



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för del av fastigheten
HJORTSJÖ 7:9 med flera
(Sveavägen)
i Rydaholm tätort

Granskningstid: 13 mars – 17 april 2023

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
HJORTSJÖ 7:9 MED FLERA
(Sveavägen) i Rydaholm tätort

Dnr PLAN 2021.0904

UNDERRÄTTELSE

PLANGRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD PLANFÖRFARANDE

Planområdet utgörs till större del av gatumark i Sveavägens nuvarande sträckning, från omkring 20 meter från korsningen med Alvestavägen till omkring 365 meter norrut.

Planen syftar till att möjliggöra att mark avsedd för gatuändamål, allmän plats, kan överföras till kvartersmark tillhörande intilliggande industrifastighet Hjortsjö 7:17.

Förslaget bedöms inte avvika från kommunens översiktsplan.

Handlingarna finns utställda i stadshusets kontaktcenter samt på Värnamo stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på Rydaholms bibliotek, samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se.

Den som inte senast under granskningstiden lämnat in skriftliga synpunkter kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta planen.

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

GRANSKNINGSTID: 13 MARS – 17 APRIL 2023
--

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 17 april 2023** till någon av nedanstående adresser:

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

Detaljplan för del av fastigheten
HJORTSJÖ 7:9 mfl (Sveavägen)
i Rydaholm tätort

Dnr PLAN 2021.0904

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ALLMÄNT

Samrådshandlingar tillhörande detaljplan för fastigheten Hjortsjö 7:9 har varit utsända på samråd under tiden 14 november 2022 – 12 december 2022. Under samrådet har tre yttranden utan kommentarer och fem yttranden med kommentarer kommit in.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- PostNord Sverige AB
- Trafikverket
- Barn- och utbildningsnämnden, BUN § 195/2022

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg- format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se

Kommentarer

- Tackar för informationen.

Lantmäteriet

- Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

u-område saknas för befintlig ledningsrätt:

I den norra delen av planområdet finns en befintlig ledningsrätt 0683-325.1. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Det kan vara lämpligt att plankartan kompletteras med u-område där den befintliga ledningsrätten går.

Kommentarer

- Den norra delen av kvartersmarken (J) på plankartan kompletteras med markreservat så att ledningsrätt 0608-325.1 och andra allmännyttiga underjordiska ledningar omfattas av u-område.

Länsstyrelsen

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2022-11-10, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med standardförfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 16 november.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Synpunkter

- Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

- Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentarer

- Yttrandet noteras.

E.ON Energidistribution AB

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

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel, se bifogad karta.

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även var hemsida:

www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvaras.

Då gatan har enskilt huvudmannaskap, yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område av den del av GATA i planen som beror restriktionsområdet. Den restriktion i markanvändningen som egenskaps bestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna.

E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvara bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

För övrigt har E.ON inga synpunkter på planen.

Kommentarer

- Yttrandet noteras.

Eftersom detaljplanen omfattas av allmän platsmark (GATA) med enskilt huvudmannaskap införs u-område på plankartan för att tydliggöra att marken omfattas av markreservat. Dock används den generella formuleringen av egenskapsbestämmelse: "u₂ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar".

Tekniska utskottet, § 247/-22

- Tekniska utskottet beslutar:

att inte ha några synpunkter på planförslaget förutsatt att VA-kollektivets intressen inom den framtida kvartersmarken tillvaratas i det fortsatta planarbetet.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har ställt ut detaljplan för del av fastigheten Hjortsjö 7:9 i Rydaholm tätort för samråd under tiden 14 november till 12 december.

Planen syftar till att möjliggöra att mark avsedd för gatuändamål, allmän plats, kan överföras till kvartersmark tilliggande industrifastighet Hjortsjö 7:17. Igenom denna mark går allmännyttiga underjordiska ledningar vilket innebär att plankartan kommer förse med egenskapsbestämmelse u (egenskapsbestämmelser innebär att kommunen kan precisera och begränsa vad som får göras på kvartersmark och i vissa fall på vattenområde). Ett servitut kommer därmed upprättas mellan kommun och ny ägare av kvartersmarken i samband med fastighetsregleringen.

Kommentarer

- Plankartan har försetts med egenskapsbestämmelsen u₁, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmarken. Även inom allmän platsmark GATA har egenskapsbestämmelsen u₂, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, införts på plankartan.

ÖVRIGT

- Redaktionella ändringar har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen.
- Räddningstjänsten har inget att erinra.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar införs inom allmän platsmark för att säkerställa Eons och andra allmännyttiga underjordiska ledningar.
- Den norra delen av kvartersmarken (J) på plankartan kompletteras med markreservat så att ledningsrätt 0608-325.1 och andra allmännyttiga underjordiska ledningar omfattas av u-område.
- Området där egenskapsbestämmelserna a₁ (Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet) och n₁ (Marken får inte hårdgöras) gäller har ändrats så att egenskapsbestämmelserna gäller inom område där marken inte är hårdgjord.
- Texten ”antagen av” ändras på plankartan så att det framkommer att planen ska antas av samhällsbyggnadsnämnden och inte kommunfullmäktige. Även i texten under genomförandefrågor, under stycket ”Tidplan för detaljplaneprocessen” har texten ändrats så att det framkommer att det är samhällsbyggnadsnämnden som ska anta detaljplanen. Sedan tidigare finns det motivering till det under stycket ”Tidsplan och planförfarande”.
- I planbeskrivningen under kapitlet ”Detaljplaner med mera” förtydligas att detaljplanen för Hjortsjö 7:17 med flera som är antagen 2020-02-26 och fick laga kraft 2020-03-26 har genomförandetid kvar till 2025-03-26.
- E₂-området inom den västra delen av planområdet har ersatts med J-område för industriändamål.
- Planområdet har utökats till att även omfatta en mindre del av fastigheten Hjortsjö 7:17, området är i detaljplan Fl_188 planlagt som E₂ - fördröjningsmagasin för dagvatten. Eftersom marken tillhör fastigheten med J-ändamål ändras användningen i detta planförslag till J, för att bättre stämma överens med nuvarande markanvändning. Inom området finns ett servitut (0683-2020/46) tillhörande Värnamo kommun. Markreservat i form av u-område har införts på plankartan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med stycket dagvatten.

- I plannamnet har med flera lagts till, då planområdet efter samrådsskedet även omfattar del av fastigheten Hjortsjö 7:17.

februari 2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
Hjortsjö 7:9 med flera
(Sveavägen)
i Rydaholm tätort

Dnr PLAN 2021.0904
Antagen 20xx.xx.xx
Laga kraft 20xx.xx.xx

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (endast till lantmäteriet)
- Samrådsredogörelse

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten.....</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark.....</i>	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplaner med mera.....</i>	7
<i>Riksintresse</i>	8
<i>Kommunala beslut i övrigt.....</i>	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Natur, geoteknik och kultur.....</i>	9
<i>Bebyggelse.....</i>	10
<i>Gator och trafik</i>	12
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	13
<i>Brand och räddning</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	15
MILJÖMÅLEN	16
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	16
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	17
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	17
<i>Organisatoriska frågor</i>	17
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	18
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	19
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	19

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Användning av allmän plats

GATA

Gata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Huvudmannaskapet är enskilt. Syftet med bestämmelsen är att Sveagatan ska förbli en kommunal gata med fortsatt enskilt huvudmannaskap. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

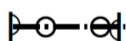
Användning av kvartersmark

J

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

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud. Körförbindelse får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att in- eller utfart inte sker i direkt anslutning på delar av Sveavägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

Enskilt huvudmannaskap

a2

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Syftet med bestämmelsen är att få en enhetlig förvaltning i området då det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 7 § PBL.

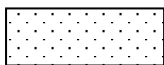
Markreservat för allmännyttiga ändamål

U2

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att säkra ledningsrätter för befintliga ledningar. Allmän platsmark, Lagstöd för denna bestämmelse finns i PBL 4 kap. 6 §.

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



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

Markens anordnande och vegetation

n₁

Marken får inte hårdgöras. Syftet med bestämmelsen är att inte öka hårdgjord mark och därmed mer ytvatten. Lagstöd för denna bestämmelse finns i PBL 4 kap. 10 §

Ändrad lovplikt

a₁

Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet med bestämmelsen är att inte öka hårdgjord mark och mer ytvatten. Lagstöd för denna bestämmelse finns i PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att säkra ledningsrätter för befintliga ledningar. Kvartersmark, Lagstöd för denna bestämmelse finns i PBL 4 kap. 6 §

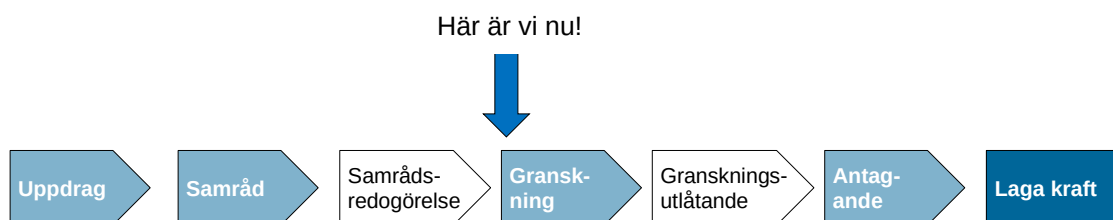
Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar 202X-XX-XX. 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 att mark avsedd för gatuändamål, allmän plats, kan överföras till kvartersmark tillhörande intilliggande industrifastighet Hjortsjö 7:17.

Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd 14 november – 12 december 2022
- Granskning kvartal 2, 2023
- Antagande samhällsbyggnadsnämnden kvartal 3, 2023

Planen genomförs med ett standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900, kapitel 5 då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

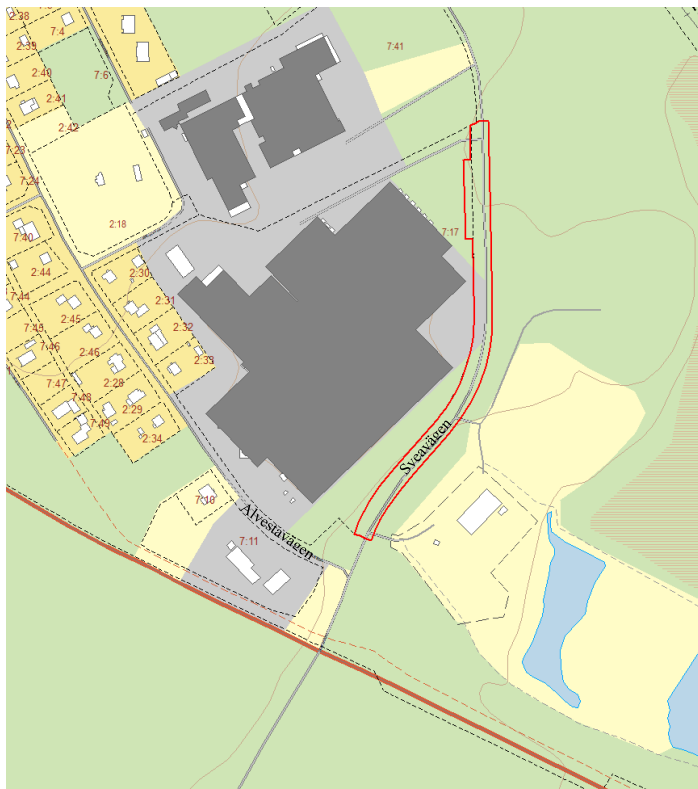
Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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 utgörs i huvudsak av gatumark i Sveavägens nuvarande sträckning, från omkring 20 meter från korsningen med Alvestavägen till omkring 365 meter norrut, upp till fastigheten Hjortsjö 7:41. Marken ägs idag av Värnamo kommun. En liten del av planområdet ägs av Emilshus Rydaholm Hjortsjö 7:17 AB. Planens totala areal är cirka 5 900

m². Lite mer än hälften av planområdet utgörs av allmänplatsmark, GATA resterande utgörs av kvartersmark.



Utdrag ur fastighetskartan för Värnamo kommun med planområde markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Värnamo kommun har sedan våren 2019 en ny översiktsplan som kallas Mitt Värnamo 2035. Översiktsplanen pekar inte ut planområdet för något speciellt ändamål.

Det ställningstagande som bedöms vara aktuellt i denna detaljplan är bland annat:

- Cykelvägar och gångvägar ska ses som infrastruktur för ett betydelsefullt kommunikationsalternativ och kommunen ska i planering, lovgivande och exploatering verka för en ökad andel hållbara resor.

Genom denna detaljplan tas möjligheten bort för att skapa en cykelväg på västra sidan av Sveavägen, dock finns möjligheter att på sikt skapa en cykelväg på östra sidan av Sveavägen. Av praktiska skäl är det inte möjligt att behandla frågan i denna detaljplan. Det bör göras i en separat detaljplan som då tar

hänsyn till en större helhet över området. Därmed bedöms planen inte strida mot översiktsplanen.

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.

Fl 188 Hjortsjö 7:17 med flera. Industri i Rydaholm samhälle, antagen 2020-02-26, laga kraft 2020-03-26

I detaljplan Fl 188 är det aktuella planområdet planlagt som GATA₁, allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap samt E₂, fördröjningsmagasin för dagvatten, kvartersmark.



Plankarta för detaljplan F1 188 (fastställd 2020), röd yta illustrerar planområde i denna detaljplan.

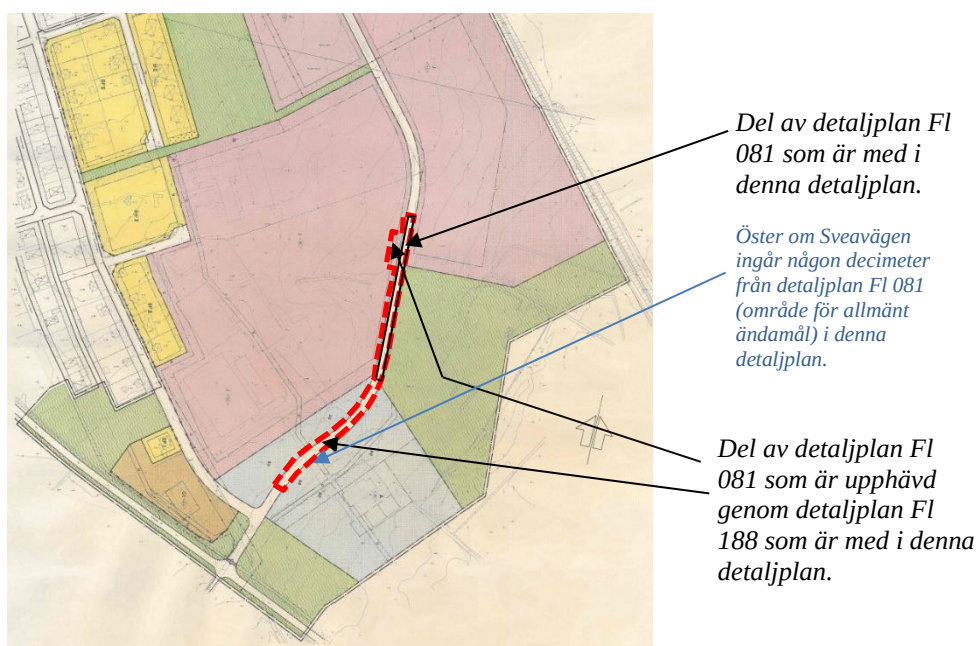
Samhällsbyggnadsförvaltningen har i tjänsteskrivelse kopplat till beslut i samhällsbyggnadsnämnden 2021-04-28, § 92 skrivit följande: ”Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna ändringen av detaljplanen kan vara möjlig under förutsättning att det går att hitta en lösning för gång- och cykelväg utmed Sveavägen. Då det endast är den aktuella fastigheten som är berörd av detaljplanen Fl 188 bör en ny detaljplan kunna tas fram trots att gällande detaljplan har genomförandetid kvar.”

Detaljplanen Fl 188 har genomförandetid kvar till 2025-03-26. Eftersom det bara är kommunen och fastighetsägaren som är

berörda av detaljplanen bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det är möjligt att ta fram en ny detaljplan trots att genomförandetiden inte har gått ut.

Detaljplaneförslagets genomförande innebär att tidigare möjlighet att bygga cykelväg minskar. Kommunen bedömer dock att frågan om cykelbana bör samordnas i ett större perspektiv och att gång- och cykelvägen bör placeras på andra sidan Sveavägen. Placeringen behöver hanteras i en separat detaljplan.

Fl 081 Ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Södra industriområdet, Rydaholms samhälle, fastställd 1982-01-21.



*Plankarta för byggnadsplan F1 081(fastställd 1982),
röd yta illustrerar ungefärligt planområde.*

I detaljplan Fl 081 är det aktuella planområdet planlagt som VÄGMARK, allmän platsmark samt en mindre del som J-område för industriändamål och område för allmänt ändamål, kvartersmark. Detaljplan Fl 081 har ingen genomförandetid kvar.

Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner.

Riksintresse

Planområdet gränsar inte till några riksintressen.

Inom planområdets närhet finns riksväg 27 samt järnvägen, Kust till kust-banan. Dessa berörs inte av detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 april 2021 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Hjortsjö 7:17 med flera i Rydaholm tätort. *På grund av att större delen av planområdet är inom fastigheten Hjortsjö 7:9 heter detaljplanen "Detaljplan för del av fastigheten Hjortsjö 7:9 med flera".*

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet utgörs till större del av redan utbyggd och asfalterad väg.



Planområdets sydvästra del, från den södra plangränsen till industriområdets utfart, utgörs av Sveavägens sidoområden, som idag består av en grässlänt. Inom planområdet, väster om Sveavägen, finns ett dagvattendike, i övrigt är större delen av planområdet hårdgjort.

Förändringar

För den södra delen som ännu inte hårdgjorts införs på

plankartan ett förbud mot hårdgörande; n_1 – marken får inte hårdgöras.

Konsekvenser

Planläggningen medför att det på en mindre del av planområdet tillkommer hårdgjord yta. Denna ökning bedöms dock vara av marginell betydelse.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning bedöms inte vara nödvändigt för den aktuella planen. Planen medger inga nya byggrätter eller andra åtgärder som skulle påverka de geotekniska förutsättningarna.

Radon

Planområdet är beläget inom lågriskområde för markradon enligt SGU:s markradonundersökning 2010. Idag klassas lågriskområde som normalriskområde.

Detaljplanen medger inga nya byggrätter, varför frågan kring radon saknar betydelse för planen.

Fornlämningar

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas i samband med markarbeten ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Planen ligger dock i anslutning till industri för sängtillverkning inom fastigheten Hjortsjö 7:17. Bebyggelsen utgörs av en större sammanhängande byggnadsvolym i två våningar. Byggnaden är cirka åtta meter hög och innehåller kontor, lager och lokaler för montering och packning av varor för möbelindustri.

Strax sydöst om planområdet ligger Rydaholms reningsverk med tillhörande byggnader.

Den aktuella planen innebär ingen ny bebyggelse.

Offentlig service

Planområdet ligger i utkanten av Rydaholms tätort, som har en hel del offentlig service och samhällsfunktioner, så som skola, förskola, vårdcentral med mera.

Kommersiell service

I närhet till planområdet, i korsningen Sveagatan och Alvestavägen finns en obemannad bensinstation. I Rydaholms samhälle finns annan service så som mataffär, restaurang med mera.

Tillgänglighet

Planområdet innehåller ingen bebyggelse eller ytor som behöver tillgänglighetsanpassas. De förändringar som sker är i huvudsak att körytor för fordon tillkommer.

Friytor, lek och rekreation

Detaljplanen syftar till att omvandla mark som idag är gatumark till industriändamål för att förbättra logistiken inom fastigheten Hjortsjö 7:17. Planen berör inga förutsättningar eller behov kopplat till friytor och rekreation.

Naturmiljö

Inget Natura 2000-område, eller andra naturskyddsområden enligt miljöbalken, finns inom eller i närheten av planområdet. Planområdet omfattar inga skyddade områden i form av biotopskydd eller hotade arter. Inga skyddsvärda träd finns inom eller i anslutning till planområdet enligt länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd i Jönköpings län.

I artportalen finns uppgifter om att rödlistade arter/fåglar har observerats på andra sidan Sveavägen, cirka 50 meter från planområdet. Bedömningen görs att detaljplanen inte medför någon negativ påverkan på arterna.

Vattenområden

Närmsta ytvatten utgörs av dammar, tillhörande Rydaholms reningsverk, cirka 100 meter öster om planområdet. Ungefär 300 meter öster om planområdet går en bäck som mynnar ut i Helge Å. Anläggningen ligger inom avrinningsområdet för Helge Å. Planen bedöms inte påverka de hydrologiska förhållandena.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Skyddsområde för vattentäkt

Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt. Närmaste grundvattentäkt ligger i norra Rydaholm, cirka två kilometer norr om planområdet. Planområdet ligger inte inom det utpekade skyddsområdet för vattentäkten och planen bedöms inte medföra någon påverkan på vattentäkten.

Gator och trafik

Planområdet utgörs av Sveavägen och dess sidoområde. Sveavägen går i nordsydlig riktning och ansluter västerut till väg 27 ca 100 meter söder om planområdet. Vägbredden är ca 10 meter. Hastighetsbegränsning för Sveavägen är 60 km/h. I dagsläget har fastigheten Hjortsjö 7:17 två in- och utfarter till fastigheten mot Sveavägen.

Plankartan har försetts med utfartsförbud längs med den södra delen av planområdet mot Sveavägen.

Inga förändringar av gatan är aktuell. Dock smalnas gatumarken i den befintliga planen ned. Det vill säga den del som tidigare var avsedd att fungera som gc-bana. Gc-banan har dock inte byggts ut.



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

Förutsättningar

Utmed Sveavägen saknas idag separat gång- och cykelbana. Vägen är dock bred och möjliggör plats för både biltrafik, cyklister och fotgängare, även om det ur trafiksäkerhetssynpunkt inte är optimalt. Hur stort anspråk som finns på att röra sig utmed Sveavägen till fots eller cykel är inte känt. Men kommunen har tidigare planlagt området med möjlighet att

bygga ut gång- och cykelbana utmed gatan. Anläggandet av diket på Hjortsjö 7:9 innebär att man gick utanför fastighetsgräns med cirka fem meter mot gatan och därmed det område som var avsett för cykelbana.

Kommunen har dock som ställningstagande att det är en acceptabel konsekvens och har som uppfattning att om en cykelbana ska realiseras utmed Sveavägen, borde den östra sidan vara att föredra. Av praktiska skäl är det inte möjligt att i behandla frågan i denna detaljplan. Det bör göras i en separat detaljplan som då tar hänsyn till en större helhet över området.

Förändringar

Planen innebär att gatumarken utmed Sveavägen smalnas av och släcker ut möjlig cykelbana väster om Sveavägen.

Konsekvenser

Planförslaget får inga direkta konsekvenser för gång- och cykeltrafiken idag. Men innebär att den möjliga placeringen av en gång- och cykelväg utmed Sveavägens västra sida inte längre kan genomföras.

Kollektivtrafik

I Rydaholm finns både tåg- och busstrafik till Värnamo och Alvesta. Närmaste hållplats i förhållande till planområdet finns cirka 400 meter väster om planområdet utmed Alvesta vägen.

Planens genomförande kommer inte innebära behov av förändring av kollektivtrafiken i området.

Parkering, varumottagning, utfarter

Inom planområdet gäller fortsatt att parkering, uppställning samt lastning och lossning ska ske på egen fastighet. Planen innebär ingen utökning av verksamheten som skulle förändra förutsättningarna för detta.

Planen innebär ingen förändring av utfartsmöjligheterna. En bestämmelse om utfartsförbud mot Sveavägen inom planens södra halva införs på plankartan.

Störningar, hälsa och säkerhet

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

Trafikbuller

Planområdet ligger i ett industriområde med hög andel tungtrafik. Dock finns ingen bostadsbebyggelse i närheten som påverkas av detaljplanen. För intilliggande verksamheter finns

inga riktvärden avseende vägtrafikbuller. Planen innebär inte heller att trafiken på Sveavägen ökar.

Någon beräkning av vägtrafikbuller har därför inte gjorts.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

Det finns inte någon nationellt satt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Planområdet ligger cirka 200 meter från järnvägen som närmast. Inom planområdet ska inga byggnader uppföras eller utrymmens om människor vistas stadigvarande vistas i.

Farligt gods

Planen bedöms inte påverkas av trafik med farligt gods och aspekten har därför inte utretts vidare.

Belysning

Utmed Sveavägen finns idag gatubelysning på den östra sidan. Någon förändring av detta är inte aktuellt.

Markföroreningar

I samband med att detaljplan Fl 188 togs fram gjordes en miljöteknisk undersökning av bsv arkitekter och ingenjörer AB.

Undersökningen har sammanställts i ett utlåtande daterat 2019-06-25. I sammanfattningen står att utredningen påvisar generellt låga föroreningshalter i jord, markgas och grundvatten.

”Undersökningen omfattar kartläggning av marken under produktionslokaler; kemisk laboratorieanalys av markgasens innehåll av klorerade kolväten och oljeämnen i sammanlagt 14 mätpunkter, dessutom 7 provgropar omkring industribyggnaden med inventering och jordprovtagning samt installation av 5 vattenrör för grundvattenkontroll.

I markgasen/ porgasmätning spåras lätta oljeämnen och låga halter av 1,1,1-triklorethan som indikerar en liten (i sammanhanget obetydlig) påverkan av jordlager och ev. grundvatten direkt under fabriken. Analysdata indikerar mycket låg risk för hälsorelaterade störningar i arbetsmiljön.

Fältarbetet med provgropsgrävning uppvisade inget tecken på oljeföroreningar eller jordlager med avfallsrester, avvikande färgförändring, lukt etcetera. Analysdata av samlingsprover jord och grundvatten gav noll-värden avseende organiska lösningsmedel (VOC) däribland klorerade kolväten samt mycket låga PAH-halter och genomgående låga metallhalter.

Analysdata indikerar att det inte förekommer nämnvärd föroreningsspredning från industriella markzoner inom fastigheten *Hjortsjö 7:17*. Markområdet uppströms tycks heller inte påverka detaljplaneområdet negativt och planerad utbyggnadszon i nordost har med positivt resultat kontrollerats med avseende på föroreningar”¹.

Därmed bedöms frågan vara utredd. Denna detaljplan genererar heller inte någon byggrätt.

Översvämning, skyfall

Sveavägen avvattnas genom motveck som leder ytvatten ner till dagvattenbrunnar. I övrigt finns ingen risk att planområdet eller närliggande område påverkas av översvämning och häftiga skyfall.

Brand och räddning

Sveavägen möjliggör framryckningsväg till industrin i området. Några förändringar av vägen som påverkar detta är inte aktuellt. Vilket innebär att tillgängligheten för brandfordon är god.

I anslutning till planområdet finns två brandposter. Bägge utmed Sveavägen. Brandposterna är B-klassade. B-brandposter ger inte det flöde som förväntas i ett industriområde, men detaljplanens genomförande bedöms inte påverka förutsättningarna eftersom denna detaljplan inte medför någon byggrätt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Inom planområdet finns en vattenledning till större del längs med Sveavägens västra sida. Spillvatten- och dagvattenledningar korsar Sveavägen.

Dagvatten

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett svackdike för dagvattenhantering. Svackdiket som är beläget inom fastigheten *Hjortsjö 7:17* inom planområdet omfattas av servitut, 0683-2020/46.1.

Förändringar

Servitut alternativt ledningsrätt behöver skapas för delen av svackdiket som planläggs som J-industri.

¹ Miljöteknisk undersökning inför detaljplan *Hjortsjö 7:17*, utlåtande upprättad av bsv arkitekter och ingenjörer ab, år 2019

El och tele

Förutsättningar

I planområdet har Eon elledningar, både som går utmed Sveavägen och som korsar vägen. Även Skanova har ledningar inom planområdet som går utmed vägen och korsar vägen. Inom kvartersmarken införs egenskapsbestämmelsen u_1 , markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. För ledningar inom allmän platsmark GATA införs egenskapsbestämmelsen u_2 , markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas av detaljplanen.

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

Planen befäster gällande förhållanden.

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.

Miljö kvalitetsnormer för övriga områden än föroreningar i utomhusluft hanteras i förekommande avsnitt under rubrikerna Vattenområde, Teknisk försörjning samt Störningar, hälsa och säkerhet.

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2021 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 luftkvaliteten. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort. Belastningen av luftföroreningar i kommunens övriga tätorter är väsentligt lägre varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Miljökonsekvenserna är av begränsad komplexitet och redovisas därför löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området och att genomförandet inte antas innebära betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande (beteckning 402-8625-2022) meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane-processen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen kvartal 3, 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är sextio (60) månader och börjar gälla från den dagen planen fått laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sveavägen har enskilt huvudmannaskap idag och kommer fortsatt ha det. Rydaholms vägförening är väghållare. Gemensamhetsanläggning Nederled ga:3.

Avtal

Mellan kommunen och fastighetsägaren har en överenskommelse tecknats om att fastighetsägaren ska bekosta ny detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, ledningar med mera

När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas. Från den kommunägda fastigheten Hjortsjö 7:9 överförs kvartersmark, cirka 1800 m² till kvartersmark J, industri.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Hjortsjö 7:9	En mindre del av fastigheten planläggs som industri och ska förvärfvas av ägaren till Hjortsjö 7:17. Ett servitut alternativt ledningsrätt kommer upprättas mellan kommunen och ny ägare av kvartersmarken i samband med fastighetsregleringen.

Fastighetsplan

Det finns inga gällande fastighetsplaner inom planområdet. Detaljplanen innehåller inte några fastighetsindelningsbestämmelser.

Servitut

Det finns servitut som berör planområdet. Det är en ledningsrätt för kraftledningar som Eon har. Servitutet korsar den korta remsan industrimark som i plankartan redan är prickad och inte får bebyggas eller hårdgöras. Servitutet och ledningen påverkas

inte av detaljplanen. Det finns också en ledningsrätt för vatten och avlopp som Värnamo kommun har i den norra delen av planområdet.

Delen av fastigheten Hjortsjö 7:17 som är inom planområdet omfattas av servitut, 0683-2020/46.1 Officialservitut avlopp (rätt att anlägga, underhålla och förnya svackdike för dagvattenhantering inom område a). Förmån Värnamo Hjortsjö 7:9 (Värnamo kommun), last Värnamo Hjortsjö 7:17.

Ledningar

Inom planområdet finns ledningar, för el, tele och vatten. Kvartersmarken utmed Sveavägen regleras därför med ett u – markreservat för allmännyttiga ledningar. Inom allmän platsmark GATA införs egenskapsbestämmelsen u₂, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Förutsättningarna för ledningarna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande får inga direkta konsekvenser då det i stort är en anpassning till befintliga förhållanden. Planen innebär dock att tidigare planlagd cykelbana inte kan genomföras då gatumarken minskas ned. (planlagd gatumark).

februari 2023
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Ola Rosenqvist
Planeringsarkitekt
Metria AB

Henrik Storm
Stadsarkitekt



SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED STANDARDFÖRFARANDE

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- **UPPDRAG**

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

- **SAMRÅD**

En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning. Eventuellt hålls ett samrådsmöte.

- **SAMRÅDS-
REDOGÖRELSE**

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

- **GRANSKNING**

**Här är vi
nu**

Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån de synpunkter som kommit in under samrådet. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut i minst två veckor. Inför granskningstid underrättar kommunen, sakägarkretsen och övriga som har yttrat sig om planen under samrådet. Granskningen meddelas även i lokaltidning och på kommunens webbplats.

- **GRANSKNINGS-
UTLÅTANDE**

Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.

- **ANTAGANDE**

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

- **LAGA KRAFT**

Om ingen överklagar samhällsbyggnadsnämndens beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla samt föras in i en ortstidning.

Detaljplan för del av fastigheten
HJORTSJÖ 7:9 MED FLERA
(Sveavägen) i Rydaholm tätort

Dnr PLAN 2021.0904

SÄNDLISTA

GRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD 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
- Rydaholms vägförening
- 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, Rydaholms bibliotek
- Barn- och utbildningsnämnden, Kommunstyrelsen, Kulturnämnden, Medborgarnämnden, Omsorgsnämnden och Tekniska utskottet.

februari 2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
HJORTSJÖ 7:9 MED FLERA
(Sveavägen) i Rydaholm tätort

Dnr PLAN 2021.0904

SVARSBLANKETT

GRANSKNING enligt Plan- och bygglagen 5 kap, standard planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets kontaktcenter samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Värnamo.
- Värnamo stadsbibliotek, Rydaholms bibliotek, samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast den 17 april 2023, 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: _____