



Detaljplan för fastigheten
HJORTSJÖ 7:17 MED FLERA
(Industri i Rydaholm samhälle),
Värnamo kommun

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2020-02-26
Laga kraft 2020-03-26

Detaljplan för fastigheten
HJORTSJÖ 7:17 med flera
(Industri i Rydaholm samhälle)
i Värnamo kommun

Dnr 15.2555.214

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Hjortsjö 7:17 med flera har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 11 oktober – 4 november 2019. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på Rydaholms bibliotek, sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats.

Sex yttranden utan erinringar och inga yttranden med erinringar har kommit in.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Fastighetsägare nr 1
- Barn- och utbildningsnämnden, § 267/-2019
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Tekniska utskottet, § 198/-2019

Övrigt

- Räddningstjänstavdelningen har under granskningsskedet meddelat att de har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.
- I artportalen finns uppgifter om att rödlistade arter/fåglar har observerats på andra sidan Sveavägen, cirka 50 meter från planområdet. Bedömningen görs att detaljplanen inte medför någon negativ påverkan på arterna. Kommunikering har skett med länsstyrelsen. Planbeskrivningen har kompletterats med det.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att en liten del av byggnadsplanen Fl 46 som reglerar allmän plats, vägmark hamnar inom den nya detaljplanens planområde.
- Från detaljplanerubriken tas ”del av” bort. Detaljplanen heter därmed ”Detaljplan för fastigheten Hjortsjö 7:17 med flera”. Inte ”del av” fastigheten Hjortsjö 7:17 med flera som det tidigare har stått eftersom hela fastigheten Hjortsjö 7:17 är belägen inom planområdet.
- Utöver punkterna ovan har redaktionella ändringar på plankartan och i planbeskrivningen gjorts. Exempelvis har delar från kapitlet 6.2 Tekniskt förslag för dagvattenhantering från WSP Samhällsbyggnads flödesberäkningar införts i planbeskrivningen under avsnittet teknisk försörjning. ”J₁-lager, montering, logistik och annan icke bullrande industri” har ändrats till ”J₁-lager, montering, logistik och annan inte bullrande industri”.
- Skanova AB har inkommit med uppgifter om att deras ledningar som sträcker sig över aktuell fastighet är tagna ur bruk. Planbeskrivningen har kompletterats med det.

- Efter granskningskedet har planbeskrivningen reviderats under kapitlet brand och räddning med att närmsta vattenbrandpost som finns vid befintlig in-/utfart i den sydöstra delen mot Sveavägen är B-klassad och eventuellt kan leverera 1000 l/min. Fastigheten har en sprinklerservis ansluten till huvudledningen bredvid brandposten. B-brandposten ger inte det flöde som förväntas i ett industriområde, men detaljplanens genomförande bedöms endast påverka förutsättningarna marginellt eftersom området redan är bebyggt. 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.

november 2019, reviderad februari 2020
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheten
HJORTSJÖ 7:17 M.FL.
(Industri i Rydaholm samhälle), Värnamo kommun

Dnr 15.2555.214
Antagen av SBN 2020-02-26
LK 2020-03-26

PLANBESKRIVNING

PLANDOKUMENT

En detaljplan består av flera olika dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. För att berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd behövs en redovisning med både karta och förklarande text. Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft blir plankartan med bestämmelser juridiskt bindande.

I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt kända servitut och andra rättigheter som berörs av planen.

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

Beroende på vilket planförfarande som ska användas för aktuell plan kan det behövas ytterliga handlingar. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara behovsbedömning, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Utredningar som har tagits fram som underlag för detaljplanearbetet:

- Utlåtande över miljöteknisk undersökning upprättad av bsv arkitekter och ingenjörer ab
- Bilaga 1, Flödesberäkning dagvatten upprättad av WSP Sverige AB, WSP samhällsbyggnad

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att reglera byggrätt för industrimark efter befintliga förutsättningar. Vidare är syftet att möjliggöra en utökning av parkeringsplats kombinerat med omlastningsplats för lastbilar ut mot Sveavägen på sedan tidigare planlagt skyddsområde. (Skyddsområde på grund av reningsverket söder om Sveavägen). Detaljplanearbetet syftar därmed till att pröva skyddsområdets lämplighet som industrimark för att kunna möjliggöra fastighetsbildning.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

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

PLANENS LÄGE, AREAL SAMT MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i den södra delen av Rydaholms tätort. Planområdet omfattar västerut del av Alvestavägen. Cirka 70 meter västerut finns riksväg 27. Öster om planområdet, cirka 180 meter, finns Kust till kust-banan (Göteborg -Kalmar/Karlskrona). Ytan mellan planområdet och järnvägsspår utgörs av uppvuxen skogsvegetation. I sydöst omfattar planområdet del av Sveavägen. Strax söder om Sveavägen ligger Rydaholms reningsverk samt återvinningsstation. Nordväst om planområdet finns småskalig bostadsbebyggelse, se figur 1.



Figur 1. Ortofoto över ungefärligt planområde markerat med rött streckad linje, utdrag ur 2017 års ortofoto, Värnamo kommun

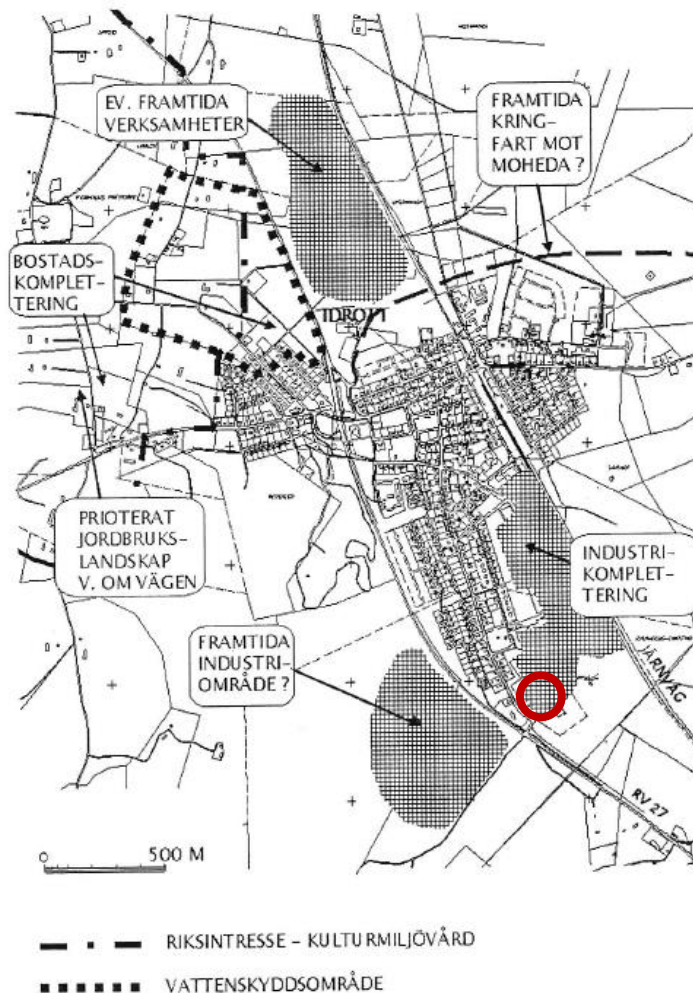
Planområdet är till största delen bebyggt och utgörs av hårdgjord yta i form av befintliga industribyggnader och parkeringsytor. Tidigare fanns ett skogsplanerat område söder om befintlig industriverksamhet, som idag delvis är avverkat. Syftet med området är i detaljplan Fl 81, att utgöra ett skyddsområde mot reningsverket.

Planområdet är cirka sex hektar stort och utgörs till största del av den privatägda fastigheten Hjortsjö 7:17 samt utav ett mindre område av den kommunägda fastigheten Hjortsjö 7:9.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Under samrådstiden gällde den kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun, antagen av kommunfullmäktige 2002-03-27. Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom ett område som är markerat för industrikomplettering. Området väster om riksväg 27 är utpekade som föreslaget etableringsområde för nytt industriområde, se figur 2. Planförslaget bedömdes vara förenlig med översiktsplanen.



Figur 2. Skiss över Rydaholm från Värnamo kommuns översiktsplan, antagen 2002-03-27. Skissen ska ses som ett planeringsunderlag och inget genomarbetat förslag. Aktuellt planområde markerat med röd cirkel.

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

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

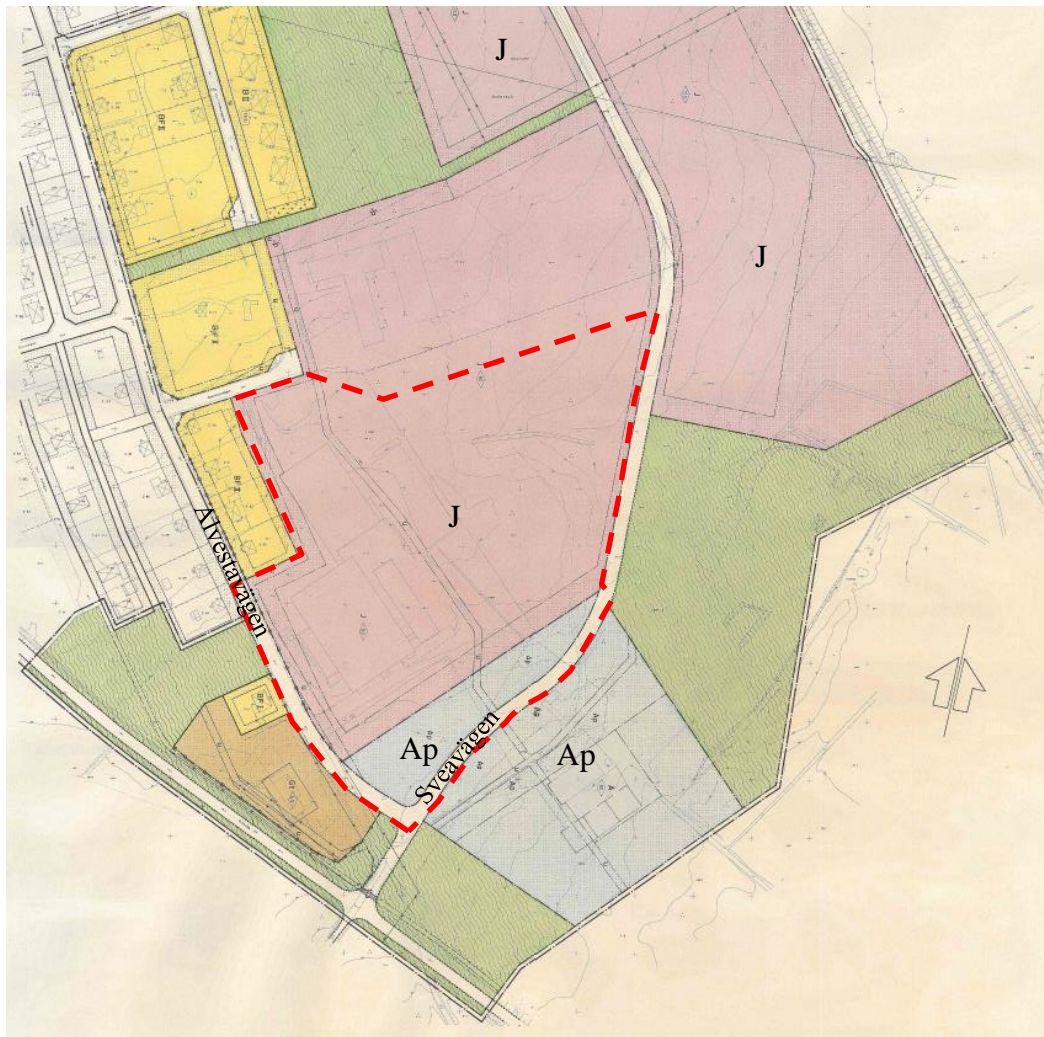
- Kommunen ska vid exploatering och planering av industriområden verka för att hänsyn tas till det omgivande landskapet, till områdets tillgänglighet för allmänheten och till betydelsen av områdets utemiljö som arbetsmiljö.
- Cykelvägar och gångvägar ska ses som infrastruktur för ett betydelsefullt kommunikationsalternativ och kommunen ska i planering, lovgivande och exploatering verka för en ökad andel hållbara resor.

Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna i gällande översiktsplan.

Detaljplaner med mera

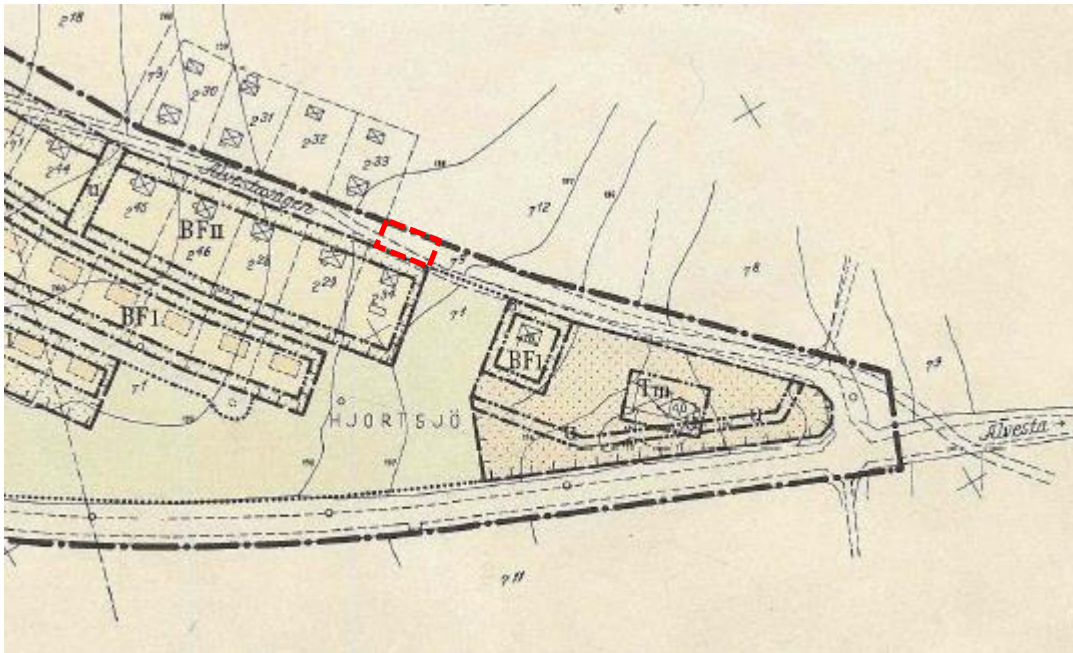
Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt, se figur 3 och 4, detaljplanerna har ingen genomförandetid kvar. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående planer att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

- Fl 081 Ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av *Södra industriområdet* i Rydaholms samhälle. Fastställd 1982-01-21. Reglerar *J*; Område för industriändamål samt *Ap*; Område för skyddsplantering. Delar av området regleras med u-bestämmelse; mark tillgänglig för underjordiska ledningar. Planområdets gräns mot Alvestavägen regleras med utfartsförbud med undantag för släpp för in-/ och utfarter.



Figur 3. Plankarta för byggnadsplan F1 081 (fastställd 1982), röd yta illustrerar markanvändning *J*; Område för industriändamål och blå yta *Ap*; Område för skyddsplantering. Aktuellt planområde markerad med rödstreckad linje.

- Fl 046 Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för fastigheten Nederled Norregård 2:196 med flera i Smålands Rydaholm. Fastställd 1969-05-23. En liten del av byggnadsplanen som reglerar allmän plats, vägmark hamnar inom den nya detaljplanens planområde.



Figur 4. Plankarta för byggnadsplan Fl 046 (fastställd 1969), röd yta illustrerar allmän plats, vägmark som hamnar inom den nya detaljplanens planområde, ungefärlig del markerad med rött.

Bygglövsbeslut

De senaste byggloven som har beviljats för fastigheten Hjortsjö 7:17 baserade på detaljplan Fl 81 är:

- Bygglövsbeslut, § B 234/-2018. Bygglov för lagertält. Lagertältet blir i denna detaljplan helt placerat på så kallad ”prickmark” mark som inte får förses med byggnad.
- Bygglövsbeslut, § A 286/-2016. Tillbyggnad av industri med bränslerum.
- Bygglövsbeslut, § A 243/-2015, Tillbyggnad av industri med lagerdel för lagring av råvaror till produktionen. Tillbyggnaden når ända fram till fastighetsgränsen och hamnar till stor del också på förgårdsmark enligt detaljplan Fl 81. Detaljplanen har också en begränsning i hur mycket som får byggas på fastigheten, vilket gör att en viss överyta uppstår och att tillbyggnaden blir högre än tillåtna åtta meter. Tillbyggnaden mot Sveavägen är 8,7 meter.

Riksintresse

Riksväg 27 som går väster om planområdet, samt Kust-till kust-banan (Göteborg-Kalmar/Karlskrona) som går öster om planområdet är utpekade riksintressen för kommunikation.

Planområdet ligger inom influensområdet för försvarsmaktens riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del utav hårdgjord mark i form av industribyggnader och asfalterade ytor. Planområdet är relativt flackt och sluttar svagt i den södra delen mot Sveavägen. Planområdets södra del utgjordes tidigare av uppvuxen vegetation, i form av tall och gran med ett lägre mark-/buskskikt, som fungerade som en skyddszon till reningsverket, se figur 5. Växtligheten är idag till stor del avverkad. Denna detaljplan innebär att området med vegetationsområdet planläggs för industriverksamhet. Området närmst Sveavägen regleras med planbestämmelserna ”n₁ - marken är avsedd för träd”, ”n₂ - marken får inte hårdgöras” samt med den administrativa bestämmelsen ”a₁ – Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet”.



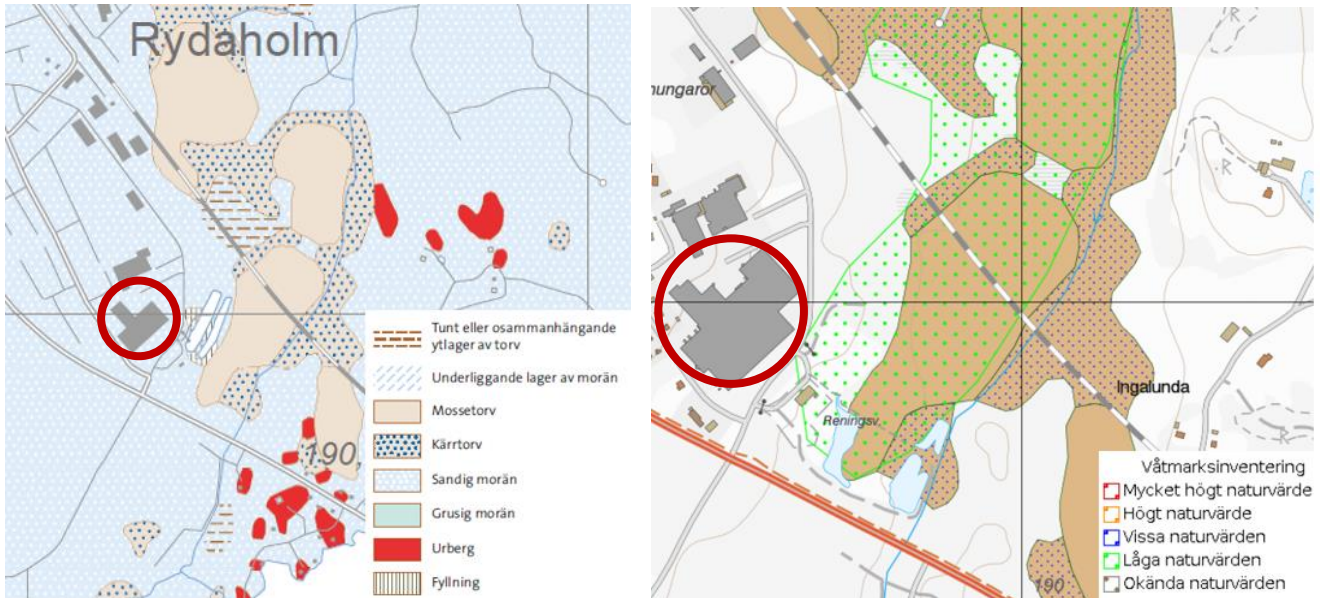
Figur 5. Bild till vänster över utbyggnad i den södra delen, till höger i bild syns vegetationsbeståndet som utgjorde skyddsplantering mot Rydaholms reningsverk. Den högra bilden visar skyddsplanteringen, reningsverket skymtas bakom Sveavägen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartkartering utgörs planområdet av sandig morän. Sydöst om planområdet finns ett område med mosstorv som enligt SGU:s våtmarksinventering har låga naturvärden, se figur 6.

Det tillkommande området intill Sveavägen som i planen möjliggörs för J₁-ändamål bedöms vara lämpligt för ändamålet. Inom J₁-området intill Sveavägen införs på plankartan egenskapsbestämmelsen, så kallad ”prickmark”, mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

I samband med projektering av tillkommande bebyggelse bör detaljerade geotekniska undersökningar göras. Detta hanteras i bygglovsprocessen.



Figur 6. Karta t.v. visar SGU:s kartering över jordarter, karta t.h. illustrerar SGU:s våtmarksinventering. Planområdet markerat med röd cirkel på respektive karta.

Radon

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

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 0,36-106 Bq/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras eftersom de lokala variationerna kan vara betydande.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet bedöms inte påverkas av höga vattenstånd eller en förhöjd risk för skred.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. 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 åtgärden stoppas och kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Bebyggelseområden

Större delen av planområdet är i dagsläget ianspråktaget och bebyggt. Bebyggelsen utgörs av en större sammanhängande byggnadsvolym i två våningar. Byggnaden är cirka 8 meter hög och innehåller kontor, lager och lokaler för montering och packning av varor för möbelindustri.

Markanvändning för planområdet regleras som ”J₁ – Lager, montering, logistik och annan inte bullrande industri.”.



Figur 7. Vy tagen norrut, befintlig bebyggelse till höger i bild med tillhörande parkering som berörs av detaljplaneförslaget. Till vänster i bild syns Alvestavägen och befintlig bostadsbebyggelse som angränsar till planområdet.

Nordväst, i anslutning till planområdet, finns mindre bostadsbebyggelse i form av friliggande hus. Längs med södra kortsidan samt den östra långsidan regleras angränsade kvartersmark mot planområdesgränsen med prickmark, minst 8 meter brett. Längs planområdets västra långsida respektive norra kortsida regleras området med u-område på prickmark. Längs med den västra långsidan och den nordvästra kortsidan regleras ytan mellan planområdesgräns och byggrätt som prickmark med syfte att motverka att industribebyggelse kan utökas mot angränsade bostadsbebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

En grundskola, förskolor, livsmedelsbutik och annan form av service finns inne i centrala Rydaholm, 1 kilometer norr om planområdet. En drivmedelsstation finns sydväst om planområdet på andra sidan Alvestavägen.

Tillgänglighet

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för funktionshindrade enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Planområdet är relativt flackt. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Byggnadskultur och gestaltning

Ny industribebyggelse bör anpassas till befintlig bebyggelse. Byggrätten som angränsar mot befintlig bostadsbebyggelse i planområdets västra och nordvästra del regleras med högsta tillåtna byggnadshöjd 8 meter. Delar av byggrätten intill Sveavägen regleras med högsta tillåtna byggnadshöjd 9 meter. Resterande byggrätten regleras med högsta byggnadshöjd 12 meter.

Planområdet regleras med bestämmelse största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet är 60 %.

Gestaltningsfrågor bevakas i samband med bygglovsprövning.

Friytor

Inga utpekade rekreationsområden finns i närheten av planområdet. Grönområdet som ingår i planområdet (utmed Sveavägen) bedöms inte ha något högre eller utpekat rekreativt värde. Området har fungerat som skyddsplantering till reningsverket.

Naturmiljö

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

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

Vattenområden

Närmsta ytvatten utgörs av dammar, tillhörande Rydaholms reningsverk, cirka 150 meter öster om planområdet. Ungefär 300 meter öster om planområdet går en bäck som mynnar ut i Helge Å. Anläggningen ligger inom avrinningsområdet för Helge Å. Planen bedöms inte påverka de hydrologiska förhållandena.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

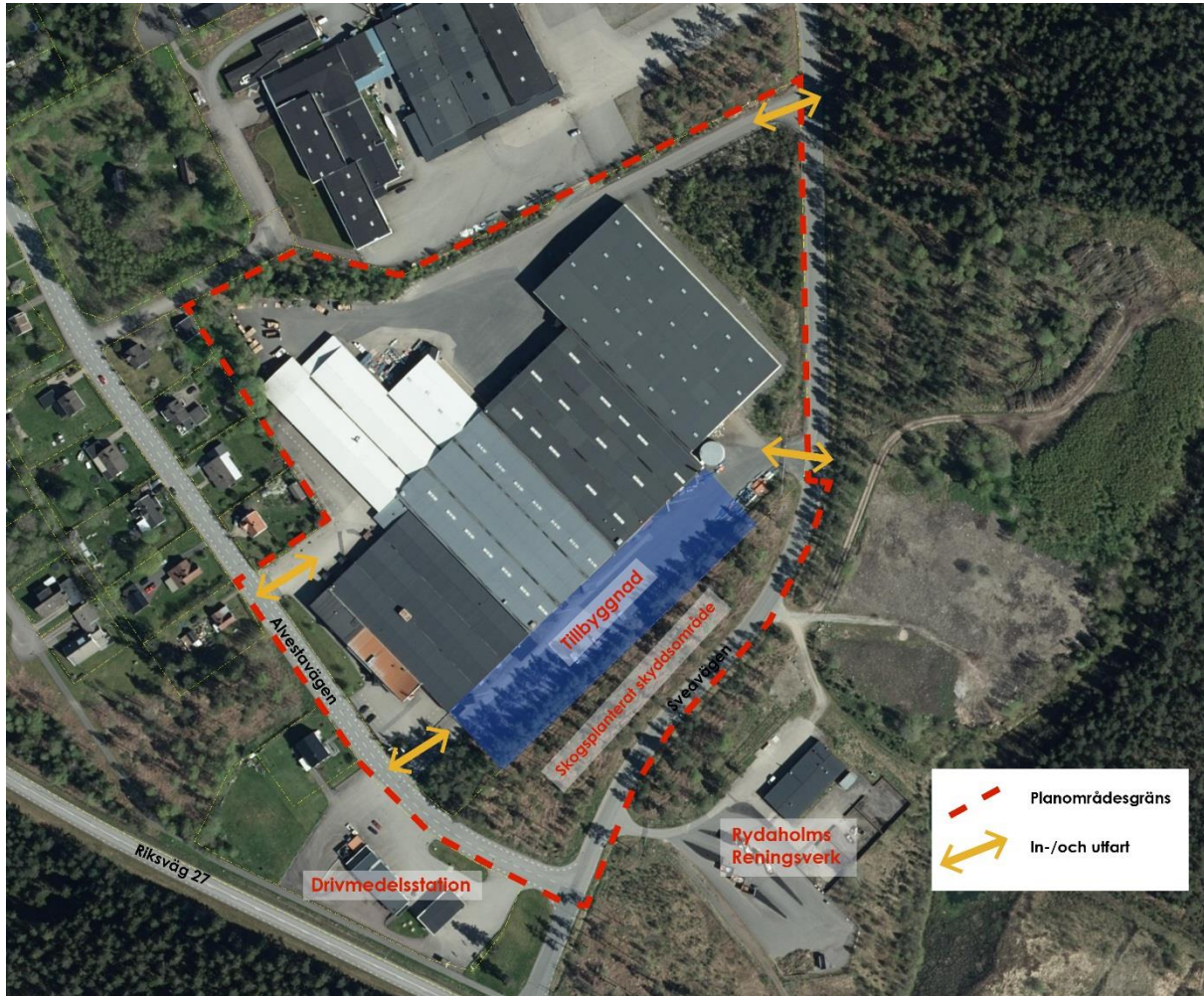
Skyddsområde för vattentäkt

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

Gator och trafik

I planområdets sydvästra del går Alvestavägen som ansluter till Sveavägen, Sveavägen går i nordsydlig riktning och ansluter västerut till väg 27. Hastighetsbegränsning för Alvestavägen är 40 km/h och Sveavägen är 60 km/h. I dagsläget finns det fyra in- och utfarter till fastigheten, två längs med Alvestavägen samt två längs med Sveavägen, se figur 8. Cirka 180–300 meter öster om planområdet går Kust till kust-banan (Göteborg-Kalmar/Karlskrona).

Plankartan har försetts med utfartsförbud längs med Alvestavägen bortsett från släpp för befintlig in-/ och utfart till fastigheten samt släpp till E₂ -området avsett för dagvattenhantering. Utfartsförbud föreslås även längs med den södra delen av planområdet mot Sveavägen. För att möjliggöra utfartsförbud regleras del av Alvestavägen respektive Sveavägen som angränsar till utfartförbudet som gatumark. För att möjliggöra att en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg längs med den västra sidan av Sveavägen utökas gatumarken från 10 till 15 meter i planområdets södra del. Längs med planområdets nordöstra del ut mot Sveavägen regleras ytan närmst Sveavägen, 5 meter brett, som gatumark.



Figur 8. Ortofoto med markerat planområde samt befintlig in-/och utfarter till fastigheten.

Gatunät, gångcykel- och mopedtrafik (gcm-trafik)

Längs med väg 27 finns en belyst gång- och cykelväg från korsningen med Sveavägen och väg 27 ner till en badplats cirka 1 km söderut. Planförslaget är anpassat efter att Sveavägen i framtiden ska kunna breddas för att anlägga gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats; *Rydaholm Kastanjevägen* ligger cirka 50 meter norr om planområdet, längs med Alvestavägen. Busshållplatsen trafikeras av linje 270 som går in till Värnamo station. Närmaste tågstation ligger inne i centrala Rydaholm; Rydaholm station cirka 250 meter från planområdet. Stationen trafikeras av Krösatågen och Kust- till kusttågen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Det är fastighetsägarens ansvar att inrätta parkeringsplatser, som tillgodoser verksamhetens behov, inom fastigheten. Lastning sker i dagsläget i den norra samt i den södra delen av planområdet. Ett genomförande av planen innebär att parkeringsmöjligheter, lastning och lossning kommer att utökas i den södra delen av fastigheten.

Det tidigare skogsplanterade skyddsområdet planläggs som kvartersmark och regleras med prickmark. Området närmst Sveavägen regleras med planbestämmelse ”n₁ – Marken är avsedd för träd” och ”n₂ - Marken får inte hårdgöras”.

Störningar, hälsa och säkerhet

I tidigare detaljplan (F1-081) regleras området i anslutning till reningsverket, söder om Sveavägen, som ett skogsplanterat skyddsområde totalt cirka 25–70 meter brett. Syftet med skyddsområdet har varit att, genom en avskärmande effekt i form skogsplantering, minimera odör från reningsverkets slamupplag.

Genomförande av planen innebär att skyddsområdet på den norra sidan Sveavägen planläggs som kvartersmark. Det berörda skyddsområdet är upp till cirka 50 meter brett. Området närmst Sveavägen, cirka 8 meter, regleras med egenskapsbestämmelsen ”n₁ – Marken är avsedd för träd” inom kvartersmarken avsedd för J₁- lager, montering, logistik och annan inte bullrande industri. Syftet med bestämmelsen med en vegetationsridå ut mot Sveavägen är att minimera det visuella intrycket från reningsverket.

Det finns inga gällande riktlinjer avseende skyddsavstånd till reningsverk, varken regionala eller nationella. Bedömningen är att planen inte anses medföra en försämrad situation. Plats för utomhusvistelse för anställda är möjlig att anlägga norr om bebyggelsen. Reningsverket har anlagt en våtmark som bland annat bidrar till minskad lukt från verksamheten och befintlig skyddsplantering finns kvar på den södra sidan av Sveavägen i direkt anslutning till reningsverket.

Befintlig verksamhet inom planområdet bedöms medföra viss risk för omgivningen vid en eventuell brand i form av rökspridning. Dock har befintlig verksamhet utbyggt sprinklersystem samt ligger i ett sedan tidigare utpekade område för industri. Planen bedöms därmed inte medföra en ökad risk för omgivande bebyggelse sett till befintlig situation.

För att minimera störningar mot omgivande bostadsbebyggelse nordväst om planområdet regleras hela planområdet med bestämmelsen ”m₁ – Verksamheten får inte vara farlig för omgivningen” och ”m₂ – Verksamheten får inte vara störande för omgivningen”. Vidare utökas prickmark i den nordvästra delen av planområdet för att motverka att industribebyggelse expanderar mot omgivande bostadsbebyggelse.

Buller

Planen möjliggör en expansion i den södra delen av planområdet, vilket innebär utökad yta för lastning och lossning av lastbilar i anslutning till befintligt lastningsområde. Ett genomförande av planen bedöms inte öka bullernivåer för närboende eftersom den utökade hårdgjorda ytan finns i den södra delen av planområdet och är avskärmd från bostadsbebyggelse av befintlig industribyggnad.

Vibrationer från spårtrafik

Avståndet till järnvägen på 180–300 meter bedöms inte medföra någon risk avseende vibration från spårtrafik.

Farligt gods

Väg 27 är utpekad som en primär transportväg för transport av farligt gods i Jönköpings län. Jönköpings län har inget utpekad skyddsavstånd för bebyggelse i anslutning till leder med farligt gods. Enligt RIKTSAM (*Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering*, Länsstyrelsens Skåne 2007) är det föreslagna skyddsavstånden från farligt gods-led för markanvändning J–Industri 30–70 meter. Områden som ligger mer än 150 meter bort från utpekad farligt gods-led bedöms av RIKTSAM kunna planläggas för all typ av markanvändning utan särskilda åtgärder eller analyser.

Minsta avstånd till väg 27 från planområdet är 70 meter (från väggkant till planområdesgräns). Minsta avstånd från planområdet till kust till kustbanan är cirka 180 meter. Utifrån dess avstånd bedöms de generella rekommendationer som finns avseende skyddsavstånd till farligt gods för industriverksamhet uppfyllas.

Sydväst om planområdet, längs med väg 27 ligger en bensinstation. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) riktlinjer avseende skyddsavstånd för bensinstationer (*Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*, 2015) ska ett skyddsavstånd på 25 meter hållas mellan påfyllningsanslutning till cistern och platser där människor vistas som inte kan förväntas vara medvetna om risker med bensinstationens verksamhet. Till dessa platser räknas bostäder, kontor, butiker samt verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstäder eller andra lokaler där gnistbildande verksamhet eller öppen eld kan förekomma. Avstånden avser drivmedel med flampunkt 30 °C eller lägre. Avstånden är för att skydda hanteringen av brandfarlig vara.

Från föreslagen byggrätt till bensinstationens fastighetsgräns är det cirka 28 meter och cirka 46 meter till bensinstationens byggrätt enligt gällande detaljplan *Fl 081*. Därmed anses föreslagen byggrätt ligga utanför skyddsområdet, enligt MSB:s riktlinjer, till bensinstationen.

Avstånden mellan uppställningsplatsen för bensinstationens tankbil (där den största risken/hanteringen av brandfarlig vara är) och byggrätten inom J₁-området är sådant att bedömningen görs att det inte behöver göras någon mer riskanalys och att avstånden är tillräckliga.

Markföroreningar

Befintlig verksamhet inom planområdet är med på Länsstyrelsens i Jönköpings Läns *Inventering av förorenade områden i Värnamo kommun* (2010). Planområdet klassificeras i inventering som riskklass 2 MIFO (4-gradig riskskala, högsta riskklass 1). Riskklass 2 innebär *Stor risk*.

En miljöteknisk undersökning har gjorts av bsv arkitekter och ingenjörer AB. Undersökningen har sammanställts i ett utlåtande daterat 2019-06-25. I sammanfattningen står att utredningen påvisar generellt låga föroreningshalter i jord, markgas och grundvatten.

”Undersökningen omfattar kartläggning av marken under produktionslokaler; kemisk laboratorieanalys av markgasens innehåll av klorerade kolväten och oljeämnen i sammanlagt 14 mätpunkter, dessutom 7 provgropar omkring industribyggnaden med inventering och jordprovtagning samt installation av 5 vattenrör för grundvattenkontroll. I markgasen/ porgasmätning spåras lätta oljeämnen och låga halter av 1,1,1-triklorethan som indikerar en liten (i sammanhanget obetydlig) påverkan av jordlager och ev. grundvatten direkt under fabriken. Analysdata indikerar mycket låg risk för hälsorelaterade störningar i arbetsmiljön.

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

Analysdata indikerar att det inte förekommer nämnvärd förorenings-spridning från industriella markzoner inom fastigheten Hjortsjö 7:1. Markområdet uppströms tycks heller inte påverka detaljplaneområdet negativt och planerad utbyggnadszon i nordost har med positivt resultat kontrollerats med avseende på föroreningar¹.

Översvämning

Detaljplanen möjliggör ökad hårdlagd yta (större takyta) och större industritomt (större asfalterad markyta). Planens genomförande kan därmed innebära att avrinningen från området ökar och att mängden regnvatten rinner snabbare till lågpunkterna. Wsp samhällsbyggnad har utfört beräkningar av dagvattenflödet, se bilaga 1 och avsnittet vatten, dagvatten och avlopp nedan. För att hantera det ökade flödet av dagvatten, införs ”E₂-områden avsedda för fördröjningsmagasin för dagvatten” intill korsningen Alvestavägen/Sveavägen samt i den norra delen av planområdet intill Sveavägen.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Närmsta vattenbrandpost finns vid befintlig in-/utfart i den sydöstra delen mot Sveavägen. Brandposten är B-klassad och kan eventuellt leverera 1000 l/min. Fastigheten har en sprinklerservis ansluten till huvudledningen bredvid brandposten. B-brandposten ger inte det flöde som förväntas i ett industriområde, men detaljplanens genomförande bedöms endast påverka förutsättningarna marginellt eftersom området redan är bebyggt.

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.

Tillgänglighet för brandfordon bedöms finnas inom planområdet. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Fastigheten ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Befintlig bebyggelse är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Kommunen har två ledningsrätter för VA-ledningar inom planområdet. Den ena följer befintligt u-område längs med planområdets västra långsida. Den andra ledningsrätten går längs med planområdets norra kortsida. För ledningsrätten längs med planområdets västra del regleras planen med befintlig u-område. För Ledningsrätten längs med den norra delen regleras planen med ett sju meter brett u-område.

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

Vid framtida om- eller tillbyggnad som kan påverka och resultera i en omdragning av befintliga ledningar ska omdragning eller skyddsåtgärder bekostas av fastighetsägare eller den part som initierar åtgärden.

För att säkerställa att dagvatten kan hanteras inom planområdet samt för att minimera risk för översvämning inom eller utanför planområdet i samband med genomförande av detaljplanen har flödesberäkningar gjorts för planområdet². Utifrån dessa föreslås följande planbestämmelser:

- Det norra området utmed Sveavägen och det södra området utmed Alvestavägen/Sveavägen regleras med markanvändning E₂ –”Fördröjningsmagasin för dagvattenhantering” för att möjliggöra hantering av dagvatten inom planområdet i samband med kommande utbyggnad.
- Inom del av området närmast Sveavägen införs på plankartan egenskapsbestämmelsen n₂ ”marken får inte hårdgöras” och den administrativa bestämmelsen a₁ ”markklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet”.

Enligt dagvattenberäkningarna framtagna av WSP Samhällsbyggnad finns det goda förutsättningar för att skapa tillräckliga fördröjningsmagasin i nordöstra delen av planområdet. Vidare framkommer följande av dagvattenberäkningarna, under kapitel 6.2 Tekniskt förslag för dagvattenhantering.

”Enligt den kommunala VA-strategin (från 2018) ska man eftersträva att avleda dagvatten via trög, ytlig avledning. I VA-strategin beskrivs också att lokala förutsättningar såsom lågt belägna stråk, grönområden och andra översvämningsbara ytor ska tas tillvara som en del av systemet att omhänderta dagvatten. Genom att höjdsätta asfaltsytan på ett sådant sätt att avrinning sker mot planområdets nordöstra gräns mot infart till fastigheten och österut mot Sveavägen så ska erforderligt fördröjningsmagasin för det tillkommande flödet efter exploatering Etapp 2 kunna skapas.

Ett svackdike för aktuell fördröjningsvolym kan exempelvis utformas på följande sätt:

- Längd 110 meter med en släntlutning på 1:2
- Bottenbredd 1 meter, bredd vid släntkrön 4,2 meter
- 0,8 meter djupt (volymen vatten är beräknat till 0,5 meter)”³.

Värme

Värnamo Energi har ledningar som ansluter till befintlig bebyggelse inom planområdet. Ledningarna ansluter till planområdet från Alvestavägen i den sydöstra delen.

El och tele

E.ON Elnät har ledningar som ansluter till transformatorstation inom planområdet från Alvestavägen. Från Sveavägen har E.ON ledning som ansluter till befintlig bebyggelse. Skanova har en kanalisation som går i nord-sydlig riktning genom planområdet.

² Flödesberäkningar, dagvatten, fastighet Hjortsjö 7:17 har tagits fram av WSP Samhällsbyggnad

³ Flödesberäkningar, dagvatten, fastighet Hjortsjö 7:17 har tagits fram av WSP Samhällsbyggnad

Eftersom Skanovas ledning ligger under befintlig bebyggelse regleras ledningen inte med u-område. 2020-01-24 inkom Skanova med information om att kablarna som sträcker sig över aktuell fastighet är tagna ur bruk.

Avfall

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning av hushållsavfall ska ordnas av verksamheten inom fastigheten. Kommunen är inte ansvarig för verksamhetsavfall.

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. Sammanfattningsvis från behovsbedömningen så påverkas miljömålet;

- God bebyggd miljö.

Planförslaget möjliggör att, tidigare planlagt skyddsområde norr om Sveavägen planläggs som J₁-Lager, montering, logistik och annan inte bullrande industri. Påverkan bedöms acceptabel.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

Värnamo kommun har under perioden 1986–87 fram till 2009–10 genomfört olika mätningar av luftkvalitén i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvalitén. Något överskridande av miljö kvalitetsnorm 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.

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

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

Sammanfattningsvis från behovsbedömningen så påverkas miljömålen;

- God bebyggd miljö.

Planförslaget möjliggör att, tidigare planlagt skyddsområde norr om Sveavägen planläggs som J₁-Lager, montering, logistik och annan inte bullrande industri.

Utökad byggrätt för industribebyggelse sker i närhet till befintlig bostadsbebyggelse dock bedöms bestämmelser som prickmark (mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas), ”m₁ – Verksamheten får inte vara farlig för omgivningen” och ”m₂ – Verksamheten får inte vara störande för omgivningen” minimera planförslagets negativa konsekvenser på bostadsbebyggelse nordväst om planområdet till att det bedöms acceptabelt.

Miljökonsekvenserna är av begränsad komplexitet och redovisas därför löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området och att genomförandet inte antas innebära betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande (beteckning 402-6050-2017) meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-09-25, Sbn § 316, att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kapitlet eller MB 6 kapitlet.

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

Detaljplaneprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av samhällsbyggnadsnämnden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft. Markförvärv ska ske tidigast i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsbildning sker efter att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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 avtals servitut. Detaljplanen innehåller kvartersmark samt allmän platsmark i form av gatumark med enskilt huvudmannaskap. Rydaholms vägförening är huvudman för Alvestavägen och Sveavägen. Kommunen är huvudman för VA.

Avtal

Ett exploateringsavtal har sedan tidigare upprättats mellan kommunen och fastighetsägare till Hjortsjö 7:17 ingicks 2015-10-20 (Msn § 328). Avtalet förföll 2017-10-20. Inför antagande av planen har kommunen och fastighetsägaren till Hjortsjö 7:17 ingått ett köpeavtal utifrån de omständigheter som planförslaget medger, 2020-01-20.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, ledningar med mera

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas. Från den kommunägda fastigheten Hjortsjö 7:9 överförs kvartersmark, cirka 4770 m². Cirka 919 m² regleras från Hjortsjö 7:17 till allmän platsmark med GATU-användning.

Kommunens befintliga ledningsrätter inom planområdet regleras med u-område och punkt prickad mark.

Fastighetsplan

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Tillkommande avgifter för VA och bygglov betalas av exploatören enligt gällande taxa. Även andra avgifter för exempelvis el och fjärrvärme betalas av exploatören. Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planområdet ligger i närheten till järnvägar och vägled utpekad för farlig gods samt bensinstation. Bedömningen är att planområdet inte ligger inom utpekade skyddsavstånd, enligt gällande riktvärden.

Utökad byggrätt för industribebyggelse sker i närhet till befintlig bostadsbebyggelse dock bedöms bestämmelser som prickmark, ”m₁ – Verksamheten får inte vara farlig för omgivningen” och ”m₂ – Verksamheten får inte vara störande för omgivningen” minimera planförslagets negativa konsekvenser på bostadsbebyggelse nordväst om planområdet till att det bedöms acceptabelt.

Detaljplanen möjliggör för ökad hårdlagd yta, vilket kan resultera i en ökad avrinning från planområdet. Vidare finns det en risk att lukt från reningsverket kan kännas i större utsträckning inom planområdet eftersom den avskärmande effekten försvinner i samband med avverkning av skyddsplantering.

En utökning av yta för lastning och lossning av lastbilar i anslutning till befintligt lastningsområde i planområdes södra del bedöms kunna medföra ökade bullernivåer. Dock bedöms det inte påverka bostadsbebyggelse lokaliserad nordväst om befintlig industriverksamhet.

november 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt