

Detaljplan för fastigheten Rörstorp 6:31 med flera (Polishus mm) i Värnamo stad



Samrådstitid: 3 november 2023 – 1 december 2023

Planhandlingar:

Information om plansamråd/underrättelse/kungörelse

Planbeskrivning

Undersökning

Plankarta

Svarsblankett

Utredningar

Innehåll

1.	Så här görs en detaljplan – Planprocessen.....	3
1.1	Utökat förfarande.....	3
2.	Detaljplanens syfte	4
2.1	Tidsplan och planförfarande	4
3.	Beskrivning av detaljplanen	5
3.1	Hela detaljplanen	5
3.2	Allmän plats	6
3.3	Kvartersmark	6
3.4	Ärendeinformation	6
4.	Motiv till detaljplanens regleringar	7
4.1	Användningsbestämmelser för allmän plats.....	7
4.2	Användningsbestämmelser för kvartersmark	8
4.3	Egenskapsbestämmelser	10
5.	Planeringsunderlag	13
5.1	Kommunala	13
5.2	Utredningar.....	15
6.	Planeringsförutsättningar och konsekvenser	17
6.1	Riksintressen	17
6.2	Miljömålen	19
6.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	19
6.4	Miljö	21
6.5	Hälsa och säkerhet.....	22
6.6	Geotekniska förhållanden	27
6.7	Hydrologiska förhållanden	28
6.8	Kulturmiljö	29
6.9	Fysisk miljö	30
6.10	Teknik.....	32
6.11	Service	34
6.12	Trafik	34
6.13	Miljö kvalitetsnormer	37
7.	Genomförandefrågor	39
7.1	Organisatoriska frågor	39
7.2	Tekniska frågor	39
7.3	Fastighetsrättsliga frågor	40
7.4	Ekonomiska frågor	40

1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen

1.1 Utökat förfarande

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.

1.1.1 Uppdrag

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

1.1.2 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.

1.1.3 Samrådsredogörelse

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

1.1.4 Granskning

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

1.1.5 Granskningsutlåtande

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

1.1.6 Antagande

Detaljplanen 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.

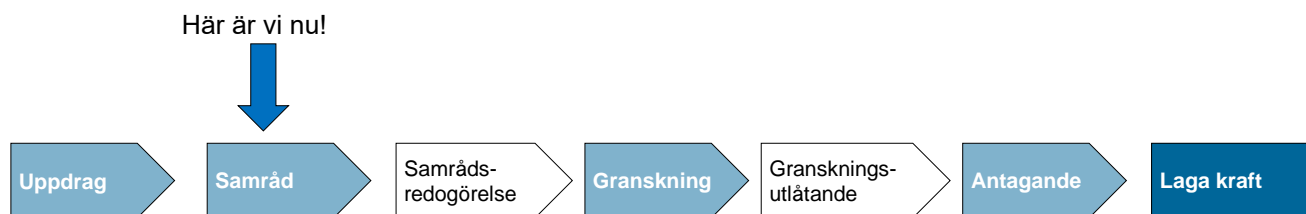
1.1.7 Laga kraft

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.

2. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra området för en ny entré till Värnamo stad. Området är tänkt att innehålla polisstation och kvarter för blandad bebyggelse, med bland annat bostäder, kontor, verksamheter, handel samt dagvattenhantering.

2.1 Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd hösten 2023
- Granskning vintern 2023/2024
- Antagande samhällsbyggnadsnämnden/Kommunfullmäktige sommar 2024

Då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan men kan anses vara av stort samhällsintresse kommer planen att handläggas med utökat förfarande och kommer att antas Kommunfullmäktige.

3. Beskrivning av detaljplanen

3.1 Hela detaljplanen

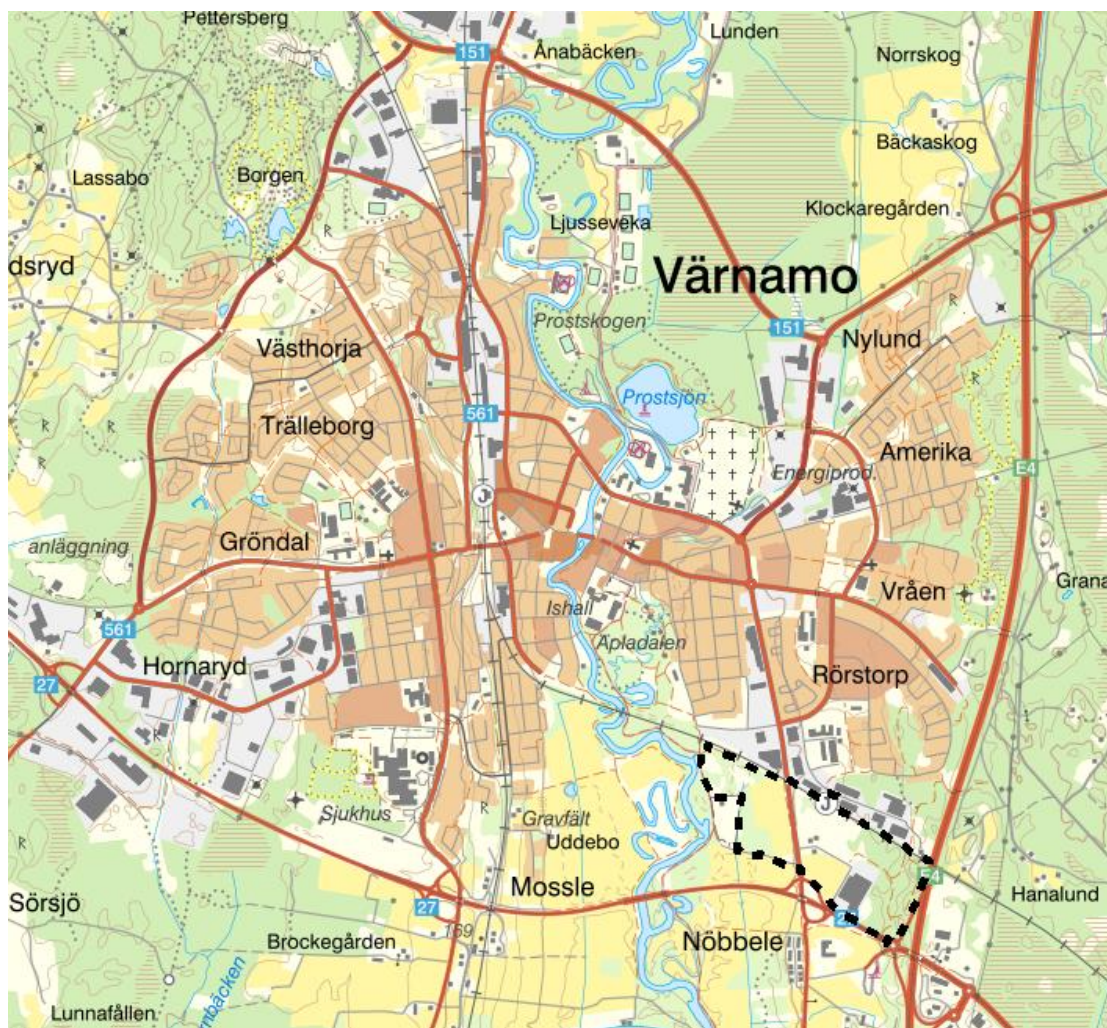
Planområdet är beläget i sydöstra delen av Värnamo stad, mellan E4:an, väg 27, Lagan samt järnvägen mot Alvesta. Genom området går Värnamo stads sydöstra infartsgata, Malmövägen, som sträcker sig i nordsydlig riktning från väg 27 och går in till de centrala delarna av Värnamo stad.

Området är cirka 48 hektar stort, där cirka 18 hektar ligger väster om Malmövägen och cirka 30 hektar ligger öster om.

Kommunen äger största delen av marken inom området, men fastigheten Armaturen 3 ägs av Värnamo energi, Värnamo 15:1 ägs av Trafikverket samt att fastigheterna Armaturen 1, 4, 5 och 6 är privatägda.

Inom planområdet finns idag mestadels obebyggd mark i form av åkermark och skogsmark väster om Malmövägen och industrimark, skogsmark samt åkermark öster om. På fastigheterna Armaturen 4 och 5, som ligger strax öster om Malmövägen finns idag en drivmedelstation samt en biltvätt och inom Armaturen 1 finns idag en större verksamhet.

Närmast E4:an, i områdets östra del, går ett av stadens stora och sammanhängande grönstråk som innehåller flera gång- och cykelvägar som skapar möjligheter att ta sig ut till Bredasten utan bil. Grönområdet sträcker sig längs med E4:an och bildar en grönbarriär mellan vägen och Värnamo stad.



Karta som visar Värnamo stad samt planområde i streckat svart.

3.2 Allmän plats

3.2.1 *Beskrivning*

Allmän platsmark innebär att marken används för gemensamma behov till exempel gator, torg och naturområden. Inom detaljplanen är gator, väg, p-plats, park och natur allmän plats där den som har huvudmannaskapet ansvarar för att bygga ut och underhålla om inget annat är avtalat.

3.2.2 *Huvudmannaskap*

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

Inom denna detaljplan är kommunen huvudman för de allmänna platserna förutom för användningen VÄG som har enskilt huvudmannaskap där staten är väghållare.

3.3 Kvartersmark

3.3.1 *Beskrivning*

All mark som inte är allmän platsmark eller vattenområde. I detaljplanen framgår det vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Denna detaljplan tillåter att kvartersmarken exploateras av bostäder, kontor, handel, polisstation, centrum, tekniska anläggningar, ställverk, järnväg, drivmedel samt verksamheter.

3.4 Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 29 mars 2023 § 60 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Användningsbestämmelser för allmän plats

VÄG

Väg. Användningen tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att den del av väg 27 som ligger inom planområdet förblir väg. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

GATA₁

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

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräckligt mycket utrymme för Malmövägens dragning samt dess cirkulation som planeras för att ansluta västra och östra sidan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

GATA₂

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

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräckligt mycket utrymme för gata inom västra och östra området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

P-PLATS

Parkering. Användningen tillämpas för områden för parkering. I användningen ingår även komplement som behövs för parkeringens funktion.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för p-plats. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

NATUR

Natur. Användningen tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa områden för natur och rekreation inom planområdet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

PARK

Park. Användningen tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra vilka områden inom planen som förväntas vara grönområde med skötsel. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark

B

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

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder i ett attraktivt läge samt att göra övergången från koloniområde till handel/verksamheter mjukare. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

C

Centrum. Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamhet inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

H

Detaljhandel. Användningen tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för detaljhandel inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

K

Kontor. Användningen tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för kontor inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Z

Verksamheter. Användningen tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för verksamheter inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

G

Drivmedel. Användningen tillämpas för områden för hantering och försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning. Även komplement till verksamheten drivmedel ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för befintlig drivmedelstation och biltvätt att lokaliseras inom planen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

T₁

Järnväg. Användningen tillämpas för områden för väg- och spårtrafik med tillhörande anläggningar samt vägreservat. Här ingår spårområden och liknande anläggningar samt stations- och servicebyggnader. Även komplement till verksamheten trafik ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för befintlig järnväg att lokaliseras inom planen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

U₁

Polisstation. Användningen tillämpas för områden för räddningstjänst och annat liknande samhällsviktigt ändamål. Även komplement till verksamheten räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för polisstation inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

E

Tekniska anläggningar. Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för tekniska anläggningar inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

E₁

Ställverk. Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för ställverk inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

4.3 Egenskapsbestämmelser

4.3.1 Huvudmannaskap

a₁

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Bestämmelser om huvudmannaskap ska tillämpas på allmän plats för att reglera då den allmänna platsen ska ha enskilt huvudmannaskap.

Motivet till bestämmelsen är att reglera huvudmannaskapet för väg 27 till enskilt då det är en statlig väg. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 7 § PBL.

4.3.2 Utformning av allmän plats

dagvatten₁

Område för dagvatten. Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats.

Motivet till bestämmelsen är att kunna precisera och tydliggöra områden för dagvattenhantering. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5§ PBL.

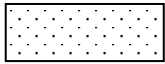
4.3.3 Stängsel, utfart och annan utgång



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

Motivet till bestämmelsen är att reglera var ut- och infarter från fastigheter till kommunal gata får finnas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

4.3.4 Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark.

Motivet till bestämmelsen är att reglera vilken mark inom kvartersmark som får bebyggas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.5 Höjd på byggnadsverk

h_1 0,0

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

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnation upp till högsta tillåtna nockhöjden inom de olika användningsområdena. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.6 Utformning

f_1

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

Motivet till bestämmelsen är att begränsa upplåtelseformen av bostadsbebyggelse inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16§ PBL.

4.3.7 Utnyttjandegrad

e_1 0,0

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

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra exploatering upp till 11 000 m² av de olika användningsområdena. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e_2

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

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra exploatering upp till 35 %

vid fastigheter mindre än 5000 kvm av de olika användningsområdena. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₃

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

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra exploatering upp till 40 % vid fastigheter på 5000 – 10 000 kvm av de olika användningsområdena. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₄

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

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra exploatering upp till 50 % vid fastigheter större än 10 000 kvm av de olika användningsområdena. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₅ 0,0

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

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra exploatering upp till 30 % och 50 % av de olika användningsområdena. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.8 Utförande

b₁

Minst 20 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

Motivet till bestämmelsen är att reglera genomsläppligheten inom kvartersmark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.9 Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet till en lång genomförandetid är att planområdet är stort och utbyggnaden av området förväntas ske i etapper. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § PBL.

5. Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

5.1.1 Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden. Den är framtagen av geodataavdelningen inom kommunen och senaste kontrollen gjordes oktober 2023.

5.1.2 Översiktsplan

Enligt Översiktsplanen för Värnamo kommun från 2019 beskrivs att det i största möjliga mån ska planeras för ny bebyggelse längs med tätortsbandet. För nya exploateringsområden ska kommunen i planering verka för en blandning av funktioner, upplåtelseformer och goda kollektiva förbindelser. Ett effektivt markutnyttjande ska eftersträvas och hänsyn ska tas till platsens förutsättningar och till det omgivande landskapet. Vid planering och utformning av nya områden ska befintlig vegetation och strukturer tas till vara i så stor utsträckning som möjligt. Vidare vid exploatering ska kommunen verka för att dagvatten och öppna dagvattenanläggningar ses som en resurs i tätorternas bebyggelseutveckling.

5.1.3 Fördjupning av Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen föreslås en ny stadsdel växa fram, på båda sidor av Malmövägen, mellan Järnvägen och väg 27. Den nya stadsdelen planerar för bostäder, grundskola, fritidsanläggningar och verksamheter. Stadsdelen ska gestaltas utifrån ett fokus på hållbara trafikslag, med blandad bebyggelse där bebyggelsen ska komma så nära järnvägen som möjligt för att koppla samman de båda sidorna om järnvägen. Rörstorp station ska bli en trygg och levande plats.

Grönstrukturen skall beaktas i området, speciellt Lagans strandområde samt koloniområdet och grönområdet utmed E4. I nordväst ska mark avsättas för dagvattenhantering.

Efter att ha undersökt området närmare har kommunen kommit fram till att det inte är lämpligt att placera förskola eller skola inom området p.g.a. riskerna som närheten till järnvägen och andra stora vägar medför.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Översiktsplanen.

5.1.4 Detaljplaner

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.

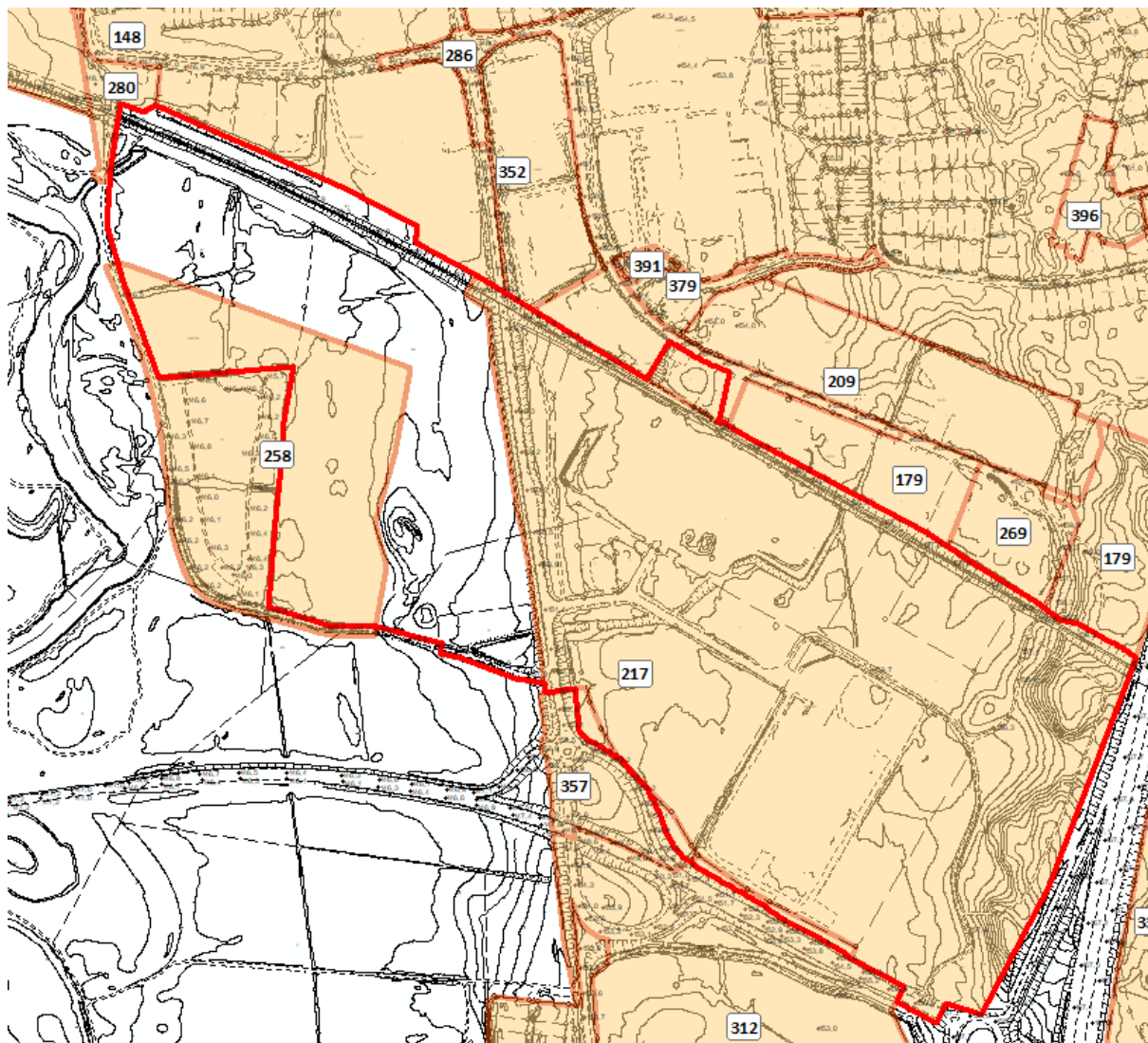
F 127 Förslag till ändring och användning av stadsplanen för del av Värnamo stad (södra Rörestorp), fastställd 27 augusti 1964.

F 217 Förslag till stadsplan för Nöbbele industriområde i Värnamo stad, fastställd 25 november 1983.

F 258 Detaljplan för Nöbbele koloniområde i Värnamo stad, laga kraft 1992-01-03.

F 357 Detaljplan för del av Nöbbele 7:2 – trafikplats Nöbbele, laga kraft 2012-04-24.

Gällande detaljplaner och stadsplaner för området medger idag exploatering av industri, allmänt ändamål, plantskola/upplag samt koloniområde. Även område för väg och järnväg finns inom planområdena.



Gällande detaljplaner i gult och planområdet för detaljplanen i rött.

Inom området söder om järnvägen (detaljplan F 217) är stora delar ej utbyggda.

Området för detaljplan F 258 är bara etapp 1 av koloniområdet utbyggt. Etapp 2 kommer att utgå i och med den nya detaljplanen.

För området inom detaljplanen som ligger norr om järnvägen gäller idag stadsplanen F 127 som för området medger industri och park.

Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

5.1.5 Plan för grönstruktur i Värnamo stad

Området öster om Malmövägen finns med i *Plan för grönstruktur i Värnamo stad*. Inom området längs med E4:an finns ett grönt huvudstråk där det föreslås att de gröna kvalitéerna ska utvecklas.

Grönområdet/parken vid Rörstorp station är klassat som en närpark. Vilket innebär att den ska innehålla plats för lek/fysisk aktivitet, vila och möten. Utvecklingen av området, med att koppla ihop staden med det nya området söder om järnvägen, kan skapa flera möjligheter till att utveckla parken till något mer.

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

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

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

Länsstyrelsen ges under samrådet av planen 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; God bebyggd miljö och ett rikt odlingslandskap. Utifrån undersökningen kommer följande frågor utredas vidare under planarbetet: geoteknik, naturvärden, trafik, dagvatten och VA, Arkeologi, Buller och vibrationer samt risk.

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. Kommunen ska efter undersökning, från vilken man bedömt att planen inte behöver genomgå en strategisk miljöbedömning motivera skälen för det beslutet här.

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

5.2 Utredningar

I samband med detaljplanens framtagande har följande utredningar tagits fram som underlag till detaljplanens utformning.

Inför granskning av detaljplanen kommer ett flertal utredningar tas fram/ färdigställas och då redovisas i planhandlingen.

5.2.1 Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning för området håller på att tas fram för att avgöra om kommunens vision med området kommer gå att genomföra. Utredningen kommer att vara klar till granskningsskedet av planen.

En preliminär bedömning har gjorts som visar att det finns en del variationer inom området vad gäller jordlagerföljd, jordarter och jorddjup. En grov bedömning är att markens översta lager består av sandig/lerig mulljord som följs av upp till cirka 6 meter av siltig finsand med islag av lera, torv, gytta och dy. I vissa av provpunkterna har en större mäktighet av lera påvisats som börjar direkt efter det över laget. Enligt de preliminära resultaten bör marken kunna bebyggas med tänkt bebyggelse. Lämpliga grundläggningsmetoder och höjdsättning med mera behöver kompletteras till granskning.

5.2.2 Dagvattenutredning

I dagvattenutredningen framgår hur och vilka åtgärder som kan göras för att kunna klara fördröjning och rening av tillskapat dagvatten i och med planens genomförande. Den visar på olika alternativ och rekommendationer för hantering, fördröjning och rena beroende på hur området höjdsätts och utformas samt vad som krävs för att uppfylla kraven på MKN i recipienten Lagan.

Utredningen visar att det är möjligt att hantera dagvattenfrågorna inom de tänkta områdena med den exploatering som kommunen föreslår. Den visar också att det till viss del även går att hantera en fördröjning av dagvattnet som kommer från norr om järnvägen.

5.2.3 VA-utredning

En VA-utredning för området håller på att tas fram för att avgöra om kommunens vision med området kommer gå att genomföra. Utredningen kommer att vara klar till granskningsskedet av planen.

En preliminär bedömning har tagits fram som visar hur VA inom området kan lösas och vilka dimensioner och mått som behövs för ledningar samt anläggningar för att uppfylla dagens krav. Den beskriver att östra området kan hanteras med självfall medan västra sidan behöver pumpstation för att kunna leda tillkommande VA till befintliga ledningar vidare om reningsverket.

5.2.4 Miljöutredning

En utredning kring förorenade mark har påbörjats för området och kommer färdigställas till granskningen. Provtagningar i området kommer att genomföras och analyseras för att klargöra om, vilka och hur mycket föroreningar som finns inom området. För att kunna avgöra och i så fall vilka åtgärder som behöver vidtas för att kunna genomföra planen så behöver utredningen bli färdigställd.

5.2.5 Arkeologi

En arkeologisk utredning av området är beställd och kommer att genomföras inför granskning av planen.

5.2.6 Trafikutredning

En trafikutredning för detaljplanen håller på att tas fram för att klargöra vilka möjligheter området ger med tanke på trafikbelastningen vid exploatering av området. Utredningen tittar på motortrafik, gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik.

Hittills har trafikutredningen visat att det finns en del utmaningar med trafiken. Dels då Malmövägen, den sydvästra infarten till Värnamo stad, redan idag är ganska belastad. Samt att den tänkta exploateringen kommer att bidra till ytterligare trafik. Utredningen belyser att trafiksituationen för motortrafik kring korsningspunkten för de nya områdena och Malmövägen är den största utmaningen. Då den ska hantera infartstrafiken till staden samt all trafik till de nya områdena.

5.2.7 Kulturmiljöutredning

Kommunens antikvarie har gjort en utredning kring kulturmiljö för området. Den visar att inom området eller i dess direkta närhet inte finns några utpekade kulturmiljöer som kan påverkas av planens genomförande. De fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar som har tagits upp i utredningen ligger så pass långt utanför planområdet att bedömningen är att dem inte heller påverkas av planens genomförande.

6. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för planområdet samt förändringarna och konsekvenserna till följd av planen. 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 beskrivs löpande i denna del.

6.1 Riksintressen

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

6.1.1 Naturvård

6.1.1.1 Nuläge och förutsättningar

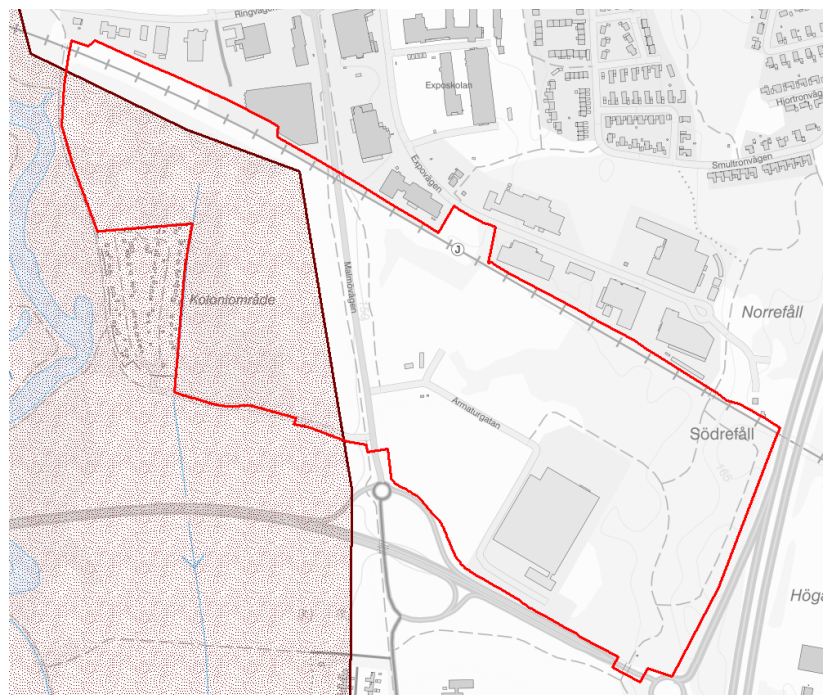
I Värnamo finns ett riksintresse för Naturvård, Lagans Nedströms Hörledammen (NF 56). I riksintresset ingår ett större område norr om staden samt ett mindre område som omfattar Apladalen och Lagans dalgång mellan staden och Vidöstern.

Riksintressevärden inom området beskrivs som Lagans meandrande och detta utgör en pågående landskapsbildande geologisk process med både erosions- och ackumulationsformer genom meanderbildning på flodplaner samt deltabildning vid utloppet i Vidöstern. Området är också av vikt för tolkningen av isavsmältningen genom sandurbildning och dödlandskap. Lagans meandrande lopp har också stor betydelse för landskapsbildningen.

6.1.1.2 Förslag och konsekvenser

Området väster om Malmövägen ligger inom riksintressets mindre område mellan Värnamo stad och Vidöstern. Den åkermark/öppna mark som idag finns kommer att exploateras med bland annat bostäder, verksamheter/kontor samt polishus.

Den del av riksintresset som ligger inom planområdet kommer till stor del att exploateras vilket gör att riksintresset inom området kommer att påverkas och riksintresset i sin helhet kommer att minska. Då planområdet ligger i utkanten av riksintresset samt att det redan är avskilt från Lagan i och med det befintliga koloniområde som ligger mellan anser kommunen att området redan är avskilt från övriga delar av riksintresset och den negativa påverkan av riksintresset som kan uppstå bör vara acceptabel.



Kartan visar riksintresset i brun skraffering och planområdet i rött.

Skyddsvärdet för planområdet har bedömts som måttligt och i fördjupningen av översiktsplanen, Värnamo stad har kommunen gjort ett ställningstagande om att i detta område, mellan Kust- till kustbanan och väg 27, väger betydelsen av hållbar stadsutveckling tyngre än riksintresset och att viss påverkan på riksintresset kan anses vara rimlig.

6.1.2 Trafikkommunikation

6.1.2.1 Nuläge och förutsättningar

E4:an, väg 27 samt Kust- till kustbanan är alla utpekade som riksintresse för kommunikation av Trafikverket och omringar planområdet. De är viktiga transportleder som har en hög trafiktäthet både av personbilar och godstrafik, vilket gör att det är viktigt att den nya exploateringen bidrar till en fortsatt utveckling av transportlederna. För järnvägen behöver plats för ytterligare ett spår tas i beaktande, för vägarna är det viktigt att en ökad mängd trafik inte skapar en ohållbar trafiksituation vid cirkulationsplatserna ut mot Bredasten. Detta är något som behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

Vid framtagandet av detaljplanen kommer en trafikutredning tas fram som visar hur tänkt exploatering kan komma att påverka väg 27 samt givit förslag på hur påverkan kan minskas.

6.1.2.2 Förslag och konsekvenser

Planförslaget kommer att bidra till ökad trafik på Malmövägen och kan även ge effekter på väg 27. I samband med framtagandet av detaljplanen ska en trafikutredning tas fram som visar på hur mycket trafik genomförandet av detaljplanen kommer att alstra samt hur anslutningen till Malmövägen kan utformas för att på bästa sätt hantera den ökande mängden trafik. Det är viktigt att ökningen av trafik påverkar väg 27 i så liten utsträckning som möjligt alternativt att även väg 27 byggs ut för att kunna hantera den ökade mängden trafik.

Kust- till kustbanan som avgränsar planområdet i norr behövs också tas hänsyn till då den i framtiden eventuellt ska byggas ut från enkelspår till dubbelspår. I planförslaget finns därför en grön zon mot järnvägen eftersom kommunen ser ett behov av att koppla samman det nya planområdet med staden norr om järnvägen med en koppling över/under järnvägen i höjd med befintlig station.

6.1.3 Totalförsvär

6.1.3.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Då området, enligt gällande fördjupning av översiktsplan, Värnamo stad, ligger inom sammanhållen blandad bebyggelse där gränsen i söder utgörs av väg 27. Det innebär att planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse och att gränsen för höga objekt är 45 meter.

Planförslaget kommer att skickas till Försvarsmakten på samråd och granskning även om planförslaget inte medger en totalhöjd över 45 meter.

6.1.3.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen medger att byggnader upp till 12 meter kommer att kunna uppföras inom området. Då det finns högre byggnader i centrala Värnamo bedömer kommunen att påverkan på riksintresset är begränsat.

6.1.4 Skyddade vattendrag

6.1.4.1 Nuläge och förutsättningar

Ån Lagan som rinner genom Värnamo stad är ett skyddat vattendrag med högt naturvärde. Ån är även värdefull för fiske. Planområdet omfattar inte själva Lagan men området ger upphov för avrinning till

Lagan. Detta innebär att vattenkvaliteten för Lagan i och med genomförandet av detaljplanen inte får påverkas negativt, skulle så bli fallet behöver åtgärder vidtas för att begränsa påverkan.

6.1.4.2 Förslag och konsekvenser

Planen medger ett större område för dagvattenhantering där vattnet ska fördröjas och renas innan det släpps ut i Lagan. Området för dagvattenhantering kommer även att fördröja och rena dagvatten från ett större område av staden utanför planområdet. Det är viktigt att fungerande åtgärder för rening genomförs så att vattenkvaliteten i Lagan inte försämras. En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet som visar hur dagvattenhanteringen kan lösas för att både kunna fördröja och rena dagvattnet innan det släpps ut i Lagan. Utredningen redovisar även vilka åtgärder som krävs för att uppfylla kraven på MKN i recipienten Lagan. Planförslaget bidrar i sin helhet till en förbättrade möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna, MKN för recipienten (Lagan: Vidöstern-Härån).

6.2 Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. De miljö mål som anses beröras av planen är:

- God bebyggd miljö

Delar av planområdet kommer att bevaras som natur dels för att säkra ekosystemtjänster, dels för att bevara och möjliggöra för en utveckling av det rekreations- och motionsområde som finns längs med E4:an. Även kopplingen över/under kust- till kustbanan bidrar till miljömålet God bebyggd miljö genom att skapa en attraktiv koppling till tåg- och kollektivtrafik samt möjliggör för en gång- och cykelstråk som kopplar ihop detta nya område med Värnamo stad.

- Ett rikt odlingslandskap

Cirka 88 000 kvm åkermark kommer att tas i anspråk för exploatering vid genomförandet av detaljplanen. Dock är den del som ligger öster om Malmövägen, cirka 35 000 kvm, idag redan planlagd för industriändamål. Kommunen arbetar med ett projekt som handlar om att återanvända matjord från jordbruksmark som exploateras. I detta område planera den användbara matjorden att flyttas till en närliggande åker där marken behöver höjas för att inte bli för blöt.

6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

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

6.3.1 Jordbruksmark

6.3.1.1 Nuläge och förutsättningar

Marken väster om Malmövägen samt delvis även på östra sidan består idag av jordbruksmark. Det är ett begränsat område på cirka 88 000 kvm uppdelat på två områden som är väl avgränsat från övrig jordbruksmark i närområdet. Det östra området, cirka 35 000 kvm, är idag redan planlagt för industri.

I kommunens Översiktsplan från 2019 samt Fördjupning av översiktsplan, Värnamo stad från 2022 har kommunen tagit ställning till att jordbruksmark norr om väg 27 och inom nuvarande tätortsutbredning, kan komma att tas i anspråk för stadsutveckling i form av sammanhållen, blandad bebyggelse.

6.3.1.2 Förslag och konsekvenser

Den jordbruksmark som idag finns inom planområdet kommer att tas i anspråk för sammanhållen, blandad bebyggelse med bland annat polisstation, bostäder samt handel/kontor.

Kommunen arbetar med att återanvända matjorden från åkermark som exploaterats med bebyggelse. I detta område planeras matjord som bedöms gå att återanvända tas omhand och placeras ut på annan åkermark som behöver ny/mer matjord. Detta för att hushålla med de resurserna som finns och att bidra till att utveckla annan jordbruksmark.

6.3.2 Skogsmark

6.3.2.1 Nuläge och förutsättningar

Längs med E4:an finns idag ett stråk med skogsmark som innehåller gc-vägar och motionsspår. Det är ett sammanhängande stråk som stäcker sig längs med E4:an förbi hela Värnamo stad. Området skapar ett skyddsavstånd och en grön barriär mot E4:an. Det ses även som den östra delens av stadens rekreations- och motionsområde, vilket innebär att det utgör en viktig plats för fysisk aktivitet och lek.

6.3.2.2 Förslag och konsekvenser

Det befintliga grönstråk som sträcker sig längs med E4:an förbi hela Värnamo stad kommer i planen att läggas som naturmark för att behålla de kvalitéer som det idag innehåller och skapar. Det är främst som rekreation och motions område men det innehåller även gc-vägar som leder ut till Bredasten och skapar en barriär mot E4:an.

6.3.3 Oexploaterade områden

6.3.3.1 Nuläge och förutsättningar

Stora delar av planområdet är idag oexploaterad mark, det är enbart inom fastigheterna Armaturen 1, 4 och 5 som det idag finns verksamheter. Dock har det tidigare legat ett reningsverk inom fastigheten Armaturen 2 vilket innebär att marken inom området inte borde innehålla något av värde. Reningsverket är sedan 2017 år rivet och marken är sanerades till ej känslig markanvändning. Idag består marken inom fastigheten av en grusplan, öppen mark och ett fåtal yngre skogsdungar.

Väster om Malmövägen består området idag av ett skogsområde närmast koloniområdet samt åkermark.

6.3.3.2 Förslag och konsekvenser

Planförslaget kommer innebära att största delarna av området kommer att exploateras med blandad bebyggelse. Väster om Malmövägen är tanken att det ska vara bostäder, kontor och i mindre utsträckning verksamheter. Öster om Malmövägen är tanken handel, kontor och i större utsträckning verksamheter.

Den skogs- och åkermark som idag finns inom planområdet kommer att i stor utsträckning ianspråkta, bortsett från naturområdet längs med E4:an, området norr om kolonin samt ett mindre område i sydvästra del av planområdet. Mellan de olika kvarteren inom planen kommer kilar av grönstruktur bevaras.

6.4 Miljö

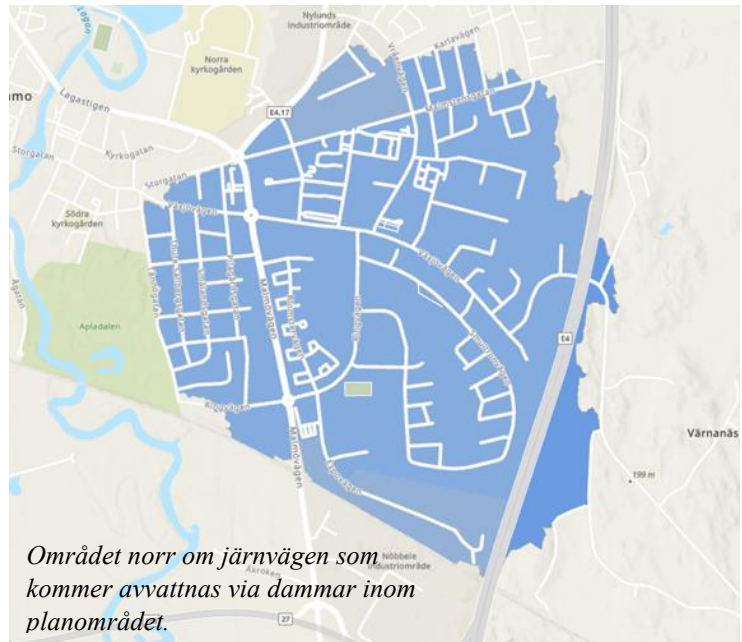
6.4.1 Dagvatten

6.4.1.1 Nuläge och förutsättningar

Då området idag till stor del inte är bebyggt är avrinningen för dagvatten relativt liten. Det finns däremot ett flertal stråk för dagvatten som avleds från områden norr om järnvägen genom området och vidare ner mot Lagan.

6.4.1.2 Förslag och konsekvenser

Då recipientens statusklassning inte får försämrans måste det gå att rena vattnet innan det når recipienten. Utrymme för rening och fördröjning av dagvatten möjliggörs i den nordvästra delen av planområdet. Inom området för dagvattenhantering ska även dagvattnet från ett stort område norr om järnvägen fördröjas och renas innan det släpps vidare ut till recipienten.



6.4.2 Vattenskyddsområde

6.4.2.1 Nuläge och förutsättningar

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

Planområde ligger nedströms grundvattentäkten Värnamo-Ekeryd som idag har klassningen god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Området ligger även utanför både det inre och det yttre vattenskyddsområdet tillhörandet grundvattentäkten.

6.4.2.2 Förslag och konsekvenser

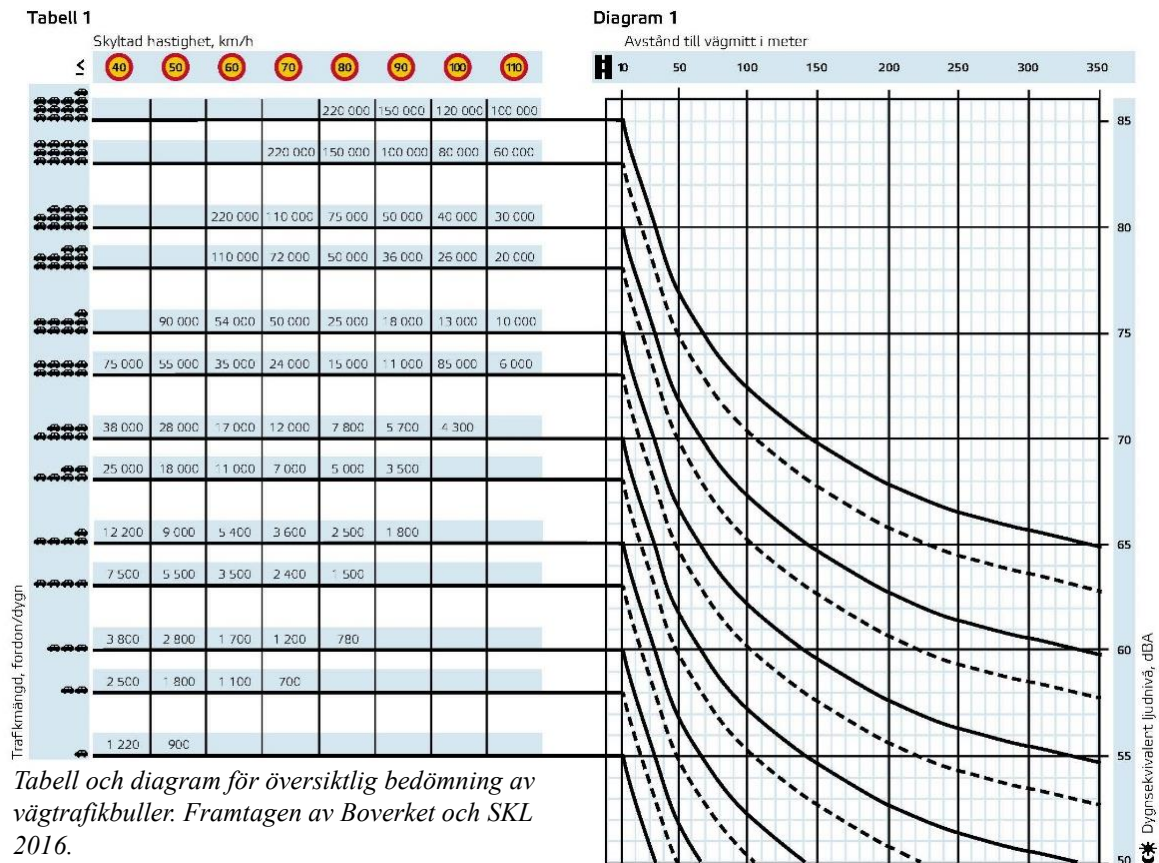
Då planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet samt nedströms från grundvattentäkten bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka täkten.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Buller

6.5.1.1 Nuläge och förutsättningar

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



Malmövägen är den sydöstra infartsvägen till Värnamo stad vilket innebär att stora delar av den trafik som ska till centrum som kommer ifrån sydöst kör in via Malmövägen. ÅDT (årsdygnstrafik) för vägen ligger mellan 11 600 och 11 700 och det är en i dag en hastighet på 60 km/h.

Järnvägen som avgränsar planområdet i nordlig riktning är också en bullerkälla som behöver beaktas i planarbetet.

Även E4:an och väg 27 är vägar med ett högt trafiktal (cirka 14 000 och 11 000). E4:an ligger väl avskilt från planens tänkta bebyggelse både i avstånd och med en höjdrygg i mellan vilket har en god bullerdämpande effekt. Väg 27 ligger med ett större avstånd från bostäder vilket gör att bullerproblematiken från den anses vara relativt låg.

6.5.1.2 Förslag och konsekvenser

Enligt tabellen ovan ligger bullernivåerna 50 meter från vägen på cirka 60 dB(A). Vilket är gränsen för buller vid fasad vid nybyggnation av bostadshus. Planen medger ingen exploatering av bostäder inom 50 meters avstånd från Malmövägen. Närmast vägen möjliggörs för kontor, handel samt verksamheter.

E4:an och väg 27 utgör också bullerkällor som det behöver tas hänsyn till i planen. Största delen av den tänkta exploatering kommer hamna minst 150 meter från dessa vägar, det är enbart i det östra området som delar av exploateringen planeras närmare väg 27, vilket kan innebära att åtgärder behöver vidtas för att säkerställa att bullerkraven uppfylls.

Järnvägen är också en bullerkälla för området, och vid exploatering utmed järnvägen behöver hänsyn tas till bullret. För att kunna avgöra hur bebyggelse kommer att påverkas av bullerkällorna samt om det behöver vidtas några åtgärder ska en bullerutredning tas fram till granskningen av planen.

6.5.2 Vibrationer från spårtrafik

6.5.2.1 Nuläge och förutsättningar

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

6.5.2.2 Förslag och konsekvenser

De byggnader som uppförs i närheten av järnvägen ska utformas på sådant sett att de klara av eventuell vibration från järnvägen. Inför granskning av planen ska en utredning kring vibrationer tas fram för att säkerställa att tänkt exploatering inom området är möjligt.

6.5.3 Risk för olyckor

6.5.3.1 Nuläge och förutsättningar

Kust till kustbanan, E4:an samt väg 27 är alla leder för farligt gods vilket kräver särskild hänsyn vid planering inom 150 meter från dem. Idag finns ingen exploatering inom 150 meter från någon av farligt godslederna. Vi planering av området är det viktigt att ta hänsyn till riskerna med att bebygga områdena närmast lederna och att ett säkerhetsavstånd alltid bör finnas.

6.5.3.2 Förslag och konsekvenser

Vid framtagande av detaljplan inom 150 meter från farligt gods-led behöver riskerna från leden beaktas. Länsstyrelsen i Halland har tagit fram en riskanalys för farligt gods som innehåller riktlinjer för bebyggelse utmed farligt godsleder, både järnväg och väg.

För planering utmed väg och järnväg där alla klasser av farligt gods är godkända finns det flera olika riktlinjer som man kan följa. Nedan visas en blandning av två riktlinjer, zonindelningen kommer från *Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods* och meter avstånden kommer från *RISKTSAM*.

- Zon A: 30 meter bebyggelsefritt område utmed järnväg och väg, lämplig markanvändning är odling, parkering, trafik och friluftsområde.
- Zon B: 30–70 meter från väg och järnväg, lämplig markanvändning innebär en begränsad persontäthet och ej övernattningsmöjligheter. Tex industri, lager, tekniska anläggningar, sällanköpshandel och bilservice.
- Zon C: 70–150 meter från väg och järnväg, lämplig markanvändning kan innehålla en högre persontäthet, tillåter övernattnings och som kan vara svåra att utrymma. Tex enbostadshus, lägre kontorsbyggnader, hotell och konferens.

För bebyggelse som inte följer riktlinjerna (alltså placeras närmare) krävs riskanalys som visar att säkerheten är tillfredsställd med kompletterande åtgärder.

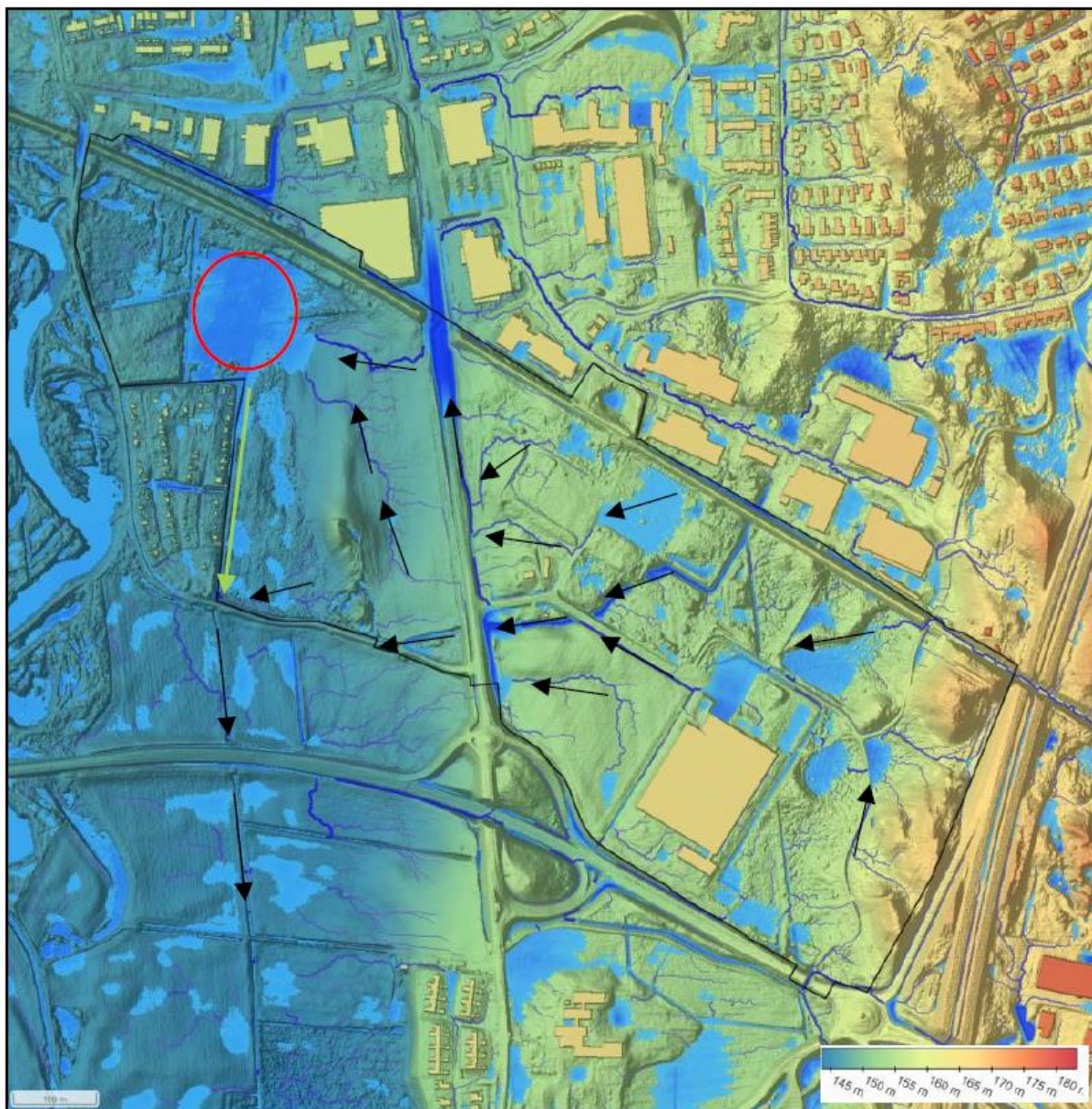
Planen medger handel, kontor, verksamheter och bostäder inom 150 meter från järnväg med farligt gods. Inom 30 meter från spåret tillåts ingen bebyggelse vilket har säkrats med naturmark samt prickmark inom kvartermarken. Inom 70 meter tillåts bebyggelse i form av kontor, handel, ställverk och verksamheter. Närmaste tillåtna yta för byggnation av bostäder ligger cirka 75 meter från järnvägen.

För att kunna säkerställa att den markanvändning som detaljplanen medger är lämplig eller behöver begränsas ytterligare behöver en riskutredning tas fram till granskningen.

6.5.4 Risk för översvämning

6.5.4.1 Nuläge och förutsättningar

Risken för översvämning inom området är begränsad då större delen av området ligger relativt högt i förhållande till närliggande vattendrag, Lagan. Det finns även ett flertal stråk där vatten kan komma att rinna vid skyfall. Största stråket finns väster om Malmövägen där det går ett skyfallstråk mot området som är planerat för dagvattenhantering.



Kartan visar befintliga lågpunkter och flödesvägars riktning.

6.5.4.2 Förslag och konsekvenser

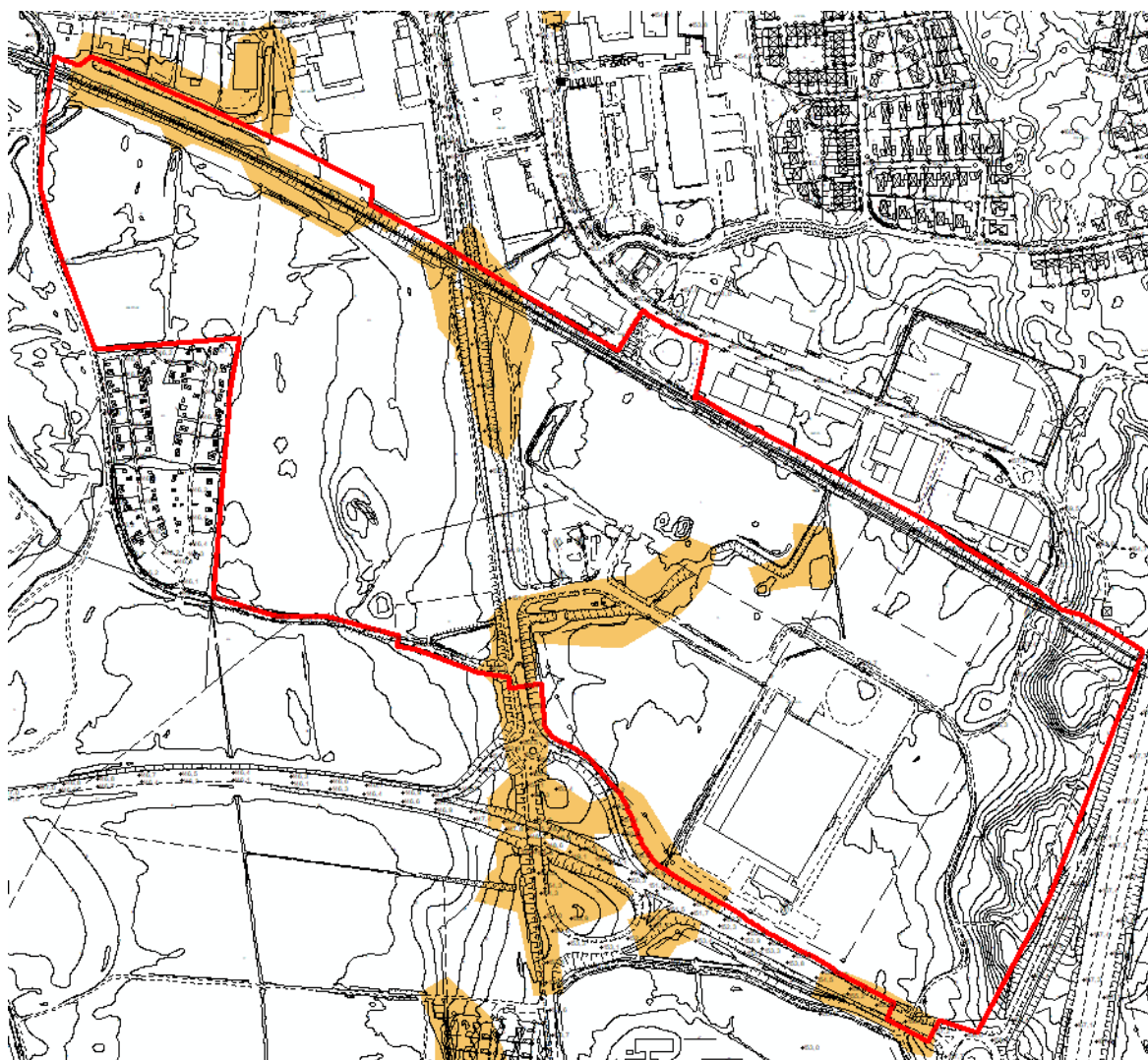
Vid extrema vattenflöden kan områden inom planen blir blöta, bland annat kan området för dagvattenhantering att påverkas och översvämmas. Det är därför viktigt att tillräckligt med utrymme finns mellan dagvattenhanteringen och tillkommande bebyggelse. Det skyfalls stråk som finns inom det västra området behöver beaktas för att inte skapa problem vid höga flöden. Det är även viktigt att

Vid höjdsättning inom området är det viktigt att ta hänsyn till skyfallstråk och lågpunkter så att problem inte uppstår.

6.5.5 Risk för skred och ras

6.5.5.1 Nuläge och förutsättningar

Inom området finns det ett flertal områden som SGU har pekat ut som aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart.



Kartan visar områdena utpekade av SGU samt planområdet markerat i rött.

6.5.5.2 Förslag och konsekvenser

Vid exploatering av området behöver dessa område hanteras, men då området i dag är relativt plant samt att området kommer att behöva höjd-sättas beräknas inte detta vara ett problem för genomförandet av planen.

6.5.6 Markföroreningar

6.5.6.1 Nuläge och förutsättningar

Inom området finns det tre fastigheter som är utpekade på kommunens karta över miljöpåverkan. Det är Armaturen 4 och 5 som idag innehåller drivmedelsförsäljning och biltvätt. Samt Armaturen 2 där Värnamos avloppsreningsverk låg fram till 2015. I samband med att kommunen rev reningsverket så gjordes det markundersökningar för att undersöka hur förorenad marken var efter reningsverket. Både en MIFO fas 1 och en MIFO fas 2 har genomfördes, och slutsatsen är att så länge marken inte ändras till känslig markanvändning behöver ingen vidare utredning tas fram.

6.5.6.2 Förslag och konsekvenser

In för granskningen av planen kommer en markmiljöutredning att tas fram för att säkerställa att marken är lämplig för planerade användningsområden.

Då planen inte medger känslig markanvändning inom området för tidigare reningsverk beräknas inte ytterligare markundersökning behövas tas fram för området. Skulle det vid den geotekniska utredningen visa att det kan förekomma markföroreningar på andra platser inom planområdet hanteras det då.

6.5.7 Radon

6.5.7.1 Nuläge och förutsättningar

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36·10⁶ Bq/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar. Inom planområdet är den största delen lågriskområde för radon, dock finns det två mindre områden som är markerade som normalriskområde samt att området närmas järnvägen öster om Malmövägen och området närmast E4:an är markerat som högriskområde.

6.5.7.2 Förslag och konsekvenser

Det område som är markerat som högriskområde kommer till stora delar inte att exploateras då den del som ligger nära järnvägen samt i naturområdet längs med E4:an som planeras att bevaras.

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglov.

6.5.8 Tillgänglighet för räddningstjänsten

6.5.8.1 Nuläge och förutsättningar

Då planområdet till stor del är oexploaterat finns idag begränsat med infrastruktur för brandvatten. Det finns ett få tal brandposter söder om järnvägen och öster om Malmövägen, del inom fastigheten där reningsverket tidigare låg samt en vid Armaturgatan precis vid infarten till fastigheten Armaturen 1.

6.5.8.2 Förslag och konsekvenser

Vid exploatering av området behöver hela strukturen för brandvattenförsörjning ses över och byggas ut så att den klarar tänkt exploatering. Inför granskningen av planen kommer en VA-utredning att tas fram.

6.5.9 Tillgänglighet

6.5.9.1 Nuläge och förutsättningar

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

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

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Området idag är relativt otillgängligt även om höjdskillnaderna inom området är små, då marken inom stora delar av området är oexploaterad. Det finns ett gångstråk i östra delen av området som har en god framkomlighet då stråket är både belyst och asfalterat.

6.5.9.2 Förslag och konsekvenser

Med en genomtänkt exploatering av området finns det goda möjligheter för att klara tillgängligheten då nivåskillnaderna är hanterbara. Då planen möjliggör för en koppling till den befintliga järnvägsstationen vid Rörstorp är det viktigt att ta hänsyn till tillgängligheten. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

6.6 Geotekniska förhållanden

6.6.1.1 Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag ett flertal äldre geotekniska undersökningar. Det finns dock ingen heltäckande utredning och vissa delar av planområdet är inte sedan tidigare undersökt.

Väster om Malmövägen finns en geoteknisk utredning som gjordes 1979, då det planerades att bygga industri inom området. Den utredningen visar att hela området som undersöktes består av sandig lera som underlagras av grovmo. Den visar också på att om tyngre (industri)byggnader ska byggas inom området behöver extraordinära grundläggningsåtgärder vidtas. Lättare byggnader kan grundläggas med utbredda plattor på frostfritt djup. Dock bör hänsyn tas till eventuella sättningar tas.

Öster om Malmövägen finns flera utredningar. Bland annat två framtagen 1978 som visar att marken inom även detta utredningsområde består av sandig lera som underlagras av grovmo vilket ger samma grundförutsättningar som väster om Malmövägen.



Kartan visar planområdet i rött och de befintliga geotekniska utredningarna med skrafferat i blått.

6.6.1.2 Förslag och konsekvenser

För att verifiera och komplettera de befintliga geotekniska utredningarna kommer en ny geoteknisk utredning tas fram inför granskningen av planen.

Väster om Malmövägen planeras delvis bebyggas med större verksamhetslokaler så som polisstation, handel och kontor. Närmast befintligt koloniområde planeras det bostadsbebyggelse i mindre utsträckning. I form av radhus/parhus/kedjehus eller villor.

Öster om Malmövägen planeras det för större verksamhetslokaler för kontor, handel mm.

6.7 Hydrologiska förhållanden

6.7.1.1 Nuläge och förutsättningar

Området ligger inom Lagans avrinningsområde och får därför inte bidra till en förstämning av MKN för Lagan vars ekologiska status idag är bedömd som måttlig.

En liten del av planområdet ligger inom strandskyddat område för ån Lagan. Mellan planområdet och Lagan finns idag ett gång- och cykelstråk som tydligt avgränsar planområdet från Lagans strandområde.



Kartan visar planområdet i rött och område för strandskydd markerat med blått.

6.7.1.2 Förslag och konsekvenser

Området som ligger inom strandskyddat området är avsett för dagvattenhantering och tillåter ingen byggnation. Tanken med området för dagvattenhanteringen är att även göra det till ett rekreationsområde. Den ändrade användningen bedöms vara förenlig med strandskyddets syften.

6.8 Kulturmiljö

6.8.1 Fornlämningar

6.8.1.1 Nuläge och förutsättningar

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

Kommunantikvarien har gjort en kulturmiljöutredning för området. Den visar inom planområdet finns inga kända kulturmiljöer och att det närmsta kända objektet ligger precis norr om väg 27 väster om Malmövägen.

Det har inte gjorts några arkeologiska utredningar eller förundersökningar inom området för planen och det finns ingen registrerad värdefull bebyggelse med kulturvärden.

6.8.1.2 Förslag och konsekvenser

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet som bedöms påverkas av planens genomförande. Men då områden kring nivåer runt 150 meter över havet tidigare har visats sig intressanta för möjliga fornlämningar i form av boplatser, gravar och tillverkning och framställning från förhistorisk tid kommer en arkeologisk förundersökning för området göras.

6.9 Fysisk miljö

6.9.1 Natur

6.9.1.1 Nuläge och förutsättningar

Detaljplaneområdets västra del utgörs till knappt hälften av jordbruksmark, resten består till stor del av relativt fuktig trivial lövskog av igenväxningskaraktär. Trädbeståndet domineras här till stor del av björk och sälg som i vissa delar efter sentida skogsvårdsåtgärder börjar utvecklas till produktionsskog av björk. Busk- och fältskiktet är rikt i vissa delar mycket på grund av det stad- och koloniområdesnära läget, då här återfinns ett större antal ”trädgårdsrymlingar”. Inom detta område återfinns även ett antal bestånd av jättebalsamin och kanadensiskt gullris. På en mindre höjdrygg i söder återfinns ett bestånd av ädellöv med flertalet grövre ekar, här noterades även ett antal grova aspar.

Mot Malmövägen står en relativt ung trädrad av Ask *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie'. Träden har uppnått en stamdiameter om 15-25 cm och betyder mycket för upplevelsen av platsen längs vägen. Tyvärr är träden hotade av askskottssjuka och kommer med stor säkerhet drabbas och troligtvis försvinna inom en snar framtid.

I planområdets östra närmast väg E4 och intill järnvägen i nordöst ligger ett större blandskogsområde i en ganska varierande topografi. På höjdryggarna dominerar ek och tall med en undervegetation av en och rönn. Fältskiktet domineras här av bärris. I lågpunkterna som är relativt fuktiga återfinns björk, gran och al med undervegetation av hägg och sälg. Övrigt planområde består av industrimark och mark av ruderatmarks karaktär. I området finns stora bestånd av kanadensiskt gullris mot riksväg 27 samt på några platser mot järnvägen i norr. I områdets västra del ligger en åker som i dagsläget är detaljplanerad för industriändamål. Intill Malmövägen står ett större antal imponerande pelaraspar i grupper om tre och fyra. Dessa är väldigt påtagliga i gaturummet. Pelarasp *Populus tremula* 'Erecta' är ett fantastiskt formstarkt träd med en extremt smal krona. Tyvärr är dess livslängd mycket begränsad och brukar falla sönder som äldre individer, uppskattningsvis har de cirka 30 år kvar.

6.9.1.2 Förslag och konsekvenser

Område både inom västra och östra delen av detaljplanen kommer att bevaras som natur eller parkmark. Detta för att spara de viktiga områdena som har höga rekreativa värden, men även för att kunna tillskapa nya rekreativa områden samt kunna hantera det tillkommande dagvattnet som bildas vid genomförande av detaljplanen.

Naturområdet närmast E4:an som idag skapar en koppling för gång och cykel ut mot Vandalorum och Bredasten kommer att bevaras och tydligare koppling mot staden kommer att skapas med både en koppling vid tågstationen och en koppling till Apladalen norr om koloniområdet.

Den trädrad som finns läng med befintlig gc-väg väster om Malmövägen bör bevaras även om de träd som idag står där behöver ersättas vid eventuell sjukdom på befintliga träd. De pelaraspar som står öster om Malmövägen har i så stor utsträckning det går lagts inom allmän plats i detaljplanen för att möjliggöra ett bevarande av den.

6.9.2 Bebyggelse

6.9.2.1 Nuläge och förutsättningar

Större delen av planområdet är idag oexploaterad mark. Inom området finns en större verksamhetsbyggnad i sydöstra delen samt en drivmedelsstation och tvätthall för bilar på östra sidan av Malmövägen.

6.9.2.2 Förslag och konsekvenser

Området kommer till största del att exploateras medsamanhållen, blandad bebyggelse i form av verksamheter, kontor, handel, drivmedelsstation, bostäder och polisstation mm. Enbart den östra delen längs med E4:an, område för hantering och fördröjning av dagvatten i nordväst, samt ett naturområde väster om Malmövägen kommer att undantas från bebyggelse.

6.9.3 Arbetsplatser

6.9.3.1 Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag en obemannad drivmedelsstation, en tvätthall och en verksamhet som genererar arbetsplatser.

6.9.3.2 Förslag och konsekvenser

De befintliga verksamheterna beräknas inte påverkas av planförslaget mer än att infartsvägen till fastigheterna kan komma att flyttas. Inom planområdet möjliggörs för nya arbetstillfällen. Inom området kommer det etableras nya verksamheter, kontor, handel, polisstation med mera som bidrar till ett ökat antal arbetsplatser inom området.

När detaljplanen är utbyggd kommer ett stort antal arbetstillfällen ha tillkommit. I nuläget är det endast den nya polisstationen som är bestämd, vilken bedöms generera omkring 200 arbetstillfällen. Beroende på vilka verksamheter som lokaliseras till området kan antalet arbetsplatser att variera ganska mycket. Även drift- och underhåll av anläggningar och utom utomhusmiljö innebär behov av kringsservice.

6.9.4 Byggnadskultur och gestaltning

6.9.4.1 Nuläge och förutsättningar

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

I dagens läge finns det enbart en byggnad inom området och det är Protons verksamhetsbyggnad. Första byggnationen skede i under 1980-talet och har sedan dess byggts ut/byggs om under 1990-talet. Idag består det av en mindre kontorsbyggnad i tegel ut mot väg 27 samt en större industribyggnad bakom.

6.9.4.2 Förslag och konsekvenser

Området kommer att utgöra en ny entré till Värnamo från söder och den bebyggelse som kommer att uppföras kommer att utgöra det första intrycket av Värnamo för en stor mängd boende och besökande över lång tid framöver. Söder om väg 27 ligger Vandalrum som är ett viktigt besöksmål för konst och design och det är angeläget att ny bebyggelse inom planområdet håller en tillräckligt hög arkitektonisk nivå för att svara mot detta. Bebyggelsen inom planområdet ska utgöra en ny stadsfront som både bör tydliggöra att Vandalorum ligger utanför staden men samtidigt knyta ihop det med centrala staden så att det upplevda avståndet minskar. Ny bebyggelse intill Malmövägen bör placeras med långsidorna mot vägen och parkeringsplatser och andra kommunikationsytor bör i så stor utsträckning som möjligt

placeras mot de angränsande gatorna i området. Detta för att få en sammanhållen gestaltning av gaturummet och också att minska skalan på den idag breda Malmövägen.

6.9.5 Friytor

6.9.5.1 Nuläge och förutsättningar

På tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan liknande verksamhet ska det finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse.

Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand.

Området är idag till största del oexploaterat. I öster längs med E4:an finns idag ett motions- och rekreationsområde, Södrefäll, som sträcker sig utmed Värnamo stads östra kant. Området är en viktig motions- och rekreationsmöjlighet för hela östra Värnamo stad. Det skapar även en koppling för gång- och cykeltrafik ut till Bredasten samt till Vandalorum.

Strax väster om planområde ligger Apladalen som är Värnamo stads centrala motions- och rekreationsområde. Området sträcker sig från de centrala delarna av staden i norr och enda ner till Vidösterns norra strand och skapar ett stort sammanhängande naturområde.

6.9.5.2 Förslag och konsekvenser

Då området idag är i princip helt obebyggt finns det goda möjligheter att uppfylla kraven på friyta och grönska inom området. Med planbestämmelser om park och natur möjliggör kommunen för gröna och rekreativa områden inom planområde. Bland annat område längs i öst, närmast E4:an, som idag innehåller motions- och rekreationsmöjligheter. Kvartersmarken för bostäder har nära till Apladalen som är Värnamo stads centrala motions- och rekreationsområde.

En koppling mellan dessa två naturområden, Apladalen och Södrefäll, kan med goda förutsättningar skapas genom tydliga gång- och cykelstråk.

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

6.10 Teknik

6.10.1 Vatten och avlopp

6.10.1.1 Nuläge och förutsättningar

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

Området ligger idag delvis inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och genom området går bland annat ett stort ledningsstråk. Det finns även en tryckstegringsstation inom östra delen av planområdet.

6.10.1.2 Förslag och konsekvenser

De nya fastigheterna som bildas i och med genomförandet av detaljplanen kommer att kopplas till det kommunala systemet vilket innebär att kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer att utökas så att hela planområdet ingår.

Planområdet är idag inte exploaterat vilket skapar goda möjligheter till ett effektivt och modernt VA-nät inom området. VA-utredningen visar hur VA anslutningar för området kan hanteras samt vilka dimensioner och andra mått som behövs för att ledningar och tillhörande anläggningar ska kunna uppfylla dagens krav.

Öster om Malmövägen kan VA hanteras med anslutning och självfall till befintlig anslutningsledning till reningsverket. Väster om Malmövägen behövs däremot en pumpstation för att kunna leda tillkommande VA till befintliga ledningar vidare till reningsverket då dessa ledningar ligger högre än området.

6.10.2 Värme

6.10.2.1 Nuläge och förutsättningar

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

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, desto mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, är dessa bäst lämpade att placera på en yta i söderläge för mest effekt, men 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.

Inom området har Värnamo energi idag ledningar för fjärrvärme genom område.

6.10.2.2 Förslag och konsekvenser

En utbyggnad av befintligt fjärrvärmenät kommer att behövas inom området för att försörja alla tillkommande fastigheter.

6.10.3 El och tele

6.10.3.1 Nuläge och förutsättningar

Inom området finns en del ledningar för el och tele. Området ligger om Värnamo energis ansvarsområde för el och tele leveranser och dem har en del ledningar inom område.

6.10.3.2 Förslag och konsekvenser

För att alla tillkommande fastigheter ska kunna ansluta till el och tele behöver ledningsnätet för området byggas ut. Då området till största del oexploaterat finns det goda möjligheter till ett effektivt nät samt att nedgrävning av ledningar kan göras i samband med andra markarbeten.

6.10.4 Avfall

6.10.4.1 Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag ingen uppsamling av avfall inom området. De verksamheter som idag finns inom planområdet hanterar avfall inom sin fastighet.

6.10.4.2 Förslag och konsekvenser

Det kommer inte planeras för någon gemensam avfallshantering inom området utan avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom kvartersmark.

6.11 Service

6.11.1 Offentlig service

6.11.1.1 Nuläge och förutsättningar

Idag finns ingen offentlig service inom planområdet. Närmsta grundskola (Exposkolan) och förskola (Förskolan Nyfiken) är belägna cirka 150 meter respektive 450 meter norr om planområdet. Värnamo sjukhus ligger cirka 2,5 kilometer utanför området och närmsta vårdcentral 1 kilometer bort.

6.11.1.2 Förslag och konsekvenser

Planen medger plats för en ny polisstation för att möjliggöra polisens satsning i södra regionen. För att polisen ska ha goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet och bidra till ökad trygghet och god service till allmänheten krävs anpassade lokaler. Polisen har tillsammans med kommunen skrivit ett samarbetsavtal som ett första steg mot ett nytt och modernt polishus i Värnamo som kan möta framtidens behov. Inom de kvarter som har användningen centrum kan även annan offentlig eller kommersiell service inrymmas.

6.11.2 Kommersiell service

6.11.2.1 Nuläge och förutsättningar

Idag finns en drivmedelsstation, en tvätthall och en verksamhet inom planområdet. I närområdet finns handel och andra verksamheter. Exempelvis norr om järnvägen är Söderport beläget och i sydostlig riktning om planområdet finns Bredasten med ett stort utbud av kommersiell service.

6.11.2.2 Förslag och konsekvenser

Planen möjliggör för en större del kommersiell service av verksamheter, handel, kontor med mera förutom befintlig service.

6.12 Trafik

6.12.1 Gång- och cykeltrafik

6.12.1.1 Nuläge och förutsättningar

Längs med Malmövägens västra sida sträcker sig en gång- och cykelväg som går ner mot Tännö. Denna GC-väg är en viktig led i hela stadens nät då den möjliggör för pendling med hållbara trafikslag in till staden från östra sidan av Vidöstern.

Även längs med östra sidan av Malmövägen från centrum ner till Armaturgatan finns en gång- och cykelväg som sedan leder kopplas samman med gång- och cykelstråket längs med E4:an ut och vidare ut mot Bredasten och Vandalorum.

6.12.1.2 Förslag och konsekvenser

Inför samrådet av planen har en trafikutredning för området tagits fram för att klargöra vilka möjligheter och utmaningar det finns kopplat till trafik i och med genomförandet av planen.

För att minimera trafikalkstringen till och från området är det viktigt att planera och utforma gång- och cykelvägar samt andra hållbara trafikslag för att gynna dessa.

6.12.2 Kollektivtrafik

6.12.2.1 Nuläge och förutsättningar

Närmaste busshållplats ligger längs med Malmövägen cirka 200 meter norr om planområdet. Busshållplatsen trafikeras av regionalbussar mot Ljungby och Rydaholm.

Närmaste busshållplats för stadsbuss ligger vid Exposkolan cirka 150 meter norr om planområdet och trafikeras av stadsbusstrafik linje 50.

Inom planområdet finns Rörstorps station som trafikeras av tåg mellan Värnamo och Alvesta. Tågstoppet är ett av två tågstopp i Värnamo stad och en viktig anslutning för östra Värnamo.

6.12.2.2 Förslag och konsekvenser

Då området kommer att exploateras med både nya bostäder och arbetsplatser är det viktigt att även kollektivtrafiken och de hållbara trafikslagen prioriteras och finns med i planeringen. Längs med Malmövägen planeras för busshållplatser i höjd med den tillkommande cirkulationen för att på kunna förse både värsta och östra delen av planen.

Genom en koppling mellan staden och detta nya område vid Rörstorp station skapas även möjligheten att resa med tåg. Området bör präglas av god tillgänglighet för de hållbara trafikslagen med stor vikt på framkomlighet och gena stråk för gång- och cykeltrafik som även bättre kopplar samman Bredasten och Vandalorum med Värnamo stad. Befintliga gång- och cykelstråk bör bevaras och utvecklas för att öka säkerheten, tryggheten och användbarheten.

6.12.3 Motortrafik

6.12.3.1 Nuläge och förutsättningar

Malmövägen är den sydöstra infarten till Värnamo stad och är entrén till staden för dem som kommer via E4:an eller via väg 27 österifrån. Den sträcker sig i nordsydlig riktning genom planområde och delar område i två delar. I den östra delen finns idag en gata som leder in från Malmövägen till befintliga verksamheter, en drivmedelsstation och tvätthall samt vidare till en industriverksamhet som ligger inom fastigheten Armaturen 1. För övrigt finns inga vägar för motortrafik inom den östra delen.

Inom den västra delen finns idag en mindre grusväg som går från Malmövägen ner till koloniområdet som ligger mellan planområdet och ån Lagan.

Malmövägen inom planområdet är en kommunal väg med en hastighet på 60 km/h, vid cirkulationen som ligger strax norr om väg 27 övergår vägens huvudmannaskap till Trafikverket.

6.12.3.2 Förslag och konsekvenser

Då Malmövägen är en av entréerna till staden är det viktigt att gestaltning och utformning av vägen samt kringliggande områden är genomtänkta och representativa. Längs med denna infartsväg finns möjlighet för verksamheter att placeras i bra skyltläge som där många passerar.

Utredningen visar att korsningspunkten för de nya områdena med Malmövägen, som idag är ganska hårt belastad, kommer vara en utmaning. För att kunna klara av en trafikökning på Malmövägen samt den tillkommande trafiken för den tilltänkta exploateringen behöver den tilltänkta cirkulationen utformas på ett smidigt sätt för att inte skapa trafikstockning. Bestämmelser som begränsar exploateringen kommer att behövas för att kunna genomföra planen utan att allt för stora och kostsamma insatser i trafikmiljön behövs vidtas.

Planen möjliggör för nya gator i planområdets olika delar från Malmövägen till respektive sida via den planerade cirkulationen. Befintlig gata på den östra sidan planeras tas bort och ersättas med ny

gatustruktur lite längre norrut via cirkulationen för att kunna nå fler fastigheter samt skapa en ny effektiv gatustruktur för planområdets östra sida. Hänsyn till dagvattenhantering, befintliga och framtida fastighetsägare, gång- och cykeltrafik samt trafikutredningen har påverkar utformningen av vägstrukturen samtidigt som tillgänglighet- och säkerhetsperspektiv beaktats.

På västra sidan möjliggörs det för gata som leder till planerat bostadsområde, verksamheter samt det nya polishuset. Gatustrukturen i bostadsdelen är utformad enligt förslaget för att bidra till en avskildhet från verksamhetsområdet. Det möjliggörs även för att del av befintlig gata in till koloniområdet ska kunna breddas, detta eftersom polishuset behöver en andra infart till sin fastighet. För att inte skapa trafikstockning på Malmövägen bör även vänstersväng in och ut den sekundära gatan förbjudas.

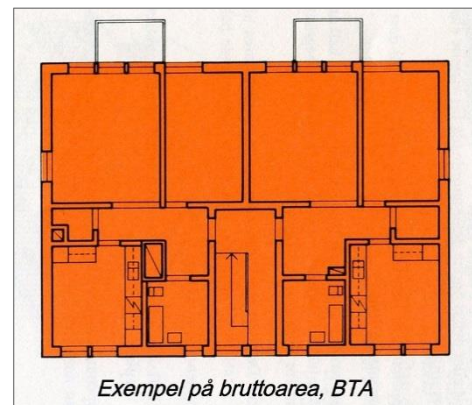
Inom planområdet finns utfartsförbud för att skapa en god och säker trafikmiljö utifrån sikt och korsningar.

Inom planområdet beräknas högsta tillåtna hastighet vara 40 km/h.

6.12.4 Parkering

6.12.4.1 Nuläge och förutsättningar

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



Exempel på bruttoarea.

Källa: www.wikipedia.org

Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska:

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

Idag finns det begränsat med parkeringsplatser inom planområdet så det till stor grad är oexploaterat. Det finns en liten kommunal parkering inom planområdet norr om järnvägen som främst används av tågresenärer. Övriga parkeringsplatser som finns idag sker inom egen fastighet.

6.12.4.2 Förslag och konsekvenser

Planförändringen innebär att stora delar av området kan exploateras med handel, kontor, verksamheter och bostäder mm. som kräver nya parkeringsplatser. Befintlig parkering norr om järnvägen planeras ligga kvar för att fortsatt tillgodose hållbart resande. I och med att planområdet är oexploaterat idag så finns det goda förutsättningar för att lösa parkering inom egna fastigheten. Vidare beräkning kring parkeringsantal kommer tas fram till granskning.

6.13 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Idag finns det miljökvalitetsnormer för:

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

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

6.13.1 Luft

Värnamo kommun har under perioden 1986–87 fram till 2019 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvaliteten. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort, varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

6.13.2 Vatten

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

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

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

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

Kemisk ytvattenstatus har klassningen Uppnår ej god. Kvalitetskraven är God kemisk ytvattenstatus med undantag för ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Halterna för dessa två ämnen

överskrids i alla Sveriges vattenförekomster och de anses på sin omfattning och spridningsvägar vara tekniskt omöjligt att sänka till nivåer motsvarande god status. Halterna får dock inte öka.

6.13.3 Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller infördes 2004 genom förordningen (2004:675) om omgivningsbuller. Normen har sitt ursprung från de kraven på kvaliteten på miljön som EU har bestämt.

MKN för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Regeringen skriver i förordningen att ”Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Med omgivningsbuller menas ett oönskat och skadligt utomhusljud från bland annat motortrafik, järnvägstrafik, flygtrafik, industrier, byggarbetsplatser vindkraft, skjutfält, motorsport och bilprovningsbanor mm.

Primärt är det kommuner och myndigheter som ansvarar för att MKN följs. Det fråntas dock inte verksamhetsutövare från skyldigheten att genom egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. MKN uppfylls när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Tanken med placeringen av bostäder på den plats inom planområdet som utifrån bland annat bullersituationen är bäst, möjliggör för att kunna följa innebörden av MKN för buller. Även genom utformningen av detaljplanen med verksamheter placera så långt från bostäderna som möjligt skapar goda förutsättningar för en begränsad effekt på människors hälsa från omgivningsbuller.

7. 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.

7.1 Organisatoriska frågor

7.1.1 *Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal kommer upprättats mellan exploatören och kommunen för kvarteret innehållande bestämmelse om polisstation. För övrig kvartersmark kommer inget exploateringsavtal att upprättas.

7.1.2 *Markanvisning*

Ett markanvisningsavtal kommer upprättats mellan köparen och kommunen för kvarteret innehållande bestämmelse om polisstation. För övrig kvartersmark kommer att markanvisas först när detaljplanen har vunnit lagakraft varför inget markanvisningsavtal upprättas för dessa under processen med att ta fram detaljplanen.

7.1.3 *Tidplan*

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen sommaren 2024.

Samråd av detaljplanen	kvartal 4 2023
Granskning av detaljplanen	kvartal 1 2024
Antagande av detaljplanen	kvartal 2-3 2024

Detaljplanen vinner lagakraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas vinner detaljplanen inte lagakraft förrän överprövande instans (mark- och miljödomstolen eller mark- och miljööverstolen) domstolen har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller lagakraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

7.2 Tekniska frågor

7.2.1 *Tekniska åtgärder*

För att kunna genomföra detaljplanen krävs att tekniska åtgärder som till exempel utbyggnad av el och värme.

7.2.2 *Utbyggnad av allmän plats*

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet och är ansvarig för utbyggnad och underhåll av dem. Dock är det enskilt huvudmannaskap för den del av väg 27 som finns med inom planen då det är en statlig väg med Trafikverket som väghållare.

7.2.3 Utbyggnad av vatten och avlopp

Området ligger delvis inom kommunens verksamhetsområde för Vatten och Avlopp. I och med planens genomförande kommer verksamhetsområdet utökas så att hela planområdet ingår.

Kostnaderna för inkoppling av VA med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

7.3 Fastighetsrättsliga frågor

7.3.1 Förändrad fastighetsindelning

I och med planens genomförande kommer fastighetsindelningen för området att förändras. Det som i planen pekas ut som kvartersmark kommer att bilda fastigheter. I vissa fall kan varje kvartersområde delas in i mer än en fastighet. Den mark som är utpekad som allmän plats är kommunens ansvar och om kommunen inte redan äger den marken kommer den köpas in.

7.3.2 Rättigheter

7.3.2.1 Servitut

Inom planområdet finns två servitut, ett för kraftledningen intill Nylunds industriområde som ägs av E.ON Elnät Sverige AB samt en för tele ledningar som ägs av Telia AB.

Det område som idag innehåller servitut av något slag kommer att säkras med en administrativ bestämmelse om tillgänglighet i detaljplanen. Övrigt där servitut behövs är det upp till ledningsägare att ansöka om servitut.

7.3.2.2 Ledningsrätt

Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar och luftledningar bör ligga inom mark som föreslås för allmän platsmark. Vid tillfällen där det inte är möjligt kommer dem att säkras med prickmark samt u-område. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planavgift

Framtagande av detaljplan bekostas av Värnamo kommun. Planavgift tas ut vid bygglov.

oktober 2023

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sanna Petersson
Planeringsarkitekt

Malin Törnvi
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt