



Samråd

Granskning
nr. 1 & 2

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för del av fastighet
Nöbbele 7:2 med flera
(Verksamhetsområde
Bredasten – Etapp 3)
i Värnamo stad

Utställda handlingar:

Underrättelse

Samrådsredogörelse

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Så här upprättas en detaljplan

Sändlista

Fastighetsförteckning (endast till länsstyrelsen och lantmäteriet samt utställd, ej på webbplatsen)

Svarsblankett

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 behovsbedömning, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

Detaljplan för del av fastigheten

Dnr 17.2680.211

Nöbbele 7:2 med flera

(Verksamhetsområde Bredasten – Etapp 3) i Värnamo stad

GRANSKNINGSUTLÅTANDE (GRANSKNING 1)

ALLMÄNT

Granskningshandlingar tillhörande detaljplan för del av fastigheten Nöbbele 7:2 med flera har varit utsända på granskning under tiden 22 mars – 12 april 2019. Under granskningen har 1 yttrande utan kommentarer/erinringar och 6 yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- E.ON Energidistribution AB

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR**Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar har följande noterats:

Grundkartan

I grundkartan saknas de flesta fastighetsbeteckningar, att ha med dessa skulle underlätta orienteringen i plankartan.

Kommentarer

Inför granskning 2 har grundkartan kompletterats med fastighetsbeteckningar.

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Länsstyrelsen har efter granskning inga sådana synpunkter som avses i 5 kap. 22 § PBL.

Länsstyrelsen menar dock att det kan finnas anledning att ha kvar planbestämmelse *m1-*

Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen för att undvika framtida problem med industri i kombination med verksamheter som kan vara oförenliga med hänsyn till bland annat riskfrågor.

Kommentarer

- Kommunen bedömer att m1-bestämmelsen i kombination med användningarna K (Kontor), J (Industri) och Z (Verksamheter) hade givit otydligt besked kring kommunens syfte med ytorna. Kommunen ämnar tillåta industri som även kan vara störande och farlig. För att säkerställa tydligheten av detaljplanens konsekvenser plockas användningsbestämmelsen Z (Verksamheter) bort inför Granskning nr 2. Kvarstår gör då användningarna J (Industri) och K (Kontor) på kvartersmark.

Detaljplanen visar då tydligt att området är prövat för industriändamål och kontorsändamål och de risker som medförs med användningen.

Tekniska utskottet, Värnamo kommun

Tekniska utskottet beslutar att godkänna planförslaget förutsatt att hantering av avbaningsmassor är klarlagd, vilket den i dagsläget inte är.

Kommentarer

- Sedan granskning 1 har planförslaget kompletterats med ytterligare ytor för att inom plan kunna hantera de massor som bildas vid projekteringen av planområdet. Ytorna som läggs till är idag icke planlagda och används till viss del som betesmark och skogsbruk. Planläggning av ytorna leder till att marken blir allmän platsmark med användningen Natur-Skog. Syftet är att kunna gestalta om naturmarken med avbaningsmassor och sedan plantera skog på marken. Hela ytorna ska sedan skötas enligt skötselplan. På detta sättet hanterar kommunen samtliga avbaningsmassor inom planområdet för detaljplanen.

Yttrande 4

När byggnation nu kommer så nära inpå min mark är jag orolig för min brunn och mitt fina dricksvatten. Har anledning att tro att det kommer från en ådra i detta område. Trots en torr sommar 2018 fanns vatten oförändrat gott om. Hoppas på det bästa, i annat fall stöd och hjälp från kommunen.

Kommentarer

- Dagvattnet från planområdet kommer hanteras genom dagvattendiken och dammar med god infiltration innan vattnet når Ekebacken och till sist recipienten Vidöstern. Beräkningar i dagvattenutredningen visar att denna lösning ger tillräckligt god rening för att halterna efter exploatering understiger uppsatta riktvärden. Om åtgärder som kräver grundvattensänkning blir aktuella kräver detta tillstånd av Länsstyrelsen.

Yttrande 5

Varför har skogsavverkningen redan gjorts? Vad jag förstår är samrådet med berörda grannar ett spel för gallerier då svaren är detsamma som håll käften vi gör som vi vill. Ta Ekebacken det pratas om att vattenflödet ej skall påverkas hur kan kommunens tjänstemän påstå något sådant? Gården har alltid vattnat djuren under betesperioden med ett vatten av god kvalet från bäcken. Kommunen måste ta sitt ansvar för bäckens vattenflöde väster om E4 eller förse med vatten på annat vis till gårdens djur det är en MILJÖ fråga inga betade djur inget öppet landskap. Det är en stor skandal som kommunen håller på med när det gäller oss som bor utmed Ekebacken vad det gäller utloppet i Vidöstern.

VAD HÄNDER SEDAN? Önskar ett personligt svar och möte. TACK.

Kommentarer

- Samrådet med berörda grannar, allmänhet och myndigheten görs för att säkerställa att samtliga intressenter kan ta del av processen och vara med och påverka resultatet av planarbetet. Kommunen gör avväganden mellan enskilda, allmänna och nationella intressen för att genom planprocessen komma fram till lämplig markanvändning. I detta fallet har kommunen bedömt att marken är lämplig för industriändamål.
- Dagvattnet från planområdet kommer hanteras genom dagvattendiken och dammar med god infiltration innan vattnet når Ekebacken och till sist recipienten Vidöstern. Beräkningar i dagvattenutredningen visar att denna lösning ger tillräckligt god rening för att halterna efter exploatering understiger uppsatta riktvärden.

Yttrande 6

Gällande Nöbbele 7:2 m.fl etapp 3

Vi förstår att kommunen vill växa men ska den göra det på bekostnad av oss som redan lever och verkar här? Vi blev lovade att vi skulle få behålla en hage på Bredasten. Häromdagen fick vi ett samtal från Peter Ringborg/Ringberg ?. Vi skulle inte få behålla den andra hagen heller. Den behövde bli en lagringsplats för material som ska hyvlas av från Bredasten. Det klassas tydligen som miljöfarligt avfall. Vi brukar ha mellan 6-10 ungdjur som betar dessa hagar sommartid. Vi flyttar dem över vägen till hagen på motsatt sida. Vi brukar aldrig behöva ta hem djuren utan betet som finns där räcker hela sommaren och fram till hösten. Vi har idag 10 st ettårskvigor som var tänkt att de skulle gå i den hagen vi fick lov att behålla. Nu kommer vi inte att ha bete till flera av våra djur i sommar. Som det känns i nuläget så kanske vi behöver lägga ner hela vår verksamhet då kommunen kommer och knuffar undan oss för visionen med 40000 invånare 2035. Regeringen har tagit beslut på att när det ska upphandlas om mat i kommuner, regioner osv så ska det vara närproducerat. När ni tar sådana här beslut så motverkar ni detta. Ni vill att det ska flytta hit fler människor men ni möjliggör inte att de som redan arbetar här och bidrar till kommunen kan fortsätta att driva sina verksamheter.

Vi satt och räknade lite på hur många anställda det är på de olika företagen på Bredasten. Då detta med att frigöra industrimark är målet att det ska kunna byggas flera industrier som ska skapa jobb. Biltema kanske har max 10 st anställda.ldata har vi dålig koll på antal. Men det syns inte så många när man går förbi. Roupez lokal är mest till uthyrning. Det är ett företag som har 2 eller 3 anställda. Verkstaden mitt emot Roupez kanske har 2 eller 3. Med detta vill vi säga att det är inga stora industrier som bygger. Allt är så automatiserat på industrierna idag att det inte behövs så många anställda. Vi läste på hemsidan att 31/12 2018 så var det 34206 st invånare i Värnamo kommun. SÅ drygt 6000 till. Alla jobbar inte på industrier. Vi har en åldrande befolkning så den personal som behövs (om det inte ska dras ner på ännu mer) är omvårdnadspersonal i vård och omsorg och sjuksköterskor. Vaggeryds kommun erbjuder industrimark men de har bara gjort en gata igenom hela industriområdet. Resten görs när tomterna är sålda. I dagsläget står det flera hektar obebyggt på Bredasten. Varför skapa ännu mer ökenlandskap? (som är det första man ser när man kommer på både 27an och E4an).

Jag flyttade hit till Värnamo för 11 år sedan. Under de första åren så drack våra kor ur Ekebacken på sommaren. Nu måste vi ställa ut badkar med vatten till dem för att det rinner så lite vatten i den. Ibland kommer det mycket vatten men korna ratar det vattnet. Så vad ni än säger så har det förändrat vattnet i Ekebacken. En hårdgjord yta är inte lika bra som en naturlig skog.

Ni tar upp angående grusvägen som går över hela området. Det är den vägen som vi idag använder för att ta oss upp till våra skogsskiften på andra sidan 27an. För oss är det inte aktuellt att den flyttas eller tas bort. Det är den närmsta vägen till skogen för oss. Vi ska inte behöva sitta och köra med våra fordon hela vägen genom stan och upp genom Ulås för att ta oss till vår mark. Värnamo ska vara en miljövänligt satsande kommun. Vart är miljötänkandet i det här? Det är bara ett par km rakt över Bredasten för oss istället för flera mil i omväg genom staden.

Kommentarer

- Grusvägen som går från undergången vid E4 och som följer Ekebacken österut mot riksväg 27 kommer vara kvar även efter exploatering.
- Dagvattnet från planområdet kommer hanteras genom dagvattendiken och dammar med god infiltration innan vattnet når Ekebacken och till sist recipienten Vidöstern. Beräkningar i dagvattenutredningen visar att denna lösning ger tillräckligt god rening för att halterna efter exploatering understiger uppsatta riktvärden.

ÖVRIGT

- Planområdesgränsen har efter första granskningen flyttats österut efter diskussion med tekniska förvaltningen och mark- och exploateringsavdelningen på Värnamo kommun. Detta görs för att ta tillvara på de avbaningsmassor som bildas när området byggs ut. Massorna används då för att skapa ett varierat landskap i östra delen av planområdet. På marken planteras sedan skog som kommer skötas enligt skötselplan. Kommunen bedömer att ändringen av plangränsen är en så stor förändring av planområdet efter granskning att ytterligare en granskning är nödvändig. Därför genomförs en granskning 2.
- Intern diskussion med Räddningstjänsten kring risker med industri och verksamheter tillsammans har genomförts. För att tydliggöra detaljplanen tas Z-bestämmelsen (verksamheter) bort från planförslaget. Kommunen tillåter då enbart Industri och Kontor på platserna, vilket gör att mängden trafik och individer som besöker platsen tillfälligt minskar. Räddningstjänsten menar att en risk uppstår för de personer som inte känner till området och som besöker en plats tillfälligt. Arbetande i industrier eller kontor på platsen kan ha bättre kontroll över situationen och vid en olycka exempelvis välja en utgång från en risk istället för att gå rakt in i den.

Maj 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten

Dnr 17.2680.211

Nöbbele 7:2 med flera

(Verksamhetsområde Bredasten – Etapp 3) i Värnamo stad

GRANSKNINGSUTLÅTANDE (GRANSKNING 2)

ALLMÄNT

Granskningshandlingar tillhörande detaljplan för del av fastigheten Nöbbele 7:2 med flera har varit utsända på en andra granskning under tiden 24 juni – 23 augusti 2019. Under granskningen har 4 yttrande utan kommentarer/erinringar och 2 yttrande med kommentarer/erinringar kommit in.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- E.ON Energidistribution AB
- Barn- och utbildningsnämnden, Värnamo kommun
- Tekniska utskottet, Värnamo kommun.

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR**Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar har följande noterats:

Grundkartan

Grundkartan bör uppdateras då fastighetsbildningen har skett inom plankartan utsträckning. Porfyren 1 har tillkommit

Kommentarer

Inför antagande revideras plankartan och grundkartan uppdateras.

Trafikverket

Aktuellt detaljplaneförslag syftar till att fortsatt utveckla Bredastens verksamhetsområde, mellan E4 och väg 27, med ytterligare ca 10 hektar kvartersmark. Denna expansion (och utökning av etapp 3) är problematisk sett till fortsatt trafikpåspädning och att tidigare planlagd mark ännu ej har tagits i anspråk fullt ut. Befintliga cirkulationsplatser på väg 27 och mellan E4 och väg 27, som utgör verksamhetsområdets enda anslutningspunkt, är redan idag alltför hårt belastade. Planerad utökning av Bredastens verksamhetsområde förutsätter sålunda åtgärder för förbättrad kapacitet och framkomlighet på statlig infrastruktur.

Väg 27 (och givetvis även E4) är av riksintresse och ingår i Trafikverkets funktionellt prioriterade vägnät. Trafikverket måste således säkerställa den långväga trafikens framkomlighet innan ytterligare trafikallstrande verksamhet kan accepteras.

Trafikverket har tidigare villkorat detaljplaneförslag för fortsatt utbredning av Bredastens verksamhetsområde med en utfästelse från Värnamo kommun att kommunen förbinder sig att medfinansiera byggnation av en ny trafikplats på väg 27. För att utröna om det finns möjlighet att senarelägga etablering av denna trafikplats, genom smarta, kostnadseffektiva trimningsåtgärder av befintlig infrastruktur, har kommunen låtit anlita WSP som konsult. Trafikverket har bejakat sådan analys och även deltagit i arbetet som har resulterat i en rapport med förslag på förbättringar på kort och medellång sikt.

WSP:s idestudie väg 27, trafikplats Värnamo Södra (2019-05-28), föreslår, som första etapp, ett antal åtgärder (se illustration nedan) som krävs för att kunna hantera den trafikallstring som gällande och planerade detaljplaner ger upphov till fram till år 2040 (när området är helt utbyggt). Dessa trimningsåtgärder bedöms av WSP att kosta ca 8 mnkr (summan är dock inte kontrollerad av Trafikverket), under förutsättning att en vägplan inte behöver tas fram. Föreslagna åtgärder är lämpliga att genomföra samordnat med planerad mötesseparering av väg 27, Ulås-Bredasten (preliminär byggstart år 2022/2023).

Trafikverkets uppfattning är att Värnamo kommun ska bekosta ovan beskrivna åtgärder, då dessa är föranledda av den trafikökning som kommunalt beslutade planer/exploateringar har gett upphov till. Vidare gynnas kommunen av att tidigare krav på kommunalt medfinansierad trafikplats på väg 27 kan senareläggas med ca 20 år. Ett avtal för genomförande av dessa trimningsåtgärder bör omgående tecknas mellan Trafikverket och Värnamo kommun. Antingen som ett separat projekt eller som ett tillägg till vägplan för Ulås-Bredasten. Vidare får kommunen bekosta den "evakueringsväg" som kan behövas från södra delen av verksamhetsområdet (endast höger) ut mot väg 27 i riktning mot Bor. Denna anslutning måste i så fall samplaneras med mötessepareringen.

Värnamo kommun åtar sig att i kommande översiktsplan och detaljplaner säkerställa att tillräckligt med mark finns till förfogande för framtida, planskild trafikplats, enligt förslag från WSP. När denna behöver byggas är mer svårbedömt och kan troligtvis, sett till gängse trafikökning, dröja ca 20 år. Behovet kan dock aktualiseras närmre i tid, tex i samband med nya kommunala exploateringar som nu inte har beaktats. Vidare kan etablering av en ny framtida höghastighetsstation ev. påverka tidsplan och behov av sådan planskild trafikplats för väg 27 och Bredasten.

Mot denna bakgrund bör frågan om projektering och finansiering av den framtida trafikplatsen kunna hänskjutas till ett framtida läge när Trafikverket bedömer att nya exploateringar och/eller stor trafikökning riskerar att orsaka ytterligare kapacitets- och framkomlighetsproblem för prioriterad långväga trafik på denna del av väg 27. Enligt Trafikverket bör kostnadsfördelning för skisserad framtida trafikplats baseras på en nyttofördelningsanalys.

Den dagvattendamm som kommunen avser att anlägga i sydvästra delen av planområdet måste av trafiksäkerhetsskäl placeras minst 30 meter från väggkant, E4. Trafikverket utgår från att GC-väg från tidigare planlagd del (Bredasten etapp 2) fortsätter längs industrigata genom planområdet (etapp 3). Detta för att möjliggöra framtida koppling till ev. GC-väg till den gamla vägen mot Bor när ny förbifart har byggts.

Sammanfattningsvis: Trafikverket accepterar detaljplan för del av Nöbböle 7:2 m. fl., Bredasten etapp 3, under förutsättning att avtal tecknas om finansiering och genomförande av ovan beskrivna trimningsåtgärder innan Värnamo kommun fattar beslut om antagande av denna detaljplan.

Kommentarer

- Den dagvattendamm som kommer anläggas i sydvästra delen kommer placeras minst 30 meter från vägkant på E4.
- Gatan inom området är bred nog för att kunna hantera väg, diken och gc-väg. Cykelvägen från tidigare etapper av Bredasten ska fortsätta längs gatan.
- Kommunen och Trafikverket är överens om att Trafikverket tar fram ett avtal mellan parterna som hanterar kostnaderna i enlighet med framtagna idéstudie.

ÖVRIGT

- Södra planområdesgränsen kommer justeras utifrån den gränsbestämning som har utförts sedan förslaget skickades ut på granskning två.
- En del av gränsen mellan natur och kvartersmark i södra planområdet flyttas ca 5 meter norrut för att ge tillräckligt med utrymme för dagvattenhantering.

September 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
NÖBBELE 7:2 MED FLERA
(Verksamhetsområde Bredasten – Etapp 3) i Värnamo stad

Dnr 17.2680.211

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Miljöbedömning
- Granskningsutlåtande granskning 1
- Granskningsutlåtande granskning 2

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten.....</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för allmänna platser.....</i>	4
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	4
<i>Administrativa bestämmelser.....</i>	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	7
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
<i>Översiktsplan</i>	8
<i>Detaljplaner med mera.....</i>	8
<i>Riksentresse</i>	10
<i>Kommunala beslut i övrigt.....</i>	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	11
<i>Natur, geoteknik och kultur.....</i>	11
<i>Bebyggelseområden</i>	14
<i>Friytor</i>	17
<i>Gator och trafik</i>	18
<i>Störningar, hälsa och säkerhet.....</i>	20
<i>Brand och räddning</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	24
MILJÖMÅLEN	27
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	27
<i>Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)</i>	28
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	29
<i>Organisatoriska frågor</i>	29
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	29
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	29
<i>Tekniska frågor.....</i>	30
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	30

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.

NATUR₁

Natur₁, skogsmark som får modelleras för skogsplantering och vidare sköts enligt skötselplan. Syftet är att använda avbaningsmassor till att modellera landskapet och sedan plantera skog som sköts enligt skötselplan.

GATA

Gata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa sträckning av gata. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

J

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

K

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

E

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

E₁

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

Egenskapsbestämmelser för allmänna platser

Utformning

dike

Dike, syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för omhändertagande av dagvatten. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

dagvattendamm

Dagvattendamm, syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för dagvattendamm. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggandets omfattning

e₁ 35%

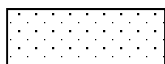
e₁ – Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea vid fastigheter mindre än 5000 kvm är 35 %, syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheter får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea per fastighet. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § stycke 1, punkt 1 PBL.

e₂ 40%

e₂ – Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea vid fastigheter på 5000–10000 kvm är 40 %, syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheter får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea per fastighet. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § stycke 1, punkt 1 PBL.

e₃ 50%

e₃ – Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea vid fastigheter större än 10 000 kvm är 50 %, syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheter får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea per fastighet. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § stycke 1, punkt 1 PBL.

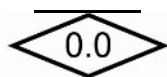
Begränsning av markens
Utnyttjande

Prickmark – Marken får inte bebyggas
Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₁

p₁ – Byggnad ska placeras minst 12 meter från tomtgräns, syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utformning

n₁

Högsta nockhöjd i meter - Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

n₂

n₁ – Marken ska hållas planterad. Parkering, körytor och upplag får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att ytor och bebyggelse ut mot europaväg 4 ska vara representativ och tilltalande. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

n₂ – Upplag får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att se till att en genomtänkt gestaltning skapa mot de större trafikstråken. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

n₃

n₃ – Skyltar/pyloner och liknande anordningar får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt område läng med europaväg 4 på 50 meter. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

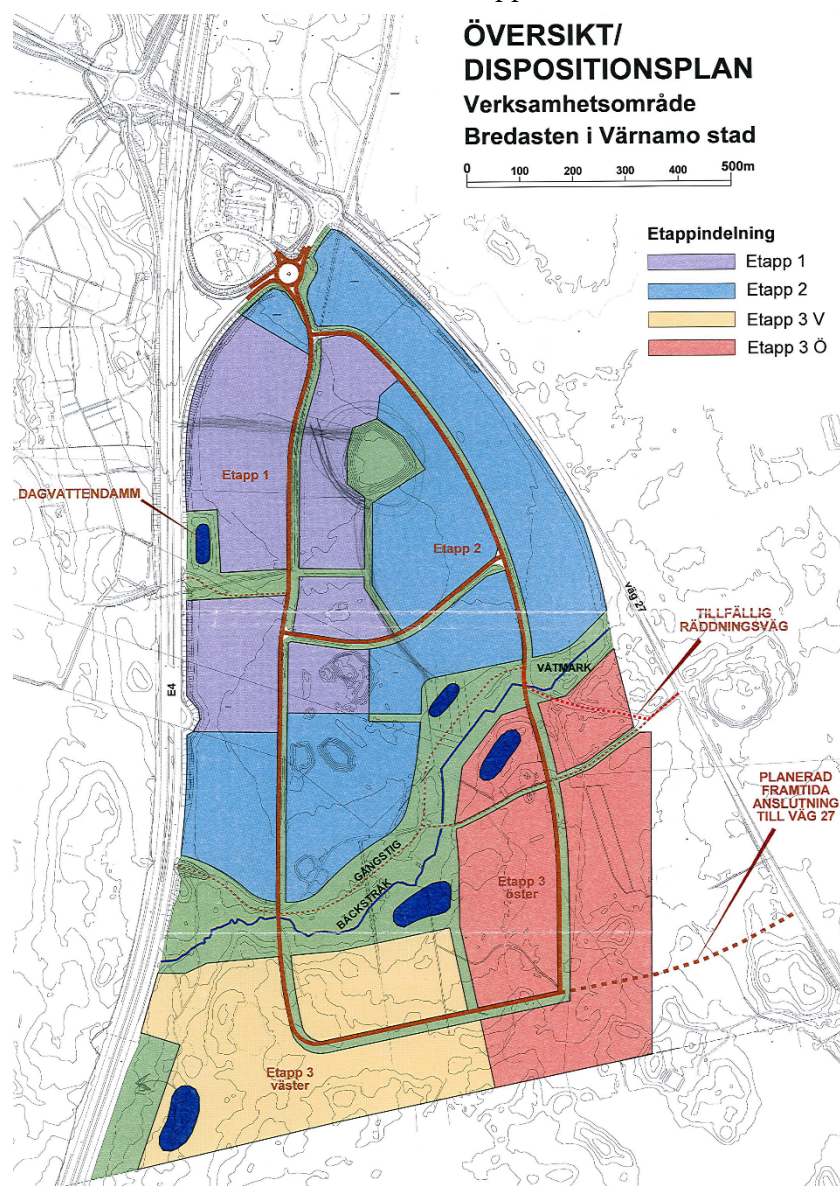
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen 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.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra expansion av det befintliga industriområdet på Bredasten samt förbättra exponeringsläget längs Europaväg 4 för tillkommande industrier. Därmed ger planen förutsättning för mer industrimark samt ett bättre exponeringsläge.

Planförslaget utgör hela *Ettapp 3 väster* av Bredastens verksamhetsområde samt delar av *Ettapp 3 öster*.



Då planförslaget kan ha ett allmänt intresse görs bedömningen att planen ska upprättas med ett utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900), kapitel 5. Planförslaget är förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i södra Bredasten som ligger sydost om Värnamo stad, mellan europaväg 4 och riksväg 27.

Planområdet gränsar i väster till europaväg 4 och i östra till det tänkta området för framtida tågsträckning för höghastighetsjärnvägen. I norr gränsar planen mot industrimark medan i söder gränsar det till naturmark. Planområdet är cirka 59 hektar stort där delar av fastigheterna Nöbbele 7:2 och Nöbbele 7:24 ingår. All mark inom planförslaget ägs av kommunen.



Ortofoto från 2017 som visar planområdets gräns (rött).

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Enligt Översiktsplanen för Värnamo kommun från 2002 beskrivs att det inom Värnamo ska finnas 15 hektar byggklar industrimark samt totalt 25 hektar detaljplanlagd industrimark. Bredasten framhålls som en lämplig plats för industri utifrån kommunikationsmöjligheterna med närhet till både Europaväg 4 och riksväg 27. Även i Översiktsplanen för Värnamo kommun, fördjupning för delen Värnamo stad från 2006 beskrivs Bredastensområdet som ett förslag till nytt verksamhetsområde.

Detaljplaner med mera

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

F 353 Detaljplan för del av Nöbbele 7:2
Verksamhetsområdet Bredasten etapp 3 – väster.
Antagen 26 augusti 2010.

Planen F 353 har fortfarande genomförandetid kvar då den vann laga kraft 2010-09-23 och har en genomförande tid på 10 (tio) år. Slutdatumet för genomförandetiden är 2020-09-23.

Planområdet består till största del av den befintliga detaljplanen F 353 som medger industri, kontor, hotell, konferens, bilservice, bilförsäljning, vägresterang, motell, lager, teknisk anläggning samt industrigata och till viss del även naturområde.

Den nya detaljplanen kommer även att omfatta mark som idag ej är detaljplanlagt. Både mot öster och mot norr. Den nya detaljplanen kommer att gränsa till den befintliga detaljplan, F 339, som finns norr om området.

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Inom området med nedanstående beteckning är endast angiven användning och utföring tillåten. Där beteckning saknas på plankartan gäller bestämmelsen hela planområdet.

GRÄNSETECKNINGAR

- Linje 3m utanför planområdets gräns
 Användningsgräns
 Egenskapsgräns
 Egenskapsgräns, avvikelse tillåten

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- INDUSTRI GATA** Industri trafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- | | |
|---|---------------------------------|
| J | Industri, partihandel |
| K | Kontor, hotell, konferens |
| G | Plaservice, bilregistrering, ve |
| U | Lager, partihandel |
| E | Teknisk anläggning |

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Östergötlands län

UTNYYT JANDÉGRAD

- e 35-50 Tilliten bygghadssty i procent av tomtytan
 <5000 m² = 3,5%, 5000 - 10 000 m² = 4,0%, >10 000 m² = 5,0%

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- BEGRÄNSNING AV RÄRKENNS BEBYGGANDE

u Marken skall vara tillgängliga

- underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Ω_1 Märken skall hållas planterad. Parkering, körför och upplag får inte anordnas.
- Ω_2 Upplag får inte anordnas.
- Ω_3 Stötsäckar och tilläggade anordningar får inte användas för att anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- a**  Högsta ansvariga myndighet
- b**  Högsta ansvariga myndighet
- c**  Högsta ansvariga myndighet
- d**  Högsta ansvariga myndighet
- e**  Högsta ansvariga myndighet
- f**  Högsta ansvariga myndighet
- g**  Högsta ansvariga myndighet
- h**  Högsta ansvariga myndighet
- i**  Högsta ansvariga myndighet
- j**  Högsta ansvariga myndighet
- k**  Högsta ansvariga myndighet
- l**  Högsta ansvariga myndighet
- m**  Högsta ansvariga myndighet
- n**  Högsta ansvariga myndighet
- o**  Högsta ansvariga myndighet
- p**  Högsta ansvariga myndighet
- q**  Högsta ansvariga myndighet
- r**  Högsta ansvariga myndighet
- s**  Högsta ansvariga myndighet
- t**  Högsta ansvariga myndighet
- u**  Högsta ansvariga myndighet
- v**  Högsta ansvariga myndighet
- w**  Högsta ansvariga myndighet
- x**  Högsta ansvariga myndighet
- y**  Högsta ansvariga myndighet
- z**  Högsta ansvariga myndighet
- aa**  Högsta ansvariga myndighet
- ab**  Högsta ansvariga myndighet
- ac**  Högsta ansvariga myndighet
- ad**  Högsta ansvariga myndighet
- ae**  Högsta ansvariga myndighet
- af**  Högsta ansvariga myndighet
- ag**  Högsta ansvariga myndighet
- ah**  Högsta ansvariga myndighet
- ai**  Högsta ansvariga myndighet
- aj**  Högsta ansvariga myndighet
- ak**  Högsta ansvariga myndighet
- al**  Högsta ansvariga myndighet
- am**  Högsta ansvariga myndighet
- an**  Högsta ansvariga myndighet
- ao**  Högsta ansvariga myndighet
- ap**  Högsta ansvariga myndighet
- aq**  Högsta ansvariga myndighet
- ar**  Högsta ansvariga myndighet
- as**  Högsta ansvariga myndighet
- at**  Högsta ansvariga myndighet
- au**  Högsta ansvariga myndighet
- av**  Högsta ansvariga myndighet
- aw**  Högsta ansvariga myndighet
- ax**  Högsta ansvariga myndighet
- ay**  Högsta ansvariga myndighet
- az**  Högsta ansvariga myndighet
- ba**  Högsta ansvariga myndighet
- bb**  Högsta ansvariga myndighet
- bc**  Högsta ansvariga myndighet
- bd**  Högsta ansvariga myndighet
- be**  Högsta ansvariga myndighet
- bf**  Högsta ansvariga myndighet
- bg**  Högsta ansvariga myndighet
- bh**  Högsta ansvariga myndighet
- bi**  Högsta ansvariga myndighet
- bj**  Högsta ansvariga myndighet
- bk**  Högsta ansvariga myndighet
- bl**  Högsta ansvariga myndighet
- bm**  Högsta ansvariga myndighet
- bn**  Högsta ansvariga myndighet
- bo**  Högsta ansvariga myndighet
- bp**  Högsta ansvariga myndighet
- bq**  Högsta ansvariga myndighet
- br**  Högsta ansvariga myndighet
- bs** <

STÖRNINGSSKYDD

- STÖRNINGSSKYDD**
- m Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen

ADMINISTRATVA BESTÄMMELSER

- #### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

ANTAGANDEHANDLING

Onr 00.1323.211

Detaljplan för
Del av NÖBBELE 7:2
Verksamhetsområde Bredasten
etapp 3 - väster

i Värnamo stad och kommun

Antagen av KF: 2010-08-26

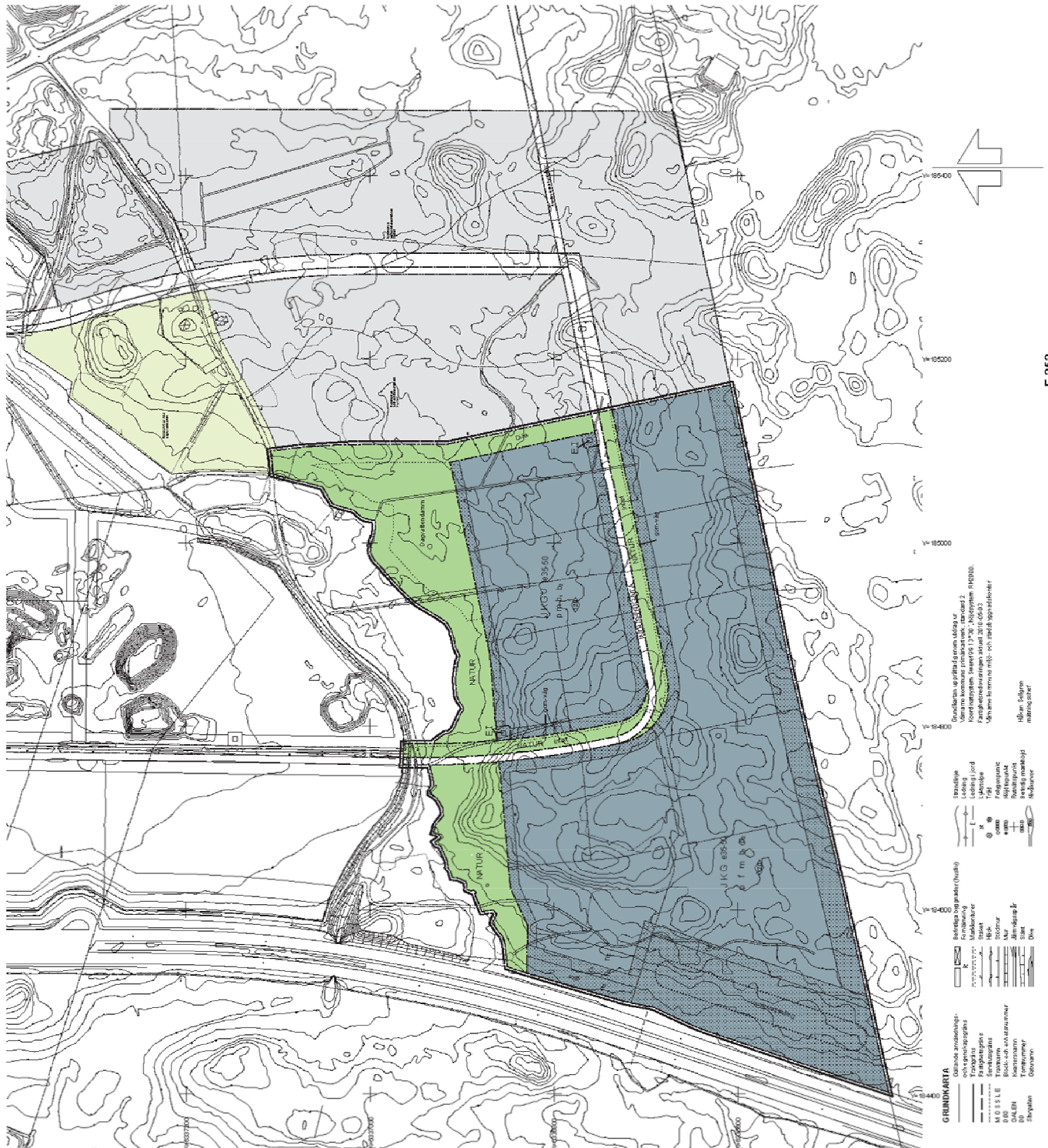
Upprättad i maj 2010
Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Planavdelningen

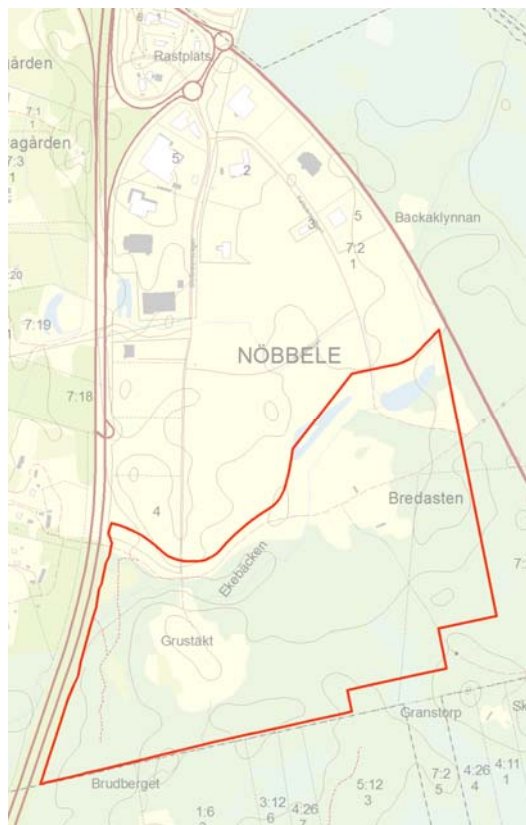
Ulina Andersdotter
Birgit Johansson

Ulla Andersdotter	Birgit Johansson
Planarkitekt	Planchef

F 353



Karta från 2017 över gällande detaljplaner med planområdesgräns i rött.



Riksintresse

Riksintressen är områden som beskrivs och följer 3 kap och 4 kap i miljöbalken. Det är den nationella myndighetens ansvar att peka ut vilka områden som är klassad som riksintresse¹.

Både europaväg 4 och riksväg 27 är riksintresse för kommunikation. Dessa riksintressen har byggandsfria områden på 50 respektive 30 meter från vägområdeskant. Inom dessa områden är det inte heller tillåtet att uppföra skyltar eller liknade. I detaljplanen regleras detta med prickad mark upp till 50 meter och n3-bestämmelse som begränsar skyltar, pyloner och likande.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 september 2017, Sbn §282 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Nöbbele 7:2 i Värnamo stad.

¹ boverket.se

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

Förutsättningar

Den största delen av planområdet är idag oexploaterad naturmark till största del skogbevuxen. Inom området finns det även några mindre delar med jordbruksmark samt en grustäckt i västra delen planområdet. I norra delen av området finns en bäck, Ekebäcken, som rinner genom området och sedan ut i Vidöstern väster om planområdet. Marknivåerna i området skiftar mellan + 160 till +170 meter över havet. Där lägsta punkten finns i nordvästra delen av området och den högsta punkten ligger i sydöstra hörnet av detaljplanen.



Ortofoto från 2017 över området med plangräns markerad i rött.

Förändringar och Konsekvenser

Det kuperade landskapet kommer att förändras till terrasserad kvartersmark för de delar som ska bebyggas. Området kring Ekebäcken kommer att bevaras, men förändras något då fördröjning samt rening av dagvatten skall anordnas. Detta kan göras i form av dagvattendammar eller nergrävda dagvattenmagasin som bevarar möjligheten för rekreation i området. Ytorna kring bäcken säkerställs genom planbestämmelsen natur. Då planförslaget medger industri kommer stora delar av den mark som idag består av skogs- och jordbruksmark att tas i anspråk för industrimark.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Det finns en geoteknisk undersökning över området framtagen 2009. Undersökningen är gjord i samband med planeringen av den befintliga detaljplanen, F 353, för västra delen av området. Hela området består av moränmark som generellt är siltig sandmorän. I låglänta områden täcks moränen med finkorniga sediment och på vissa ställen torv. Området växlar mellan en jämn lutning åt väster och kuperat. I områden med högre terräng finns inte något finkornigt sediment över moränen. De höjder som har en NO-SV riktning har troligtvis en bergskärna, men inga hållar har påträffats i området. undersökningspunkterna i högbelägna områden har fått tidiga stopp mot berg eller block.

Utredningen beskriver att vattennivån i området är hög, vilket kan leda till att denna måste sänkas för att kunna uppföra industribyggnader på platsen. Parallellt med framtagande av denna detaljplan pågår detaljprojektering av hela planområdet. Om denna leder till ett behov av att sänka grundvattnet permanent eller tillfälligt under byggnation ska en dispens för vattenverksamhet ha ansökts om hos Länsstyrelsen. Dispensen ska vara given innan schaktning på området kan påbörjas.

Förändringar och Konsekvenser

För att möjliggöra byggnation och hantering av dagvatten inom planområdet kan en större mängd avbaningsmassor och torv (otjänliga massor) behöva tas bort från området. Dessa massor räknas som avfall, kan vara tillståndspliktiga och behöva köras till godkänd deponi. Tillstånd ska i de fall det behövs vara givet innan förflyttning av massor påbörjas.

Radon

Förutsättningar

För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt $0,36 \cdot 10^6$ Bqh/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar. Tidigare mätningar av markradon från SGU visar att planområdet till största del ligger inom normalriskområdet för markradon.

Förändringar

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Vid nybyggnation kopplas markradonklassningen samman med krav på byggnaden, framförallt utförandet av grundkonstruktionen. Byggnader på högradonmark ska utföras radonsäkert och byggnader på normalradonmark ska utföras radonskyddade. Detta hanteras i samband med bygglovsskedet.

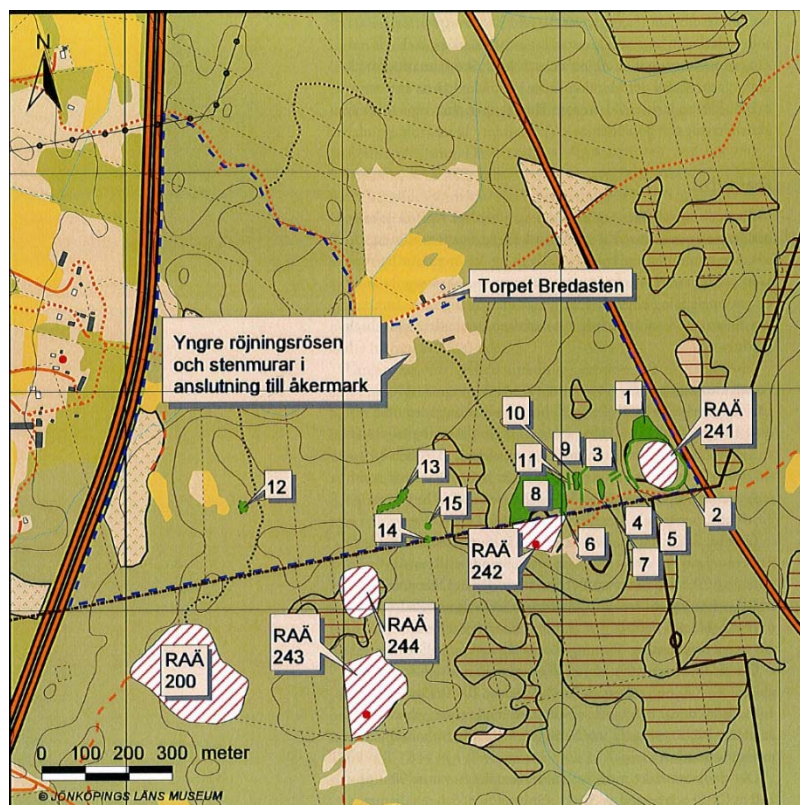
Fornlämningar

Förutsättningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Jönköpings läns museum har genomfört en arkeologisk undersökning av området som visar att det finns fornlämningar i det planerade området som kan behöva utredas vidare. De områden som kommer att beröras av planen är område 12, 13, 14 och 15 i utredningen. Dessa områden är även utpekade som fornlämningar på riksantikvarieämbetets webbplats (www.raa.se).

De fornlämningar som finns inom området är ett flertal röjningsrösen, en fornåker samt en grav som även är klassad som fornminne. Inom området finns det även två biotopskyddade stenmurar, ett par biotopskyddade odlingsrösen och flertalet mindre samlingar stenar som inte klassas som biotopskyddade.

Karta över
fornlämningar
inom eller i
anslutning till
planområdet.



Förändringar

Då planförslaget medger industri i större delen av området kommer flera av de befintliga fornlämningarna att påverkas. Runt omkring graven, Värnamo 454, kommer ett område på 50 meter i radie att lämnas som naturmark för att skydda graven. Inom detta skyddsområde kommer inga markförändringar att ske. I samråd med länsstyrelsen har det bedömts att i och med detta skyddsavstånd behövs ingen vidare undersökning av graven. Om ytterligare fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

De biotopskyddade murar och odlingsrösen som kommer påverkas av planförslaget är till största delen placerade inom det naturområde som omger Ekebäcken. På så sätt skyddas dessa från att skadas eller tas bort. För de biotopskyddade objekt som ligger inom planerad industrimark, och som då behöver tas bort, finns sedan tidigare en given biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen (2010-03-29). Denna dispens ansöktes om för idag gällande detaljplan men borttagandet av rösena har ännu inte genomförts.

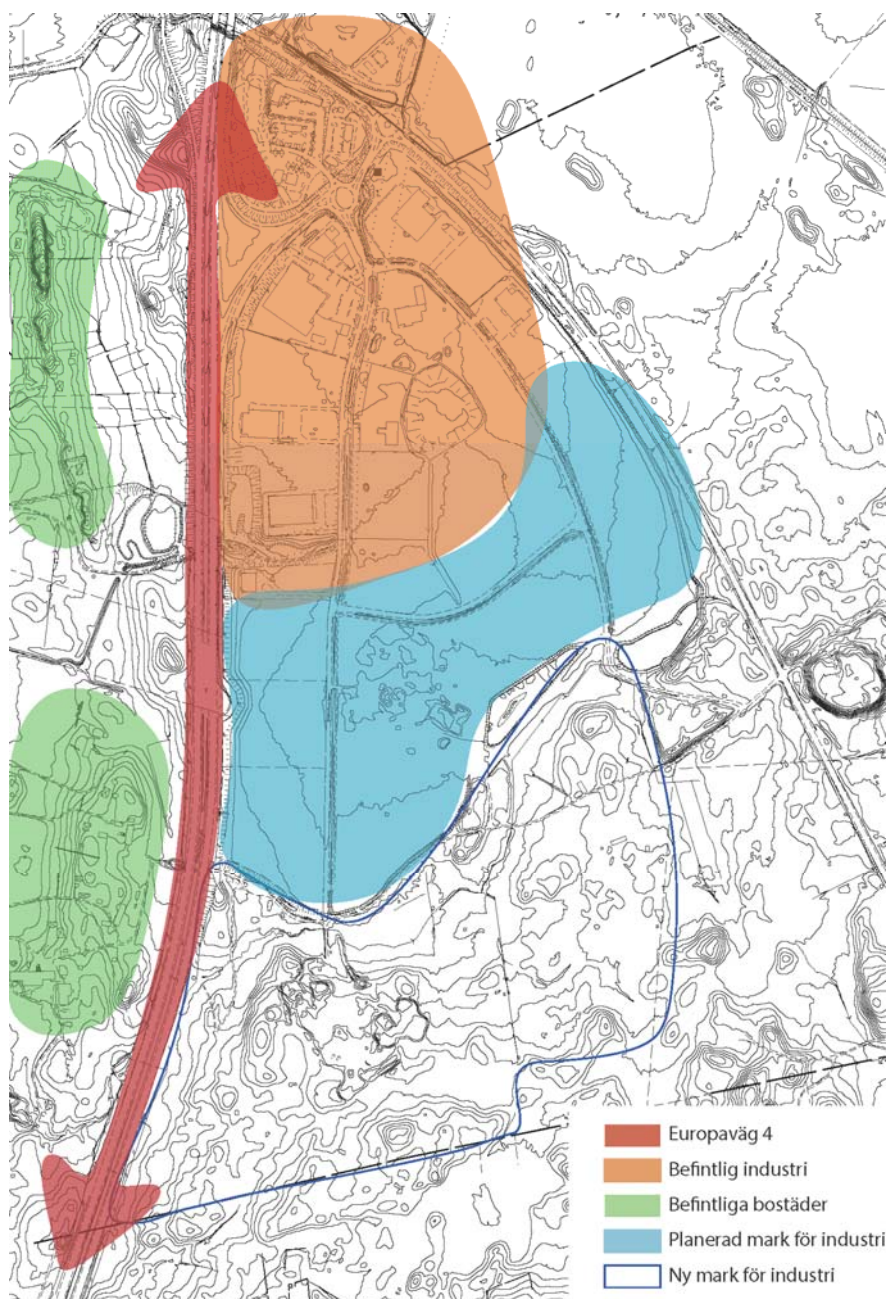
Konsekvenser

De fornlämningar och fornminnen som finns inom planområdet kommer att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Även om de inte tas bort förlorar de en del av sitt kulturhistoriska värde när omgivningen förändras drastiskt och tappar sin nuvarande karaktär.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns det två ladugårdsbyggnader från det som kallades Bredasten gård och som tidigare även bestod av bostadshus. Väster om planområdet, på andra sidan europaväg 4, finns en del villabebyggelse.

Norr om planområdet finns industri, handel, hotell samt tomter för byggnation av fler verksamheter. Förövrigt finns det ingen bebyggelse i nära anslutning till det planerade området.



Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet innehåller idag inga arbetsplatser mer än möjligtvis för skötsel av den åker- och betesmark som finns. I norra Bredastens industriområde finns det ett flertal arbetsplatser av olika karaktär så som restaurang och butik med mera.

Förändringar

Planbestämmelserna kring användning av kvartersmark medger industri vilket kommer att bidra till att arbetsplatser tillkommer inom planområdet. Beroende på vilken industri som kommer att välja att lägga sin verksamhet i området kan antalet arbetsplatser inte bestämmas eller förutses.

Konsekvenser

Då arbetsplatser tillkommer i området behöver miljön för dessa planeras. Den del av skogsområdet som enligt planen kommer bevaras längs med Ekebacken skapar en möjlig plats för rekreation för de anställda i området.

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 personer med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Tillgängligheten för olika sorters trafikanter så som bilister, fotgängare och cyklister är relativt bra i det befintliga industriområdet. Området ligger strategiskt bra för godstrafik då både europaväg 4 och riksväg 27 finns lätt tillgängliga. Gång- och cykelvägar finns från centrala Värnamo stad och ut till området. Det finns även en buss linje som trafikera norra delen av Bredastens industriområde.

Förändringar

Vid byggnation av området kan även kollektivtrafiken, som idag når norra delen av Bredastens industriområde, att byggas ut till området. Fortsättningar på de gång- och cykelvägar som finns i detaljplanen F 339 kommer att byggas ut inom planområdet. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

I framtiden kan även en anslutning mot riksväg 27 vara möjlig. Detta för att minska trafikinsläppet till området genom trafikverkets cirkulationsplatser i norra Bredastens som redan idag är hårt belastade.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Kommunfullmäktige har 2013-06-19 antagit *Miljöprogram för byggnader* som är ett av flera verktyg för att uppnå ett hållbart byggande. Programmet hänvisar till tuffare krav i förhållande till Boverket byggregler som branschen själva anser är rimliga. I detaljplanerna för etapp 1, 2 och 3 - väster i Bredastens finns ett planeringskrav på 20 meter av kvartersmarken mot europaväg 4. Vilket innebär att detta område skall hållas planterat med

lämplig växtlighet.

I den gällande detaljplanen inom området finns bestämmelser om att stor vikt ska läggas vid den estetiska utformningen av såväl byggnader som tomtmark för de fasader och den tomtmark som är ut med europaväg 4 ska vara tilltalande och representativ.

Förändringar

Då området ligger längs med Europaväg 4 bör gestaltning och byggnaderna vara genomtänkta och väl utformade. Även utemiljön bör utformas för att vara representativ. Längs med europaväg 4 kommer ett område med naturmark läggas för att möjliggöra anläggning av dike för dagvattenhantering. Planbestämmelserna möjliggör att byggnader med en maximal höjd på 20 meter får uppföras inom området.

Friytor

Naturmiljö

Förutsättningar

År 2006 genomförde GF konsult AB en Naturvärdesbedömning av Ekebacken och dike vid Bredasten. Ekebacken som sträcker sig genom planområdet är cirka 2 kilometer lång och har sin början öster om riksväg 27 och för att tillslut rinna ut i Vidöstern och är på vissa ställen utträtad. De våtmarker som finns i direktanslutning till Ekebacken samt betesmarkerna kring Bredastens gård bedöms ha ett högt naturvärde medan den övriga skogen i området bedöms ha ett lågt naturvärde. Bäckens naturvärden kan bevaras om ett stråk på 10 meter på vardera sida av Ekebacken lämnas orört. På vissa ställen kan denna zon dock behöva vara bredare än 10 meter. Delar av Ekebacken ingår i ett vattenföretag som upprättades i början av 1900-talet. Kommunen har som ambition att upphäva detta vattenföretag då det i dagsläget saknar funktion.

Förändringar och Konsekvenser

Stora delar av den naturmiljö som finns idag kommer att tas i anspråk för industrimark, men ett stråk av naturmiljö kommer att bevaras längs med Ekebacken. Området kring Ekebacken har i stor utsträckning lokala naturvärden. Då planförslaget medger naturområde bredare än 10 meter längs med båda sidorna av bäcken kan de lokala naturvärdena bevaras. Naturmarken kommer att innehålla damm för dagvatten för att samla upp och filtrera vatten från industrimarken innan de rinner ut i Ekebacken, även stråk för gång- och cykeltrafik kan planeras i naturmarken. Planförslaget medger även ett genomsläpp av natur från grönstråket längs med Ekebacken och naturmarken söder om planområdet. En anmälan om vattenverksamhet kan behöva göras vid exploatering vid och över Ekebacken.

I östra planområdet, mellan den nya gatan och riksväg 27,

kommer ett större område planläggas som NATUR-skog. Kommunen kommer på detta område ta tillvara på de avbaningsmassor som den planerade kvartersmarken lämnar efter sig. Avbaningsmassorna kommer placeras i lågpunkter och förstärka vissa höjdpunkter för att skapa ett varierande landskap. På marken planteras sedan skog som kommer skötas enligt skötselplan.

Gator och trafik

I dagsläget finns det enbart en mindre grusväg i området som går i väst-östlig riktning genom planen. Denna grusväg fortsätter även efter europaväg 4 och riksväg 27 och bildar ett stråk för rörelse mellan olika barriärer. Det finns även en räddningsväg som går från riksväg 27 till vägnätet i norra delen av Bredasten.

Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, är högsta tillåtna hastighet 60 km/h i norra delen av Bredastens industriområde.

I och med detaljplanens genomförande kommer hela industriområdet få något ökad mängd trafik. Trafikverkets cirkulationsplatser i norra Bredasten kommer då få något ökad belastning. I gällande detaljplan (F353) föreslogs en framtida ny anslutning från planområdet till väg 27.

Den totala mängden kvartersmark inom Bredastens industriområde kommer med detaljplanens genomförande öka med ca 10 hektar jämfört med den idag gällande detaljplanen. Denna ökning beräknas inte leda till så stora konsekvenser för tillkommande trafik att det är försvarbart att bygga ny anslutning till väg 27. Detaljplanen hindrar dock inte att det i framtiden kan detaljplanläggas för en anslutning till väg 27.

För att långsiktigt minska den belastning som trafikverkets rondeller idag utsätts för har kommunen initierat en idéstudie kring hur nuvarande trafikplatsen kan göras om för att bättre kunna hantera trafik från väg 27, e4an och Bredastens industriområde.

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

Förutsättningar

Området idag är till största del obebyggt och det finns ingen struktur för biltrafik eller gång- och cykeltrafik. Däremot är både vägnätet och gång- och cykelnätet väl utbyggt i delen norr om planområdet ända ner till plangränsen. Det finns idag skyltade cykelvägar från Värnamos centrum till Bredasten.

Förändringar

Biltrafiknätet och gång- och cykeltrafiknät ska byggas ut inom

planområdet och kopplas samman med trafiknätet i norra Bredasten och beläggs med samma hastighet (60 km/h) som befintlig väg. I plan kommer gatunätet att säkerställas med bestämmelsen GATA samt gång-, cykel- och mopedväg.

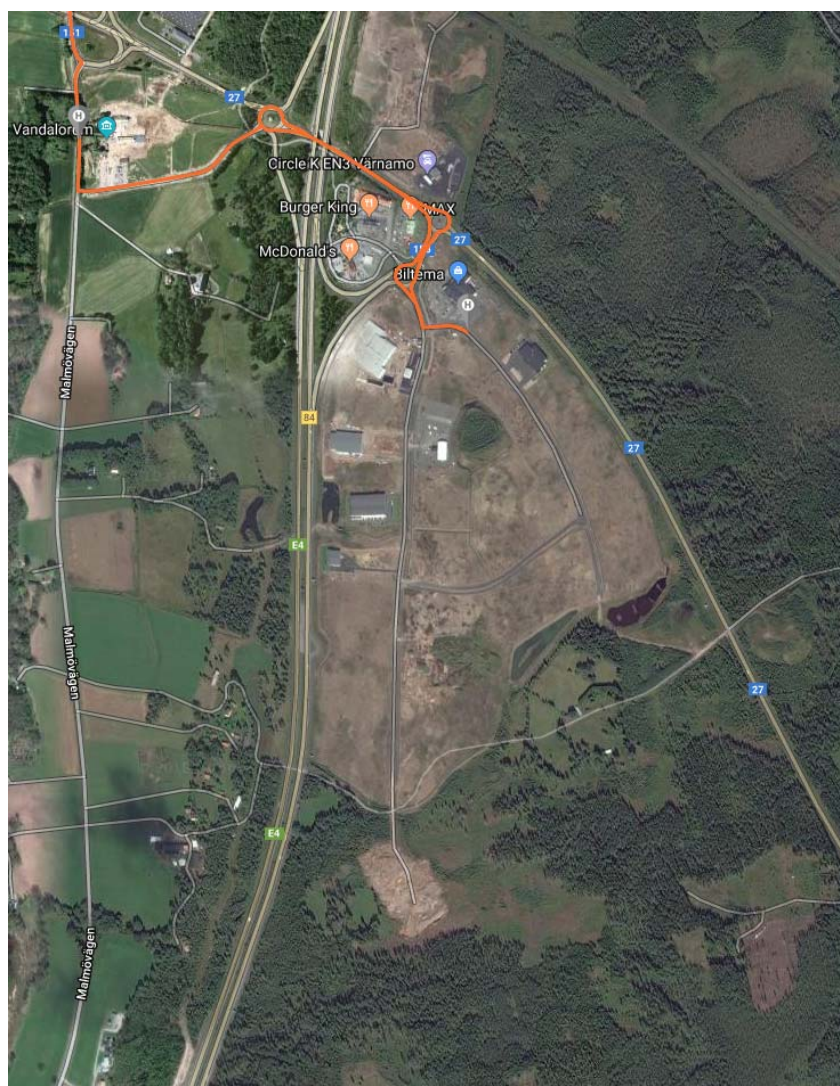
Konsekvenser

Den befintliga grusväg som går genom planområdet bör bevaras eller ersättas med en likande som bevarar det stråk som går genom området. Denna grusväg ingår i en cykelled mellan Värnamo och Bor. Rörelsen som idag sker inom området kan komma att påverkas negativt av exploatering i området. Då möjligheten att röra sig fritt i området kommer att begränsas av industrimark.

Kollektivtrafik

Förutsättningar och Förändring

Närmaste busshållplats ligger idag cirka en kilometer norr om planen i norra Bredastensområdet. Busshållplatsen heter Värnamo Bredasten och trafikeras två gånger i timmen på vardagar av Regionalbuss 202 mot Gislaved. Efter detaljplanens



genomförande är det lämpligt att kollektivtrafiken även trafikeras det nya industriområdet på Bredasten.

Parkering , varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägares skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Värdetalet varierar beroende på vilket ändamål som lokalen är till för. Industriverksamhet kan delas in i olika kategorier beroende på vad det är för slags industriverksamhet, tillverkningsindustri, lager- och grossiströrelse och Serviceföretag/hantverk. Dessa olika kategorier har olika värdetal för p-norm vilka är 11, 8, respektive 22 bilplatser/1000 m².

Även om cykelparkering inte nämns i kommunens p-norm ska det enligt Plan- och bygglagen finnas lämpligt utrymme för cykel då även dessa räknas som fordon.

Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska:

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

Förändringar

Vid maximal exploatering och användning av tillåtna ändamål med högst trafikomsättning så bedöms det enligt kommunens parkeringsnorm behövas cirka 2050 bilplatser. Planen ger utrymme för bilplatser inom egen fastighet. Utöver resor till och från arbete för personal tillkommer även transporter för material med mera till den industri som kommer finnas inom planområdet. Denna varumottagning ska ske på egen fastighet.

Tillräckligt med parkeringsmöjligheter bedöms kunna anordnas inom planområdet. Parkering ska anordnas/lösas på kvartersmark inom egen fastighet. Utfart ska anordnas där planen medger mot den gata som finns i planförslaget.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

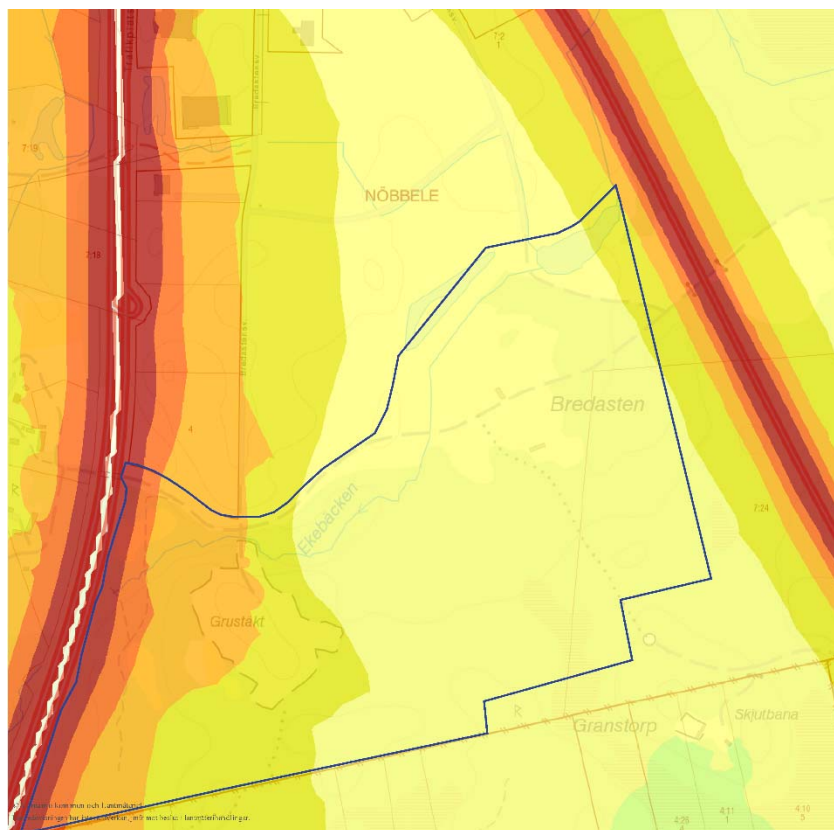
Förutsättningar

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

Teckenförklaring**MSK Trafikbuller 2006**

	< 40 dB
	40-45 dB
	45-50 dB
	50-55 dB
	55-60 dB
	60-65 dB
	> 65 dB

kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Dagens förutsättningar innebär att planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från europaväg 4. Längs med europaväg 4 är buller nivåerna uppemot 65 dB hög enligt mätningar gjorda 2006 av trafikverket. industri vara begränsad

**Förändringar**

Med användningen "J- Industri" ges möjligheter för störande och farlig industri att etablera sig på området. Detta kan också innebära att ytterligare buller tillkommer i området. Det finns riktlinje för hur mycket industriverksamheter får bullra mot bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler. Dagtid (06-18) är högsta tillåtna bullret 50 dB, kvällstid (18-22) och helger 45 dB och nattetid (22-06) 40dB². Kartläggning av externt buller från industrier i Värnamo stad har gjorts och finns redovisad i rapporten "Värnamo kommun: Bullerkartläggning av industrier" (ÅF-Ingemansson 2007). I rapporten har även ekvivalent ljudnivå för planerade och utvecklingsbara industriområden i Värnamo beräknats. Planområdet är ett av dessa planerade industriområden för vilket översiktlig beräkning gjorts. Den beräknade ekvivalenta ljudnivån i det planerade industriområdet bedöms enligt rapporten hamna inom intervallet 50-55 dB(A).

² (Naturvårdsverket, Rapport 6538, April 2015)

Konsekvenser

Det buller som kan följa med etableringen av industrier inom planområdet kommer påverka närliggande omgivning till viss mån. Väster om väg E4 finns idag ett par bostäder som kan komma att påverkas något av ökat buller från området. Sett tillsammans med det höga bullervärden som genereras av väg E4 bedöms dock den totala påverkan bli liten. Industriområdet kan komma att påverka möjligheten till etablering av ytterligare bostäder på västra sidan av väg E4. Även risken från farlig industri kan påverka avståndet för framtida etableringar av bostäder på andra sidan väg E4. Framtida etableringar av farliga och störande verksamheter kan komma att kräva tillstånd enligt Miljöprövningsförordningen.

Farligt gods

Förutsättningar

Hallands län har tagit fram ett dokument med riktlinjer för avstånd och säkerhetshöjande åtgärder kring transportleder för farligt gods. Enligt dessa riktlinjer föreslås ett yttre gräns för riskbedömningsområde på 150 meter. Utanför 150 meter från transportleden kan alla typer av användningsområden etableras utan särskild hänsyn till risker för farligt gods. Områden som etableras inom riskbedömningsområdet bör genomgå en riskbedömning från den lokala räddningstjänsten och i vissa fall kan även åtgärder behöva genomföras. Planområdet ligger mellan europaväg 4 och väg 27 som båda är rekommenderade för farligt gods av Länsstyrelsen. Industriebyggnad planeras närmare än 150 meter från europaväg 4.

Förändringar och Konsekvenser

Aktuellt planområde ligger delvis inom riskbedömningsområdet ifrån europaväg 4. Vid en olycka med farlig gods intill planområdet bedöms konsekvenserna, i värsta fall, bli omfattande. Vid olyckor med vätskor påverkas troligtvis inte planområdet av några vidare konsekvenser då höjdskillnaden mellan transportleden och området är cirka 3 meter. Däremot kan området påverkas negativt vid olyckor med gas, brand eller explosioner genom exempelvis gasmoln och brandrök. Genom ett flertal bestämmelser kan säkerhetshöjande åtgärder införas. Åtgärder som placering av entréer, luftintag, utrymningsvägar samt vegetation mellan transportleden och industriebyggnaden. Vegetation som består av träd bildar en vägg som skyddar mot brandspridning, splitter och tryckvåg som kan bildas vid en explosion.

Kombinationen av avstånd, höjd- och vegetationsförhållanden begränsar risken för olyckor med farligt gods och dess konsekvenser för planområdet avsevärt.

Markföroreningar

Förutsättningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Kommunen bedömer att marken är lämplig att bebygga utifrån planförslagets syfte. I norra Bredasten industriområdet finns verksamheter av olika slag. Bland annat finns ett flertal snabbmatsrestauranger, en bilförsäljningsfirma, en bilbesiktningstation, ett flertal bensinstationer, två hotell, en affär med diverse sällanköpsvaror, en elektronikbutik och ett serviceföretag. Det bedöms inte finnas risk för markföroreningar i området då området är idag är obebyggt.

Översvämning

Förutsättningar och Förändringar

Idag består området till största del av orörd naturmark. Vid stort vattenflöde kan Ekebacken som går i norra delen av planområdet att svämmas över.

Förändringar

Vid utveckling av området till industrimark kommer en del markförändringar att genomföras och mycket mark kan komma att hårdgöras. Det kan leda till att vattenflödet till och i Ekebacken ökar. Genom beräkningar och anläggning av dagvattendammar och fördröjningsmagasin kommer en översvämningsrisk i Ekebacken att minimeras.

Konsekvenser

Vid mycket hårdgjord markyta kan risken för översvämning i de vatten anläggningar som planeras inom planen öka vid kraftigt regn eller vid utsläpp av stora mängder släckvatten. Möjligheten att hantera lokala översvämningar och fördröja vattenflöden säkerställs i plankartan genom att reservera ytor med naturmark som tål översvämningar och som inte får hårdgöras.

Brand och räddning

Förutsättningar

Utifrån normal belastning är brandfordonen på plats inom 10 minuter från det att larmet har kommit in. Tillfredsställande utrymning ska kunna finnas vid brand. Om räddningstjänstens åtkomlighet inte kan säkerställas, krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Förändringar

Då det inte ska byggas publika lokaler utan endast industriverksamheter behövs ingen särskild riskanalys. Verksamheter med större kemikaliehantering och/eller risk för stor rökutveckling vid brand ska tas fram en riskanalys över hur deras verksamhet påverkar omgivningen.

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Den tillgänglighet som finns för räddningsfordon idag är antingen genom huvudinfarten via trafikverkets cirkulationsplatser som ligger i norra Bredasten industriområdet eller via den räddningsväg från riksväg 27 som finns idag. Närmaste vattenbrandpost finns idag i korsningen mellan Bredastensvägen och Granitvägen cirka 530 meter utanför planområdet och är en eluppvärmd brandpost.

Förändringar

Den räddningsväg som går till området från riksväg 27 kommer att finnas kvar, dock kan sträckningen för den förändras något. Brandposter ska placeras ut inom området för att säkerställa vattenförsörjningen vid brand. Dessa ska planeras med kapacitet samt maximalt avstånd enligt VAV-normen. Vattenförsörjningen behöver även planeras med kapacitet för att ansluta sprinkleranläggning.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen infrastruktur för vatten och avlopp, el, tele, värme eller avfall. Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns däremot ledningar för vatten och avlopp i norra delen av Bredasten och det nya området kan anslutas vid någon av de befintliga vägarna till området.

I norra Bredasten finns idag tekniska lösningar (så kallade munkbrunnar) för att förhindra oljespill med mera att föras vidare med vatten. Även fjärrvärmenätet är utbyggt i norra Bredastens industriområde och sköts av Värnamo energi AB.

Förändringar och Konsekvenser

Infrastruktur för teknisk försörjning kommer att byggas ut inom det nya planområdet. Möjlighet att koppla planområdet till det befintliga fjärrvärmenät som finns i norra Bredasten.

Planområdet kommer att kunna kopplas till det kommunala nätet för VA. Befintlig pumpstation som finns inom området idag kommer att vara kvar i samma läge som nu.

Risken för att oljespill kommer ut i dagvattnet kan öka beroende på vad för industri som etablerar sig inom planområdet.

Dagvattenhantering

Förutsättningar

Då området idag är till stor del helt oexploaterat finns det ingen dagvattenhantering inom området. Närmaste större vattenförekomst till planområdet är Vidöstern som ligger cirka 500 meter väster om planen. Genom planområdet går Ekebäcken som ska bevaras och hänsyn till bäcken bör tas vid planering av området. Den rinner i riktning mot väster där den rinner under europaväg 4 och tillslut rinner ut i Vidöstern. Största delen av planområdet avvattnas idag norrut mot Ekebäcken.

Förändringar

En dagvattenutredning har tagits fram för området som ger en djupare beskrivning av hur dagvattnet kommer att hanteras i området. Vidöstern fungerar som slutlig recipient av det dagvatten som lämnar området. Eftersom Vidösterns miljö kvalitetsnorm inte får försämrats måste kommunen säkerställa att föroreningar fångas upp innan vattnet når Vidöstern. Detta görs genom att två dagvattendammar placeras i naturområdet i norr. Vattnet måste då passera genom renande och fördröjande dagbäddar, vilket också minskar påverkan på Ekebäcken. Utöver detta kommer även en dagvattendamm placeras i planområdets sydvästra hörn vid Europaväg 4. Från den dammen går sedan vattnet via ett dikessystem norrut och följer sedan Ekebäckens färd under väg E4 och vidare till Vidöstern.

Dammarna ska se till att flödet och föroreningar till Ekebäcken förblir samma som innan byggnation av området. Av säkerhetsskäl bör dammarna inte vara djupare än 2 meter. Avledningen av dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt ske i öppna system, men där detta inte lämpar sig kommer dagvattnet att avledas i ledningar. Kontroller för att följa upp förändringar av MKN för Vidöstern görs regelbundet av Lagans vattenråd och kan följas på länsstyrelsens webb [VISS \(www.viss.lansstyrelsen.se\)](http://www.viss.lansstyrelsen.se).



*Karta som visar
placeringen av
dagvattendammarna.*

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. Det nationella miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö – Natur- och kulturvärden kommer att tas bort.
- Levande skogar – Skog med kulturvärden kommer att påverkas negativt av planförslaget genomförande.
- Levande sjöar och vattendrag – Planförslaget genomförande kommer att påverka vattenflödena i Ekebacken. Kulturvärden vid bäcken komma att påverkas negativt.
- Ett rikt odlingslandskap – Aktivt jordbruk finns i begränsad omfattning inom planområdet kommer att påverkas negativt och kulturvärden kommer att gå förlorade.

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 1986-1987 fram till 2016 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvaliteten. Något överskridande av 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.

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Enligt plan- och bygglagen (PBL 4:34) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Redovisningen ska uppfylla kraven i 6 kap, 7 § första och andra styckena i miljöbalken. Enligt 3 kap, 8 § i samma lag, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap, 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsen har under plansamrådet getts tillfälle att yttra sig om behovsbedömningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Sammanfattningsvis från behovsbedömningen så påverkas miljömålen; God bebyggd miljö, Levande skogar, Levande sjöar och vattendrag, Ett rikt odlingslandskap samt kommunens lokala miljömål; Miljömedvetenhet och folkhälsa. Utifrån behovsbedömningen kommer följande frågor att utredas vidare i detaljplanen: trafik, buller, dagvatten, kulturmiljö och arkeologi.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen.

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

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen sommaren 2019.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft. Detta säkerställs med administrativa bestämmelser i plankartan för detaljplanen.

Detaljplanebestämmelse 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.

E:ON har inom området nätkoncession på elförsörjning.

Området för detaljplanen kommer ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär att kvartersmark avstyckas från Nöbbele 7:2 till lämpliga verksamhetsytor. Blivande fastighetsägare för området bekostar fastighetsrättsliga åtgärder.

I nuläget finns det inga ledningar i området däremot finns det ledningar som går ner till plangränsen från norra Bredastensområdet.

Skanova och E:on har ledningar för el och tele inom Bredastens verksamhetsområde sedan tidigare. Värnamo energi har ledningar för fjärrvärme och kommunikation.

Nya ledningar kommer att dras genom området för att kunna förse de nya fastigheterna med vatten och avlopp med mera.

Ekonomiska frågor

Kommunen står initialt för samtliga kostnader förenat med framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Kommunen kommer att få intäkter vid försäljning av de industritomter som detaljplanen möjliggör. I samband med försäljningen får köparen betala VA- och bygglovsavgifter i enlighet med gällande taxor.

Tekniska frågor

Utredningar för geoteknik och dagvatten har tagits fram för området.

Underlag för markberedning kommer att tas fram inför försäljning av industrifastigheter.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna med ett utökat industriområde i Bredasten är att fler bilar och transporter kommer att färdas inom området. Natur- och kulturvärden som finns inom planområdet kommer att påverkas av genomförande av planförslaget genom att större andel ytor hårdgörs. Detta medför att snabbare vattenflöden behöver kunna hanteras inom planområdet och att ekologiska värden minskar. Eventuell schaktning av området kan komma att sänka grundvattnet i området, vilket kräver dispens given från Länsstyrelsen.

Med planens genomförande kommer det skapas fler möjligheter för olika nya och gamla verksamheter att etablera sig i Värnamo stads närhet. Detta bidrar till fler jobb- och tillväxtmöjligheter för Värnamos befolkning. Planen möjliggör också skapandet av ett attraktivt skyltläge mot väg E4 för tillkommande verksamheter. Läget för planområdet gör att industriverksamhet inte stör och blandas med övrig, mer känslig, bebyggelse i staden.

September 2019
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristoffer Lideberg
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt