



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för del av fastigheten
FORSHEDA 5:109
(Vid infart väg 27/Storgatan)
i Forsheda tätort

Granskningstid: 10 januari 2022 – 11 februari 2022

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

Dnr PLAN 2019.0070

FORSHEDA 5:109

(Vid infart väg 27/Storgatan) i Forsheda tätort

UNDERRÄTTELSE

**PLANGRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP,
UTÖKAT PLANFÖRFARANDE**

Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för att möjliggöra handel och verksamheter inom del av fastigheten Forsheda 5:109. Planområdet är beläget i de östra delarna av Forsheda tätort. Planområdet avgränsas i norr av väg 27, i väster av Storgatan. I öster gränsar kvarteretsmarken mot strandskyddslinjen för Storån.

Detaljplanen bedöms inte avvika från den kommunomfattande översiktsplanen, men förslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen för Forshedaområdet från år 2008 genom att ett utpekat vägreservat inte går att genomföra i sitt redovisade läge. Kommunen bedömer dock att avvikelserna är godtagbara, då det bedöms saknas behov av det tänkta vägreservatet inom överskådlig tid.

Planhandlingar finns utställda under granskningstiden i Stadshusets kontaktcenter samt på Värnamo stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på kommunens webbplats: kommun.varnamo.se under granskningstiden.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord i samband med planen och dess genomförande anses inte medföra betydande miljöpåverkan.

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: 10 JANUARI 2022– 11 FEBRUARI 2022
--

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 11 februari 2022** till någon av nedanstående adresser:

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

Detaljplan för del av fastigheten

Plan Dnr 2019.0070

FORSHEDA 5:109

(Vid infart väg 27/Storgatan)

i Forsheda tätort

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ALLMÄNT

Samrådshandlingar tillhörande detaljplan för del av fastigheten Forsheda 5:109 har varit utsända på samråd under tiden 15 juni – 28 augusti 2020. Handlingarna har varit utställda i stadshusets kontaktcenter och på Värnamo stadsbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket samt på kommunens webbplats.

Under samrådet har fem yttranden utan kommentarer/erinringar och fem yttranden med kommentarer/erinringar kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- Barn- och utbildningsnämnden
- FTI AB
- Socialdemokraterna i Värnamo
- Tekniska utskottet
- TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

Länsstyrelsen

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING, FARLIGT GODS

- Gasoltank
Planbeskrivningen nämner en gasoltank söder om planområdet och att denna behöver avvecklas för att marken ska vara lämplig för handelsändamål/verksamhetsändamål. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras gällande denna avveckling, är det något som kommer att ske innan rubricerad detaljplan antas? I annat fall behöver det framgå hur riskfrågorna kring gasoltanken eller hur riskerna kring avvecklingsprocessen hanteras i planen.
- Farligt gods
Riskerna vid farligt gods behöver utredas och eventuella riskreducerande åtgärder som föreslås i Hallandsmodellen behöver kompletteras till planhandlingarna. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att riskerna behöver utredas utifrån båda riskkällorna (dvs vägen och järnvägen) samt gällande de lokala transporterna som kommunen känner till går till området. Om riskzonen på 150 meter från väg och järnväg överlappar behöver det särskilt framgå att riskerna kan komma från flera håll.
- Brandrök
Planhandlingarna nämner möjlig brandrök från omkringliggande verksamheter. Planhandlingarna bör kompletteras gällande vilka riskerna är och hur det förväntas påverka lämpligheten för den föreslagna markanvändning som planen medger.

FÖRORENADE OMRÅDEN

- I närområdet finns konstaterat mycket höga föroreningshalter. Då denna typ av förorening kan spridas oavsett grundvattenflöden är Länsstyrelsens bedömning att en undersökning inom planområdet krävs för att säkerställa att marken är lämplig för detaljplanens ändamål.

MKN

- Enligt 2 kap. 10 § PBL skall MKN följas vid planläggning. Vid statusklassningen av recipienten så saknades data för de flesta kemiska ämnen som ingår i statusklassningen, men under våren har en del mätningar av metaller genomförts som tyder på att halterna av vissa metaller, periodvis, är ganska höga (ffa zink). Detta innebär att ”utrymmet” för ökade utsläpp till recipienten är ganska litet, dvs även ett litet tillskott kan leda till en försämring av statusen. Länsstyrelsen anser därför att denna beräkning av föroreningsbelastningen bör genomföras för att bestämma lämplig rening. Beskrivningen av närliggande ytvattenförekomst bör också förtydligas. Beskrivningen om hur dagvattnet kan påverka närliggande vattenförekomst (parametrar/kvalitetsfaktorer) bör även förtydligas i planhandlingarna. Detta är delvis gjort i Värnamo kommuns dokument VA- *Dagvattenhantering* där det framkommer att föroreningsgraden är måttlig och recipienten har medelhög känslighet. Om man följer arbetsmetodiken i detta dokument ska en modellberäkning av föroreningsbelastningen från området genomföras för att bestämma lämplig rening. Beräknade halter ska sedan jämföras med de riktvärden som finns i dokumentet. Har detta genomförts bör det framgå i planbeskrivningen.

Råd enligt 2 kap. PBL**VATTEN**

- Vid olyckor eller bränder bör det finnas en plan för omhändertagande av släckvatten, så att detta inte når recipienten Storån och vidare till Bolmen (som är dricksvattenrecipient).

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

*Kommunens kommentarer***HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING, FARLIGT GODS**

- *Gasoltank; Avvecklingen av gasoltanken hanteras i ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska vara beslutat av kommunfullmäktige innan detaljplanen tas upp för antagandeprövning.*
- *Farligt gods; En riskbedömning – omgivningspåverkan från transportleder för farligt gods har tagits fram av WSP Brand och Risk. Planbeskrivning kompletteras avseende farligt gods och plankartakan kompletteras med egenskapsbestämmelser för farligt gods.*
- *Brandrök; Riskerna med brandrök beror till stor del på den tid som en person exponeras för gasen, därför ska det finnas möjlighet till utrymning från industrin som minskar exponeringstiden. Planbeskrivningen kompletteras med detta. I framtiden riskbedömning rekommenderas att byggnaderna inom planområdet förses med central avstängningsbar ventilation. Alternativt kan friskluftsintaget förses med brandgasspjäll som automatiskt stänger vid detektering. Planbeskrivningen kompletteras avseende det. Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelsen m₂ -Ventilationsöppningar/luftintag ska inte placeras utmed fasad längs väg 27. Ventilation ska ha central nödavstängningsfunktion. PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.*

FÖRORENADE OMRÅDEN

- En bedömning avseende CAH-spridning till nytt planområde för detaljhandel i Forsheda har tagits fram av WSP. I slutsatsen skriver WSP följande. "Den påvisade (kända CAH-föroreningen) inom Forsheda 5:109 ligger till stora delar magasinerad i de lerlager som finns inom det förorenade området och föroreningsspridningen från denna CAH-förorening är riktad mot syd-sydväst (mot Storån). Det är inte sannolikt att den kända CAH-föroreningen och föroreningsspridning från den samma kommer att påverkas av planerade markarbeten och tillfälliga grundvattensänkningar inom det nya planområdet. Det bedöms därför vara helt osannolikt att den kända föroreningen skulle kunna spridas till det nya planområdet och negativt påverka verksamheten, människors hälsa och miljön inom det nya planområdet för detaljhandel."¹ Bedömningen har skickats till miljöavdelningen på Värnamo kommun och de bedömer att någon ytterligare provtagning i planarbetet inte är nödvändig. Därmed görs bedömningen att frågan är tillräckligt utredd.

MKN

- Dagvattenutredningen för området har kompletterats med ett PM upprättat av WSP. Vid anläggande av svackdike föreslås att svackdikets konstruktion blir 4,5 meter brett. Enligt slutsatsen uppnås vid enbart nyttjande av svackdike för rening målvärden i utsläppspunkten för samtliga ämnen undantaget PCB7. Eftersom PCB är ett utfasningsämne borde dock tillförseln av PCB från ett nybyggt område vara mindre än schablonhalterna i StormTac. Ytterligare rening sker därefter i korvsjön. Efter detta steg blir enligt utredningen/bedömningen även halterna av PCB lägre än målvärdena. Sammantaget bedöms enligt utredningen/bedömningen inte tillflödet av dagvatten från detaljplaneområdet till Storån försvåra möjligheten att nå miljö kvalitetsnormen om god kemisk status. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter från utredningen.

Råd enligt 2 kap. PBL

VATTEN

- Kommunens bedömning är att det inte blir problem med att släckvatten avrinner till dagvattensystemet så länge möjlighet finns att bromsa upp vattnet, stänga av utlopp och omhänderta det vatten som samlats i dagvattensystemet. En detaljerad teknisk utformning av dagvattensystem kan inte regleras i planen, men krav kan till viss del ställas i det exploateringsavtal som upprättas i samband med framtagande av detaljplanen. Allt vatten från handelsområdet behöver komma ut i en förbindelsepunkt intill naturområdet i öster. Därefter tar kommunen vid. Därmed kan släckvatten tas om hand och stanna inom fastigheten.

¹ PM bedömning av CAH-spridning till nytt planområde för detaljhandel i Forsheda, WSP 2021-09-30, uppdragsnummer 103273381

E.ON

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

- Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel samt kabelskåp, se bifogad karta. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skyddaledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html
Vi noterar att vi fått u-område för mellanspänningskabeln, vilket vi är tacksamma för. U-området behöver vara minst 4 meter brett med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen 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 försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar"*. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning 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 försvåras.
- I förstudier har diskussion förts med planarkitekt på metria, där vi bland annat diskuterat behov av ny/nya transformatorstation/er. Detta kan vi dock inte se i plankartan, och önskar därför att detta tillförs. I bifogat mail går att läsa om våra förslag på platser på E-områden.
E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut E-område där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.
Vi vill också göra er uppmärksamma på att områdena där vi önskar få ett E-områden i plankartan i dagsläget är inom prickad mark. Detta måste således ändras där E-området placeras så att inte det utgör hinder för byggnationen i framtiden.
- Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentarer

- Synpunkterna noteras. Befintligt u-område utökas så att det blir minst 4 meter brett med markkabeln i mitten. Någon ytterligare formulering på plankartan anses därmed inte nödvändig.
- Plankartan kompletteras med E- område för transformatorstation. Runt E-området finns så kallad "Prickad mark", mark som enligt detaljplanen inte får förses med byggnad. Därmed tillåts inte byggnader i nära anslutning till transformatorstationen. I genomförandedelen i planbeskrivningen står följande: *Kostnaderna för inkoppling av VA, el, fjärrvärme med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.*

Trafikverket

- Trafikverket ser föreslagen ny detaljplan för handel/verksamheter vara problematisk ut flera avseenden. Riksväg 27 är av riksintresse och har stor övergripande betydelse som viktig transportled och huvudförbindelse mellan hamnstäderna Karlskrona och Göteborg. Successivt har delar av vägen förbättrats och byggts ut till mötesseparerad 2 + 1 -väg för högre trafiksäkerhet och hastighetsstandard. En ny dragning av väg 27 mellan Bredaryd och Kärda, norr om Forsheda tätort, har diskuterats under årtionden. En vägutredning genomfördes 1993 (och kompletterades 1995) men rekommenderat alternativ till Förbifart Forsheda fullföljdes inte. Objektet har dock fortsatt haft hög aktualitet inför varje åtgärdsplanering (vart 4:e) och bedöms vara samhällsekonomisk lönsamt. En samlad effektbedömning (SEB) som Trafikverket gjorde 2016 pekar på en plankostnad på 216 mnkr (prisnivå 2015).
Fram till dess att planerad framtida vägombyggnad inryms i kommande regionala transportplan, vill inte Trafikverket medge nya transportalstrande verksamheter nära lägen där väg 27 ännu inte har byggts om till ökad kapacitet och standard. Handel på tänkt plats för ny detaljplan är inte lämplig då befintlig plankorsning mellan Storgatan och väg 27 redan är högt belastad. På aktuell sträcka på väg 27 uppgår trafiken i genomsnitt till 9500 fordon per dygn (ÅDT) och för Storgatan (även den statlig) uppgår ÅDT till 1950 fordon/dygn. Någon ytterligare trafikpåspädning till denna plankorsning Storgatan/väg 27 kan sålunda inte medges. Vidare verkar samrådshandlingarna sakna tillhörande trafikutredning, så ingen beräkning är gjord över vilken trafiklösning som kan förväntas av önskad handelsetablering. Även om kommunen/exploatören ämnar använda befintlig anslutning för angöring av planområdet, så krävs tillstånd av Trafikverket i och med att man planerar för att ge befintlig anslutande väg (till Storgatan) ändrad och utökad funktion.
- Ytterligare en komplikation utgörs av planerad utökad hårdgjord yta och tillhörande hantering av dagvatten. Storån är väl känd för sina omfattande översvämningar. Så sent som i februari 2020 var läget mycket allvarligt och vattenmassor hotade såväl samhället som väg 27. Trafikverket tvingades tex bygga vallar för att skydda vägen och säkerställa fortsatt framkomlighet. Dagvattenutredningen verkar ta lätt på denna problematik då det föreslås att dagvatten från exploateringsområdet ska rinna mot Storån samt (ännu värre) mot ett nytt dike parallellt med vägdiket för väg 27. Trafikverket kommer inte att acceptera en lösning där vägdiket riskerar att utsättas för dagvatten från annan yta än själva vägen.
- Vidare kommer önskad exploatering omöjliggöra förverkligande av den matargata, sydost om samhället, som föreslås i gällande fördjupade översiktsplan (2008) för Forsheda. Denna gata/ led kommer till stor del att avlasta Storgatan och möjliggöra gen anslutning till utpekade områden för framtida villabebyggelse. En sådan förbindelse, med ny passage av järnväg och Storån, är en framtida möjlighetsskapande lösning som eventuellt kan samordnas med en ny sträckning av väg 27. Trafikverket ser det olämpligt att avveckla utpekat vägreservat utan framtagande av ny FÖP och ytterligare genomlysning och demokratisk prövning/process.

Allt detta sammantaget pekar på att det är olämpligt att exploatera aktuellt område för tillkommande handel och verksamheter. Väg 27 är klassad som riksintresse vars funktion måste värnas. Sålunda avråder Trafikverket Värnamo kommun att gå vidare med denna planläggning.

Kommentarer

- *Värnamo kommun ställer sig bakom behovet av en framtida vägombyggnad, längs väg 27 förbi Forsheda. Vägsträckan har lyfts fram av Värnamo kommun i det pågående arbetet med ny Regional transportplan med beaktande av andra viktiga infrastrukturprojekt som*

berör Värnamo kommun och regionen i stort. Arbetet med Regional transportplan har en politisk referensgrupp som är sammansatt av ordförande i Regionstyrelsen, TIM-nämndens presidium samt utsedda representanter från kommunstyrelserna i Vetlanda, Värnamo och Jönköping (vilka i sin tur företräder länet som helhet). Referensgruppen har träffats kontinuerligt för att skapa politisk förankring för både prioriteringar till nationell plan och innehållet i regional transportplan. Innan beslutet om ny Regional transportplan antagits har inriktningen från politiken varit att ställa sig bakom alternativet BALANS vilket innebär en strävan efter att hålla inslagen linje från gällande plan, där stort fokus ligger på järnväg, tillgänglighet och hållbart resande. Utöver BALANS finns alternativen VÄG och JÄRNVÄG. Dessa två alternativ har då ett mer påtagligt fokus på respektive transportslag.

Tillsammans med övriga kommuner har den regionala arbetsgruppen medvetandegjort och beaktat att större om- och nybyggnationer i transportinfrastrukturen oftast blir dyrare och löper under en lång tid. Det är därav svårt att göra stora förändringar av planens innehåll från en planperiod till en annan. Inför framtagandet av regional transportplan för 2022-2033 har vi därför utgått från att innehållet ska förhålla sig till de namngivna objekt som är planerade men ännu inte genomförda i transportplanen för 2018-2029. Eftersom flera av regionens tidigare namngivna objekt fått kraftigt ökade kostnadskalkyler inför den nya planomgången ianspråkar respektive objekt en större del av den samlade ramen under kommande planperiod än i planen 2018-2029. Sannolikheten bedöms därmed låg att vägombbyggnaden förbi Forsheda kan inrymmas som prioriterad i den till våren 2022 antagna Regionala transportplanen. Glädjande nog har Värnamo kommun fått gehör i planförslaget att sträckan på väg 27 förbi Forsheda bör bristutredas under 2022-2025. Detta stärker förutsättningarna att i nästkommande Planrevidering få fram ett tillräckligt starkt underlag i konkurrensen men andra tillkommande vägsatsningsförslag.

Vi hoppas på förståelse för kommunens hållning i arbetet med ny Regional transportplan, och dess styrda förutsättningar att förhålla sig till, samt att Trafikverket även fortsättningsvis är lösningsorienterade vid eventuella lovgivningar på Forsheda 5:109. Värnamo kommun kommer i ett sådant skede kontakta Trafikverket för att tillsammans främja intentionerna att utveckla Forsheda och kringliggande landsbygd även om ny förbifart inte beslutas innan detaljplanens intentioner realiserats.

Planbeskrivningen kompletteras med att tillstånd krävs av Trafikverket när befintlig in-/och utfart får ändrad och utökad funktion.

En Trafikutredning har tagits fram av WSP Sverige AB. I trafikutredningen rekommenderas att infarten till planområdet rätas upp för att skapa en säkrare in- och utfart. Planområdet utökas för att möjliggöra för en säkrare in- och utfart.

Planbeskrivningen kompletteras under kapitlet Gator och trafik med uppgifter från trafikutredningen.

- En komplettering till dagvattenutredningen har tagits fram och kommer att finnas utställd tillsammans med granskningshandlingarna. Planbeskrivningen kompletteras under kapitlet vatten, avlopp och dagvatten. Ett 4,5 meter brett svackdike föreslås för att ta hand om vattnet från planområdet fram till anslutningspunkten.
- Avvikelsen från den fördjupande översiktsplanen för Forsheda behandlas i planbeskrivningen under kapitlet fördjupad översiktsplan.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:
För plan genomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

EXPLOATERINGSAVTAL

- I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.
Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.
När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:
 - att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
 - att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

- Avsnittet kring Fastighetsbildning måste ses över. Det framgår inte vilken fastighetsbildning som planeras att ske? Vad är syftet? Det framgår enbart en allmänt hållen text och en beskrivning av hur stor areal de olika användningsområdena får i detaljplanen. Berörda parter måste ges en överblick över vilken fastighetsbildning som planeras att ske. Utan en beskrivning av vilken fastighetsbildning som planeras att ske kan inte heller Lantmäteriet lämna ett yttrande kring om planförslaget är förenligt med syftet. Ska det ske någon avstyckning? Ska någon gemensamhetsanläggning bildas? Ska någon fastighetsreglering ske, och i så fall vilken mark ska regleras till vilken fastighet? Kan det bli aktuellt med några ledningsrätter?
Det servitut 0683-1223.4 som nämns ska ersättas med ett nytt. Ska det ske genom avtal eller officialservitut?
Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.
Även en fastighetskonsekvensbeskrivning som visar vilka juridiska och ekonomiska konsekvenser detaljplanen får skulle åskådliggöra planens konsekvenser för berörda parter.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS

- Det nämns lite om markområdet som läggs ut som allmän plats under avsnittet om Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap. Men planbeskrivningen bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

GRUNDKARTA

- Det befintliga servitutet 0683-1223.4 borde framgå på grundkartan. Även traktnamn saknas på grundkartan.

Kommentarer

EXPLOATERINGSAVTAL

- *Planbeskrivningen kompletteras med vad exploateringsavtalet ska innehålla.*

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- *Avsnittet med fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen utökas så att det framgår vilken fastighetsbildning som planeras ske. Officialservitut (Servitut 0683-1223.4) finns till förmån för kommunens fastighet Forsheda 5:108 att för utfart använda den gamla landsvägen från bron över Storån nästan fram till Storgatan, men servitutsvägen viker av söderut över Forsheda 5:109 mot järnvägen. Officialservitutet kan upphävas. Avtalsservitut från år 2021 finns till förmån för Forsheda 5:108 som säkrar kommunens rätt till allmän gång- och cykeltrafik på gamla landsvägen från Storgatan till bron över Storån. Servitutet ger kommunen befogenheter att anlägga, bruka och underhålla anläggningarna.
Planbeskrivningen kompletteras med att det är exploatören som initierar och bekostar fastighetsbildning i enlighet med exploateringsavtal.*

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS

- *Planbeskrivningen kompletteras med att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.*

GRUNDKARTA

- *Grundkartan har kompletterats med det befintliga servitutet 0683-1223.4 och traktnamn.*

Mark- och exploateringsavdelningen

- *Kommunens mark- och exploateringsavdelning vill upplysa om att planbeskrivningen med fördel kan beskriva att närmaste återvinningstation vid Fänestadsvägen bör flyttas till planområdet och handelsetableringen. Planen bör säkerställa att en sådan anläggning kan placeras på flera ställen inom HZ-beteckningen. Frågan kan hanteras i det exploateringsavtal som bör upprättas i samband med planens antagande.*

Kommentarer

- *Synpunkten noteras.*

ÖVRIGT

Efter samrådsskedet har bland annat följande ändringar gjorts:

- *Planbeskrivningen kompletteras bland annat under kapitlen Radon, Risk för skred/höga Vattenstånd, Strandskydd, Gator och trafik, Farligt gods, Gasoltank, Markföroreningar, Brand och räddning, Teknisk försörjning, Genomförandefrågor.*
- *Planområdet har utökats för att möjliggöra en säkrare in- och utfart.*
- *Plankartan har bland annat kompletterats avseende bestämmelser om störningsskydd, E-område för transformatorstation har tillkommit.*
- *Redaktionella ändringar har gjorts i plankarta och planbeskrivning.*

november 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
FORSHEDA 5:109
(Vid infart väg 27/Storgatan)
i Forsheda tätort, Värnamo kommun

Dnr PLAN 2019.0070

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
(endast till länsstyrelsen samt utställd)

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:

- PM 1 geoteknik, bilaga 1
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, bilaga 2
- Dagvattenutredning, bilaga 3
- Kultur- och naturmiljöutredning, bilaga 4
- Trafikutredning, bilaga 5
- Bedömning av CAH-spridning till nytt planområde, bilaga 6
- Riskbedömning – omgivningspåverkan från transportleder för farligt gods, bilaga 7

Innehållsförteckning

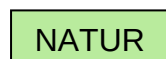
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	6
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	6
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Fördjupad översiktsplan</i>	8
<i>Detaljplaner m m</i>	9
<i>Riksintresse</i>	10
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	11
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	11
<i>Bebyggelseområden</i>	17
<i>Friytor</i>	19
<i>Vattenområden</i>	22
<i>Gator och trafik</i>	22
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	27
<i>Brand och räddning</i>	35
<i>Teknisk försörjning</i>	36
MILJÖMÅLEN	43
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	43
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	44
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	45
<i>Organisatoriska frågor</i>	45
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	46
<i>Ekonomiska frågor</i>	47
<i>Tekniska frågor</i>	48
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	48

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

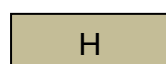
Användning av mark och vatten

Allmänna platser med
kommunalt
huvudmannaskap

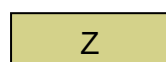


Natur, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark



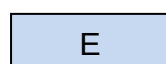
Detaljhandel, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av handelslokaler. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.



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



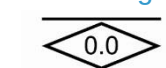
Industri, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att befintlig industrifastighet kan trafikmatas med ny gemensamhetsanläggning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.



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

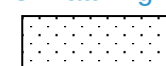
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformning



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

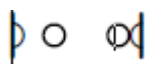
Omfattning



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

- e₁ Största bruttoarea (BTA) är angivet värde i m² per fastighet inom användningsområdet. Bestämmelsens syfte är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda bruttoarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Utfart



Utfartsförbud. Bestämmelsens syfte är att möjliggöra en trafiksäker infart till handels/verksamhetsetableringen. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 9 § PBL.

Placering

- p₁ Byggnad ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Mark

- n₁ Marken får inte hårdgöras. Syftet med bestämmelsen är att området intill väg 27 ska upplevas representativt och tilltalande. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 §.
- n₂ Marken får inte förses med skyltar/pyloner eller annat liknande. Syftet med bestämmelsen är att skyltar/pyloner eller liknande inte ska placeras inom vägområdet tillhörande väg 27. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 §.
- n₃ Marken får inte förses med upplag. Syftet med bestämmelsen är att området intill väg 27 ska upplevas representativt. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 §.

Störning

- m₁ Fasader ska utföras obrännbart material eller i lägsta brandteknisk klass EI 30 utmed Väg 27. Fönster och dörrar ska utföras i lägsta brandteknisk klass EW30 utmed väg 27. PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p
- m₂ Ventilationsöppningar/luftintag ska inte placeras utmed fasad längs väg 27. Ventilation ska ha central nödavstängningsfunktion. PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p
- m₃ Entréer ska ligga på motsatt sida från väg 27. Byggnader som ligger närmare än 50 meter från väg 27 ska ha minst en utrymningsväg som inte vetter mot väg 27. PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

g₁

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra gemensamhetsanläggning för att säkerställa infarter och gång- och cykelbana. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Planens syfte och huvuddrag

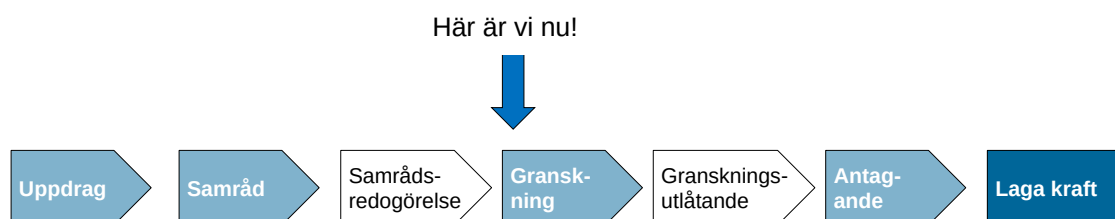
Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för att möjliggöra handel och verksamheter inom del av fastigheten Forsheda 5:109. Planområdet är beläget i de östra delarna av Forsheda tätort.

Inom ramen för detaljplanen ska hanteringen av dagvatten och geoteknik ses över samt närheten till väg och järnväg samt Storån.

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.

Tidsplan och planförfarande



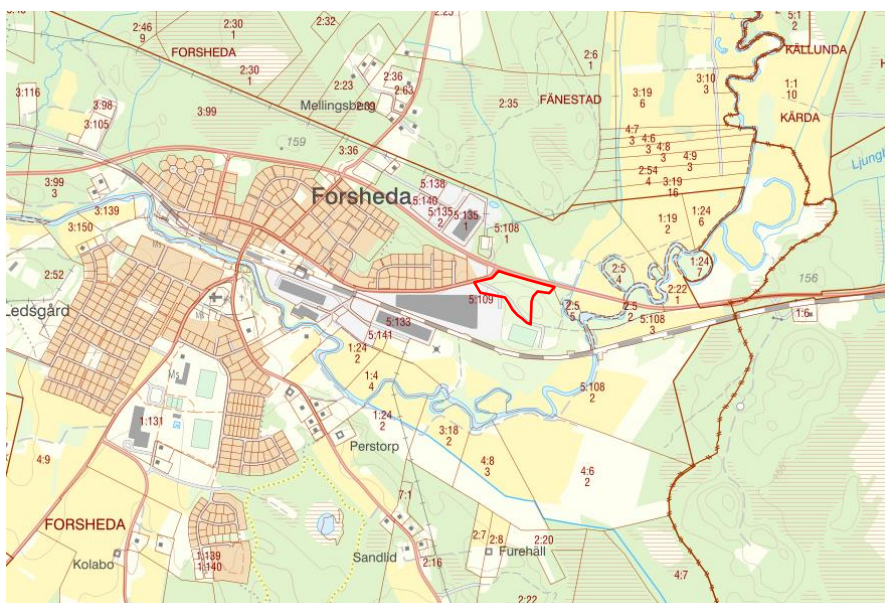
Den preliminära tidsplanen är:

- Granskning första kvartalet 2022
- Antagande kommunfullmäktige andra kvartalet 2022

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande på grund av att detaljplanen avviker från den fördjupade översiktsplanen för Forsheda. Läs mer under kapitlet; Fördjupad översiktsplan sidorna 8-9.

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i östra delen av Forsheda och avgränsas i norr av väg 27, i väster av Storgatan. I öster gränsar kvartersmarken mot strandskyddslinjen för Storån. En bit söderut finns järnvägslinjen Halmstad-Nässjö. Planområdet omfattar cirka två hektar. Planområdet ägs av en privat exploatör.



Utdrag ur fastighetskartan från Värnamo kommun, ungefärligt planområde markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

2019-05-29 antog fullmäktige en ny kommunomfattande översiktsplan – Mitt Värnamo 2035. Översiktsplanen innehåller ställningstaganden inom olika ämnesområden.

De ställningstaganden som bedöms vara aktuella i denna detaljplan är bland annat:

- Vid planering och exploatering ska hänsyn tas till befintliga riskobjekt (verksamheter där risk föreligger avseende rökutveckling, explosion, kemikalieutsläpp och brand) och olika verksamheters riskområden. Inom 150 meter från riskobjekt bör en särskild riskbedömning göras.
- Kommunen ska verka för att särskild hänsyn tas vid planering av ny bebyggelse och ändrad markanvändning utmed transportled för farligt gods. Inom 150 meter från leder bör en särskild riskbedömning göras. Transportleder ska skyddas mot förändrad markanvändning som minskar dess lämplighet som väg och järnväg för farligt gods.
- All ny bebyggelse ska lokaliseras så att den klarar ett hundraårsflöde och/eller ett 100-årsregn med undantag från enklare byggnader som garage och uthus. För samhällsviktig verksamhet ska kommunen verka för att dessa lokaliseras i enlighet med högsta beräknade flöde.

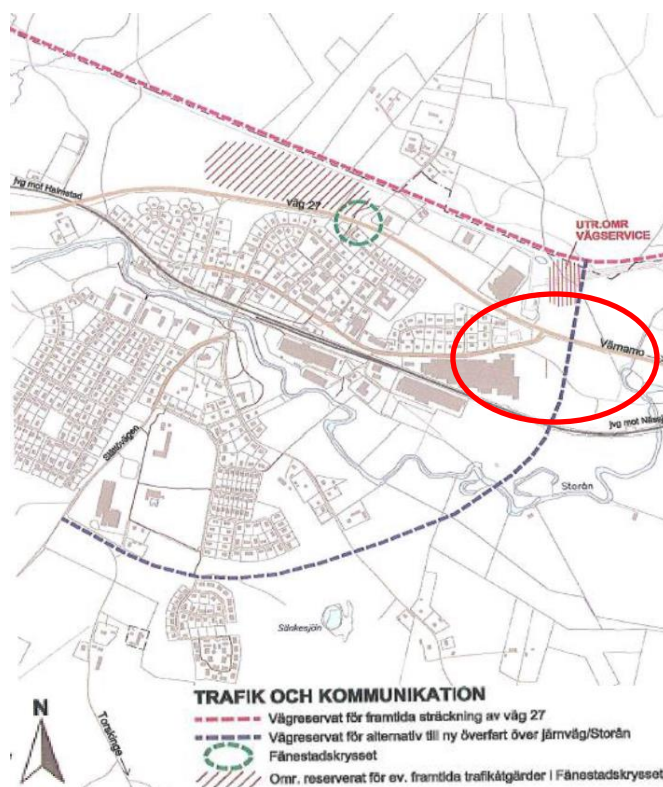
- Cykelvägar och gångvägar ska ses som infrastruktur för ett betydelsefullt kommunikationsalternativ och kommunen ska i planering, lovgivande och exploatering verka för en ökad andel hållbara resor.

I planeringsunderlaget tillhörande översiktsplanen omnämns Trelleborg Forsheda AB:s markförening.

Inför granskningen har en riskbedömning avseende befintliga riskobjekt samt väg 27 och en bedömning av CAH-spridning tagits fram.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Forsheda från 2008 finns ett utpekad vägreservat som löper tvärs genom planområdet i nordsydlig riktning. Planens genomförande medför att det tänkta markreservatet inte går att genomföra i sitt redovisade läge. Planen strider härigenom mot den fördjupade översiktsplanen.



Figur 1, bilden är hämtad från den fördjupade översiktsplanen för Forshedaområdet, antagen av kommunfullmäktige 2008-10-30, §149

Värnamo kommun bedömer dock att avvikelserna är godtagbara, då det bedöms saknas behov av det tänkta vägreservatet inom

överskådlig tid. Man planerade för en expansion av tätorten som inte realiserats och som i ljuset av dagens utveckling inte ser ut vara realistisk att infria inom överskådlig tid, åtminstone inte till sådan grad att ny kostsam väginfrastruktur för i huvudsak biltrafik kan motiveras. Beslutet anses ligga i linje med gällande kommunövergripande översiktsplans ställningstagande mot omställning

I övrigt finns inga direkta ställningstaganden för aktuell del av fastigheten Forsheda 5:109. Det finns däremot en målsättning angående att skapa fler arbetstillfällen i Forsheda, vilket är relevant för detaljplanen. ”Att orten kan erbjuda många arbetstillfällen är positivt ur många aspekter och inte minst bidrar det till att samhället uppfattas som framåt och levande. Även om orten har ett ganska stort antal inpendlare så är målsättningarna om fler arbetstillfällen och en ökad inflyttning i mångt och mycket beroende av varandra. Viktigt för möjligheten att skapa fler arbetstillfällen är att det finns exploateringsklar mark för nyetableringar inom industrin och även utrymme för en utveckling av centrumfunktioner.” Det framgår även i fördjupningen av översiktsplanen för Forsheda tätort att centrum i Forsheda ligger längs med Storgatan och vid livsmedelsaffären på Brogatan.

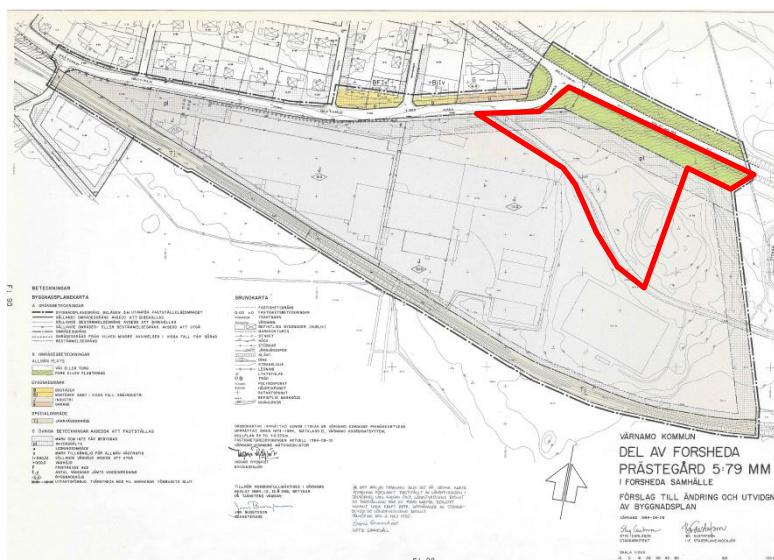
Kommunen anser att det är ett angeläget intresse att bygga ut den lokala servicen i tätorten för att öka ortens attraktivitet och skapa arbetstillfällen, men också minska Forshedaborna beroende att köra bil till andra orter för att få service.

Detaljplaner m m

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 90 Del av Forsheda Prästegård 5:79 mm i Forsheda samhälle, fastställd av Länsstyrelsen 20 februari 1955.

Inom föreslaget detaljplaneområde tillåter detaljplanen (Fl 90) kvartersmark för industri ”J” samt allmän platsmark park eller plantering. Med ”J” betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Av tomt som omfattas med ”J” betecknat område får högst en tredjedel bebyggas. Den punktprickade marken med ”pl” ska anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas som upplag.



Gällande detaljplan för del av Forsheda Prästegård 5:79 mm med ungefärligt planområde markerad med rött.

Riksintresse

Cirka 120 meter söder om planområdet går järnvägssträckningen Nässjö-Halmstad och norr om planområdet angränsar väg 27 som båda utgör riksintresse för kommunikation. Det är inte tillåtet att uppföra byggnader/tillbyggnader eller att utföra några åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten inom 30 meter från riksväg 27. Målsättningen med riksintresset för väg 27 är att det ska finnas en god transportkvalitet och god nåbarhet till andra regioner, god tillgänglighet för samtliga trafikanter, god trafiksäkerhet och god miljö.

Länsstyrelsen föreskriver med stöd av 47 § väglagen (1971:948) att inom ett avstånd om 50 meter från vägområdet tillhörande väg 27 får inte, utan tillstånd från Länsstyrelsen uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. Bestämmelserna i första och andra styckena om krav på tillstånd av länsstyrelsen gäller inte inom områden med detaljplan.

Planområdet är beläget inom Försvarmaktens stoppområde för höga objekt.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 27 februari 2019 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för del av fastigheten Forsheda 5:109 i Värnamo kommun.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet består till stor del av naturmark, i huvudsak av blandskog.



Vy över planområdet från väster. (Foto Metria AB)

Enligt artpotralen.se finns det fyndplatser inom och intill planområdet. Bland annat har älggräs, smultron, myskmalva, bergklint och sandtrav observerats. Norr om väg 27 har bland annat etternässla, vattenblink och åkerrättika observerats.

Enligt framtagna kultur- och naturutredning har det inom området bland annat påträffats fingerborgsblomma, lupiner och vintergröna. Blomväxterna finns inte uppräknade i Naturvårdsverkets skrift *Fridlysta kärlväxter 2016-06-13* och bedöms därför inte fridlysta. En apel finns enligt utredningen vid grusvägen. Utöver det finns bland annat äppelträd, ek, björk och ask inom området.

Högsta respektive lägsta markhöjd inom planområdet är cirka 152 meter över havet och 162 meter över havet.

Förändringar

Med planens genomförande kommer del av fastigheten bebyggas med lokaler för handel och verksamheter. Delar av planområdet kommer att hårdgöras för parkering.

Konsekvenser

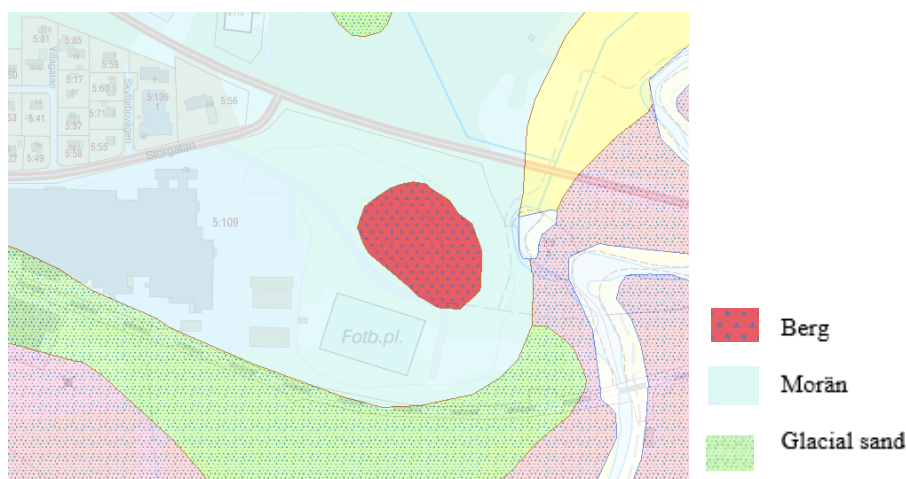
Konsekvenserna med en ny handelsverksamhet på platsen, på mark som idag är planlagd för industri och park i detaljplan Fl_90, är att marken som idag är obebyggd tas i anspråk för handel/verksamheter. Detta innebär att större delen av växtligheten inom planområdet kommer att tas bort. Intentionen är att spara träd längs med väg 27 för att skapa en trevlig infart till området samt bidra till ekosystemtjänster. Marken intill väg 27 regleras som kvartersmark Industri, men med förbud att hårdgöra marken. Det är även önskvärt att träd sparas inom kvartersmarken, exempelvis i och intill parkeringen.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i planområdet till största delen av morän, men det finns även berg inom planområdet. I Forshedaområdet rinner Storån som eroderar intensivt i de lösa och lättroderade sedimenten. Många gamla mer eller mindre torrlagda åfåror vittnar idag om hur Storån ständigt bytt sitt lopp.

En geoteknisk undersökning är gjord för planområdet¹. Undersökta punkter utgörs av ett ytligt lager mulljord med en mäktighet på ca 0,2 meter. Under det ytliga lagret består jorden av silt eller sand som har en mäktighet på 0,1 å 0,6 m. Sanden och silten underlagras av morän, oftast siltig sandig morän och i ställvisa skikt förekommer även lera och grus i moränen.



Jordartskarta över planområdet.

¹ PM 1 geoteknik, Gunnar Karlsson Bygg- och geokonstruktioner AB

Sonderingar har utförts för att kontrollera bergnivåer, dessa har stoppat mot block eller berg på djup mellan 1,1 och 4,4 meter under markytan i anslutning till planerad byggnation.

Förändringar

Mot bakgrund av förekommande silt i ytlagret behöver de översta 0,8 meterna sand och silt schaktas bort. Därefter kan grundläggning utföras på packad fyllning av bergkross eller på packad sprängbotten med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta, enligt de rekommendationer som återfinns i den geotekniska undersökningen.

I och med att grundvattennivån i området är hög, kommer det troligtvis behövas en grundvattensänkning för att möjliggöra byggnation. För det behöver en dispens sökas för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen. Dispens erfordras innan schaktning av området kan påbörjas. Även för tillfällig grundvattensänkning under byggtiden erfordras dispens.

Det blir troligtvis aktuellt med sprängning inom planområdet, befintlig höjdnivå inom planområdet planeras utjämnas för att möjliggöra byggnation. All sprängning inom detaljplanelagt område kräver tillstånd från polisen. Ansökan om att få tillstånd att spränga prövas hos polisen. Polisen kan i tillståndet ange de villkor som behövs med tanke på hänsyn till trafiken samt allmän ordning och säkerhet som ska följas vid sprängningen.

För mer information hänvisas till den geotekniska utredningen PM 1 geoteknik, Gunnar Karlsson Bygg- och geokonstruktioner AB

Radon

Förutsättningar

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

I samband med den geotekniska utredningen gjordes radonmätningar i fyra punkter. Resultaten visar på halter mellan 0 och 9 kBq/m³ jordluft. På grund av mycket höga grundvattennivåer vid undersökt område har radonmätningen utförts i mycket vattenmättad jord vilket resulterar i osäkra mätresultat. Däremot finns enligt utredningen inga indikationer på att radonhalterna skulle vara väldigt höga inom området.

Förändringar och konsekvenser

Texten är hämtad från den geotekniska utredningen.

”Rekommendationerna är idag att all byggnation ska utföras minst radonskyddat. Detta innebär att håll mot marken i konstruktionen inte får förekomma och att risken för sprickbildning i golv och väggar under mark måste beaktas. Byggnader kan i regel utföras med gängse byggnadssätt. Genom skärpt uppmärksamhet så att byggnaden projekteras och byggs så att inte sprickor och andra otätheter uppstår mot marken erhålls skydd mot inläckande markluft. Vid platta på mark rekommenderas att golvplattan armeras för minst måttlig sprickviddsbegränsning. Genom att placera dräneringsslangar i dräneringsskiktet under betongplattan kan man i framtiden koppla till en utsugsfläkt som skapar ett undertryck så att radonhaltig luft i marken evakueras. För att skapa ett undertryck krävs att omsorgsfull motfyllning görs runt betongplattan. Detta förhindrar kall luft att vintertid sugas in under plattan som kan ge tjälproblem. En väl fungerande ventilation minska också radonhalten i inomhusluften”.

Tekniska åtgärder bevakas och följs upp i samband med bygglovskedet.

Risk för skred/höga Vattenstånd

Förutsättningar

MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har 2011 utfört en översiktlig stabilitetskartering för ett område intill Storån, området är beläget väster om planområdet. I utredningen står att det längs stora delar av Storåns stränder pågår en stor erosionsaktivitet.

Enligt tidigare geoteknisk utredning över Forsheda, Sydsvenska ingenjorsbyrå AB, 1974, tillhör berggrunden i Forshedatrakten den sydvästra gnejsregionen. Gnejserna är av växlande sammanställning, alltifrån grå till röda typer. Vidare står i utredningen att: ”I Forshedaområdet rinner Storån genom ett uppodlat parti av den forna sjöns lägsta delar. Storån eroderar här intensivt i de lösa och lätteroderade sedimenten.”

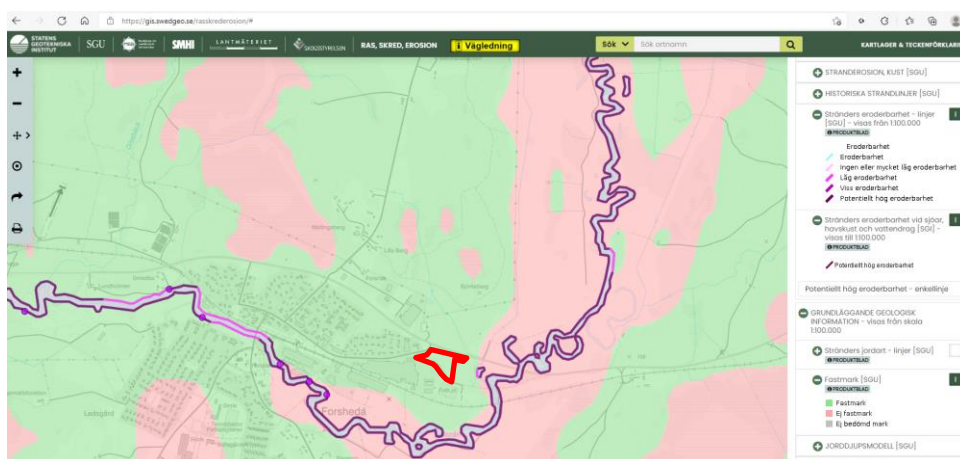
Enligt upprättad PM geoteknik² utgörs marken inom undersökt område av ett tunt jordtäckte på berg. I östra delen förekommer berg i dagen. Vidare står det att ”mot bakgrund av detta finns i stort sett ingen risk för ras eller skred inom området”. Öster om undersökt yta finns dock ett område intill Storån med mer erosionskänslig jord. Denna jord sträcker sig enligt utredningen

² BGK, PM 1 projektering geoteknik upprättad 2019-1104, kompletterad 2020-03-18

inte fram till nu aktuellt område och påverkas inte av planerad byggnation.

PM Geoteknik har kompletterats med en punkt om stabilitet. Det står att marken inom undersökt område utgörs av ett tunt jordtäckte på berg. I östra delen förekommer även berg i dagen. Mot bakgrund av det finns det enligt utredningen i stort sett ingen risk för ras eller skred i området. Öster om undersökt yta finns ett område intill Storån med mer erosionskänslig jord. Denna jord sträcker sig inte fram till nu aktuellt område och påverkas inte av planerad byggnation enligt PM geoteknik.

Kartvertyg från Sveriges geologiska institut. Marken inom planområdet bedöms som fast mark och den mörka linjen vid åkanten visar potentiell hög eroderbarhet vid åkanten. Med ungefärlig placering av planområdet markerad med rött.



Förändringar och konsekvenser

Flera hårdgjorda ytor tillkommer vid ny exploatering och kan påverka både avrinningsområde och grundvattennivå. Avrinningsområde och grundvattennivå påverkas på grund av snabbare flöden.

Dagvattnet kan fördröjas med hjälp av vegetationstäckta tak, som även hjälper till att kyla ner husen under sommaren och isolera byggnaderna under vinterhalvåret. Planteringar och öppna gräsytor är andra möjliga fördröjningsåtgärder liksom genomsläpplig beläggning av parkeringsplatser.

Åtgärder för fördröjning av dagvatten kan även medföra en positiv påverkan på områdets utemiljö.

Vid exploatering kommer enligt PM geoteknik, terrassering utföras som innebär både schakt och fyllning till en jämnare marknivå. I östra delen kommer bergschakt att krävas. Inom nordvästra delen som idag har den lägsta marknivån kommer bortschaktning av ytliga jordlager men mull, dy och silt utföras som ersätts med packad fyllning av friktionsmaterial eller sprängsten³. Denna terrassering innebär enligt utredningen en ännu mindre risk för ras eller skred under förutsättning att

³ PM 1 projektering, geoteknik upprättad av BGK Gunnar Karlsson Bygg- och geokonstruktioner AB

markarbeten utförs som beskrivs under punkten 6.3 Fyllning och packning i PM geoteknik.

Konsekvenser

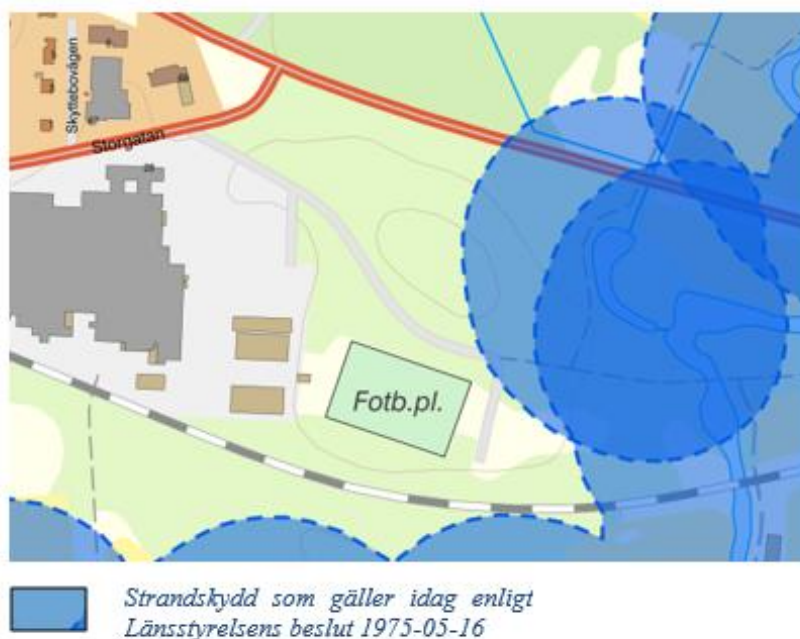
Under förutsättning att rekommendationerna i PM geoteknik följs gör kommunen bedömningen att marken är lämplig för byggnation. Byggåtgärder ska följas upp i samband med bygglovsprocessen.

Strandskydd

Förutsättningar

Strandskyddet gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten enligt miljöbalken 7 kap §13.

Länsstyrelsen beslutade 1975-05-16 om strandskydd upp till 100 meter på land och vatten vid normalt medelvattenstånd för Storån. Enligt beslutet ligger det aktuella planområdet inviad strandskyddsområdet, se karta nedan.



Förändringar

Planområdet har avgränsats med hänsyn till strandskyddsområdet för Storån och dess ävja och medför att ingen del av kvartersmarken befinner sig inom strandskyddsområde. Naturområdet är dock beläget inom strandskyddat område.

Konsekvenser

Då endast naturmarken berörs av strandskyddat område bedöms planens genomförande inte medföra någon påverkan av strandskyddets syfte, att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet ske.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övriga
bebyggelse



*Planområdets västra del med befintliga industrier i bakgrunden.
(Foto, Metria AB)*

Förutsättningar

Väster om planområdet finns befintliga tillverkningsindustrier, till exempel Trelleborg Mixing Forsheda AB som tillverkar specialutvecklade polymerlösningar som tätar, dämpar och skyddar kritiska applikationer i krävande miljöer, men även Vibracoustic Forsheda AB som designar, utvecklar och tillverkar vibrationskontrollsteknik. Dessa två företag (*c-verksamheter, dvs anmälningspliktiga verksamheter som ska anmälas men inte behöver tillstånd*) samt några fler utgör arbetsplatser som ligger inom planområdets närhet.

Detaljplan Fl_90 medger att området söder, väster och öster om denna plan möjliggör för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Enligt 39§ Byggnadsstadgan (1959:612) får byggnader inte placeras närmare gräns mot granntomt än vad som motsvarar hälften av den tillåtna högsta höjden på byggnaden på tomt. Därmed får byggnader inom detaljplan Fl_90 inte placeras

närmare fastighetsgränsen i området söder och öster om planförslaget än 6 meter.

Förändringar

I och med att lokaler byggs för handel/verksamheter kommer detta innebära fler arbetstillfällen i Forsheda vilket är positivt. Då planområdet är obebyggt idag kommer inte några arbetsplatser eller övrig bebyggelse att påverkas i så stor utsträckning. Den tänkta handelsetableringen kommer ha in- och utfart från Storgatan med anslutning till väg 27.

Egenskapsbestämmelsen ”p1- byggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgränsen” införs på plankartan.

Konsekvenser

Planförslaget innebär få negativa konsekvenser för befintlig bebyggelse eller arbetsplatser. En handelsetablering kan innebära ett mervärde för de arbetsplatser som ligger i planområdets närhet. En handelsetablering genererar dock ökade trafikrörelser till och från området. Ökad trafik medför ökat buller samt ökade utsläpp.

Byggnadsstadgans bestämmelse och *egenskapsbestämmelsen p1* medför att byggnader inom olika fastigheter placeras minst 12,0 meter från varandra, vilket bedöms som ett acceptabelt avstånd.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Offentlig service såsom skola, förskola, vårdcentral, befintlig dagligvaruhandel och bibliotek finns centralt i Forsheda. Väster om planområdet vid Storgatan finns lunchrestaurang och ett lokalt gym.

Förändringar och konsekvenser

En etablering av handelsverksamhet ökar utbudet av kommersiell service i Forsheda vilket är positivt för de som bor och verkar i Forsheda. Placeringen av handelsetableringen, intill väg 27 bedöms positivt för samhället som helhet då det medför en positiv utveckling för de som bor i eller passerar Forsheda och behöver handla. Dock kan placeringen av den kommersiella servicen i samhället bidra till en förskjutning av tätortens centrumfunktion till den östra utkanten och att servicen i samhället sprids ut till ytterligare en plats och flertalet ortsbor får längre till affären gentemot idag.

Tillgänglighet

Förutsättningar

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

målsättning:

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

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

Planområdet har idag en höjdskillnad på cirka 10 meter, eftersom det finns en höjd inom planområdet. Enligt inlämnat förslag kommer marknivåerna justeras så att höjdskillnaden i området minskas.

Tillgänglighetsfrågorna består i huvudsak av utformning av byggnader, parkering, entréer med mera. Lagstiftning som reglerar detta ska efterföljas och följas upp i bygglovskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Kommunfullmäktige har 2013-06-19 antagit *Miljöprogram för byggnader* som är ett av flera verktyg för att uppnå ett hållbart byggande. Programmet hänvisar till tuffare krav i förhållande till Boverkets byggregler som branschen själva anser är rimliga.

Den del av fastigheten som planområdet omfattas av är idag obebyggd. Karaktären på kringliggande bebyggelse varierar kraftigt i ålder, fasadmateriell och uttryck. Den närmaste bebyggelsen utgörs av industrier i väster och en bensinstation i norr.

Förändringar och konsekvenser

Ny handelsverksamhet bör anpassas till befintlig bebyggelse. Byggrätten regleras genom egenskapsbestämmelse högsta tillåtna nockhöjd är 12 meter. Vilket innebär att nya byggnadens höjd anpassas till angränsande industribebyggelse i väster.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet som sådant har idag ett litet värde för lek och rekreation, förutom grusvägen i den södra delen av planområdet som används för rekreation. Söder om planområdet, inom planlagd industrimark, finns det en fotbollsplan. Fotbollsplanen

används inte frekvent idag då nya och fler fotbollsplaner finns i de centrala delarna av Forsheda i anslutning till skolan.

Natur- och kulturmiljö

Förutsättningar

I juni 2019 gjordes en fältinventering över planområdet av Värnamo kommun. I fältinventeringen påträffades två kulturlämningar som ej finns registrerade. Det består av två mindre stenbrott. Kulturlämningarna är från historisk tid och är även sentida till dess karaktär och därför att betrakta som kulturhistoriska lämningar. Stenbrotten finns i den kuperade norra delen av området. Kulturlämningarna består av att man har huggit ut stenmaterial från berggrunden. Då lämningen är sentida bedöms den inte ha sådant värde att planområdet inte kan exploateras.

I fältinventeringen påträffades den gamla landsvägen genom Forsheda, vägsträckningen som fanns före tillkomsten av riksväg 27. Den äldre vägen är grusad och används fortfarande, främst för rekreation.



Bilden visar vegetation intill Storån väster om planområdet

Nordväst om Storån finns en ävja som är något nedsjunken i terrängen. Ävjan är bågformad och består av samling av vatten som har bildats av Storåns meandrande vattendrag. I mitten är en vattenspegel som är omgiven av starrgräs. På båda sidorna är sandbrinkar, beväxta med tät vegetation av lövträd och sly. Biotopen inrymmer tät vegetation, död ved, stillastående vatten och föda som är viktiga för olika arter. Ävjan som inte är anslutna till huvudfåran har ofta stort värde som biotop för flera arter, ex groddjur och insekter.



Bilden visar ävjan med tät vegetation och med en vattenspegel i mitten

I den norra delen av planområdet väster om Storån och ävjan domineras av mer kuperad stenbunden terräng. I mitten är en kulle med berg i dagen, medan i den norra delen mot riksväg 27 är terrängen flackare. I övrigt kännetecknas planområdet av gles vegetation med träd av ek, björk, asp och tall.

Förändringar

Rekommendationen är att bevara den äldre grusvägen med dess nuvarande strukturer och sträckning. Vägen är registrerad på flera historiska kartor, äldsta belägget är från 1806. Den äldre grusvägen är även en viktig att bibehållas tillgänglig för pågående rekreation och friluftsliv längs med närområdet. Vägen hamnar på kvartersmark som gemensamhetsanläggning för industri, handel och verksamheter. För att säkerställa allmänhetens tillgång till gång- och cykelmöjligheter i den gamla vägens sträckning finns ett servitutsavtal från 2021.

Rekommendationen är att bevara inslaget av ek på prickad mark. Även äppelträd som utgör ett biologiskt kulturarv och som finns i den sydvästra delen av området intill grusvägen på prickad mark.

Konsekvenser

Planen innebär en minskning av gröna ytor och vegetation i området. Detta kan innebära en något negativ effekt på den lokala naturmiljön och mikroklimatet. Eftersom befintlig detaljplan Fl_90 möjliggör byggnation av industri medför denna detaljplan konsekvenser för natur- och kulturmiljön som ligger på i stort sett samma nivå som befintlig detaljplan redan möjliggör.

Vattenområden

Närmaste vattenförekomst är Storån som är belägen öster om planområdet. För vattenförekomsten gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen, både utöver vattnet och in över land. Planområdet har avgränsats med hänsyn till strandskyddsområdet för Storån och dess ävja och medför att ingen del av planområdet befinner sig inom strandskyddsområde.

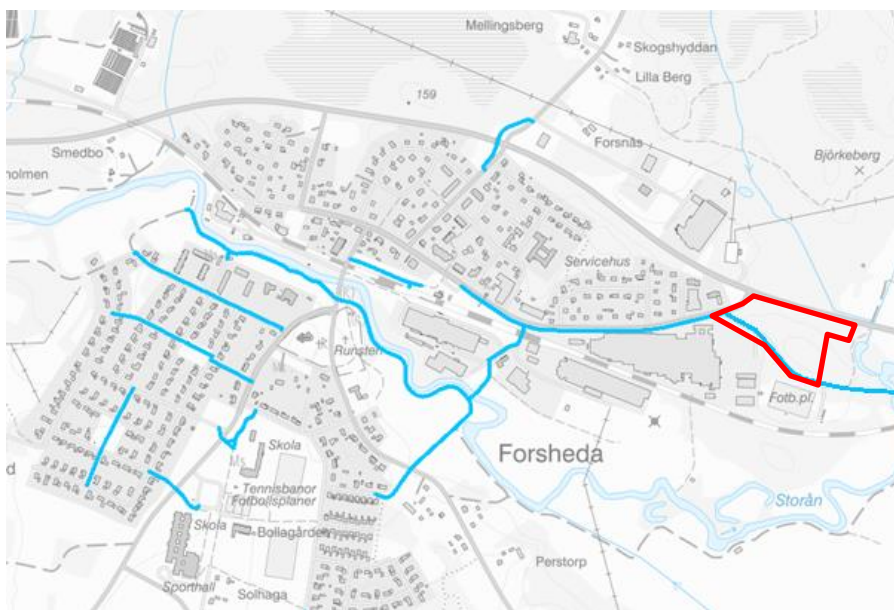
Norr och öster om planområdet finns ett grundvattenmagasin (sand och grusförekomst), Herrestad-Forsheda, grundvattenmagasinet har god kemisk kvantitativ grundvattenstatus och god kvalitativ status.

Gator och trafik

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

Förutsättningar

Planområdet angörs från norr, via Storgatan och i förlängningen väg 27 som utgör en viktig led för kommunikation i kommunen och utgör rekommenderad primär transportled för transporter av farligt gods.



Karta med cykelvägar redovisade i blått. Ungefärligt planområdet markerat med rött

Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) för väg 27 förbi planområdet är cirka 9500 fordon per dygn, varav cirka 13% utgörs av tung trafik (mätår 2019). Hastighetsbegränsning för väg 27 längs med aktuellt planområde är 70 km/h. Öster om planområdet i riktning mot Värnamo är hastighetsbegränsningen 90 km/h.

Hastighetsbegränsning för Storgatan är 40 km/h. Storgatan har en ÅDT på 1950 fordon per dygn (2019).

Oskyddade trafikanter kan ta sig till och från planområdet via gång- och cykelbana utmed Storgatan. Genom planområdet löper också del av den gamla landsvägen mot Värnamo, vägsträckningen som fanns före tillkomsten av riksväg 27. Vägen är grusad och används numera i huvudsak som gång- och cykelbana.

Förändringar

En trafikutredning för att studera vilka konsekvenser för trafiken som kan förväntas med anledning av planförslaget har tagits fram av WSP Sverige AB. Bland annat framkommer följande: Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) för väg 27 är enligt utredningen 9470 fordon/dygn, varav cirka 13% utgörs av tung trafik (mätår 2019). Hastighetsbegränsning för väg 27 är 70 km/h förbi planområdet. Hastighetsbegränsning för Storgatan är 40 km/h. På Storgatan (väg 519.1) uppgår Ådt till 1950 fordon per dygn (2011), varav 7 % utgörs av tung trafik.

Enligt Trafikverkets uppräkningsstal för 2014-2040 beräknas personbilstrafiken på det statliga vägnätet i Jönköpings län öka med 0,9 % per år för personbilar och med 1,4 % per år för lastbilar. I dessa uppräkningsavtal ingår till exempel att nya områden exploateras. Detta innebär att trafiken på väg 27 år 2021 beräknas uppgå till 9640 respektive 7900 fordon/dygn (Ådt) och på Storgatan till 2140 fordon/dygn (Ådt).

I trafikutredningen har bedömningen gjorts att handelsområdet med hänsyn till dess storlek och läge kommer att medföra att ”ny trafik” uppgår till 30 % och att 70 % av trafiken redan finns inom vägsystemet. Därmed är förväntad tillkommande trafik med anledning av utbyggnad av handels- och verksamhetsområdet cirka 270 fordon/dygn (Ådt) och cirka 30 fordon/dimensionerande maxtimma. I utredningen har en trafiksimulering tagits fram med hjälp av Vissim. Enligt slutsatsen i utredningen är att inget behov av vänstersvängsfält kan ses från modellkörningen, det vill säga situationer med lång kö från väg 27-hållet mot den mindre korsningen.

Nuvarande korsningsanslutning (in till planområdet) har mycket sned vinkel vilket gör att en från väg 27 inkommande lastbil som ska svänga vänster riskerar att svepa över en väntande personbil på väg ut från det nya handelsområdet. En inflyttning och uppvinkling av infarten är därmed motiverat av trafiksäkerhetsskäl och även av kapacitetsskäl⁴.

⁴ Trafikutredning Forsheda, Värnamo kommun, Jönköpings län, upprättad av WSP Sverige AB 2021-02-10

För att ytterligare stärka upp säkerheten att aldrig riskera få köbildning ut på väg 27 föreslås enligt trafikutredningen en breddning av Storgatan förbi korsningen med handelsplatsen så att det skapas gott om plats för att köra förbi ett vänstersvägande fordon som är på väg in mot handelsplatsen.

Både Väg 27 och Storgatan är en statlig väg, väg 519. Därmed krävs enligt 39 § väglagen tillstånd från Trafikverket när befintlig in-/och utfart får ändrad och utökad funktion samt om en ny anslutning ska anordnas.



Trafiktutredning upprättad av WSP Sverige AB, 2021. Skissen visar förslag på hur anslutningar med mera kan utformas.

Gång- och cykeltrafik ska fortsatt vara möjlig i den gamla landsvägens sträckning. En separat gång- och cykelbana planeras utmed angröringsgatan till handeln.

Konsekvenser

Handelns lokalisering i utkanten av tätorten uppmuntrar till bilanvändande till och från planområdet. Dock finns en utbyggd gång- och cykelstruktur i närområdet som också uppmuntrar till gång och cykel. Förstärkningen av serviceutbudet i Forsheda bidrar till att fler ärenden som tidigare krävt längre bilresor till exempelvis Värnamo kan utföras i Forsheda.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats ligger längs med Storgatan cirka 200 meter från planområdet. Busslinje 202 Gislaved-Bredaryd-Värnamo stannar på tre ställen i Forsheda varav ett är i närheten av planområdet en gång i timmen (dagtid). Närmaste tågstation ligger cirka 800 meter väster om planområdet. Tåglinjen Jönköping/Nässjö- Värnamo-Halmstad stannar i Forsheda en gång varannan timme (dagtid).

Förändringar

Planen medför inga förändringar. Det finns dock planer på att flytta busshållplatsen till Fänestadskrysset, cirka en kilometers gångväg från planområdet inom de närmsta åren.

Konsekvenser

Tillgången till kollektivtrafik möjliggör ett ökat resande med buss och tåg. Dock är avståndet till närmsta hållplats ganska stort.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

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

I enlighet med Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser och angöringsplatser för bilar. Friytor och allmänna gångytor ska finnas i anslutning till tomten. En angöringsplats för bilar ska

finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom högst 25 meter från en tillgänglig och användbar entré. Inom planområdet finns i dagsläget inga parkeringsplatser då platsen är obebyggd. Värnamo kommuns parkeringsnorm för dagligvaror för övriga områden är 40 bilpl/1000 m².

Förändringar och konsekvenser

Det är fastighetsägarens ansvar att anordna parkeringsplatser, som tillgodoser verksamhetens behov, inom fastigheten. Bedömningen är att det finns utrymme inom planområdet för att anordna parkeringsplatser och angöring till verksamheten. Utfart från parkeringen ska ske ut på ny anslutningsväg inom kvartersmarken, som i sin tur ansluter ut på Storgatan som är statlig väg, väg 519. Det krävs tillstånd från Trafikverket när befintlig in-/och utfart får ändrad och utökad funktion.

Föreslagen bebyggelse 3 500 bruttoarea, BTA medför ett behov om cirka 140 platser enligt normen. Det är viktigt med bra trafiksäkra trafikflöden inom handelsområdet. De åtta parkeringsplatserna som är närmast butik 2 behöver flyttas för att möjliggöra så att det går att köra runt respektive parkering. Detta är enligt trafikutredningen för att undvika att undvika att bilar behöver backa om det skulle vara fullt med parkerade bilar på parkeringsplatserna.

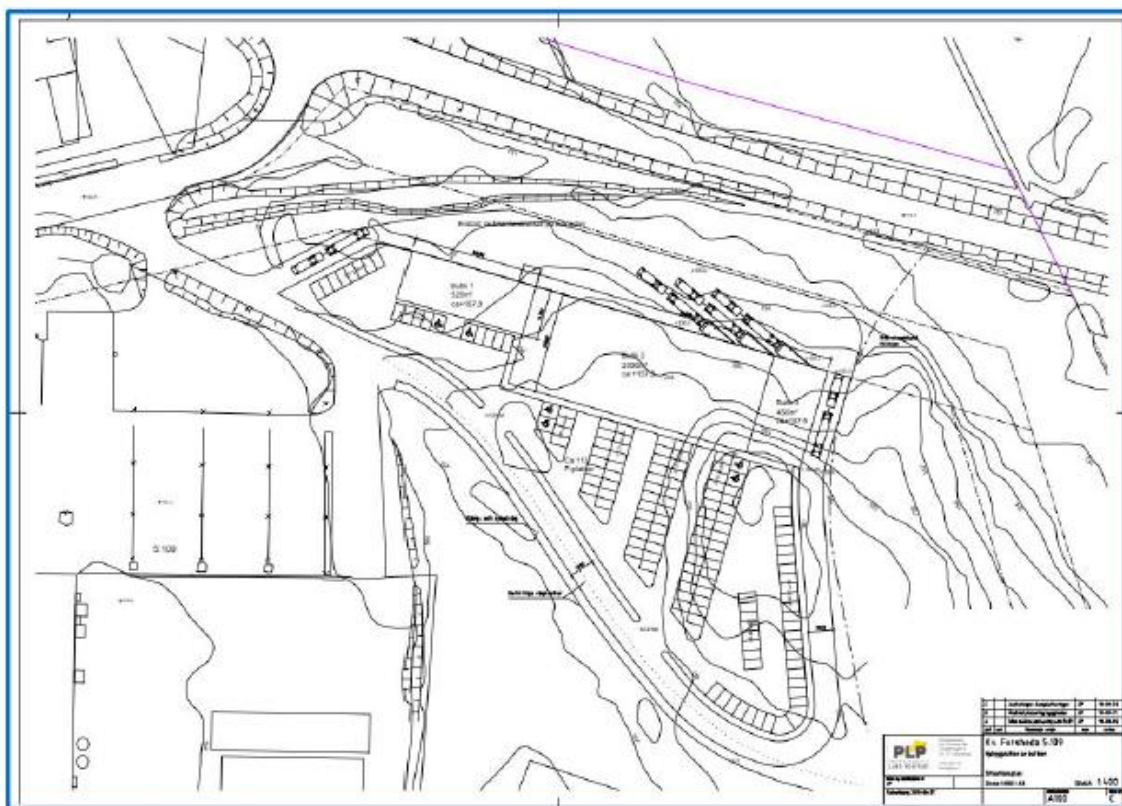


Bild 21. Illustration av det nya handels- och verksamhetsområdet.

Illustration av det nya handels- och verksamhetsområdet upprättad av PLP Projektkonsult Lars Postrup AB. Illustrationen är hämtad från trafikutredningen upprättad av WSP Sverige AB.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk.

Enligt Trafikflödeskartan på Trafikverkets hemsida är ÅDT (årsdygnstrafik) totaltrafik på:

- Storgatan, väg 519: 1950 fordon/dygn
- Väg 27 (delen norr om planområdet): 9500 fordon/dygn

Enligt 8 kap. 4 § PBL ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om buller. Avseende skydd mot buller ska enligt 3 kap. 13 § PBF, byggnadsverk vara projekterade och utförda på sådant sätt att buller, som uppfattas av användarna eller andra personer i närheten av byggnadsverket, ligger på en nivå som inte medför en oacceptabel risk för personers hälsa och som möjliggör sömn, vila och arbete under tillfredsställande förhållanden.

Förutsättningar och konsekvenser

Området är utsatt för trafikbuller från väg 27 och järnvägsbuller från järnvägen i söder, båda av begränsad omfattning. Några värden för omgivningsbuller redovisas ej inom ramen för planarbetet då detaljplanen inte inbegriper några bostäder.

Det kan ske en ökad nivå av buller vid avlastning av varor. Tillkommande bebyggelse förväntas medföra ökad personbilstrafik till och från området samt ökade transporter till fastigheten.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

Det finns inte några politiskt beslutade riktvärden för vibrationer. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljökvalitet 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.

Förändringar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra handel/verksamheter vilket innebär att människor inte kommer vistas stadigvarande i lokalerna.

Detaljplanen medger byggrätt cirka 130 meter från närmsta järnvägsspår. Detaljplanen möjliggör byggnader för handel och

verksamheter. Vibrationer från järnvägen bedöms inte påverka byggnaden eller besökare till byggnaden.

Konsekvenser

Eventuella vibrationer från spårtrafik bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för den planerade bebyggelsen.

Farligt gods

Vid planering ska i enlighet med den kommunomfattande översiktsplanen hänsyn tas till befintliga riskobjekt (verksamheter där risk föreligger avseende rökutveckling, explosion, kemikalieutsläpp och brand) och olika verksamheters riskområde. Kommunen ska verka för att särskild hänsyn tas vid planering av ny bebyggelse och ändrad markanvändning utmed transportleder för farligt gods. Inom 150 meter från leder bör en särskild riskutredning göras.

I fördjupningen av översiktsplanen för Forsheda tätort är vägreservatet för alternativ till ny överfart över järnväg/Storån belägen i nära anslutning till föreslagen bebyggelse. Söder om planområdet finns järnvägssträckan: Nässjö- Halmstad. Sträckan trafikeras till störst del av persontransporter men enstaka tåg med farligt gods trafikerar också järnvägen. Enligt SRVs Kartläggning av farligt godstransporter från september 2006 är trafikflödet för sträckan låg varför avstånd enligt Hallandsmodellen, Väg-Låg, kan appliceras. Då det faktiska avståndet till järnvägen överstiger de 60 meter som basavståndet anger ser kommunen att tillfredställande säkerhetsavstånd uppnås.

Planområdet ligger i anslutning till riksväg 27 som är en rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods i Jönköpings län. Jönköpings län har inget utpekad skyddsavstånd för bebyggelse i anslutning till leder med farligt gods. Räddningstjänstavdelningen har deltagit i diskussion vad gäller förhållande till väg 27. Väg 27 bör behandlas som Väg-Hög enligt Hallandsmodellen, Riskanalys av farligt gods i Hallands län (Meddelande 2011:19), framtagna av Länsstyrelsen i Hallands län. Detaljplanen omfattar handelsverksamhet och hastigheten på väg 27 förbi planområdet är 70km/h.

WSP Brand & risk har 2021-02-02 upprättat en riskbedömning – omgivningspåverkan från transportleder för farligt gods.

Wsp har tagit fram en riskbedömning för omgivningspåverkan från transportleder för farligt gods. I utredningen framkommer följande: Cirka 130 meter söder om planområdet löper järnvägslinjen Halmstad – Nässjö och drygt 42 meter norr om den planerade bebyggelsen går väg 27. På båda transportlederna förekommer farligt gods. I planområdets närhet finns även industrier för bland annat gummitillverkning samt en

drivmedelsstation. Därmed förekommer lokala transporter av farligt gods på Storgatan samt lokalgatan som passerar väster respektive söder om det aktuella planområdet.

Enligt Länsstyrelsen i Hallands läns riktlinjer, vilka tillämpas av Länsstyrelsen i Jönköpings län samt Värnamo kommun ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagande av detaljplaner inom 150 meter från farligt gods-led. Vidare rekommenderar riktlinjen att samma riskreducerande åtgärder för tätortsbebyggelse även ska tillämpas för handelsverksamheter.

Enligt Hallandsmodellen har järnvägen ett rekommenderat basavstånd på 80 meter mellan järnväg och markanvändningen tätortsbebyggelse. Basavståndet är det avstånd bortom vilket risknivån bedöms som acceptabel utan specifika riskreducerande åtgärder. Eftersom avståndet till järnvägen är cirka 130 meter bedöms i riskutredningen riskpåverkan från järnvägsområdet ligga inom acceptabla nivåer.

Av WSP genomförd riskbedömning indikerar på att individrisknivån för ytor med byggrätt inom planområdet ligger inom acceptabla nivåer med hänsyn till farligt gods-transporterna på de omgivande vägarna. Även beräkningarna visar att samhällsrisknivån för planområdet med omnejd är acceptabel. Enligt Länsstyrelsen i Hallands läns riktlinjer ska dock alltid införandet av riskreducerande åtgärder övervägas när avståndet mellan bebyggelsen och Väg Hög (väg 27 i detta fallet) understiger basavståndet (100 meter för tätortsbebyggelse till Väg Hög).

WSP rekommenderar därmed att följande skyddsåtgärder krävs i planen med hänsyn till kraven i riktlinjen⁵:

- Entréer till byggnader inom planområdet ska ligga på motsatt sida från väg 27. Vidare ska alla byggnader som ligger inom 50 meter från väg 27 minst ha en utrymningsväg som inte vetter mot väg 27.
- Fasader som vetter mot och ligger inom 30-50 meter från väg 27 ska utföras i obrännbart material alternativt i lägst brandteknisk klass EI 30, fönster ska utformas i lägst EW 30.
- Mark mellan väg 27 och bebyggelsen ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Friskluftsintag ska placeras på oexponerad sida, dvs bort från väg 27.

⁵ Riskbedömning – Omgivningspåverkan från transportleder för farligt gods upprättad av WSP 2021-02-02, uppdragsnummer 13014756

Enligt utredning framtagen av WSP bedöms särskilda dimensioneringskrav med hänsyn till dynamisk tryckpåverkan till följd av en explosion på väg 27 inte vara skäligen. Åtgärden bedöms vara mycket kostsam och därmed och därmed oskälig med hänsyn till de låga risknivåer för planområdet.

För att reducera eventuell påverkan till följd av brandgasspridning vid händelse av en omfattande brand inom Trelleborg Mixing Forsheda AB:s verksamhet rekommenderas enligt riskbedömningen också att följande åtgärd införs:

- Byggnaderna inom planområdet bör förses med central avstängningsbar ventilation. Alternativt kan friskluftsintagen förses med brandgasspjäll som automatiskt stänger vid detektering.

Förutsatt att ovan nämnda åtgärder införs i planen bedömer WSP utifrån riskutredningen att planförslaget är acceptabelt ur ett riskhänseende samt uppfyller kraven i länsstyrelsens riktlinje. Kommunen gör samma bedömning.

För att hantera ovanstående införs följande planbestämmelser på plankartan:

m₁ - Fasader ska utföras i obrännbart material eller i lägsta brandteknisk klass EI 30 utmed Väg 27. Fönster och dörrar ska utföras i lägsta brandteknisk klass EW30 utmed väg 27. PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p

m₂ - Ventilationsöppningar/luftintag ska inte placeras utmed fasad längs väg 27. Ventilation ska ha central nödavstängningsfunktion. PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p

m₃ - Entréer ska ligga på motsatt sida från väg 27. Byggnader som ligger närmare än 50 meter från väg 27 ska ha minst en utrymningsväg som inte vetter mot väg 27. PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Gods som transporteras in till fastigheten är enligt uppgift gastuber och peroxider till Mixing AB. En av verksamheterna väster om planområdet är en gummifabrik och från denna kan det uppstå brandrök. Riskerna med brandrök beror till stor del på den tid som en person exponeras för gasen, därför ska det finnas möjlighet till utrymning från industrin som minskar exponeringstiden.

Gasoltank

Förutsättningar

Söder om föreslagen handelsanläggning (vid fotbollsplanens östra kortsida) finns en stor gasoltank om 58 ton. Tanken används för fastighetens behov. Utifrån befintligt avstånd mellan föreslagen handelsetablering och gasoltank bedöms det idag inte lämpligt att etablera handelsverksamhet på aktuell plats med hänsyn till omfattande konsekvenser som kan uppstå till följd av en olycka kopplad till gasolanläggningen.

Fastighetsägaren har för avsikt att avveckla gasoltanken.

Förändringar och konsekvenser

För att marken ska vara lämplig för handelsändamål/verksamhetsändamål behöver gasoltanken avvecklas. Detta kommer hanteras i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Ett sådant avtal som behöver vara antaget i kommunfullmäktige innan detaljplanen tas upp för antagandeprövning.

Markföroreningar

Det finns industriverksamheter väster om planområdet, också inom fastigheten Forsheda 5:109, som utgör miljöfarliga verksamheter. MIFO-objektet Forsheda AB är en riskklass 1a. Det finns även andra EBH-objekt i närområdet (allt mellan riskklass 2 och enbart identifierade objekt). Primär bransch är verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Sekundär bransch är gummiproduktion och tillverkning av plastpolyuretan.

Primär förorening inom fastigheten är klorerade alifater (tri som det kallas i vardagsspråk). Föroreningen finns i anslutning till den plats där Trelleborg Forsheda AB tidigare bedrev verksamhet. Föroreningen är utredd och kontroll av utbredning och eventuell spridning pågår sedan ett antal år tillbaka.

RGS Nordic har på uppdrag av fastighetsägare genomfört provtagning av grundvatten inom fastigheten, inom ramen för antaget kontrollprogram. Syftet med kontrollprogrammet har varit att kontrollera och utreda föroreningen av trikloret. Kontrollprogrammet har pågått under tre års tid, under åren 2017-2019.

Även fastigheten Forsheda 5:14 på andra sidan Storgatan, före detta Gulf-pump är markerad som efterbehandlingsområde för misstänkt förorenad mark.

Förändringar och konsekvenser

Det finns en känd förorening, trikloret (TCE) inom fastigheten. WSP har efter samrådsskedet tagit fram

”Bedömning av CAH-spridning” för att bedöma om det finns förutsättningar för spridning av klorerade lösningsmedel (CAH) från den kända föreningen inom fastigheten 5:109 till ett nytt område för detaljhandel inom en annan del av fastigheten Forsheda 5:109.

Under en kort tid av byggprojektet kommer man inom delar av planområdet behöva schakta bort massor ner till en schaktbotten på omkring 153 möh. Vid denna schaktning kommer grundvattenytan behöva sänkas till 152,5 möh. När det urschaktade området återfylls med massor lämpliga för byggnation kan den tillfälliga avsänkningen av grundvattnet avbrytas, vilket innebär att grundvattennivåerna åter kommer stiga mot de naturliga grundvattennivåer som rådde innan den tillfälliga sänkningen.

I slutsatsen tillhörande bedömningen från WSP står följande: ”Den påvisade (kända CAH-föreningen) inom Forsheda 5:109 ligger till stora delar magasinerad i de lerlager som finns inom det förorenade området och föroreningsspridningen från denna CAH-förening är riktad mot syd-sydväst (mot Storån). Det är inte sannolikt att den kända CAH-föreningen och föroreningsspridning från den samma kommer att påverkas av planerade markarbeten och tillfälliga grundvattensänkningar inom det nya planområdet. Det bedöms därför vara helt osannolikt att den kända föreningen skulle kunna spridas till det nya planområdet och negativt påverka verksamheten, människors hälsa och miljön inom det nya planområdet för detaljhandel.”⁶

Även vid tillfällig grundvattensänkning krävs dispens från länsstyrelsen enligt 11 kap. 3 § miljöbalken.

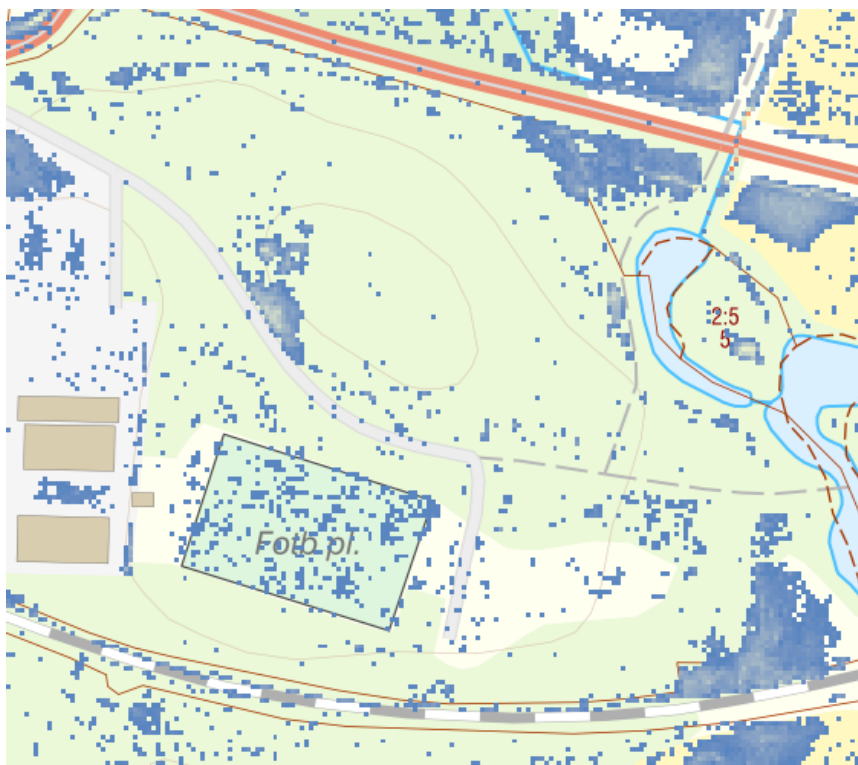
Om det i samband med arbeten inom området skulle upptäckas markföroreningar av något slag ska arbetena stoppas och kontakt tas med tillsynsmyndigheten, i detta fall kommunens miljöavdelning. Indikationer på en förorening kan vara färgskiftning, lukt, avfall, etcetera.

⁶ PM bedömning av CAH-spridning till nytt planområde för detaljhandel i Forsheda, WSP 2021-09-30, uppdragsnummer 103273381

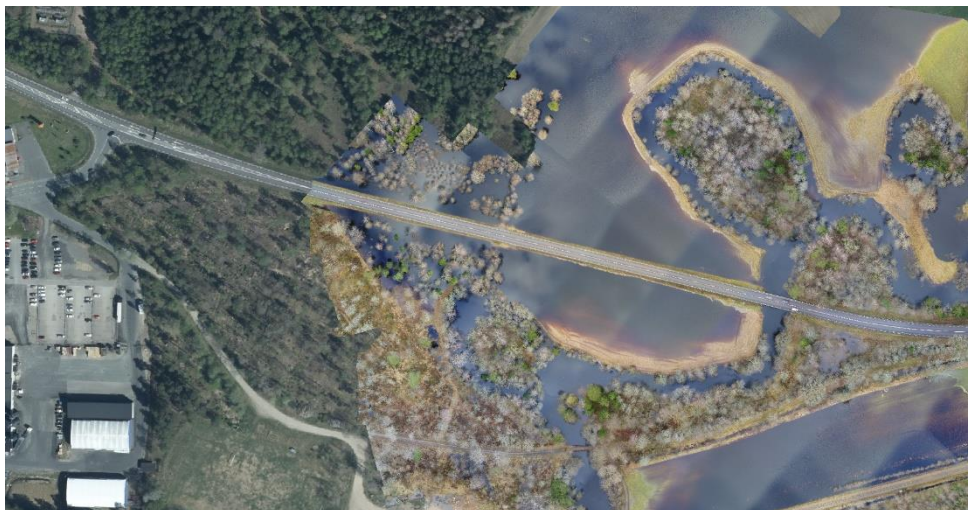
Översvämning

Förutsättningar

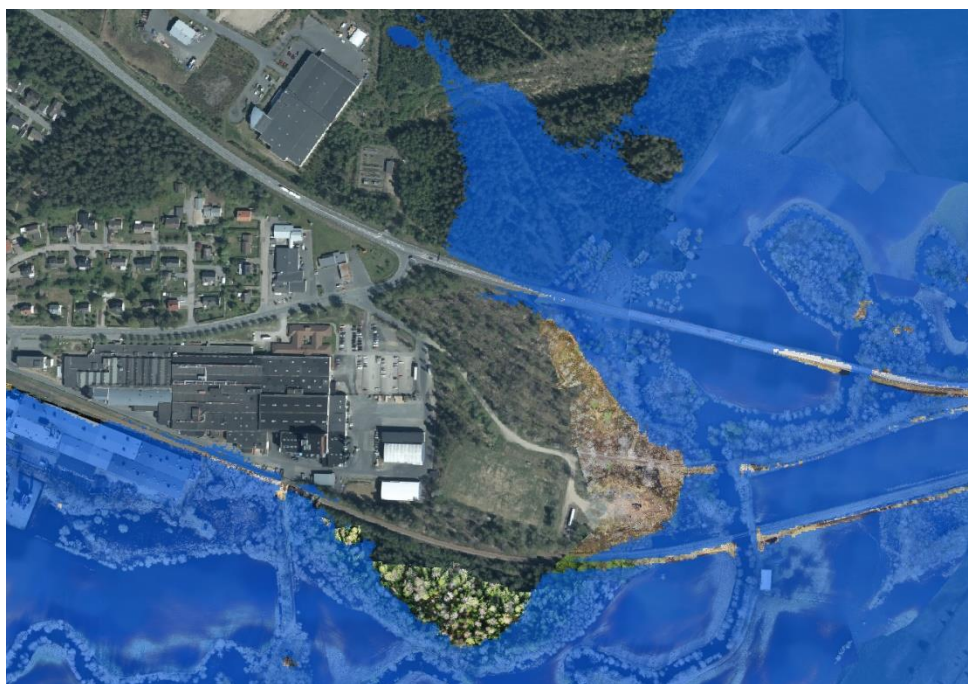
Höjdskillnaden för marken inom planområdet är cirka 10 meter, det finns det en bergskulle inom den nordöstra delen av planområdet. Om marken inom planområdet ändras behöver översvämningsrisken från Storån tas i beaktande eftersom det redan idag finns lågpunkter i planområdets östra del i närheten av Storån.



Fastighetskartan med lågpunkter inom och i planområdets närhet. Källa: Värnamo kommun



Ortofoto från 2019, Lantmäteriet med flygningar 2020-02-21 och 2020-02-24 inlagda i ortofotot, då vattennivåerna var som högst i samband med översvämning. Källa: Värnamo kommun



Geodataavdelningen har med hjälp av Lantmäteriets nationella höjdmodell genererat ytor i olika höjdnivåer. Detta för att visa hur vattnet vid en översvämning kan breda ut sig beroende på nivå. Bilden visar ortofoto från 2019, Lantmäteriet med utbredning 153,0 möh (100-årsflödet) redovisat med blått. Källa: Värnamo kommun

Förändringar

Den planerade bebyggelsen planeras enligt dagvattenutredningen byggas med en färdiggolvnivå på cirka +157,5 meter över havet ($\pm 0,5$). Storån har en normalvattennivå på 150 meter. Vid höga vattenflöden finns risk för att de norra delarna av planområdet blir översvämmade.

Konsekvenser

Ny bebyggelse (färdiggolvnivå cirka +157,5 meter över havet) bedöms ligga på betryggande nivå i förhållande till 100-års flöde.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon
samt till brandvatten*Förutsättningar*

Räddningstjänsten är belägen cirka 12 kilometer öster om planområdet i Värnamo. Vid normal belastning på vägnätet är räddningstjänsten på plats inom 10 minuter från det att ett larm kommit in.

Den närmsta brandvattenposten är belägen på Storgatan (cirka 40 meter från planområdets västra del). Brandposten är B-klassad, vilket innebär att den kan leverera upp till 1000 l/min och används främst vid ledningsunderhåll.

Brandposten ger inte det flöde som förväntas. 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.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet ska utformas så att samtliga byggnader blir tillgängliga för brandfordon och andra utryckningsfordon. Bredden och bärigheten på vägarna ska vara dimensionerande för räddningstjänstens fordon. Räddningsvägarna ska planeras i samråd med räddningstjänsten. Ska hanteras i bygglovsskedet.

MSB, myndigheten för samhällsskydd och beredskap har tagit fram skriften Rening och destruktion av kontaminerat släckvatten, år 2013.

”Vid släckning av bränder med vatten eller skum kan det släckvatten som bildas innehålla många olika föroreningar i höga halter. Vilka konsekvenser detta får för människors hälsa och miljön styrs dels av typ av föroreningar, halter och mängder, och dels av hur känslig omgivningen är, t.ex. närhet till brunn, grundvattentäkt, eller annan recipient.

För att minska påverkan från kontaminerat släckvatten från bränder kan det i vissa fall vara aktuellt att samla upp och försöka rena detta släckvatten. Eftersom släckvattnet ofta är komplext sammansatt och föroreningarna och föroreningsgraden varierar från brand till brand finns det inte en reningsmetod som

kan rena alla föroreningar bra från alla typer av bränder. Därför kan olika kombinationer av reningsmetoder behövas”⁷.

Åtgärder behöver finnas för att skydda grundvattnet från kontaminerat vatten som till exempelvis släckvatten. Möjlighet att ”stänga” systemet behöver finnas exempelvis vid en större brand med behov av omhändertagande av förorenat släckvatten.

Kommunens bedömning är att det inte blir problem med att släckvatten avrinner till dagvattensystemet så länge möjlighet finns att bromsa upp vattnet, stänga av utlopp och omhänderta det vatten som samlats i dagvattensystemet. En detaljerad teknisk utformning av dagvattensystem kan inte regleras i planen, men krav kan till viss del ställas i det exploateringsavtal som upprättas i samband med framtagande av detaljplanen. Allt vatten från handelsområdet behöver komma ut i en förbindelsepunkt intill naturområdet i öster. Därefter tar kommunen vid. Därmed kan släckvatten tas om hand och stanna inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

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 att invånarnas hälsa ska vara tryggad. VA-försörjning ska ombesörja de behov som kommunens befolkningsutveckling genererar och de behov av anpassning som klimatförändringarna kommer innebära. VA-försörjning omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning där dagvatten (ytavrinnande vatten vid nederbörd) räknas in som en typ av avloppsvatten.

Avrinning kommer att ske till Storån. Storån rinner ut i Bolmen och tillhör Lagans huvudavrinningsområde.

Statusklassningen för Storån (Lillån vid Forsheda – Lillån vid Herrestad) är enligt viss- vatteninformationssystem Sverige:

- ekologisk status - god
- kemisk status - uppnår ej god,
- tillkomst/härkomst - naturlig.

Huvudavrinningsområde är Lagan.

⁷ MSB, Publ.nr MSB536 - februari 2013

Statusklassning för Lagan är enligt viss:

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

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvalitén.

Dagvattnet i planområdet leds vidare i huvudavrinningsområdet för ån Lagan.

Planområdet ligger delvis inom det kommunala verksamhetsområdet för VA. Området ska anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske i den västra delen av planområdet mot Storgatan.

Enligt den geotekniska utredningen är grundvattennivån hög. Pejling av grundvattennivån utfördes i 2 öppna grundvattenrör inom planområdet. Vattennivån låg då 0,05 meter över markytan vid ena grundvattenröret och 0,11 meter under markytan i det andra, motsvarande nivåerna +153,93 respektive +155,30.

Förändringar och konsekvenser

Fler hårdgjorda ytor tillkommer vid ny exploatering och detta kan påverka både avrinningsområde och grundvattennivå. Det höga grundvattnet, samt närheten till berg medför att infiltrationskapaciteten är begränsad då avrinningen är ytlig finns risk för problem med högt grund- och ytvatten, vilket blir en fråga att beakta i genomförandet.

Då recipientens statusklassning inte får försämrats måste det gå att rena vattnet innan det når recipienten. Enligt Värnamo kommuns ”VA-Dagvattenhantering” är uppskattade föroreningshalter för affärscenter - måttliga (tabell 6). Berörd recipient är Storån som har medelhög känslighet (tabell 7). Dagvattenutredningen har kommit fram till ett reningsbehov av medelreningsgrad. En komplettering till dagvattenutredningen har tagits fram av WSP⁸. Ett 4,5 meters brett svackdike föreslås för att ta hand om vattnet från planområdet fram till anslutningspunkten. Redan vid nyttjande av svackdike uppnås enligt utredningen *Målvärden i utsläppspunkten* för samtliga ämnen undantaget PCB7. Då PCB är ett utfasningsämne borde dock tillförseln av PCB från ett nybyggt område vara mindre än schablonvärdena i StormTac. Ytterligare rening sker därefter i korvsjön. Efter detta steg är även halterna av PCB lägre än målvärdena.

⁸ Komplettering – Dagvattenutredning del av Forsheda 5:109, Värnamo kommun WSP, uppdragsnummer 10316315

Följande framkommer från utredningen komplettering –
Dagvattenutredning 2021:

”Ytvattenförekomsten *Storån: Lillån vid Forsheda - Lillån vid Herrestad* uppnår idag inte god status baserat på extrapolering av nationella mätadaga för kvicksilver och PBDE. Utpekade *Särskilt förorenande ämnen* är koppar och zink. För både koppar och zink saknas klassning på grund av att mättdata saknas. Utifrån provtagning i Storån, utförd av Värnamo kommun på uppdrag av länsstyrelsen, indikerar uppmätta totalhalter zink och koppar att *Bedömningsgrunderna för god status* överskrids. Teoretisk omräkning av totalhalter till biotillgänglig halt visar dock att så inte nödvändigtvis är fallet (bedömningsgrunderna ska jämföras med biotillgänglig halt och beräknade medelhalter efter omräkning till biotillgänglig halt blir lägre än bedömningsgrunderna).

Beräknade halter zink och koppar i utgående vatten från korvsjön till Storån är högre än *Bedömningsgrunderna för god status*. Beräknade halter efter rening avser totalhalt. Bedömningsgrunderna (MKN) avser biotillgänglig halt. Beräknade totalhalter i utloppet från korvsjön är i samma storleksordning som uppmätta totalhalter i Storån. Vattnet från svackdiken kommer att blandas med vatten från det norra inflödet innan det når Storån. Då beräknade halter i inflödet från norr är lägre än beräknade halter från svackdiken och flödet i inflödet i norr större än inflödet från svackdiken kommer en utspädning av halter ske (utöver rening genom fastläggning i korvsjön). Skulle vattensammansättning i utgående vatten från korvsjön motsvara sammansättning som setts i provtagning i Storån skulle en omräkning från totalhalter till biotillgängliga halter ge halter lägre halter än bedömningsgrunderna. Hur sammansättningen ser ut efter rening vet vi dock inte. De osäkerheter som finns kopplat till vattenkvaliten (andel total/löst-fas koppar/zink) uppvägs därmed till viss del av vattnet från svackdiken även kommer spädas ut minst 10 ggr med vatten från området i norr innan vattnet når Storån. Sammantaget bedöms inte tillflödet av dagvatten från detaljplaneområdet till Storån försvåra möjligheten att nå miljö kvalitetsnormen om god kemisk status.”⁹

Vid större regnmängder såsom 100-års regn leds vattnet genom lågstråk inne på fastigheten och släpps ut i norra delen av fastigheten i svackdiken avsedda för dagvattenhantering, samt åt öster i befintliga dagvattendiken. Vattnet kommer naturligt falla åt dessa håll då det är lägre markhöjd där.

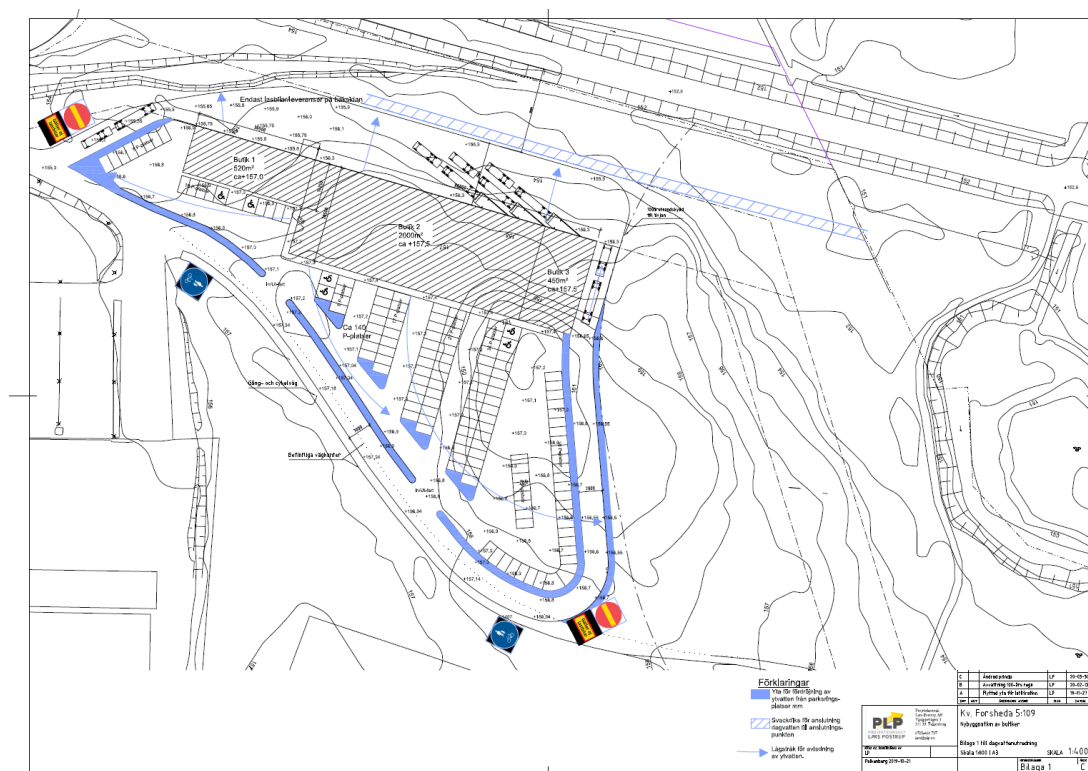
⁹ Komplettering – Dagvattenutredning del av Forsheda 5:109, Värnamo kommun WSP, uppdragsnummer 10316315

En dagvattenutredning har genomförts för den planerade byggnationen. En stor del av fastigheten kommer att hårdgöras med byggnader och kör- och parkeringsytor. Totalt bedöms en area om 13 000 m² hårdgöras.

En dagvattenutredning har genomförts för den planerade byggnationen. Dimensionerade flöde vid ett 10-års regn med 25%-igt tillägg för framtida klimatförändringar är 285 l/s, ha, vilket ger ett totalt flöde om 311 liter per sekund.

Marktyp	A _{total}	Koefficient	A _{reduceras}	Q _{10 min + 25%} [l/s]
Tak	2 970	0,9	2 673	76
Asfalt, stensättning	10 040	0,8	8 032	229
Infiltrationsytor	1 023	0,2	205	6
Totalt	14 035		10 910	311 l/s

Tabellen är hämtad från dagvattenutredning upprättad av PLP Lars Postrup



Bilaga 1 tillhörande dagvattenutredning upprättad av PLP Lars Postrup

Enligt dagvattenutredningen ska avvattningen hanteras enligt följande:

”Ytavrinning från parkeringsplatser görs till refuger och svackdiken med vegetation där dagvattnet fördröjs och delvis infiltreras innan det leds vidare i dagvattensystemet. Ytavrinning görs även mot den hårdgjorda ytans ytterkanter. Fördröjningen kompletteras med dagvattenbrunnar på parkeringsytan där ytavrinningen inte kan göras till infiltrationsrefugerna. Ytan som inte kan infiltreras via ytterkant eller refuger är ca 2 600 m² (räknat med att ytavrinning kan göras med vatten som rinner 20 m från infiltrationen). Dagvatten från byggnaderna ansluts direkt till dagvattensystemet”.

Dagvattenutredningen påvisar att det är berg tämligen grunt under hela detaljplaneområdet och därmed kommer det inte kunna ske någon större infiltration inom planområdet. Därför planeras fördröjningar av svackdiken kombinerat med så kallade raingardens i del av refugerna. Både svackdiken och raingardens planeras anslutas till dagvattensystemet via dräneringsrör och breddning via kupolsilar.

Längs norra änden av den hårdgjorda ytan och vidare anläggs ett dagvattendike inom kvartersmark, för att därefter ledas vidare till allmän platsmark – NATUR.

I kommunens VA-dagvattenhantering, plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun finns tabeller för att beräkna föroreningshalter, tabell 6. För affärscenter är uppskattade föroreningshalter måttliga. Enligt tabell 7, bedöms recipientens (Storån) känslighetsklassning som medelhög känslighet. Lagans känslighetsklassning är utgörs av låg känslighet.

Sammantaget innebär detta medel reningsgrad. Dagvattenanläggningar för medel reningsgrad är exempelvis makadamfyllt dränerande dike, svackdike, översilningsyta, torr damm, sandfilter.

Fastigheten ligger delvis inom det kommunala verksamhetsområdet för VA. Planområdet ska anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske i den västra delen av planområdet mot Storgatan. Anslutning av dagvatten kommer att ske i den östra delen av planområdet.

Enligt den geotekniska utredningen är grundvattennivån hög. Pejling av grundvattennivån utfördes i 2 öppna grundvattenrör inom planområdet. Vattennivån låg då 0,05 meter över markytan vid ena grundvattenröret och 0,11 meter under markytan i det andra. Detta medför troligtvis att det blir aktuellt med en grundvattensänkning för att möjliggöra byggnation.

Då recipientens statusklassning inte får försämrats måste det gå att rena vattnet innan det når recipienten.

För att inte miljö kvalitetsnormen, mkn för vatten ska påverkas negativt behöver åtgärder vidtas, exempelvis med oljeavskiljare och infiltration. En anmälan behöver göras till miljöavdelningen Värnamo kommun.

Enligt den kompletterade dagvattenutredningen är lämplig rening ett 4,5 meters brett svackdike för att ta hand om vattnet från planområdet fram till anslutningspunkten och att vattnet därefter leds till korvsjön. Reningseffekten blir då enligt utredningen i medeltal först 24 % och därefter 32%.

Byggnation enligt planförslaget innebär en större andel hårdgjord yta än vad som finns inom området. Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att infiltrera stora delar av ytvattnet inom området och på andra delar av fastigheten utanför planen. Påverkan av den planerade byggnationen för nedströms belägna områden bedöms därmed liten.

Värme

Värnamo Energi har ett nytt värmenät i Forsheda bestående av klimatsmart närvärme. I Forshedas nya panncentral används enbart förnybara bränslen, därmed har koldioxidsläppen i Forsheda minskats med 3 000 ton enligt Värnamo Energis hemsida.

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.

El och tele

Inom Forsheda samhälle är E.ON Elnät huvudman för elledningar. E.ON har ledningar som går i den norra delen av planområdet. Skanova har ledningar väster och norr om planområdet. OPTO-kanalisation finns inom planområdets södra del.

Trafikverket har ledningar för vägbelysning in på Storgatan och utmed väg 27.

Förändringar och konsekvenser

E.ONs elledningar i den norra delen av planområdet blir belägna inom kvartersmark. Ett u-område i plankarta erfordras för att säkra ledningarnas läge. Ett u-område införs även inom den södra delen av planområdet för att säkra OPTO-kanalisationen.

Avfall

Förutsättningar

Närmaste återvinningsstation finns på Fänestadsvägen cirka 650 meter öster om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Avfallshantering och möjlighet till Källsortering/återvinning ska ordnas inom fastigheten. Avfall ska tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering idag. Miljöhus kan anläggas på kvartersmark och kan med fördel utformas med vegetationstäckta tak, dels för att underlätta dagvattenhanteringen dels på grund av estetiska skäl. Det är viktigt att backande rörelse undviks vid sophantering.

Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Värnamo kommun har också fört ner miljökvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. Det lokala miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö
- Frisk luft

Kommunen ska verka för:

”att hälsosamma och sociala boende- och arbetsmiljöer med närhet till grönska och vatten skapas samt att störningar i redan befintliga miljöer begränsas” samt

”att god balans mellan grönytor och bebyggelse inom etablerade tätortsområden bibehålls”.

Miljömålet frisk luft får något negativ konsekvens, då handelsverksamheten kommer att medföra något ökad trafik. Miljömålet god bebyggd miljö påverkas då den tillkommande bebyggelsen utgör en utökning av handel inom Forsheda och därmed minskar behovet av att köra bil till andra orter för handel eller annan service.

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.

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 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 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).

Länsstyrelsen gavs 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; Frisk luft, God bebyggd miljö.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

Länsstyrelsen meddelar i sitt samrådsyttrande (beteckning 402-5512-2020) att man delar kommunens ställningstagande att planen inte bedöms medföra betydande påverkan på miljön.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane-processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen kvartal två 2022.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap

Kommunen äger idag ingen mark inom planområdet. Planen möjliggör för att kommunen kan köpa in allmän platsmark - NATUR (för dagvattenhantering). Huvudmannaskapet för allmän platsmark är kommunalt.

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar inklusive dagvatten i området. Huvudmannen ansvarar för att ledningar byggs ut och deras framtida drift och underhåll.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Ledningsägare ansvarar för att söka ledningsrätt för de ledningar inom markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u-område) som saknar ledningsrätt, alternativt trygga rättigheten genom avtalsservitut.

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

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Forsfast AB och Värnamo kommun juni 2019.

Ett exploateringsavtal ska inför planens antagande upprättas mellan Forsfast AB och Värnamo kommun. Avtalet kommer reglera marköverföring av allmän platsmark, samordning av utbyggnad av gång- och cykelväg som Värnamo kommun har rätt att anlägga och drifta enligt servitutsavtal samt krav om att exploitören måste ta bort befintlig gasoltank inom Forsheda 5:109 för att tänkt exploatering ska kunna genomföras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggningar
med mera

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket i detta fall innebär att överenskommelser i enlighet med exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören ska gälla.

Fastighet	Area	Ändamål	Fastighetsrättslig konsekvens
Forsheda 5:109	950m ²	NATUR	Cirka 950 m ² av fastigheten Forsheda 5:109 regleras som allmän platsmark-NATUR och kommer att överföras till kommunens fastighet 5:108
Forsheda 5:109	17 500m ²	Kvartersmark Handel/Verksamheter	Cirka 17 400 m ² av fastigheten Forsheda 5:109 regleras som kvartersmark för Handel/verksamheter, vilket innebär att området kan bilda en egen fastighet. I norra delen av kvartersmark finns ett u-område, vilket möjliggör för ledningsrätter.
Forsheda 5:109	4 400m ²	Kvartersmark Handel/Verksamheter/Industri Gemensamhetsanläggning u-område	Cirka 4 400 m ² av fastigheten Forsheda 5:109 prövas lämplig för att inrymma en gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg. Detta för att respektive verksamhet ska kunna nyttja sin fastighet ifall flera fastigheter bildas.

Fastighet	Area	Ändamål	Fastighetsrättslig konsekvens
			Finns ledningar inom området, därmed u-område, vilket möjliggör för ledningsrätter.
Forsheda 5:109	28m ²	E1-Transformatorstation	E1-området kan nyttjas av EON för en transformatorstation. Tanken är att området ska tillhöra fastigheten för Handel/Verksamheter.

Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildning i enlighet med exploateringsavtal.

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen (NATUR) utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Exploateringsavtal behöver godkännas i kommunfullmäktige innan detaljplanen tas upp för antagandeprovning.

Ledningar och servitut

Skanova och E.ON. har ledningar inom planområdet. Ledningarna ligger på kvartersmark och förses med u-områden.

Officialservitut finns till förmån för kommunens fastighet Forsheda 5:108 att för utfart använda den gamla landsvägen från bron över Storån nästan fram till Storgatan, men servitutsvägen viker av söderut över Forsheda 5:109 mot järnvägen.

Officialservitutet kan upphävas. Avtalsservitutet från år 2021 finns till förmån för Forsheda 5:108 som säkrar kommunens rätt till allmän gång- och cykeltrafik på gamla landsvägen från Storgatan till bron över Storån. Servitutet ger kommunen befogenheter att anlägga, bruka och underhålla anläggningarna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning, PLP Projektkonsult Lars Postrup, 2020
- Kompletterad dagvattenutredning, WSP 2021
- PM 1 geoteknik, BGK Gunnar Karlsson Bygg- och geokonstruktioner, 2019
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, BGK Gunnar Karlsson Bygg- och geokonstruktioner, 2019
- Trafikutredning WSP, 2021
- Riskbedömning- omgivningspåverkan från transportleder för farligt gods WSP, 2021
- Riskbedömning-omgivningspåverkan från transportleder för farligt gods WSP, 2021

Konsekvenser av planens genomförande

Tänkbara effekter av planens genomförande är att planens genomförande medför till en positiv utveckling för Forsheda samhälle med omnejd. Tänkbara konsekvenser av planen är att naturmark tas i anspråk och hårdgörs, dock kommer inte hela planområdet att hårdgöras.

Gasoltanken som finns söder om planområdet behöver avvecklas för att marken inom planområdet ska vara lämplig för handelsetablering.

november 2021
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Ola Rosenqvist
Planarkitekt
Metria AB

Conny Eskilson
Förvaltningschef

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens yttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- **UPPDRAG** Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd.
Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.
- **SAMRÅD** En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter.
Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, på kommun.varnamo.se.
- **SAMRÅDS-REDOGÖRELSE** I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.
- **GRANSKNING** Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.


- **GRANSKNINGS-UTLÅTANDE** Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.
- **ANTAGANDE** Detaljplanen hanteras via samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen samt antas av kommunfullmäktige. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens 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.
- **LAGA KRAFT** Om ingen överklagar kommunfullmäktiges 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.

Detaljplan för del av fastigheten

PLAN dnr 2019.0070

FORSHEDA 5:109

(Vid infart väg 27/Storgatan) i Forsheda tätort

SÄNDLISTA

GRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket

- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB
- PostNord Sverige AB
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB
- SÅM (Samverkan återvinning miljö)
- FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen)
- Trelleborg Forsheda AB
- Smakfullt i Forsheda AB
- Trelleborg Mixing Forsheda AB
- Vibracoustic Forsheda AB
- Wærn Roland Tandläkare
- Herb Pharma Sverige AB
- Flytt & Förvaring Sverige AB
- Carinas Träningsverk
- Trelleborg Sealing Profiles Sweden AB
- Storåns södra och mellersta FVO
- Forsheda hembygdsförening
- Forshedaortens Näringslivsförening

- 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

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

november 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten

Dnr PLAN 2019.0070

FORSHEDA 5:109

(Vid infart väg 27/Storgatan) i Forsheda tätort

SVARSBLANKETT

GRANSKNING enligt Plan- och bygglagen 5 kap, utökat planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets kontaktcenter
- Värnamo stadsbibliotek, samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 2022-02-11, 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:_____