



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för fastigheten
HORDA 4:42
(vid Järnvägsgatan)
i Horda samhälle

Samråd tid: 10 april 2020 – 8 maj 2020

Plandokument

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

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

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

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

Detaljplan för fastigheten

Dnr 18.1635.214

HORDA 4:42

(vid Järnvägsgatan) i Horda samhälle

KUNGÖRELSE

**PLANSAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP,
STANDARD PLANFÖRFARANDE**

Detaljplanen utgörs av fastigheten Horda 4:42. Planområdet är beläget i den södra delen av Horda samhälle, mellan järnvägen och Järnvägsgatan. Planförslaget syftar till att utöka exploateringsgraden för industriverksamhet som tar hänsyn till närliggande bebyggelse i Horda samhälle. Detaljplanen avviker inte från översiktsplanen.

Handlingarna finns utställda i stadshusets foajé, Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på kommunens webbplats www.varnamo.se.

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

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

SAMRÅDSTID: 10 APRIL 2020 – 8 MAJ 2020

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 8 maj 2020** till någon av nedanstående adresser:

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

Detaljplan för fastigheten
HORDA 4:42
(vid Järnvägsgatan) i Horda samhälle

Dnr 18.1635.214
Antagen 20xx.xx.xx
Laga kraft 20xx.xx.xx

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:
Översiktlig geoteknisk undersökning, bilaga 1
Geoteknisk undersökning, bilaga 2

Innehållsförteckning

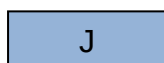
.....	1
HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplaner med mera</i>	6
<i>Riksentresse</i>	7
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	9
<i>Bebyggelseområden</i>	11
<i>Vattenområden</i>	13
<i>Gator och trafik</i>	13
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	15
<i>Brand och räddning</i>	18
<i>Teknisk försörjning</i>	19
MILJÖMÅLEN	20
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	20
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	21
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	21
<i>Organisatoriska frågor</i>	21
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	22
<i>Ekonomiska frågor</i>	23
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Kvartersmark



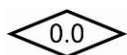
Industri, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av industrilokaler. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § 1 stycket, punkt 3 PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

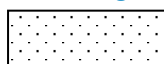
e₁ 50%

Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarea inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Högsta byggnadshöjd, angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta byggnadshöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Placering



Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₁

Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt i PBL.

Mark

n₁

Marken ska hållas planterad, med undantag för in- och utfart. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inte all mark inom planområdet hårdläggs. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.

n₂

Marken får inte användas för upplag. Syftet med bestämmelsen är att styra var upplag inte får finnas så att en ordnad sida mot järnvägen, Järnväggsgatan och befintliga bostäder säkerställs. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att utöka exploateringsgraden för industriverksamhet som tar hänsyn till närliggande bebyggelse i Horda samhälle.

Huvuddraget med planen är att befintlig industribebyggelse kan utökas. Planförslaget innebär att hela industrifastigheten blir planlagd för industriändamål och möjliggör därmed för framtida expansion på ett planenligt sätt.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i den södra delen av Horda samhälle, mellan Kust till kustbanan och Järnvägsgatan. I övrigt angränsar planområdet till trädbevuxen mark. Planområdet utgörs av fastigheten Horda 4:42 och är cirka 4,3 hektar, fastigheten är i privat ägo. Del av fastigheten är exploaterad idag medan resterande del av planområdet till stor del består av skogsmark.



Ortofoto över planområdet med omgivning, röd linje visar planområde. Lantmäteriet, 2019.

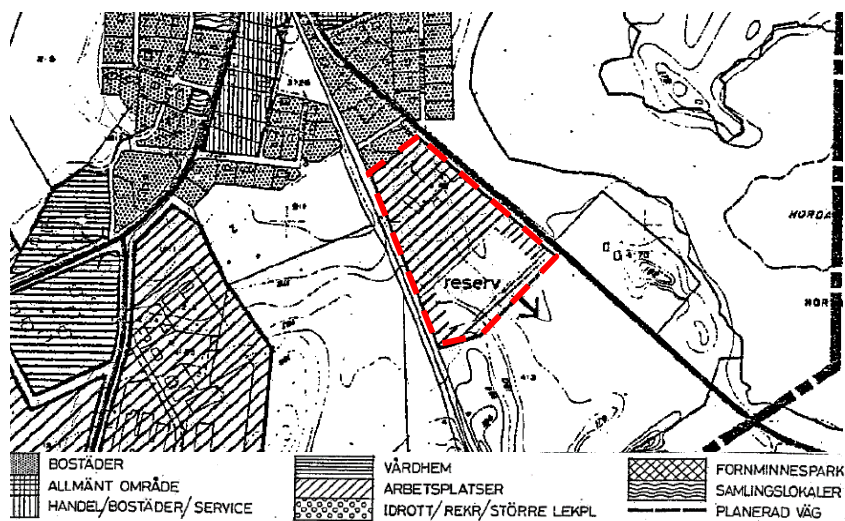
Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

I översiktsplanen Mitt Värnamo 2035, antagen 28 maj 2019, anges att Horda är en del av tätortsbandet där ny bebyggelse främst ska ske i förtätningsslagen och i kollektivtrafiknära lägen, gärna på redan ianspråktaga hårdgjorda ytor. Vidare anges att vid exploatering av industriområden ska kommunen verka för att hänsyn tas till det omgivande landskapet, områdets tillgänglighet för allmänheten och till områdets utemiljö som arbetsmiljö.

I den fördjupade översiktsplanen för Horda från 1987 är planområdet utpekad som arbetsplatser. Direkt norr om planområdet är marken utpekad som mark för "bostäder" i den fördjupade översiktsplanen. Enligt kommunstyrelsens program bör markreservationer om ca 5 ha göras för industriändamål.



Kartunderlag från fördjupning av översiktsplanen för Horda, 1987

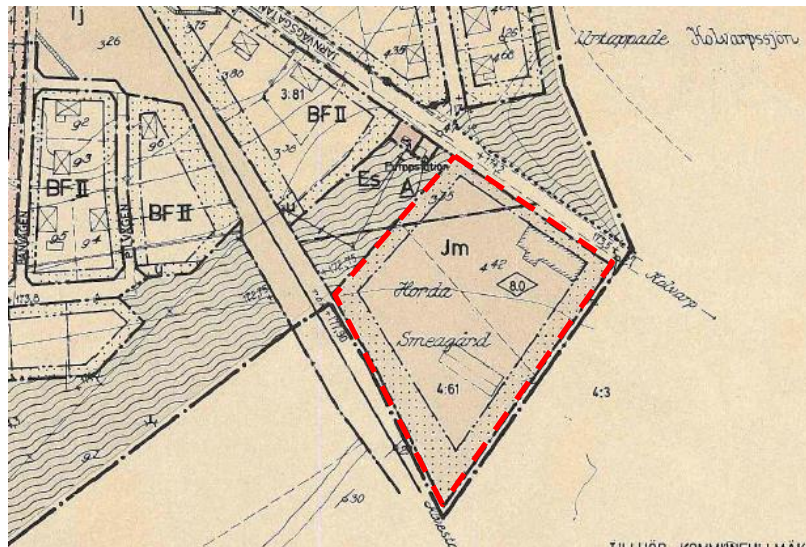
Detaljplaner med mera

Nedanstående befintlig detaljplan berörs direkt av planförslaget. För det markområde som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående plan att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Fl 60 Förslag till byggnadsplan för Horda samhälle, Värnamo kommun, fastställd 1974-06-28.

Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Planen Fl 60 har ingen genomförandetid kvar.

Endast den norra delen av planområdet är planlagd, medan resterande del av aktuellt planområde utgörs av mark som inte är planlagd. Den norra delen är planlagd för småindustriändamål. Området får användas för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Högst en tredjedel av tomten får bebyggas och högsta byggnadshöjd är åtta meter.



Förslag till byggnadsplan för Horda samhälle, Värnamo kommun, fastställd 1974-06-29. Aktuell del som berörs av detaljplanen är markerad med röstreckad linje.

Riksintresse

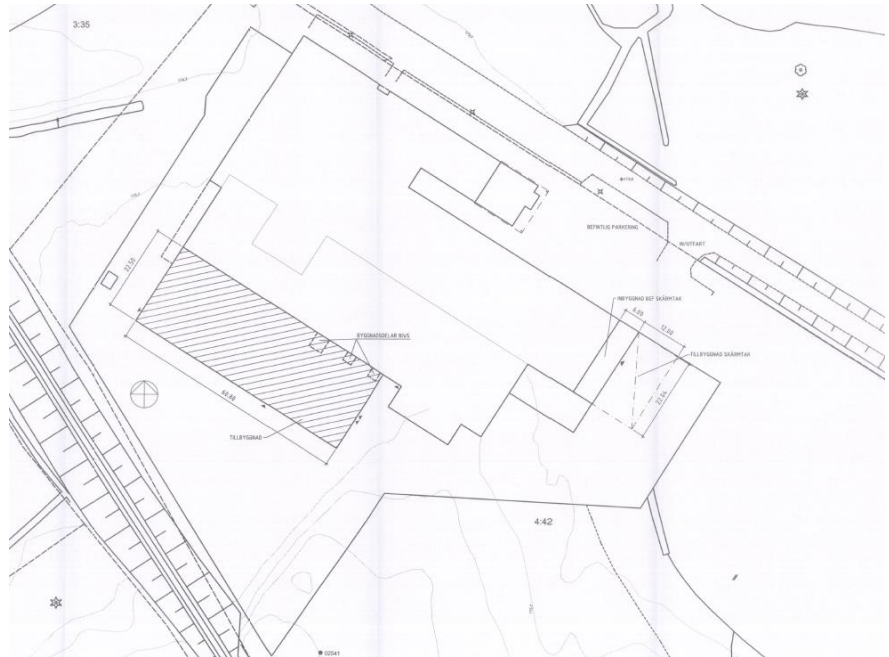
Det finns inga riksintressen inom planområdet. Däremot angränsar planområdet till Kust- till kustbanan som är av riksintresse för kommunikation. Detaljplanen bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset då ingen tillkommande byggnation kommer tillåtas inom 30 meter från närmaste räls.

Kommunala beslut i övrigt

- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-30, Sbn § 136, att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Horda 4:42 i Horda samhälle.
- Bygglövsbeslut, B221/-2018. Bygglov för tillbyggnad av industri, samt tillbyggnad av skärmtak. Fastigheten Horda 4:42 ligger till drygt hälften utanför detaljplanlagt område.

Merparten av industribyggnaden ligger inom det detaljplanelagda området.

Gällande plan har en begränsning vad gäller hur mycket som får bebyggas på fastigheten vilket gör att en viss överyta uppstår. För detta har planavtal upprättats om en ändring av detaljplanen. Syftet med den nya detaljplanen är att utöka byggrätten och att hela fastigheten Horda 4:42 omfattas av en detaljplan.



Situationsplan som visar tillbyggnaden, 2018.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Del av marken inom planområdet består av redan exploaterad mark i form av industribyggnad, parkering och asfalterade ytor. Resterande del inom planområdet består till stor del av skogsmark som varierar i täthetsgrad. Närmast Järnvägsgatan är marken relativt öppen. Skogsmarken utgörs främst av björk och tall. Del av skogsmarken är till viss del fuktig och sank. Marken närmast järnvägen är belägen på högre höjd än övrig del av planområdet, marken sluttar från området närmast järnvägen mot öster. Höjdskillnaden är cirka 4,8 meter.

Det finns inga kända naturvärden inom planområdet.

Förändringar

Planförslaget innebär att stor del av skogsmarken kommer att avverkas till följd av framtida expansion, parkering samt ytor för lastning och lossning. För att möjliggöra framtida expansion kommer markarbeten förmodligen behöva utföras.

Konsekvenser

Beroende på framtida placering av tillkommande bebyggelse kan viss schaktning behöva utföras inom området. Ändras markens höjdläge avsevärt ska marklov sökas innan åtgärden får påbörjas. Kan massorna inte hanteras inom planområdet räknas de som avfall, kan vara tillståndspliktiga och kan behöva köras till godkänd deponi. Tillstånd ska i de fall det behövs vara givet innan förflyttning av massor påbörjas.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) översiktliga jordartskartering består marken inom större delen av planområdet av sandig morän, områdets sydöstra del består av kärrtorv och områdets nordvästra del av morän.

Enligt en översiktlig geoteknisk undersökning utförd av Allmänna Ingenjörbyrå 1982 består marken inom planområdet

främst av morän. Områdets sydöstra del utgörs av grovsediment (sand, grus). Enligt undersökningen består två mindre områden inom planområdet av organisk jord (torv och gyttja), där delar av dessa två områden redan är bebyggda idag.

Enligt undersökningen kan i princip alla typer av byggnader grundläggas utan geotekniska problem inom områden med morän och grovsediment. Det bör dock observeras att moränen är tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott. Inom områden med organisk jord bör bebyggelse undvikas på grund av de höga grundförstärkningskostnaderna. Vid ringa mäktighet på den organiska jorden kan dock denna urgrävas och ersättas med packad friktionsjord varvid grundläggning kan ske på den packade fyllningen.

I samband med tillbyggnad av befintlig industri i den nordvästra delen av planområdet togs en geoteknisk undersökning fram av Bygg- och Geokonstruktioner AB 2018. Undersökningen har utförts från färdig terrassyta som består av ett ytligt skikt med bergkross i en mindre fraktion som har en mäktighet på någon decimeter. Därunder finns en packad fyllning av moränjord som innehåller rikligt med sten. Den naturligt lagrade jorden består av morän enligt SGU:s jordartskarta.

Det rekommenderas att nuvarande terrassyta först packas med 15 ton vibrovält och sex överfarter. Därefter kan grundläggning av byggnader utföras med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Tjältskyddad grundläggning rekommenderas.

Grundvattennivån mättes i ett öppet grundvattenrör samma dag som det installerades. Vattennivån låg då 1,25 meter under markytan, motsvarande nivå +173,13.

Förändringar

De geotekniska förhållandena bedöms vara lämpliga för föreslagen exploatering. Då den ena undersökningen är av översiktlig karaktär och den andra omfattar ett begränsat område som är bebyggt behövs det en mer detaljerad geoteknisk undersökning när tillbyggnader och byggnader är bestämda i läge. Bland annat för att bestämma val av grundläggningsmetod.

Radon

Förutsättningar

För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt $0,36 \cdot 10^6$ Bq/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

En markradonundersökning har utförts för Värnamo kommun av Sveriges geologiska undersökning (SGU) 2010. Enligt undersökningen ligger större delen av planområdet inom normalriskområde. En liten del av planområdets södra del ligger

inom högriskområde, medan en liten del av planområdets östra del ligger inom ett område som ej är bedömt. Bedömningen är att detta inte påverkar möjligheten till byggnation inom området.

Förändringar

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglov. Alternativt kan ett radonskyddat byggande tillämpas.

Risk för skred

Förutsättningar och förändringar

Då marken närmast järnvägen, vilken ligger högre än planområdet, främst utgörs av morän/sandig morän enligt utredningar bedöms det inte finnas några förhöjda risker för skred. Markförhållanden och geotekniska säkerhetsfrågor med hänsyn till utökad bebyggelse för industriändamål bör utredas i samband med projektering av tillkommande bebyggelse.

Fornlämningar

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. Det finns inga kända fornlämningar inom eller intill planområdet.

Bebyggelseområden

Förutsättningar

Den nordvästra delen av planområdet är ianspråktaget och bebyggt. Bebyggelsen inom planområdet utgörs främst av en större sammanhängande industribyggnad i ett plan. Bebyggelsen närmast Järnvägsgatan är av lägre karaktär medan bebyggelsen, längre in på fastigheten, mot järnvägen är något högre.

Det finns ingen bebyggelse i direkt anslutning till planområdet. Men det finns ett bostadsområde i form av friliggande villor nord/nordväst om planområdet. Närmaste fastighetsgräns för bostad är belägen cirka 25 meter norr om planområdet. Bostäderna utgörs främst av en- och tvåvåningshus med trä- eller tegelfasader och tegeltak.

Förändringar

Ingen ny industribebyggelse ska uppföras närmare befintliga bostäder, för att upprätthålla avståndet till industrin. Detta säkerställs i planen genom att den nordvästra delen förses med prickmark – *Marken får inte förses med byggnad.*

Detaljplanen möjliggör att befintlig industriverksamhet kan expandera, främst söder om befintlig byggnad. Byggnadsytan regleras till 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Byggnadshöjden regleras till tolv meter inom större delen av planområdet och till åtta meter mot gatan.

Ny bebyggelse ska placeras minst tolv meter från fastighetsgränsen, mot gatan, för att upprätthålla trafiksäkerheten. Detta säkerställs genom att den mark som inte är bebyggd idag mot vägen förses med prickmark. Befintlig bebyggelse är som närmast belägen knappt sex meter från vägen. Då det är en rak vägsträcka som inte bedöms påverka trafiksäkerheten bedöms befintlig bebyggelse vara acceptabel.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse på fastigheten består av en industribyggnad. Parkering finns på båda kortsidorna om byggnaden samt mot Järnvägsgatan.

Förändringar

Den nya industribbyggelsen bör anpassas till befintlig bebyggelse utifrån färg- och materialval. Byggrätten inom planområdet regleras genom högsta byggnadshöjd och största byggnadsarea. Högsta byggnadshöjd regleras till 12 meter inom större delen av planområdet och till högst 8 meter mot gatan. Byggnadsarean regleras till max 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Planområdet förses med bestämmelsen p_1 – *byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns* för att styra bebyggelsen mot befintlig fastighetsgräns och eventuell ny indelning av fastigheten. I väster får byggnader inte uppföras inom 30 meter från järnvägen. Ingen ny bebyggelse får uppföras i norr, mot befintliga bostäder. I öster får ingen ny bebyggelse uppföras inom tolv meter mot Järnvägsgatan. Detta säkerställs genom att dessa områden förses med prickmark – *Marken får inte förses med byggnad*.

För att få en ordnad sida närmast Järnvägsgatan, järnvägen och bostadsbebyggelsen i norr förses plankartan med bestämmelsen n_2 – *Marken får inte användas för upplag*.

Vattenområden

Skyddsområde för vattentäkt

Förutsättningar

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt. Avståndet mellan fastigheten Horda 4:42 och den yttre gränsen för närmaste vattenskyddsområde är cirka 225 meter. Då dagvattnet från planområdet går till skyddsområde för vattentäkten behöver detta beaktas i dagvattenutredningen som ska tas fram inför att planen ställs ut för granskning för att säkerställa att inga risker uppstår.

Gator och trafik

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

Förutsättningar

Planområdet gränsar till Järnväggsgatan (väg 701) i nordost. Vägen är statlig. Hastigheten övergår från 40 km/h till 70 km/h i höjd med planområdet. År 2014 gjordes en trafikmätning på vägen som visar att årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) uppgick till 320, varav 34% var tung trafik.

I väster angränsar planområdet till Kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikation.

Det finns ingen gång- och cykelväg i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplatser är vid Järnväggsgatan och Parkvägen, båda belägna cirka 475 meter norr om planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde 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 värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. För tillverkningsindustri anges 11

platser/1000 kvadratmeter BTA i gällande parkeringsnorm.

In- och utfart till planområdet finns idag både nordväst och nordost om befintlig industribyggnad, anslutande mot Järnvägsgatan. Befintlig parkering finns i anslutning till de två infarterna.



En av de två befintliga parkeringarna, i anslutning till huvudentrén. November 2019.

Förändringar

Bedömningen är att det finns utrymme inom planområdet för att anordna parkeringsplatser och angöring till verksamheten.

Intentionen är att anordna en ny in- och utfart i sydost, mot Järnvägsgatan i takt med att verksamheten byggs ut. Det innebär att lastbilar kan köra runt byggnaden, utan att behöva backa inom fastigheten. De två befintliga in- och utfarterna avses behållas. Det bedöms inte vara lämpligt med mer än tre in- och utfarter till fastigheten med tanke på trafiksäkerheten. Trafikverket ska godkänna utformning av ny in- och utfart, liksom breddning av befintliga in- och utfarter.

Störningar, hälsa och säkerhet

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

Risk med brandrök från industri

Förutsättningar

Befintlig verksamhet inom planområdet ligger inom 150 meter från bostadsbebyggelse. Verksamheten hanterar gummiprodukter. Vid brand i industrilokalen kan hälsofarlig rökspridning uppkomma. Närmaste byggnadsdel är belägen cirka 44 meter från närmaste fastighetsgräns för bostad.

Förändringar

Planen medför till en expansion av befintlig industri. Tillåten omfattning ökar lager och mängden material som vid en brand kan avge hälsofarlig brandrök. För att minimera störningar och motverka att industribebyggelse expanderar mot omgivande bostadsbebyggelse, norr och nordost om planområdet regleras dessa ytor med prickmark – *Marken får inte förses med byggnad*. Inte heller upplag kommer tillåtas inom detta område, vilket säkerställs genom bestämmelsen n₂ – *Marken får inte användas för upplag*. Detta innebär att ingen ny industribebyggelse inom planområdet kommer uppföras närmare befintliga bostäder än i dagsläget. Då framtida expansion kommer ske längre ifrån bostäderna än befintlig industribyggnad bedöms planförslagets negativa konsekvenser vara acceptabla.

Konsekvenser

Närheten till befintlig bostadsbebyggelse kan innebära begränsningar för industriverksamhetens expansion inom planområdet, vilket regleras utifrån Miljöbalken.

Buller

Förutsättningar

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostäder finns riktvärden för buller som inte bör överskridas. Vid industribyggnation saknas riktvärden.

Naturvårdsverket har riktlinjer för buller från industri vid bostäder, undervisningslokaler och vårdlokaler.

Naturvårdsverkets riktlinjer är följande:

Dag klockan 06-18: 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Kväll klockan 18-22 samt lördag, söndag och helgdag klockan 06-18: 45 dBA ekvivalent ljudnivå.

Natt klockan 22-06: 40 dBA ekvivalent ljudnivå.

Maximal ljudnivå bör inte överstiga 55 dBA klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

Enligt tillstånd för aktuell verksamhet inom planområdet ska buller från verksamheten begränsas så att det inte ger upphov till högre ljudnivå vid närmaste bostadshus än:

Dag klockan 07-18: 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Kväll klockan 18-22 samt söndagar och helgdagar kl 07-18: 45 dBA ekvivalent ljudnivå.

Natt klockan 22-07: 40 dBA ekvivalent ljudnivå och 55 dBA momentan ljudnivå.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra några större förändringar i trafiken till och från området att trafikbullernivåerna förändras nämnvärt i anslutning till närliggande bostäder. Inte heller verksamhetsbullret bedöms öka i någon större utsträckning då ny bebyggelse kommer placeras på betydligt längre avstånd än vad befintlig bebyggelse är.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

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

Planområdet angränsar direkt till järnvägen i väster. Vibrationer från järnvägen kan därmed förekomma.

Förändringar

Planen möjliggör uppförande av nya byggnader 30 meter från spårmittpunkt.

Konsekvenser

Planen möjliggör för industriverksamhet som är mindre känslig användning, vibrationer från järnvägen bedöms därmed inte vara något som påverkar planens genomförande.

Hänsyn bör dock tas till eventuella vibrationer vid uppförande av nya byggnader, för att bland annat undvika sättningar.

Farligt gods

Förutsättningar

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter som har sådana egenskaper att de kan orsaka skador på människor, egendom och miljö/den närmaste omgivningen, om de inte hanteras rätt under transport samt tankning, lastning,

lossning etc. Farligt gods kan ha explosiva, brandfarliga, giftiga, radioaktiva eller frätande egenskaper. Farligt gods transporteras på alla vägar i kommunen.

Det kallas farligt gods när en kemikalie transporteras/lastats och lossas. När den sedan är på lagrings/förbrukningsstället så är det ”en kemikalie”, även om dess egenskaper inte förändras.

Farlig gods transporteras på kust till kustbanan, väster om planområdet. För järnvägen gäller 30 meter byggnadsfritt avstånd från närmaste räls. För att säkerställa att ingen ny bebyggelse uppförs inom detta område förses marken med prickmark – *Marken får inte förses med byggnad*, så den byggnadsfria zonen bibehålls.

Länsstyrelsen i Halland har tagit fram riktlinjer för hantering av farligt gods i planeringen, den så kallade Hallandsmodellen (Avstånd och säkerhetshöjande åtgärder kring transportleder för farligt gods i Hallands län). Utgångspunkten är att avståndet är det primära instrumentet för att uppnå god säkerhetsnivå.

Området utmed transportleden kan delas in i olika zoner:

- Yttre gräns för riskbedömning: inom 150 meter från transportled ska risker med transport av farligt gods beaktas.
- Basavstånd: rekommenderat avstånd mellan transportled och olika användningsområden. Om basavståndet klaras behövs inga ytterligare skyddsåtgärder.
- Reducerat avstånd: byggnation är möjlig under förutsättning att vissa säkerhetshöjande åtgärder vidtas.
- Bebyggelsefritt avstånd: minimiavstånd som bör hållas. Om avståndet ska frångås behövs särskild riskanalys.

Beroende på typ av transportled varierar avstånden i de olika zonerna. För en järnväg som kust till kustbanan (Vilken kan likställas med *Väg-Låg*) är basavståndet satt till minst 30 meter och det reducerade avståndet till minst 15 meter för planering av industriverksamhet.

Förändringar

Kommunen gör bedömningen att ingen detaljerad riskanalys krävs. Detaljplanen omfattar befintlig industri och ingen ny byggrätt kommer tillåtas inom 30 meter från närmaste räls. Kommunen gör därmed bedömningen att basavståndet kan upprätthållas och inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder krävs. Den förändring som detaljplanen medger bedöms inte medföra någon påverkan på möjligheten att transportera farligt gods på väg 153.

Belysning

Förutsättningar

Gatubelysning finns längs med Järnvägsgatan i höjd med den norra delen av planområdet. I höjd med planområdets södra del saknas gatubelysning. God belysning inom fastigheten, vid befintliga och tillkommande in- och utfarter är av stor vikt.

Markföroreningar

Förutsättningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Företaget "HordaGruppen AB" är en tillståndspliktig verksamhet. Verksamheten bedriver produktion av gummivaror genom vulkning, extrudering och formpressning från köpta gummiblandningar.

En MIFO fas 1 gjordes för fastigheten Horda 4:42 2009. Objektet fördes till riskklass 4, "liten risk". Den huvudsakliga motiveringen utgörs av att det inte finns några kända utsläpp. Byggnader och förvaringsutrymmen har varit invallade. Transport, lastning och förvaring har skett enligt gällande föreskrifter. Miljö- och stadsbyggnadskontoret besökte bolaget 2010. Inventeringen kompletterades, utifrån detta ändrade miljö- och stadsbyggnadskontoret riskklassningen så att objektet tillfördes riskklass 3 "måttlig risk".

En MIFO (Metod för inventering av förorenade områden) fas 2 ska göras innan planen ställs ut för granskning för att säkerställa att nuvarande verksamhet och tidigare metallgjuteri på platsen inte orsakat några föroreningar.

Brand och räddning

Förutsättningar

Två vattenbrandposter finns idag i anslutning till området, vid Järnvägsgatan, norr om planområdet. Brandposterna är B-klassade, vilket innebär att de ska leverera minst 600 l/min. Kapaciteten på dessa brandposter bedöms inte vara tillräcklig för verksamheten, men detaljplanens genomförande bedöms endast påverka förutsättningarna marginellt eftersom området till stor del redan är bebyggt. Räddningstjänsten gör bedömningen att en utökning av verksamheten i enlighet med planförslaget är acceptabel.

Industribyggnaden är åtkomlig för brandfordon från vägen samt till stor del från fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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.

Aktuell fastighet är ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp och ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet och övriga Horda ligger på gränsen mellan två delavrinningsområden som båda tillhör Lagans huvudavrinningsområde. Det västra avrinningsområdet avvattnar mot vattenförekomsten Årån: Furen-Lången och det östra avvattnar mot vattenförekomsten Lången. Årån: Furen-Lången har måttlig ekologisk status och Lången har måttlig ekologisk status. Lagan har måttlig ekologisk status.

Förändringar

Dagvattnet ska ledas till en anslutningspunkt i den norra delen av fastigheten, dagvattnet leds sedan norrut på andra sidan Järnvägsgatan. En dagvattenutredning behöver tas fram inför att planen ställs ut för granskning. Utredningen ska ta fram en volym för att fördröja den ökning som kommer ske till följd av planens genomförande.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att de hårdgjorda ytorna ökar inom planområdet, vilket innebär att regnvattnet kommer rinna snabbare till lågpunkterna. För att inte all mark ska hårdgöras förses plankartan med bestämmelsen *n₁ – Marken ska hållas planterad, med undantag för in- och utfart, närmast Järnvägsgatan.*

Värme

Förutsättningar

Stora taklandskap är optimala för solenergi (solfångare och solceller), tänk på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

Det finns inget fjärrvärmenät inom planområdet.

El och tele

Förutsättningar

E.on ansvarar för elförsörjningen i området.

Skanova har ledning som betjänar befintlig fastighet.

Avfall

Förutsättningar

Avfallshanteringen ska ordnas på den egna fastigheten.

Miljömålen

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

- God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att byggrätten utökas och mer mark kan tas i anspråk av befintlig verksamhet för expansion inom planområdet. Planförslaget kan därmed sägas möjliggöra en förtätning och effektivare utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Miljökvalitetsnormer

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

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

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen,

vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvalitén. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålet God bebyggd miljö. Utifrån undersökningen kommer följande frågor att utredas vidare i planen: Geoteknik, markföroreningar, risker med avståndet till järnvägen, avståndet till bostäder och dagvatten.

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.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane-processen

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

Samhällsbyggnadsnämnden Kommunen verkar för att planen blir antagen hösten/vintern 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte heller ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar gällande plan. Vid förändring efter genomförandetidens slut äger fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster vad avser tillhandahållande av färskvatten och bortledande av dag-, drän- och spillvatten. Kommunen är huvudman för de allmänna vattentjänsterna. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet, mot att fastighetsägarna erlägger taxeenliga anläggnings- och förbrukningsavgifter.

E.ON är huvudman för elnätet i området.

Skanova har ledningar som betjänar fastigheten.

Värnamo Energi har optoledningar som betjänar fastigheten.

Exploatören ska bekosta och möjliggöra för eventuellt erforderligt fördröjningsmagasin som enligt dagvattenutredningen kan komma att krävas på grund av exploateringen. Sådant ska i första hand placeras inom mark där kommunen har rådighet.

Avtal

Eventuell dagvattenhantering kan komma att konkretiseras i ett exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut och ledningsrätt

För området närmast järnvägen finns ett servitut för trädsäkring till förmån för Trafikverket. Området är 20 meter brett från spårmit.

Värnamo kommun har ledningar i Järnvägsgatan som ligger i direkt anslutning till planområdet. Ett u-område har tillskapats inom planområdet närmast Järnvägsgatan för att säkerställa ledningarna.

Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvara för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen bedöms ge relativt små konsekvenser för omgivningen. Planens genomförande innebär att viss skogsmark tas i anspråk för exploatering. Då exploateringsgraden ökar kommer även andelen hårdgjord yta öka, vilket innebär ökad avrinning. Planens genomförande med en utökning kan även innebära mer trafik till och från området. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms vara begränsade och inte medföra några större negativa konsekvenser för omgivningen. Antalet arbetstillfällen kan öka något i Horda.

Mars 2020
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sofie Finnander
planeringsarkitekt

Behnam Sharo
stadsarkitekt

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED STANDARDFÖRFARANDE

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

- **UPPDRAG** Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.
- **SAMRÅD**
 En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning. Eventuellt hålls ett samrådsmöte.
- **GRANSKNING** Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån de synpunkter som kommit in under samrådet. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut i minst två veckor. Inför granskningstid underrättar kommunen, sakägarkretsen och övriga som har yttrat sig om planen under samrådet. Granskningen meddelas även i lokaltidning och på kommunens webbplats.
- **GRANSKNINGS-
UTLÅTANDE** Sammanställning av inkomna yttranden under samråd och granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.
- **ANTAGANDE** Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner och regionplaneorgan samt de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.
- **LAGA KRAFT** Om ingen överklagar samhällsbyggnadsnämndens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. Kungörelse att planen har vunnit laga kraft ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning inom två veckor från det att planen börjat gälla. Inom samma tid ska kommunen även underrätta dem som kan ha rätt till ersättning.

Detaljplan för fastigheten

Dnr 18.1635.214

HORDA 4:42

(vid Järnvägsgatan) i Horda samhälle

SÄNDLISTA

**SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD
PLANFÖRFARANDE**Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket
- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB

- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo

- Värnamo Nyheter
- Tidningen Finnveden
- Värnamo.nu

- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet
- Värnamo stadsbibliotek

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

april 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheten

Dnr 18.1635.214

HORDA 4:42

(vid Järnvägsgatan) i Horda samhälle

SVARSBLANKETT

SAMRÅD enligt Plan- och bygglagen 5 kap, standard planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets foajé samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Värnamo.
- Värnamo huvudbibliotek samt på kommunens webbplats www.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 8 maj 2020, för att kunna beaktas.

- **Värnamo kommun**
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo
- e-postadress: samhallsbyggnad@varnamo.se

Undertecknad har tagit del av ärendet och

- ☐ godkänner förslaget utan erinringar.
- ☐ har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress:_____

Jag är berörd av planen i egenskap av (exempelvis fastighetsägare, granne, hyresgäst, förening eller dylikt):_____

Datum:_____ Namn:_____

Underskrift:_____