

Detaljplan för del av Värnamo 14:66 och Värnamo 14:45 (Östermalmsgatan/Tånnögatan) i Värnamo stad



Samrådstitid: 13 januari 2025 – 10 februari 2025

Planhandlingar:

Information om plansamråd/underrättelse/kungörelse

Planbeskrivning

Undersökning

Plankarta

Svarsblankett

Utredningar

Innehåll

Detaljplan för del av Värnamo 14:66 och Värnamo 14:45 (Östermalmsgatan/Tännögatan) i Värnamo stad	1
1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen (standardförfarande).....	4
1.1 Standardförfarande.....	4
1.2 Plandokument	5
2. Detaljplanens syfte	6
2.1 Tidsplan och planförfarande	6
3. Beskrivning av detaljplanen	7
3.1 Hela detaljplanen	7
3.2 Allmän plats.....	7
3.3 Ärendeinformation.....	7
4. Motiv till detaljplanens regleringar	8
4.1 Användningsbestämmelser för allmän plats	8
4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	8
4.3 Egenskapsbestämmelser.....	8
5. Planeringsunderlag.....	12
5.1 Kommunala.....	12
5.2 Utredningar	14
6. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	16
6.1 Mellankommunala intressen	16
6.2 Riksintressen.....	16
6.3 Miljömålen.....	17
6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.....	17
6.5 Natur	18
6.6 Miljö.....	18
6.7 Hälsa och säkerhet	19
6.8 Geotekniska förhållanden	23
6.9 Hydrologiska förhållanden.....	23
6.10 Kulturmiljö	24
6.11 Fysisk miljö	24
6.12 Teknik	25
6.13 Service	27
6.14 Trafik	27
6.15 Miljökvalitetsnormer	29
7. Genomförandefrågor	30
7.1 Organisatoriska frågor.....	30

7.2	Tekniska frågor	31
7.3	Fastighetsrättsliga frågor.....	31
7.4	Ekonomiska frågor.....	31

1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen (standardförfarande)

1.1 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.

1.1.1 Uppdrag

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

1.1.2 **Samråd (HÄR ÄR VI NU)**

En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, på kommun.varnamo.se.

1.1.3 Samrådsredogörelse

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

1.1.4 Granskning

Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.

1.1.5 Granskningsutlåtande

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.

1.1.6 Antagande

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

1.1.7 Laga kraft

Om ingen överklagar nämndens 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 och föras in i en ortstidning.

1.2 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.

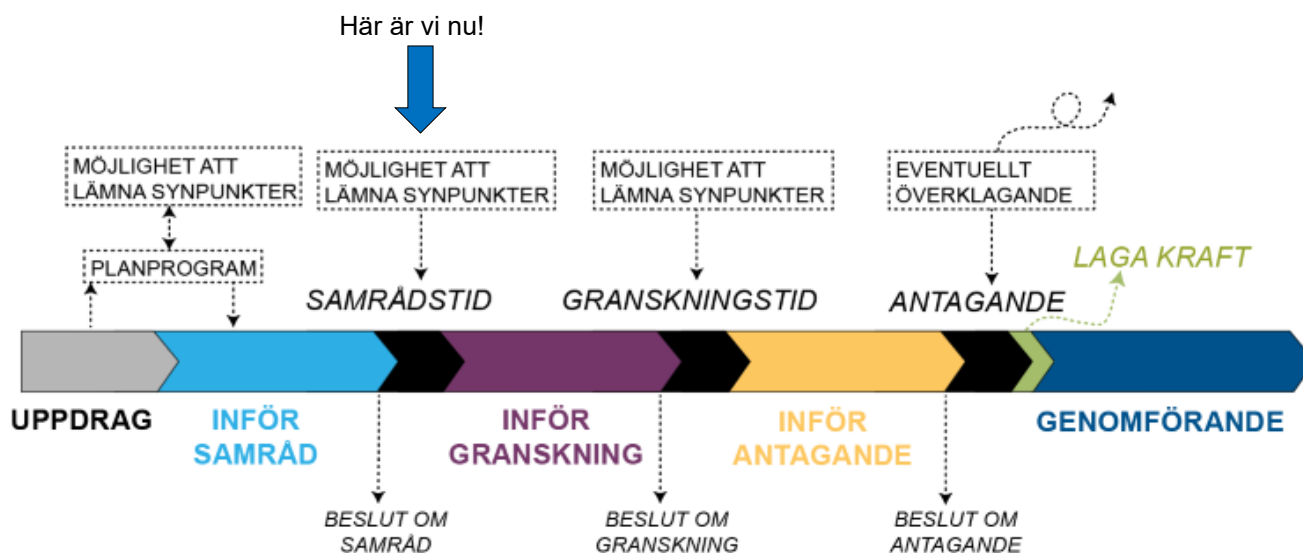
Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar innehållet i planen för att man ska förstå avvägningarna. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras. Beskrivningen är inte juridiskt bindande men vägledande vid rättsprövning.

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.

2. Detaljplanens syfte

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra för en förtätning med bostäder i ett attraktivt läge. Området ska komplettera och harmoniera med omgivande bebyggelse- och kvartersstruktur men även ge möjlighet till ett nyanserat bebyggelseuttryck.

2.1 Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd Q1 2025
- Granskning Q2 2025
- Antagande samhällsbyggnadsnämnden Q3 2025

Då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan kommer planen att handläggas med standardförfarande och kommer att antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

3. Beskrivning av detaljplanen

3.1 Hela detaljplanen

Planområdet ligger i anslutning till och kommer bilda en utökning av området/stadsdelen Östermalm i östra Värnamo stad. Idag består området av en öppen gräsyta som i gällande plan för området har benämningen park. Inom området finns det ett fåtal större träd som inte är utpekade som skyddsvärda och som heller inte kan tolkas som en allé. Inom området har det tidigare funnits en pumpstation som byggdes på 60-talet och som revs 2016–2017.

Området ligger längs en mindre återvändsgata där angränsande bebyggelse i norr och öst består av friköpta radhus i 1,5 – 2 våningar utformade med sadeltak och med ennockhöjd på cirka 7 meter. För bebyggelse längs med gatan finns gemensamma garage på fyra platser. Söder om området finns industri/ företagsbebyggelse samt den pumpstation som har ersatt den som tidigare låg inom planområdet.

3.2 Allmän plats

3.2.1 Beskrivning

Inom det föreslagna planområdet är delar av Östermalmsgatan med. Denna är utpekad som gata i gällande plan och kommer även i ny detaljplan ges användningen gata. Anledningen att gatan tas med inom planområdet är föra att i planen ge möjlighet att reglera ut- och infart för de tillkommande bostäderna.

3.2.2 Huvudmannaskap

För allmän platsmark ska det alltid finnas en huvudman som har ansvar för utbyggnaden, driften och underhållet av den marken. Vanligast i Värnamo kommun är att det är kommunen som är huvudman för allmän plats inom Värnamo stad, men det förekommer också enskilt huvudmannaskap, vanligast inom fritidshusområden.

För allmän platsmark inom planområdet är kommunen huvudman.

3.3 Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 31 januari 2024 §8, Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Användningsbestämmelser för allmän plats



GATA

Gata. Användningen tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa område för gata i anslutning till ny och befintlig bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark



B

Bostäder. Användningen tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att förtätning av Värnamo stad och i och med det skapa en helhet för bebyggelsen utmed Östermalmsgatan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

4.3 Egenskapsbestämmelser

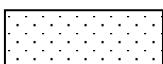
4.3.1 Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud. Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera var stängsel ska finnas samt var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats.

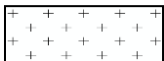
Motivet till bestämmelsen är att säkra en hållbar och säker trafiklösning för nya in- och utfarter längs med Östermalmsgatan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

4.3.2 Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa yta i närhet av fastighetsgräns mot Östermalmsgatan och GC-väg samt skapa helhet med de befintliga fastigheterna längs Östermalmsgatan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken enbart får förses med viss typ av byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra plats för komplementbyggnad inom fastigheten utöver huvudbyggnaden. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.3 Höjd på byggnadsverk

h_1 0,0

Högsta nockhöjd, angivet i meter. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att skapa en helhetsbild i området samtidigt som en något högre nockhöjd än övrig bebyggelse skapar möjlighet till viss grad av variation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.4 Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillgängligheten till befintliga underjordiska ledningar av allmänt intresse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

4.3.5 Utnyttjandegrad

e_1 0,0

Största sammanlagda byggnadsarea av fastighetsarea. Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa storleken av byggnadens omfattning för att anpassas till omgivande bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.6 Placering

p_1

Möjlighet till anordning av uteplats norr om byggnad ska finnas. Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att varje bostad har en uteplats som klarar gällande bullerkrav. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

4.3.7 Fastighetsstorlek

d₁ 0,0

Minsta fastighetsstorlek. Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa möjligheten till avstyckning i mindre fastigheter, detta för att skapa en blandad upplåtelseform av bostäder i området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 18 § stycke 1 PBL.

4.3.8 Utförande

b₁

Minst 30 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik.

Motivet till bestämmelsen är att styra att en viss del av fastigheten mark ska vara genomsläpplig och begränsa hur mycket som får hårdgöras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

b₂

Källare får inte finnas. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa möjligheten till källare inom området då det inte är lämpligt med tanke på områdets höjd i förhållande till vattennivåerna vid höga flöden. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

b₃

Friskluftsintag ska placeras bort från järnvägen. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik.

Motivet till bestämmelsen är att styra var friskluftsintag ska placeras för att minimera risken för boendes hälsa i händelse av olycka på järnvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₄

Utrymning av byggnad ska vara möjlig i riktning bort från järnvägen. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik.

Motivet till bestämmelsen är att styra var utrymningsvägar ska placeras för att minimera risken för boendes hälsa i händelse av olycka på järnvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₅

Fasader ska vara utförda i tegel. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse samspelar med omkringliggande bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

4.3.9 Utformning

f₁

Ej friliggande bostadshus. Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa möjligheten till att uppföra friliggande bostadshus inom området då det inte anses passa ihop med omkringliggande bebyggelsestruktur. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

f₂

Byggnader ska utformas med sadeltak. Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa takets utformning för att anpassas till kringliggande bebyggelse. Området idag består av bebyggelse med sadeltak och för att skapa en helhet i området ska även tillkommande bebyggelse uppföras med sadeltak. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

4.3.10 Takvinkel

o₁

Takvinkeln ska vara mellan 35-50 grader. Bestämmelser om takvinkel ska tillämpas för att reglera lutning i grader på tak.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att takets lutning samspelar med kringliggande bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

4.3.11 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet till en kort genomförandetid är att stimulera till ett ökat byggande samt ge flexibilitet till att ändra förutsättningarna om byggnation inom området inte sker inom 5 år. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § PBL.

5. Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

5.1.1 Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden. Senaste uppdateringen/översynen av grundkartan gjordes 2024-10-15 av geodataenheten på kommunen.

5.1.2 Översiktsplan

För Värnamo kommun gäller översiktsplanen, Mitt Värnamo 2035, antagen av kommunfullmäktige 2019-05-29. Planområdet nämns inte specifikt i översiktsplanen, men det finns ställningstaganden som berör, bland annat:

- Ny bebyggelse i tätorterna ska i första hand ske i förtätninglägen och inom tätorternas nuvarande utbredning, i kollektivtrafiknära lägen och i kollektivtrafikstråk. Ny bebyggelse ska primärt förläggas till redan ianspråktagna, hårdgjorda ytor. Tillägg av bebyggelse ska bidra till att uppnå en för området lämplig blandad bebyggelse.

- Kommun ska vid lovgivning och planering verka för att andelen friyta ska vara godtagbar, utifrån det geografiska läget och exploateringsgrad.

- Kommunen ska i planering verka för ett minskat bilberoende och en minskad biltäthet i kommunens tätorter genom att invånarna ges goda möjligheter att välja andra transportmedel än bilen.

- Kommunen ska vid försäljning av kommunal mark och inför exploatering för bostadsändamål, sträva efter en blandning av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer, där det är möjligt och önskvärt.

5.1.3 Fördjupning av Översiktsplan

Området är även utpekat i FÖP:en för Värnamo stad. Området ligger i ett utvecklingsområde där det kan utvecklas med blandad bebyggelse i samma eller högre exploateringsgrad än existerande bebyggelse och där parkeringar och lucktomter exploateras.

I FÖP:en beskrivs att förtätning med blandad bebyggelse avses ske inom tätortsutbredningen. Det handlar om att bebygga ytor med låg nyttjandegrad eller som kan användas på mer yteffektiva sätt. Förtätning med blandad bebyggelse avser bostäder och verksamheter i olika former som inte är transportintensiva eller störande för omgivningen. Värnamo stad har goda förutsättningar för en ökad täthet och blandning.

I FÖP:en finns ställningstagande kring olika rubriker. Under rubriken **Förtätning, omvandling och utbyggnad** finns följande ställningstaganden.

- Förtätning i staden ska medverka till att skapa en blandning av bostadstyper, vilket bland annat kommer att bidra till mer integration, jämställdhet och jämlikhet.
- Förtätning förläggs i första hand i stadens utvecklingsstråk. Vid förtätning och omvandling i utvecklingsstråk, bör exploateringsgraden på tillkommande bebyggelse vara högre än nuvarande bebyggelse.

5.1.4 Detaljplaner

Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Nedanstående befintlig ändring av stadsplan gäller därför som detaljplan för området. Denna 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 148 Förslag till ändring av stadsplanen för del av Värnamo stad (del av Östermalm), fastställandedatum 1966-10-21.

Gällande detaljplan reglerar byggnation av bostäder, industri, handel samt småindustri inom delar av stadsdelen Östermalm i Värnamo stad. För området som ingår i denna detaljplan medges bestämmelserna park och gata enligt gällande detaljplan. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut.

5.1.5 Plan för grönstruktur i Värnamo stad

Området är med i Plan för grönstruktur benämnt som Söderslätt. Parkytan beskriv idag som överdimensionerad och svårorienterad. I östra delen finns en yta som används för fotboll/annat bollspel. I övrigt har området ett lågt nyttjande och det saknas någon funktion i parken.

I plan för grönstruktur lyfts idén om att delar av parken kanske kan bebyggas. Då det strax norr om denna parkyta finns en väl fungerande närpark med stora kvaliteter. Det lyfts även att parkytan utgör en lämplig plats för regnbädd om behovet för området uppstår eller att kopplingen till Apladalen kan stärkas ytterligare och ge parken en identitet.



Urklipp från Plan för grönstruktur över området samt tillhörande strategier.

5.1.6 Övriga planer/program/beslut

Detaljplanen har föranletts av ett planbesked för området som samhällsbyggnadsförvaltningen ställde sig positiva till i juni 2022.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 31 januari 2024 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för del av Värnamo 14:66 och Värnamo 14:45 i Värnamo stad.

5.1.7 Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken

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

genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för planen (MB 6:1).

Länsstyrelsen ges under plansamrådet tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen tar efter samrådet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; Grundvatten av god kvalitet samt Ett rikt växt- och djurliv. Utifrån undersökningen har följande frågor utretts i planen: geoteknik, och buller.

Sammantaget ser kommunen behov att särskilt titta på geoteknik, markföroreningar och buller i samband med framtagandet av detaljplanen.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Utifrån den framtagna undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommunen gjort bedömningen att planens genomförande inte anses medföra så stor miljöpåverkan att en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Granskningshandlingen kompletteras med Länsstyrelsen synpunkter kring undersökningen och kommunens beslut om planen bedöms medför betydande miljöpåverkan eller inte.

5.1.8 Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om kommunen bedömer om planen genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs inför att planen går ut på granskning. Bedömningen görs utifrån framtagna *Undersökning om betydande miljöpåverkan* till planen samt Länsstyrelsens samrådsyttrande.

5.2 Utredningar

I samband med framtagandet av detaljplanen har ett antal utredningar gjorts nedan redovisas vilka samt en sammanfattning av resultatet.

5.2.1 Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning har genomförts av BGK (Bygg- och geokonstruktioner, 2024-08-20). Utredningen visar på att jorden, från markens yta räknat, består av fyllning som underlagras av silt och på större djup lera som vilar på berg. Under planerad byggrätt består fyllningen av sand, grus, tegel, asfaltrester, inslag av silt och mulljord med mera. Fyllningens relativa fasthet bedöms vara mycket låg till medelfast. Grundvattennivån i området bedöms ligga på mellan 2,24 och 2,47 meter under markytan (+144,77 och +145,29).

Med de förhållanden som undersökningen visar (okontrollerade fyllningar av silt, lera med mera) bedöms sättningar bli oacceptabelt stora vid eventuell grundläggning på mark. Byggnation inom planområdet bör därför pålas eller byggas på annan grundförstärkt lösning. Om mindre byggnad uppförs på platsen kan andra lösningar vara aktuella. Valet av grundläggning bevakas i och med bygglovsprocessen.

5.2.2 Bullerutredning

I samband med framtagandet av detaljplanen har en bullerutredning gjorts för att beräkna bullerförhållandena på platsen i dag samt i en framtid. Detta för att kunna avgöra om platsen är

lämplig för bostadsbebyggelse samt om det kan krävas åtgärder på framtida byggnad för att klara de krav för buller som finns idag.

Utredningen visar att även med en uppräknig av trafiken till år 2045 så klarar den tänkta bebyggelsen dagens bullerkrav vid fasad (understiger 60 dBA). För uteplatser finns andra krav som tyvärr inte uppnås på de uteplatser som planeras i söderlägen. Däremot finns möjligheter att uppföra uteplatser i norrläge som klarar av gällande bullervärden (inklusive en uppräknig av trafiken till år 2045).

Riktvärdet för maximal ljudnivå (70 dBA) överskrids vid godstågspassager. Förordningen anger dock att *”om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.”* Ljudnivån är ej över 80 dBA vid någon bostadsfasad vilket innebär att man uppfyller förordningens krav vid tågpassager.

5.2.3 Miljöutredning

I samband med framtagandet av detaljplanen har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts för området för att utreda om det finns några föroreningar i marken och i så fall vilka.

Det fanns inga tidigare kända markundersökningar för området och området finns inte heller i Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden. Där emot finns i områdets närhet ett antal utpekade fastigheter med potentiella föroreningar.

En provtagningsplan togs fram inför fältarbetet för att säkerställa att rätt prover togs i fält med utgångspunkt i den information som finns om kringliggande fastigheter.

Efter fältbesök, provtagning och analys av proverna av mark och vatten har utredningen visat att risken för förekomsten av föroreningar inom området och eventuellt negativ påverkan på människors hälsa och miljö är låg.

6. Planeringsförutsättningar 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.

6.1 Mellankommunala intressen

Planen kan ses som en förtätning och komplettering av befintlig bebyggelse i stadsdelen Östermalm i Värnamo stad bedöms inte några mellankommunala intressen påverkas av genomförandet av detaljplanen.

6.2 Riksintressen

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

6.2.1 *Naturvård*

6.2.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger inte inom ett område som omfattas av riksintresse för naturvård enligt underlag från Länsstyrelsen. Närmaste riksintresse för naturvård ligger i Apladalen väster om föreslagna planområdet.

6.2.1.2 Förslag och konsekvenser

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kommer att påverka riksintresset då det mellan områdena går en gata samt att planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse.

6.2.2 *Rörligt Friluftsliv*

6.2.2.1 Nuläge och förutsättningar

Närmaste riksintresse för friluftsliv ligger runt sjön Vidöstern cirka 1,5 km söder om planområdet.

6.2.2.2 Förslag och konsekvenser

På grund av det stora avståndet mellan planområdet och närmaste riksintresse för friluftsliv gör kommunen bedömningen att riksintresset inte påverkas av planens genomförande.

6.2.3 *Kulturmiljövård*

6.2.3.1 Nuläge och förutsättningar

Inom Värnamo stad finns inga riksintressen för kulturmiljövård som kan påverkas av genomförandet av detaljplanen.

6.2.3.2 Förslag och konsekvenser

Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar något riksintresse för kulturmiljövård.

6.2.4 *Trafikkommunikation*

6.2.4.1 Nuläge och förutsättningar

Strax söder om planområdet går Kust- till kust-järnvägen som är utpekad som riksintresse för kommunikation av Trafikverket. Avståndet mellan järnvägen och planområdet är cirka 80 meter och mellan finns idag både en gata och en pumpstation.

6.2.4.2 Förslag och konsekvenser

Kommunen bedömer att genomförandet av planförslaget inte kommer påverka riksintresset negativt då avståndet mellan är relativt långt samt att det idag finns byggnader med mera mellan planområdet och riksintresset.

6.2.5 Totalförsvär

6.2.5.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt.

Värnamo stads utbredning räknas som sammanhållen bebyggelse och vid fall då det planläggs ska detaljplanen medge bebyggelse högre än 45 meter för att räknas som höga objekt och då kunna vara en eventuell påverkan på riksintresset.

6.2.5.2 Förslag och konsekvenser

Då området ligger inom Värnamo stads utbredning vilket räknas som sammanhållen bebyggelse och planförslaget inte medger byggnad på över 45 meter så är kommunens bedömning att det inte påverkar riksintresset negativt.

6.3 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:

- Ett rikt växt- och djurliv

Då området idag är ett mindre grönområde i anslutning till Apladalen kommer det växt- och djurliv som finns inom planområdet påverkas. Närheten till Apladalen bidra till att påverkan dock blir marginell då området är begränsat med kvaliteter som bidrar till ett rikt växt- och djurliv i och med att det tidigare har varit bebyggt. I stället kan området ses som en övergång mellan Apladalens rika växt- och djurliv till den täta stadens mer begränsade växt- och djurliv.

- Grundvatten av god kvalitet

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd som sträcker sig från Skillingaryd ner till Vidöstern. Grundvattenförekomsten har statusklassningen god både för den kemisk och kvantitativ status. De utveckling som sker inom grundvattenförekomsten påverkan möjligheten till att utnyttja förekomstens goda kvaliteter. Då området för planen tidigare har varit bebyggt bedömer kommunen att påverkan på grundvattenförekomsten som liten.

6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 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.

6.4.1 Jordbruksmark

6.4.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet omfattar inte mark som är utpekad som jordbruksmark.

6.5 Natur

6.5.1 Grönområde

Planområdet består idag av parkmark som tidigare har innehållit en pumpstation för vatten och avlopp. Pumpstationen revs 2017. Väster om området ligger stadens stadspark Apladalen, som sträcker sig från Värnamos centrum hela vägen ner till Vidöstern. Planområdet är avskilt från Apladalen genom Tännögatan som utgör en parkens östra avgränsning. Apladalen har flera viktiga värden med bland annat nyckelbiotoper och riksintressen. Dessa värden bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.



Vy från Apladalen med planområdet i slutet av vägen.

6.6 Miljö

6.6.1 Dagvatten

6.6.1.1 Nuläge och förutsättningar

Inom området idag finns det inte någon iordningställd yta för dagvatten. Då större delen av ytan är parkmark är möjligheten till genomsläpplighet och naturlig omhändertagande av dagvatten god. Strax öster om planområdet finns idag en lågpunkt för vatten. Inom denna yta samlas stora mängder vatten vid skyfall.

6.6.1.2 Förslag och konsekvenser

Dialog har genomförts med VA-huvudmannen. Möjligheterna att ansluta området till befintliga ledningar för dagvattenhantering och ta emot det tillkommande dagvattnet som genomförandet av planen beräknas tillskapa är goda. Då dagvattnet beräknas omhändertas via befintligt ledningsnät är bedömningen att det inte kommer att belasta eller påverka den vattenförekomst som ligger inom avrinningsområdet.

6.6.2 Vattenskyddsområde

6.6.2.1 Nuläge och förutsättningar

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt.

Det aktuella planområdet ligger inom yttre skyddsområde för Ljusseveka grundvattentäkt, vilket bland annat innebär att täkt av grus, sand, lera eller jord eller schaktning inte får ske till lägre nivå än cirka en meter över högsta grundvattenyta. Vid schaktning ska tillstånd krävas. Behöver man avvika från Länsstyrelsens gällande föreskrifter, vid bland annat sanering av förorenad mark eller vid anordning av källarvåning, ska undantag meddelas av Länsstyrelsen efter hörande av samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden och vattenverkets huvudman.

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd som sträcker sig från strax norr om Skillingaryd ända ner till Vidösterns norra kant. Grundvattenförekomsten är en sand och grusförekomst med en hög produktivitet och är viktigt för att kommunen ska kunna försörja sina boende med rent dricksvatten. Grundvattenförekomsten har i senaste förvaltningscykeln klassats med god kemisk status och god kvantitativ status.

6.6.2.2 Förslag och konsekvenser

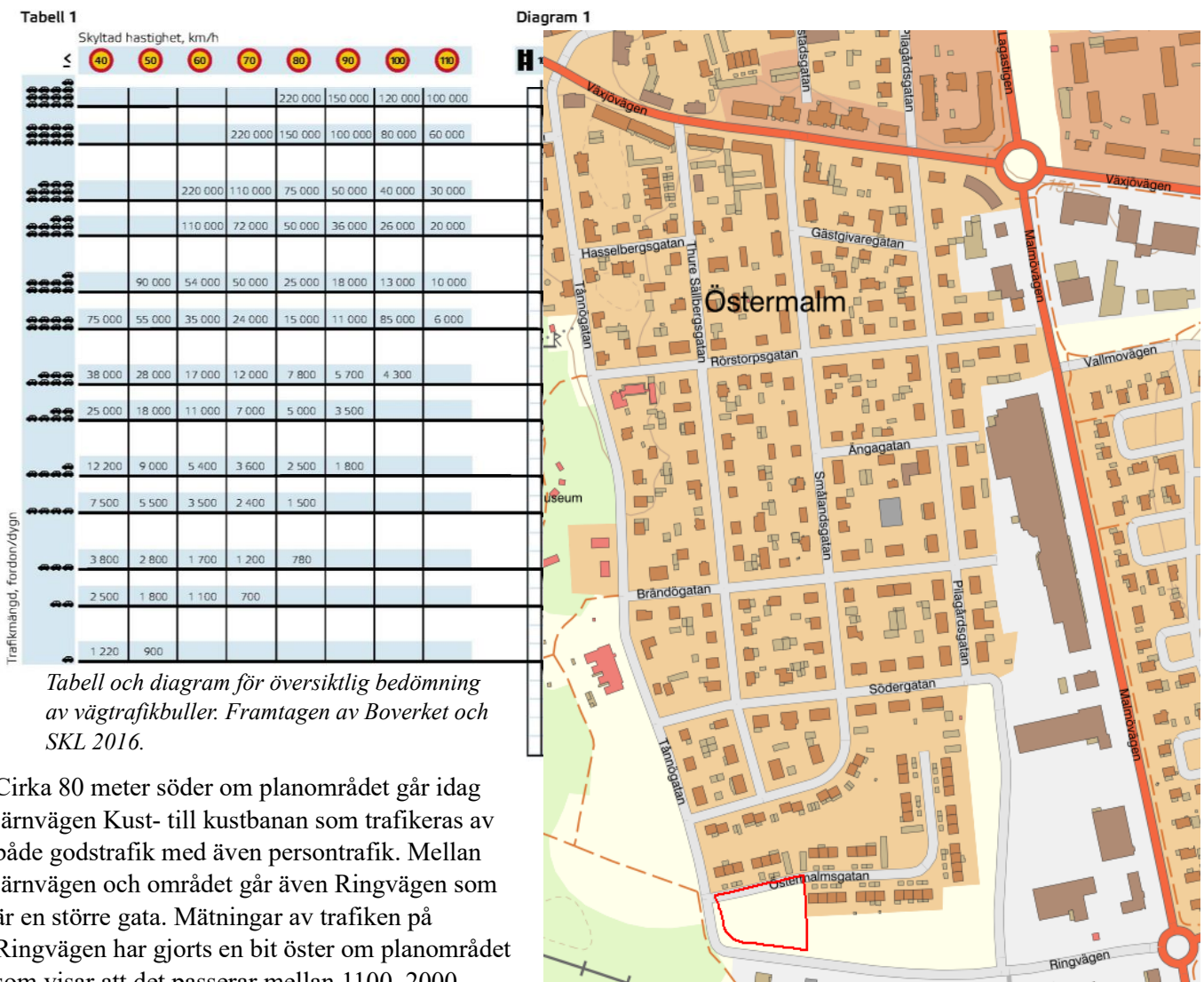
Vattenverket ligger nästan 3 kilometer uppströms från planområdet och mellan vattenverket och planområdet ligger stora delar av centrala Värnamo stad. Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte påverkar varken Ljusseveka vattentäkt eller grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd negativt.

6.7 Hälsa och säkerhet

6.7.1 Buller

6.7.1.1 Nuläge och förutsättningar

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



Tabell och diagram för översiktlig bedömning av vägtrafikbuller. Framtagen av Boverket och SKL 2016.

Cirka 80 meter söder om planområdet går idag järnvägen Kust- till kustbanan som trafikeras av både godstrafik med även persontrafik. Mellan järnvägen och området går även Ringvägen som är en större gata. Mätningar av trafiken på Ringvägen har gjorts en bit öster om planområdet som visar att det passerar mellan 1100–2000 fordon per dygn. Ringvägen kan ses som en smitväg till Malmövägen vid de tidpunkter på dagen då rusningstrafik uppstår. Genom att svänga av Malmövägen och i stället köra

Ringvägen/Tännögatan kan de som ska till Östermalm samt områdena söder som Växjövägen/Storgatan slippa den stora trafikmängden som uppstår på Malmövägen.

6.7.1.2 Förslag och konsekvenser

I samband med framtagandet av detaljplanen har en bullerutredning gjorts för att kunna säkerställa att platsen är lämplig för tänkt utveckling. Bullerutredningen utgår planerad bebyggelse på en byggnadskropp i 2,5 plan med total 14 lägenheter samt både biltrafik och järnvägstrafik. Utredningen visar att riktvärdena för buller klaras både med dagen trafik och en uppräknig av trafik till år 2045. Vid en uppräknig av trafiken till år 2045 visar utredningen att värdena i fasad mot söder ligger på mellan 51–55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och mellan 61–80 dB(A) maximal ljudnivå. Den maximal ljudnivån om 70 dB(A) klaras inte för uteplatserna i söder, men för uteplatserna på norra sidan av byggnaden uppfylls detta krav då utredningen där visar värden på mellan 64–70 dB(A) maximal ljudnivå.

6.7.2 Risk för olyckor

6.7.2.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger cirka 80 meter från Kust- till kust-järnvägen som tillhör kategorin övrig järnväg enligt länsstyrelsens kategorisering av vägar och järnvägar. På Järnvägen transporteras årligen omkring 2884 godståg. Av dessa utgörs cirka 4,5% av transporter med farligt gods. Mellan planförslaget och järnvägen finns idag både ett smalare område med natur, en pumpstation för VA samt en gata.

6.7.2.2 Förslag och konsekvenser

Risken för olyckor med farligt gods bedöms som liten. De skadehändelser som har identifierats bidra mest till samhällsrisk är utsläpp av giftig gas. Åtgärder mot dessa händelser har vidtagits i plan genom bestämmelser om att friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen samt att byggnader ska utföras så att det är möjligt att utrymma i riktning bort från järnväg.

6.7.3 Risk för översvämning

6.7.3.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger inte i en lågpunkt men strax öster om området finns en av de en större lågpunkt där det vid ett kraftigt skyfall kan bli ett vattendjup på upp mellan 50–100 centimeter. Enligt översvämningskarteringen från MSB klarar sig området både vid ett 100-års och ett 200-års regn.

6.7.3.2 Förslag och konsekvenser

Planområdet ligger en bit ovanför 200-års flöden och beräknas klara en översvämning av 200-års flödet.

6.7.4 Risk för erosion

6.7.4.1 Nuläge och förutsättningar

De risker för erosion finns i närheten berör enbart Lagans strandkant och närmaste strandkant ligger mer än 100 meter från planområdet. Mellan Lagan och området finns även annan bebyggelse samt järnväg.

6.7.4.2 Förslag och konsekvenser

Kommunen bedömer att risken för området att påverkas av erosion är liten med tanke på avståndet samt bebyggelsen och järnvägen som finns mellan området och Lagans strandkant.

6.7.5 Risk för skred och ras

6.7.5.1 Nuläge och förutsättningar

Området är inte utpekade som ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart enligt SGU. Närmaste aktsamhetsområde ligger sydöst om planområdet utmed järnvägen.

6.7.5.2 Förslag och konsekvenser

Bedömningen är att området inte påverkas av risken för skred och ras.

6.7.6 Markföroreningar

6.7.6.1 Nuläge och förutsättningar

Kring planområdet finns ett antal fastigheter som har eller tidigare har haft verksamheter som använder sig av ämnen som räknas som miljöfarliga.

Bland annat finns en fastighet sydöst om planområdet som tidigare har innehållit ett tryckeri och som kan ha använt sig av miljöfarliga ämnen. Fastigheten är dock inte mer utredd än att verksamheten inom fastigheten är identifierad. Även en bit öster om planområdet finns ett antal fastigheter som är utpekade för eventuella föroreningar då det idag finns eller tidigare har bedrivits någon typ av verksamhet som kan innebära användning av miljöfarliga ämnen.

6.7.6.2 Förslag och konsekvenser

I samband med framtagandet av detaljplanen har en markmiljöutredning tagits fram. Den visar inte på några föroreningar i marken och låga halter av metaller i grundvattnet. Utifrån genomförd undersökning bedöms risken för förekomst av föroreningar inom området och eventuell negativ påverkan på människors hälsa och miljö som låg.

Bedömningen i utredningen är att inga ytterligare miljötekniska undersökningar eller åtgärder behövs inom området då inga förhöjda halter föroreningar påträffats och risken för att påträffa några bedöms vara låg.



Karta över området med planområdet med röd yta, erosionsrisk markerad med röd linje och risk för ras och skred markerat med gul yta.

6.7.7 Radon

6.7.7.1 Nuläge och förutsättningar

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

Området för tänkte bebyggelse ligger inom normalriskområdet för radon.

6.7.7.2 Förslag och konsekvenser

Mätningar har gjorts i samband med den geotekniska undersökningen som visar att värdena för radon inom området ligger inom normalrisknivån. Vid normalrisknivå ska byggnader normalt utföras minst radonskyddat.

6.7.8 Tillgänglighet för räddningstjänsten

6.7.8.1 Nuläge och förutsättningar

Räddningstjänsten är belägen cirka två kilometer väster om planområdet. Vid normal belastning på vägnätet är räddningstjänsten på plats inom 10 minuter från det att larm kommit in.

Närmaste vattenbrandpost är VBP143 som ligger precis norr om Östermalmsgatan i anslutning till planområdet. Brandposten är B-klassad och klarar att leverera 10 l/s vilket är normen för brandvatten gällande bostadshus upp till 3 våningar enligt svenskt vattens P114. Det finns ytterligare en brandvattenpost vid planområdet VPB98, klassningen av den vattenposten är okänd.

6.7.8.2 Förslag och konsekvenser

En eventuell utbyggnad av kapaciteten i brandposten hanteras i enlighet med kommunens VA-strategi. Kommunens tekniska förvaltning kommer utöver VA-planens åtgärdsplan att ta fram specifika åtgärdsplaner för förnyelsearbete av ledningsnätet.

6.7.9 Tillgänglighet

6.7.9.1 Nuläge och förutsättningar

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

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

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

Området för den nya exploateringen är relativt plan utan större höjdskillnader och ligger i nivå med intilliggande gata.

6.7.9.2 Förslag och konsekvenser

Då området förutsättningar är goda för att skapa ett nytt kvarter med bra tillgänglighet ser kommunen inte några problem för att skapa ett område som är tillgängligt för människor med funktionsnedsättningar. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

6.8 Geotekniska förhållanden

6.8.1.1 Nuläge och förutsättningar

En geoteknisk utredning har genomförts av BGK (Bygg- och geokonstruktioner, 2024-08-20). Utredningen visar på att jorden, från markens yta räknat, består av fyllning som underlagras av silt och på större djup lera som vilar på berg. Under planerad byggrätt består fyllningen av sand, grus, tegel, asfaltrester, inslag av silt och mulljord med mera. Fyllningens relativa fasthet bedöms vara mycket låg till medelfast. Grundvattennivån i området bedöms ligga på mellan 2,24 och 2,47 meter under markytan (+144,77 och +145,29).

6.8.1.2 Förslag och konsekvenser

Med de förhållanden som undersökningen visar (okontrollerade fyllningar av silt, lera med mera) bedöms sättningar bli oacceptabelt stora vid eventuell grundläggning på mark. Byggnation inom planområdet bör därför pålas eller genomföras med annan lämplig grundförstärkning. Grundläggningsmetod bevakas i byggprocessen.

6.9 Hydrologiska förhållanden

6.9.1.1 Nuläge och förutsättningar

Området ligger inom avrinningsområdet för recipienten *Lagan* och delavrinningsområdet *Inloppet i Vidöstern*.

Länsstyrelsen har utarbetat miljö kvalitetsnormer för de vattenförekomster som är definierade inom vattenförvaltningsarbetet. Recipienten, den del av Lagan som berörs av aktuellt planområde, benämns i VISS Lagan: Vidöstern-Härån. Denna del av Lagan är ca 18 km lång. Sträckan rinner från sammanflödet med Härån i Karlsforsdammen och mynnar i sjön Vidöstern.

Enligt den senaste statusklassningen bedöms den ekologiska statusen som måttlig. Klassningen baseras på kvalitetsfaktorerna fisk, hydrologisk regim-vattenkraft och konnektivitet. Beslutade kvalitetskrav innebär att god ekologisk status ska uppnås senast 2039. Kvalitetsfaktorerna fisk och konnektivitet påverkas av dammar, barriärer och slussar för vattenkraft och leder till ett fragmenterat vattendrag där fisk och bottenlevande djurs vandringsmöjligheter begränsas samt hämmar flödet av bl.a. näringsämnen. Avseende näringsämnespåverkan, försurning och särskilda förorenande ämnen är statusklassningen God.

Kemisk ytvattenstatus har klassningen Uppnår ej god. Kvalitetskraven är God kemisk ytvattenstatus med undantag för ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Halterna för dessa två ämnen överskrider i alla Sveriges vattenförekomster och de anses på sin omfattning och spridningsvägar vara tekniskt omöjligt att sänka till nivåer motsvarande god status. Halterna får dock inte öka.

Det är cirka 180–200 meter mellan planområdet och närmaste strandlinje. För vattenförekomsten gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen, både utöver vattnet och in över land.

6.9.1.2 Förslag och konsekvenser

Vid omhändertagande och avledande av dagvatten är det viktigt att hänsyn tas till att vattenkvaliteten i recipienten får försämrats. Som tidigare nämnts planeras tillkommande dagvatten hanteras i befintligt ledningsnät och beräknas därför inte påverka recipienten.

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

6.10 Kulturmiljö

6.10.1 Fornlämningar

6.10.1.1 Nuläge och förutsättningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden.

Inom planområdet finns idag inga kända fornminnen eller kulturmiljöer utpekad hos kommunen eller hos Riksantikvarieämbetet.

6.10.1.2 Förslag och konsekvenser

Om fornfynd påträffas under genomförandet av detaljplanen ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

6.11 Fysisk miljö

6.11.1 Bebyggelse och gestaltning

6.11.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger i utkanten en av stadens större stadsdelar, Östermalm, nära Kust- till kustbanan och Apladalen, längs med Östermalmsgatan. Norr om Östermalmsgatan samt öster om planområdet finns idag bostadsbebyggelse i form av radhus i 1,5 våning i tegel med sadeltak och en nockhöjd på cirka 7 meter. Området har idag flera gemensamma ytor med garage för parkering.

Troligen har övrig bebyggelse längs med Östermalmsgatan uppförts som ett enhetligt kvarter år 1974–1975 vart efter flera hus har byggts till och ändras på olika sätt.



Befintliga bebyggelse längs med Östermalmsgatan.

6.11.1.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse med en nockhöjd på 11 meter, vilket möjliggör som mest 3 våningar. Den tillkommande bebyggelse ska även uppföras med sadeltak för att följa samma uttryck som omkringliggande bebyggelse. Delar av marken behöver vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och ska därför inte bebyggas.

Tanken är att byggnaden ska bli ett mindre lägenhetshus med 1 plans lägenheter i bottenplan samt i 1,5 plan över. Utformningen av byggnaden ger känslan av radhus och kommer med tegelfasad skapa en nyanserad tolkning av den omkringliggande befintliga bostadsbebyggelsen. I plankartan regleras fasad av tegel

6.11.2 Friytor

6.11.2.1 Nuläge och förutsättningar

Området finns med i Plan för grönstruktur och pekats där ut som överdimensionerad, svårorienterad, saknar funktioner och med ett lågt utnyttjande. I östra delen av parken finns en yta där mål har ställts upp vilket visar på viss användning. Den delen ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planens genomförande. Den lekplats som finns mellan Östermalmsgatan och Smålandsgatan har en högre nyttjande och en mer tydlig orienterbarhet och användning.

6.11.2.2 Förslag och konsekvenser

Då området idag är obebyggt och består av en större gräsyta finns goda möjligheter till att skapa ytor inom fastigheten för lek och umgänge för både barn och vuxna. Området placering i närheten av andra lekplatser och grönområden som kan användas för lek, rekreation och motion ger också möjlighet till variation. Med bestämmelse om andelen kvartersmark som ska vara genomsläpplig styrs möjligheten att skapa ytor inom kvartersmarken för utomhusaktiviteter och umgänge.

På alla sätt behöver de gröna värdena och möjlighet till lek och social samvaro maximeras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god bebyggd miljö.

6.11.3 Sol- och skuggförhållande

6.11.3.1 Nuläge och förutsättningar

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

Platsen idag är en större öppen gräsyta med det fåtal träd. Runt platsen är det finns inga stora höjdskillnader och det finns inte heller några höga byggnader eller andra objekt som skuggar planområdet.

6.11.3.2 Förslag och konsekvenser

Områdets förutsättningar ger goda möjligheter till att skapa en bebyggelse där sol- och skygghållande skapar en hög boendekvalitet. Då den tillkommande bebyggelsen är begränsad till en nockhöjd på 11 meter kan goda sol- och skygghållandena för bostäderna norr om Östermalmsgatan fortfarande uppnås.

6.12 Teknik

6.12.1 Vatten och avlopp

6.12.1.1 Nuläge och förutsättningar

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

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA som i stort sett innefattar hela Värnamo stad. I anslutning till området finns idag ledningar för att kunna ansluta både vatten och avlopp.

6.12.1.2 Förslag och konsekvenser

Då recipientens statusklassning inte får försämrats måste det gå att rena vattnet innan det når recipienten. Dagvattnet från kvartersmarken kommer att omhändertas i det befintliga ledningsnätet som finns i anslutning till planområdet, där det kommer renas innan det når recipienten.

6.12.2 Värme

6.12.2.1 Nuläge och förutsättningar

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

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

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

Planområdet omfattas inte av Värnamo Energis område för fjärrvärme och området ligger i utkanten av det yttre vattenskyddsområdet för Ljusseveka vattentäkt.

6.12.2.2 Förslag och konsekvenser

Då området idag är obebyggt finns det goda förutsättningar att placera och uppföra bebyggelse utefter ett klimatsmart perspektiv.

6.12.3 El och tele

6.12.3.1 Nuläge och förutsättningar

Både Värnamo energi och Skanova har ledningar i anslutning till planområdet för bland annat el och opto vilket ger goda möjligheter för anslutning av även de tillkommande bostäderna.

6.12.4 Avfall

6.12.4.1 Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag ingen uppsamling av avfall inom området.

6.12.4.2 Förslag och konsekvenser

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom kvartersmark och i anslutning till Östermalmsgatan. Genom att ge möjlighet för sopfordon att stanna till på Östermalmsgatan och hämta sopor från miljöhus lokaliserat nära gatan kan andra ytor inom planområdet sparas från att behöva bli stora hårdgjorda vändplatser,

6.13 Service

6.13.1 Offentlig service

6.13.1.1 Nuläge och förutsättningar

Idag finns ingen offentlig service inom planområdet. Närmsta grundskola (Exposkolan) och förskola (Förskolan Nyfiken) är belägna cirka 500 meter respektive 200 meter norr om planområdet. Värnamo sjukhus ligger cirka 1,5 kilometer utanför området och närmsta vårdcentral 1 kilometer bort.

6.13.1.2 Förslag och konsekvenser

Den offentliga service som finns i närområdet kommer inte att påverkas nämnvärt av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet.

6.13.2 Kommersiell service

6.13.2.1 Nuläge och förutsättningar

I dagsläget finns det ingen kommersiell service inom området eller i dess direkta anslutning. Närmaste kommersiella service är beläget cirka 200 meter öster om området och in till Värnamo centrum är det strax över 1 kilometer.

6.13.2.2 Förslag och konsekvenser

Med en ökad förtätning i centrala lägen i staden skapas ett större underlag för den kommersiella servicen som finns beläget i centrum men även den som service som finns i ytterområden i staden.

6.14 Trafik

6.14.1 Gång- och cykeltrafik

6.14.1.1 Nuläge och förutsättningar

I söder och väster avgränsas planområdet av en gång- och cykelväg, längs med Ringvägen/ Tännögatan, som i höjd med Östermalmsgatan går över till att bli trottoar på en sida och en gång- och cykelväg på den andra sidan norrut. Denna gc-väg har ett högt användande och är en viktig led för trafikanter som tar sig runt i staden utan motorfordon.

Gång- och cykelvägen ger också möjlighet att svänga över in i Apladalen i höjd med Östermalmsgatan.

6.14.1.2 Förslag och konsekvenser

Tillgängligheten och sträckningen av gång- och cykelvägen förbi planområdet kommer inte att förändras i och med genomförandet av detaljplanen.

6.14.2 Kollektivtrafik

6.14.2.1 Nuläge och förutsättningar

Närmaste busshållplats finns längsmed Malmövägen cirka 400 meter öster om planområdet. Busshållplatsen ICA Kvantum trafikeras av busslinje 202, 270 och 273 och har idag är en av de mest använda hållplatserna i östra delen av Värnamo stad.

Närmaste tågstopp/tågstation är Rörstorp station som ligger cirka 700 meter sydost om området. Denna station trafikeras tåg mot Alvesta. Värnamos centrala station ligger cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet och trafikeras, förutom tåg mot Alvesta även av tåg mot bland annat Halmstad, Jönköping och Nässjö.

6.14.2.2 Förslag och konsekvenser

Med en ökad förtätning i centrala lägen i staden skapas ett större underlag för kollektivtrafiken.

6.14.3 Motortrafik

6.14.3.1 Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns Östermalmsgatan som är en mindre bostadsgata med en vändplats i slutet. Den trafik som kör på den har sin målpunkt vid någon av de bostäderna som ligger längre i på gatan. Precis utanför planområdet finns Ringvägen/Tännögatan som är en vältrafikerad större gata. Målpunkterna för den trafiken som passerar planområdet kan variera då Ringvägen/Tännögatan i många fall används som en smitväg för att undvika Malmövägen som har en betydligt högre trafikmängd.

Det finns ingen trafikmätning som visar hur mycket trafik som rör sig längs med Ringvägen/Tännögatan mellan Pilagårdsgatan och Östermalmsgatan, men utifrån mätningar som har gjort längre bort på Ringvägen/Tännögatan uppskattas att mellan 1100 och 2000 fordonsrörelser sker på sträckan.

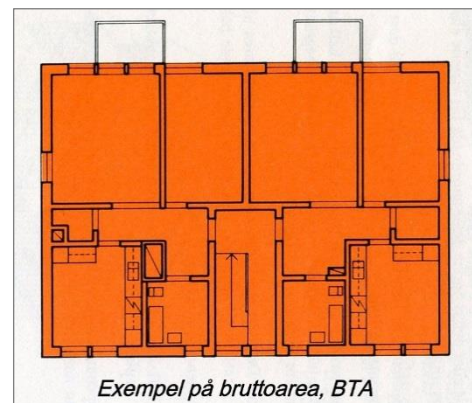
6.14.3.2 Förslag och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer att bidra till en ökad trafikmängd på vägarna runt området, dock görs bedömningen att denna ökning kommer vara marginell mot befintlig trafikmängd.

6.14.4 Parkering

6.14.4.1 Nuläge och 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 fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värde för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt parkeringsbehov.



Exempel på bruttoarea.

Källa: www.wikipedia.org

Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska:

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

I omkringliggande område finns gemensamma ytor för parkering med garage, men på många fastigheter har det även skapats plats för parkering närmare bostaden.

6.14.4.2 Förslag och konsekvenser

Planen möjliggör både att tillkommande parkering kan ske inom fastigheten och var inom fastigheten den ska placeras. En gemensam parkering styrs till området närmast Syrenen 1. Anledningen till att parkeringen styrs till den delen är flera, dels för att skapa avstånd till den befintliga bebyggelsen öster om planområdet, dels för att område behöver vara tillgänglig för underjordiska ledningar men även för att infarten till parkeringen inte ska hamna för nära korsningen mellan Östermalmsgatan och Tännögatan. Placeringen följer även den befintliga strukturen i området med gemensamma parkeringsytor mellan ett mindre antal fastigheter.

6.15 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer för:

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

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

6.15.1 Luft

Värnamo kommun har under perioden 1986–87 fram till 2019 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 miljökvalitetsnormen 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.

6.15.2 Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägsta tillåten nivå. Den sammanlagda miljöpåverkan på vattenförekomsten får inte orsaka att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Då tillkommande dagvatten vid genomförandet av detaljplanen kommer att hanteras genom befintliga dagvattenledningar bedöms inte MKN för vattenförekomsten att påverkas.

6.15.3 Buller

Enligt regeringens förordning (2004:675) om omgivningsbuller, har kommuner med mer än 100 000 invånare en skyldighet att senast den 30 juni vart femte år ha kartlagt omgivningsbullret inom kommunen och tagit fram strategiska bullerkartor som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret.

Mindre kommuner har inte samma krav på redovisning men där bör strävan vara att begränsa bullret för att skapa goda levnadsmiljöer för sina invånare.

I samband med framtagandet av detaljplanen har en bullerutredning gjorts som visar att området har goda möjligheter att klara den uppsatta högsta bullervärden för bostäder som finns.

7. Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Planbeskrivningen ska även innehålla information om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, avtalens huvudsakliga innehåll samt vilka konsekvenser avtalen får för genomförandet.

7.1 Organisatoriska frågor

7.1.1 Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal har upprättats.

7.1.2 Markanvisning

Markanvisningsavtal tecknas med fastighetsägare eller blivande exploatör som avser att bygga ut på föreslagen kvartermark enligt detaljplanen. I avtalet kommer bland annat detaljer kring bebyggelsens utformning regleras samt fastighetsägarens eller exploatörens övriga åtaganden. Beroende på utbyggnadsordning kan samordning mellan fastighetsägare och blivande exploatörer krävas för utbyggnaden ska bli ändamålsenlig och effektiv.

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan köparen och kommunen.

Exploatören har tidigare ansökt om planbesked för en ny detaljplan för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Värnamo 14:66.

Exploatören har framfört önskemål om att teckna ett markanvisningsavtal till stöd för att inleda en planprocess samt att reglera ett framtida förvärv. Avtalet reglerar förutsättningarna och parternas ansvar inför varandra under den kommande processen.

I avtalet står att kommunen anvisar markområdet för bostadsändamål inom del av fastigheten Värnamo 14:66. Det framgår också att ett maktöverlåtelseavtal ska tecknas inom 24 månader från att markanvisningsavtalet är undertecknat eller senast 6 månader från att en ny detaljplan för området vunnit laga kraft.

7.1.3 Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen hösten 2025.

Samråd av detaljplanen	kvartal 1 - 2025
Granskning av detaljplanen	kvartal 2 - 2025
Antagande av detaljplanen	kvartal 3 - 2025

Detaljplanen vinner lagakraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas vinner detaljplanen inte lagakraft förrän överprövande instans har prövat överklagandet och antagit planen. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller lagakraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

7.2 Tekniska frågor

7.2.1 Tekniska åtgärder

Genomförandet av detaljplanen förväntas inte medföra några omfattande tekniska åtgärder. Nya anslutningspunkter för dagvatten, avlopp, el och vatten ska skapas i ny fastighetsgräns.

7.2.2 Utbyggnad av allmän plats

Kommunen är huvudman för den allmänna plats som finns inom detaljplanen, exploatören är ansvarig för iordningställandet av den allmänna platsen inom planområdet. Allmän plats består enbart av befintlig GATA. Kostnader för återställning av gata efter byggnation betalas av exploatören.

7.2.3 Utbyggnad av vatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA och kostnaderna för inkoppling av VA med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

7.3 Fastighetsrättsliga frågor

7.3.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen har en egenskapsbestämmelse om att minsta fastighetsstorlek är 3500 kvadratmeter, detta för att styra att området inte styckas av i mindre fastigheter.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner och bekostas av exploatören.

7.3.2 Rättigheter

7.3.2.1 Servitut

Inom planområdet finns idag inga registrerade servitut. Där servitut behövs är det upp till ledningsägare att ansöka om servitut.

7.3.2.2 Ledningsrätt

Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark kommer att säkerställas med u-området. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet. Äldre ledningar inom byggrättens område ska flyttas till intilliggande cykelväg. Kostnad för detta åläggs exploatören.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

7.4.1.1 Utgifter och intäkter

Genom markanvisningsavtalet har kommunen kommit överens med exploatören om villkoren för ett markköp. Bland annat framgår villkoren om att ett köpekontrakt ska signeras av exploatören inom sex månader från den dag detaljplanen har vunnit laga kraft samt vilket kvadratmeterpris för BTA som gäller.

7.4.1.2 Kostnader för exploatören

Markanvisningsavtalet redovisar även att exploatören är kostnadsansvarig för framtagandet av detaljplanen samt tillhörande utredningar. Avtalet redovisar också att exploatören är ansvarig för

kostnaderna för projektering, utbyggnad och ombyggnad som krävs på allmän plats, flytt av eventuella ledningar eller på annat sätt säkerställa befintliga lednings- och kabelanläggningars funktion och övriga avgifter som tillkommer vid exploatering av marken där bland annat anslutningskostnad till det kommunala Va-nätet.

Kostnader och ansvaret för fördjupande utredningar utöver vad som har tagits fram under framtagandet av detaljplanen svarar exploatören för.

I markanvisningsavtalet framgår att exploatören vid ett förvärv ska stå för samtliga lantmäterikostnader, lagfartskostnader, inteckningskostnader samt övriga kostnader till följd av förvärv av markområdet.

7.4.2 Planavgift

Framtagande av detaljplan bekostas av exploatören vilket regleras i ett planavtal som har upprättats mellan exploatören och kommunen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

7.4.3 Ersättningsanspråk

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Som fastighetsägare är man garanterad byggrätten i enlighet med detaljplanen under genomförandetiden. En planändring under genomförandetiden kan därför leda till ersättning, medan en ändring efter genomförandetidens utgång kan ske utan hänsyn till de rättigheter som uppkom genom detaljplanen.

7.4.4 Drift allmän plats

Driften av den allmänna plats som finns inom detaljplanen kommer skötas av kommunen.

7.4.5 Drift vatten och avlopp

Inom kvarterensmarken ska exploatören ansvara för utbyggnaden av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

7.4.6 Gatukostnader

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Ersättningen kan avse kostnader för att bygga och förbättra gator och andra allmänna platser. Ersättning kan däremot inte tas ut för underhåll och drift.

December 2024

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sanna Petersson
Planeringsarkitekt

Kristoffer Lideberg
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt