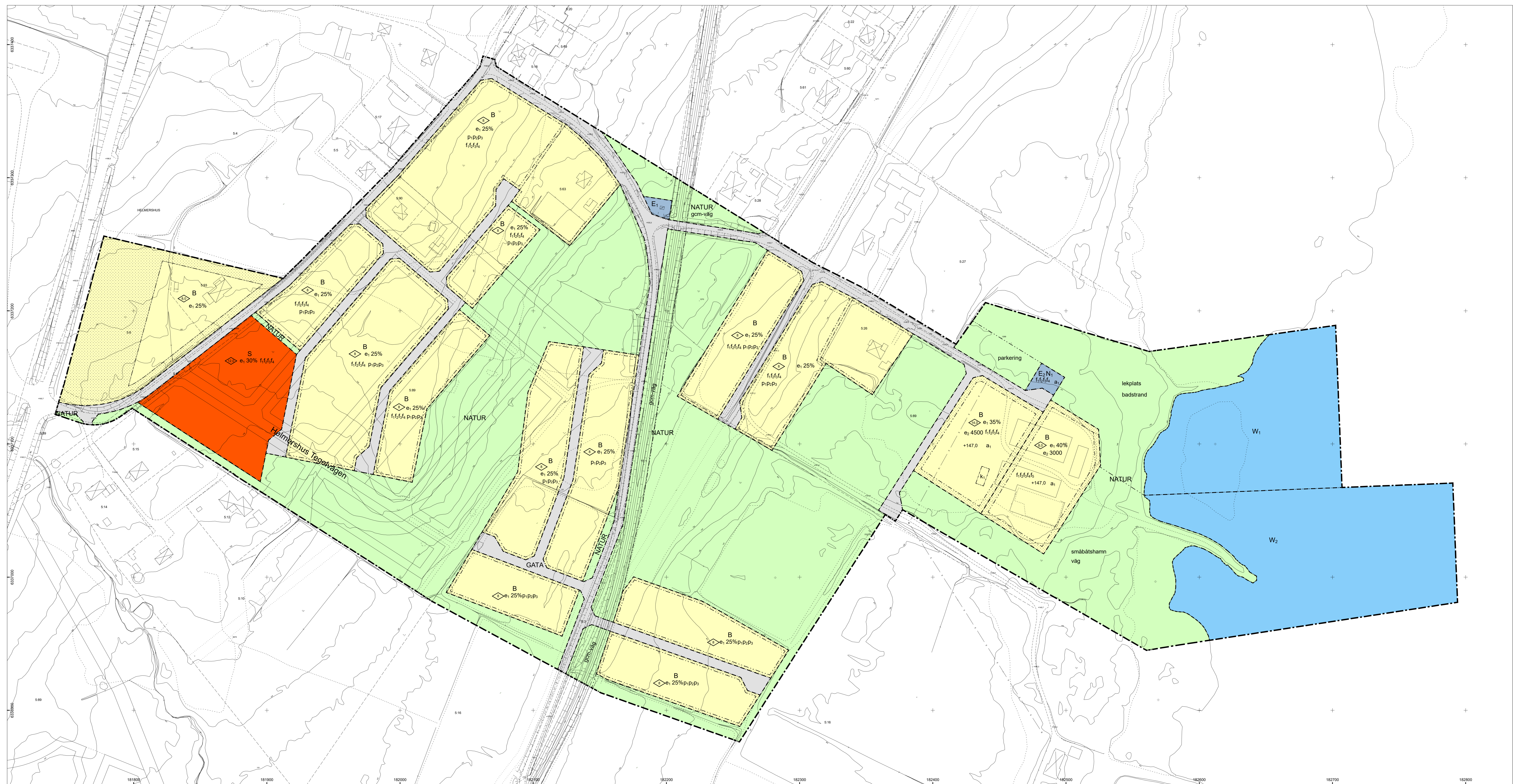
- godkänner förslaget utan erinringar.
 har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress: _____

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

Datum: _____ Namn: _____

Underskrift: _____



PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETEKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- S** Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E1** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E2N1** Pumpstation, Offentlig toalett, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Vattenområden**
- W1** Badplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- W2** Småbåtshamn, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMLER ALLMÄN PLATS

Utformning

- badstrand** Badstrand för allmänheten får finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- småbåtshamn** Småbåtshamn får finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- väg** Väg för småbåtshamnens syfte får finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- gcm-väg** Gång-, cykel- och mopedyr väg får finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- parkering** Parkering för badstrandens syfte får finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- lekplats** Lekplats får finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMLER FÖR KVARTERMARK

Omfattning

- ◇0** Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e1 0%** Största byggnadsareal är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e2 0** Största bruttoarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f1** Tak ska vara av rött eller svart tegel, tegelkande material eller bandtäckat plåt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f2** Tak ska utformas som sadel-, mansard- eller sätterik, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f3** Fasaden ska utformas i naturära kulörer som inte upplevs som främmande för natur- och kulturmiljö, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f4** Fasad ska bestå av trä, tegel eller puts, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f5** Endast rad-, kedje-, eller parhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Varsamhet

- K1** Byggnadens karaktärsdrag vad gäller tegelfasad, proportioner och takutformning ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Placering

- P1** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från, eller sammanbyggnas i fastighetsgräns mot grannfastighet på kvartermark bostad (B), PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P2** Garage/utrymme ska placeras så att inkörsvägar för motorfordon kommer minst 6 meter från angränsande gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P3** Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns om den inte sammanbyggs med komplementbyggnad på grannfastighet inom kvartermark bostad (B), PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- ◇3** Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- +147,0** Markens höjd över nivellplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Huvudmannaskap

- Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, PBL 4 kap. 7 §

Strandskydd

- a1** Strandskyddet är upphävt i kvartermark, PBL 4 kap. 17 §

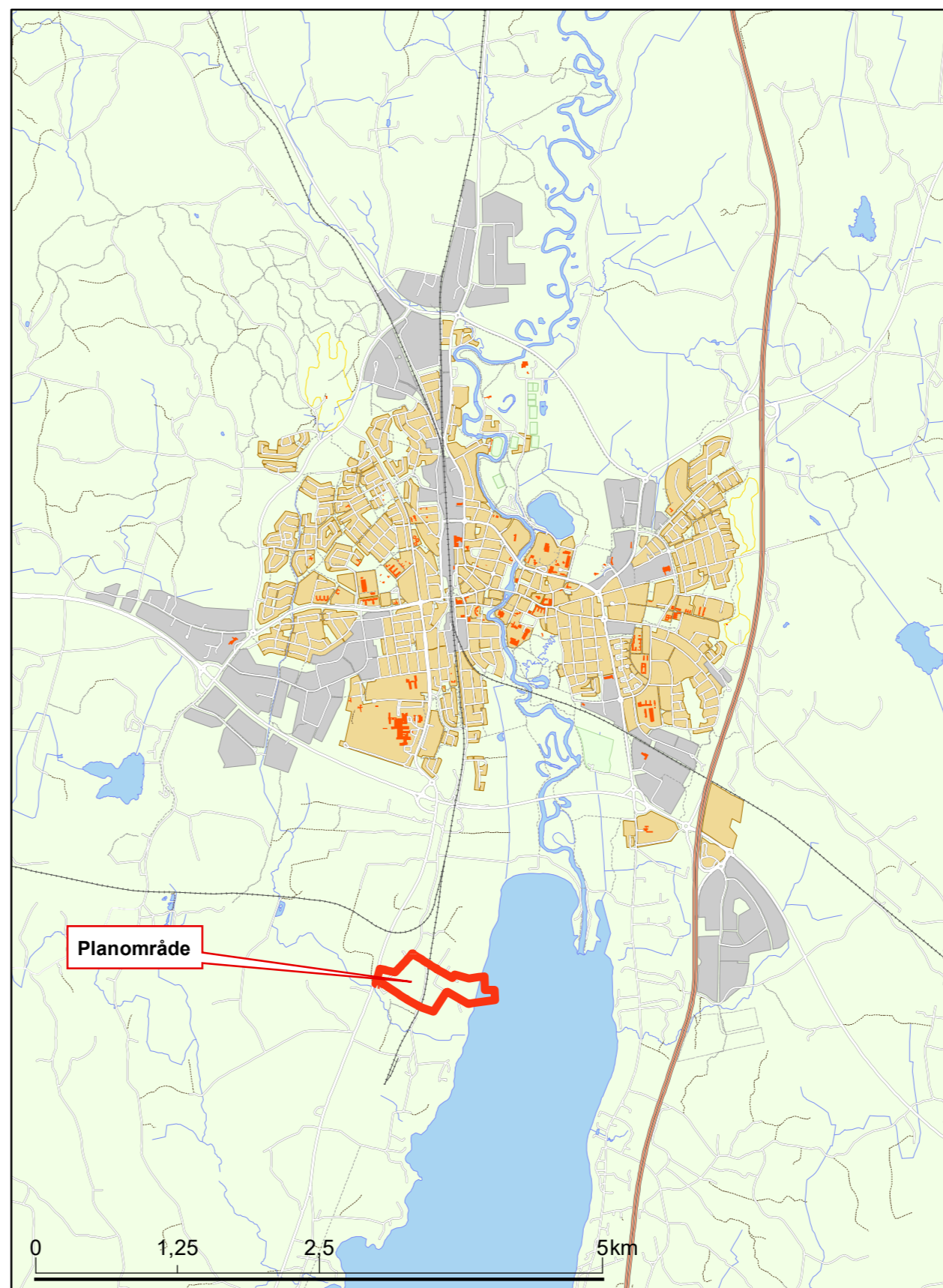
BETEKNINGAR FÖR GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servituttgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- 0:00 Kvarternamn
- DALEN Tomtnummer
- 00 Gatunamn
- Storgatan
- Befintliga byggnader (husk)
- Formlämning
- Markkontur
- Staket
- Stödmur
- Mur
- Järnvägsspår
- Silt
- Dike
- Strandlinje
- Ledning
- Ljktolpe
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdpunkt
- Rutningspunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 3 Koordinatsystem Sweref 99 13 '30', höjdsystem RH2000.

Grundkartan aktuell 2020-03-03 Värnamo kommuns samhällsbyggnadsförvaltning

Danfilip Lundberg geodät



SAMRÅDSHANDLING
SAMRÅDSTID: 06 MARS 2020 - 03 APRIL 2020



Detaljplan för del av fastigheten

Dnr 17.2679.214

Helmershus 5:89 med flera
(Helmershus)
sydväst om Värnamo centralort

Upprättad i Februari 2020
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningen

Kristoffer Lideberg
planeringsarkitekt

Behnam Sharo
stadsarkitekt



Skala 1:1000 (A0)

