



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

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

Samrådstid: 15 juni 2020– 28 augusti 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 del av fastigheten

Dnr 19.0070.214

FORSHEDA 5:109

(Vid infart väg 27/Storgatan) i Forsheda tätort

KUNGÖRELSE

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

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

Detaljplanen avviker inte från den kommunomfattande översiktsplanen, men förslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen för Forsheda från 2008 eftersom planens genomförande innebär att vägreservatet som löper tvärs genom planområdet i nordsydlig riktning inte går att genomföra i sitt redovisade läge.

Handlingarna finns utställda i stadshusets kontaktcenter samt på Värnamo stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på sjukhusbiblioteket samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se under samrådstiden.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord i samband med planen och finns utställd med planhandlingarna.

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

SAMRÅDSTID: 15 JUNI 2020 – 28 AUGUSTI 2020

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 28 augusti 2020** till någon av nedanstående adresser:

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

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

Dnr 19.0070.214

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (endast till länsstyrelsen och lantmäteriet)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (endast till länsstyrelsen samt utställd)

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:

- PM 1 geoteknik
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR
- Dagvattenutredning
- Kultur- och naturmiljöutredning

Innehållsförteckning

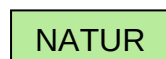
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Fördjupad översiktsplan</i>	7
<i>Detaljplaner m m</i>	8
<i>Riksintresse</i>	9
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	10
<i>Bebyggelseområden</i>	15
<i>Friytor</i>	17
<i>Vattenområden</i>	20
<i>Gator och trafik</i>	20
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	23
<i>Brand och räddning</i>	28
<i>Teknisk försörjning</i>	28
MILJÖMÅLEN	33
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	33
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	34
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	35
<i>Organisatoriska frågor</i>	35
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	36
<i>Ekonomiska frågor</i>	36
<i>Tekniska frågor</i>	37
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	37

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

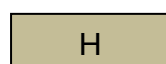
Användning av mark och vatten

Allmänna platser med
kommunalt
huvudmannaskap

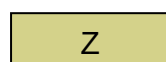


Natur, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark



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



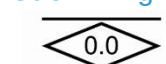
Verksamheter, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av verksamheter. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.



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

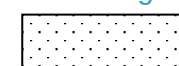
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformning



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

Omfattning



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

e1

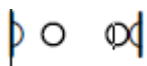
Största bruttoarea (BTA) i fast tal. Bestämmelsens syfte är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att

tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Mark

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

Utfart



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

Placering

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** Markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Planens syfte och huvuddrag

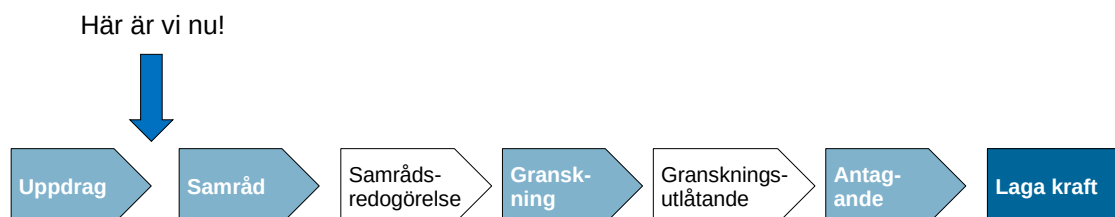
Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för att möjliggöra handel och verksamheter inom del av fastigheten Forsheda 5:109. Planområdet är beläget i de östra delarna av Forsheda tätort.

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

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

Tidsplan och planförfarande



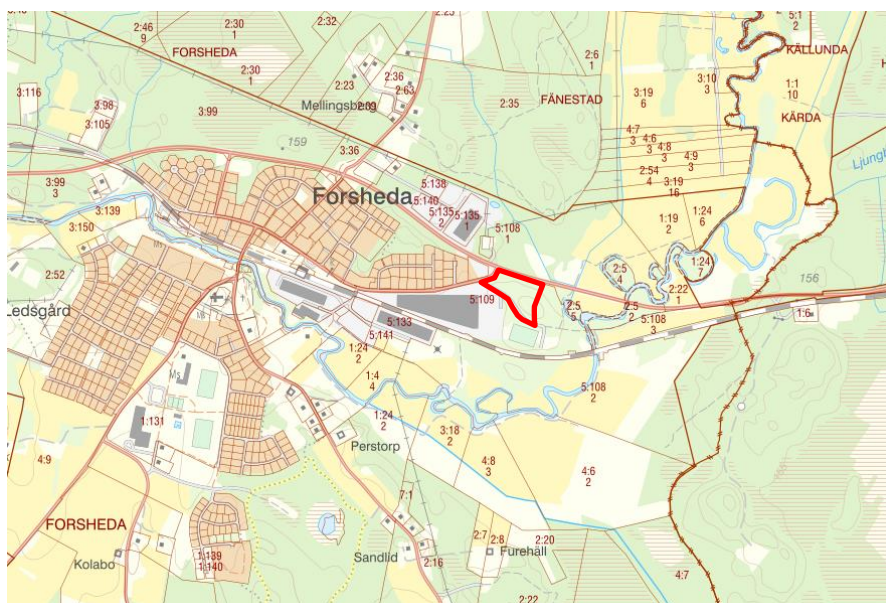
Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd våren 2020
- Granskning hösten 2020
- Antagande kommunfullmäktige första halvåret 2021.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande på grund av att detaljplanen avviker från den fördjupade översiktsplanen för Forsheda. Läs mer under kapitlet; Fördjupad översiktsplan sidorna 7-8.

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet avgränsas i norr av väg 27, i väster av Storgatan, i öster av strandskyddslinjen för Storån. En bit söderut finns järnvägslinjen Halmstad-Nässjö. Planområdet omfattar cirka 2 ha och är beläget cirka 12 kilometer väster om Värnamo centrum. Planområdet är privatägt.



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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

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

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

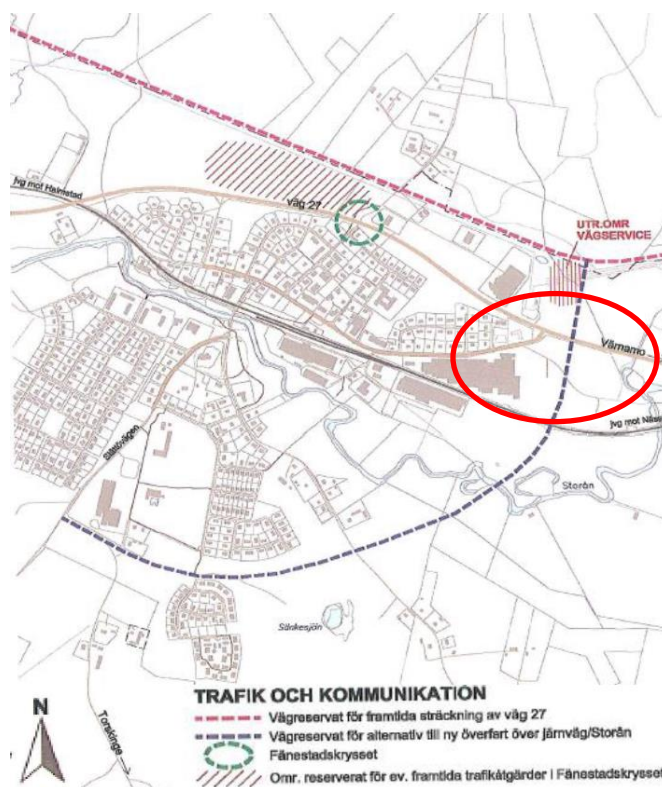
kommunen ska i planering, lovgivande och exploatering verka för en ökad andel hållbara resor.

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

Inför granskningen av detaljplanen ska en riskbedömning avseende befintliga riskobjekt samt väg 27 tas fram.

Fördjupad översiktsplan

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



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

Värnamo kommun bedömer dock att avvikelserna är godtagbara, då det bedöms saknas behov av det tänkta vägreservatet inom överskådlig tid. Man planerade för en expansion av tätorten som inte realiserats och som i ljuset av dagens utveckling inte ser ut vara realistisk att infria inom överskådlig tid, åtminstone inte till sådan grad att ny kostsam väginfrastruktur för i huvudsak biltrafik kan motiveras. Beslutet anses ligga i linje med gällande

kommunövergripande översiktsplans ställningstagande mot omställning

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

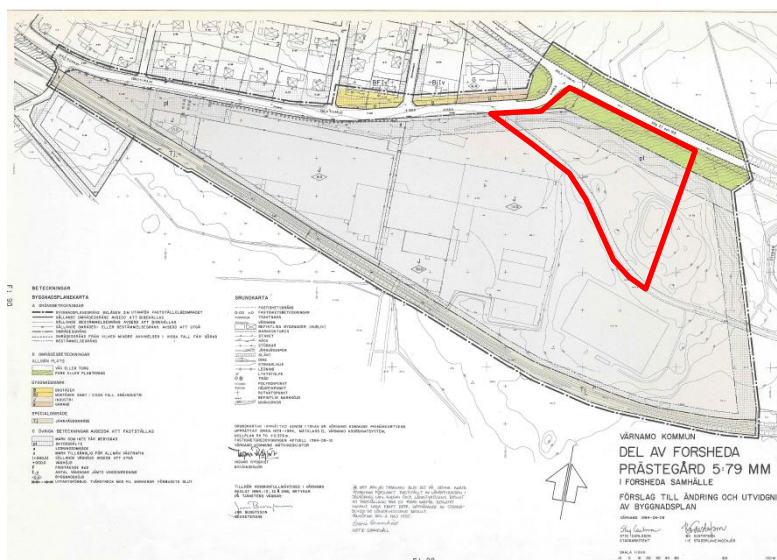
Kommunen anser att det är ett angeläget intresse att bygga ut den lokala servicen i tätorten för att öka ortens attraktivitet och skapa arbetstillfällen, men också minska Forshedaborna beroende att köra bil till andra orter för att få service.

Detaljplaner m m

Nedanstående befintliga detaljplaner berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående planer att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

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

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



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

Riksintresse

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

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

Planområdet är beläget inom försvarsmaktens stoppområde för höga objekt.

Kommunala beslut i övrigt

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

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

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



Vy över planområdet från väster. (Foto Metria AB)

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

Enligt framtagna kultur- och naturutredning har det inom området påträffats bland annat fingerborgsblomma, lupiner, vintergröna, en apel och äppelträd.

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

Förändringar

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

Konsekvenser

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

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

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

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



Förändringar

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

Ifall en grundvattensänkning behöver göras ska tillstånd för vattenverksamhet sökas hos Länsstyrelsen. Tillstånd erfordras innan schaktning av området kan påbörjas.

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

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

Radon

Förutsättningar

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

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

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har 2011 utfört en översiktlig stabilitetskartering för ett område intill Storån, området är beläget väster om planområdet. I utredningen

står att det längs stora delar av Storåns stränder pågår en stor erosionsaktivitet.

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

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

Förändringar och konsekvenser

Flera hårdgjorda ytor tillkommer vid ny exploatering och kan påverka både avrinningsområde och grundvattennivå.

Avrinningsområde och grundvattennivå påverkas på grund av snabbare flöden.

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

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

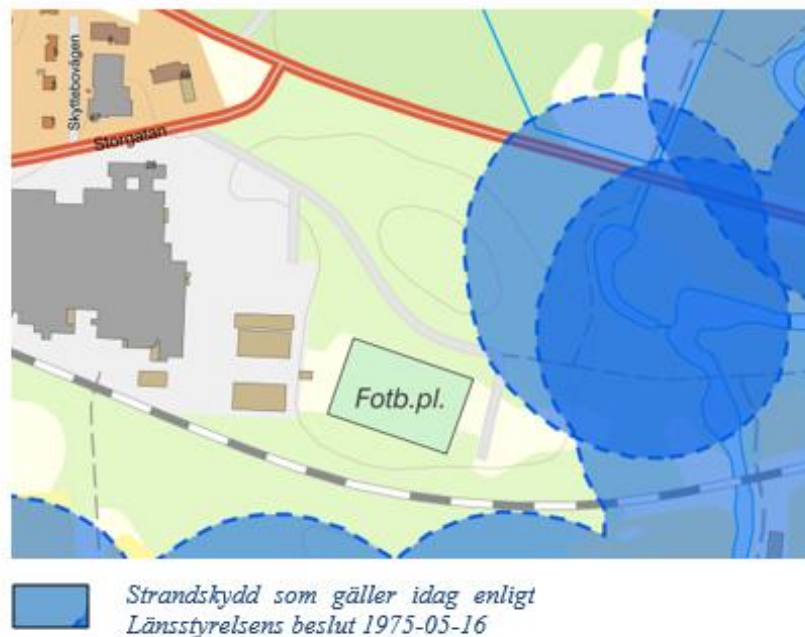
Strandskydd

Förutsättningar

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

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

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



Förändringar

Planområdet har avgränsats med hänsyn till strandskyddsområdet för Storån och dess ävja och medför att ingen del av planområdet befinner sig inom strandskyddsområde.

Konsekvenser

Då strandskyddet inte bedöms påverkas av planens genomförande bedöms ingen påverkan av strandskyddets syfte, att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet ske.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övriga
bebyggelse



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

Förutsättningar

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

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

Enligt 39§ Byggnadsstadgan (1959:612) får byggnader inte placeras närmare gräns mot granntomt än vad som motsvarar hälften av den tillåtna högsta höjden på byggnaden på tomten. Därmed får byggnader inom detaljplan Fl_90 inte placeras närmare fastighetsgränsen i området söder och öster om planförslaget än 6 meter.

Förändringar

I och med att lokaler byggs för handel/verksamheter kommer detta innebära fler arbetstillfällen i Forsheda vilket är positivt. Då planområdet är obebyggt idag kommer inte några arbetsplatser eller övrig bebyggelse att påverkas i så stor

utsträckning. Den tänkta handelsetableringen kommer ha in- och utfart från Storgatan med anslutning till väg 27.

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

Konsekvenser

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

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

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

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

Förändringar och konsekvenser

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

Tillgänglighet

Förutsättningar

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

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

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån

anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

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

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

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

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

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

Förändringar och konsekvenser

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

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet som sådant har idag ett litet värde för lek och rekreation, förutom grusvägen i den södra delen av planområdet som används för rekreation. Söder om planområdet, inom planlagd industrimark, finns det en fotbollsplan. Fotbollsplanen används inte frekvent idag då nya och fler fotbollsplaner finns i de centrala delarna av Forsheda i anslutning till skolan.

Natur- och kulturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga kända naturvärden enligt Länsstyrelsens GIS-databas.

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

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



Bilden visar vegetation intill Storån väster om planområdet

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



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

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

Förändringar

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

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

Konsekvenser

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

Vattenområden

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

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

Gator och trafik

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

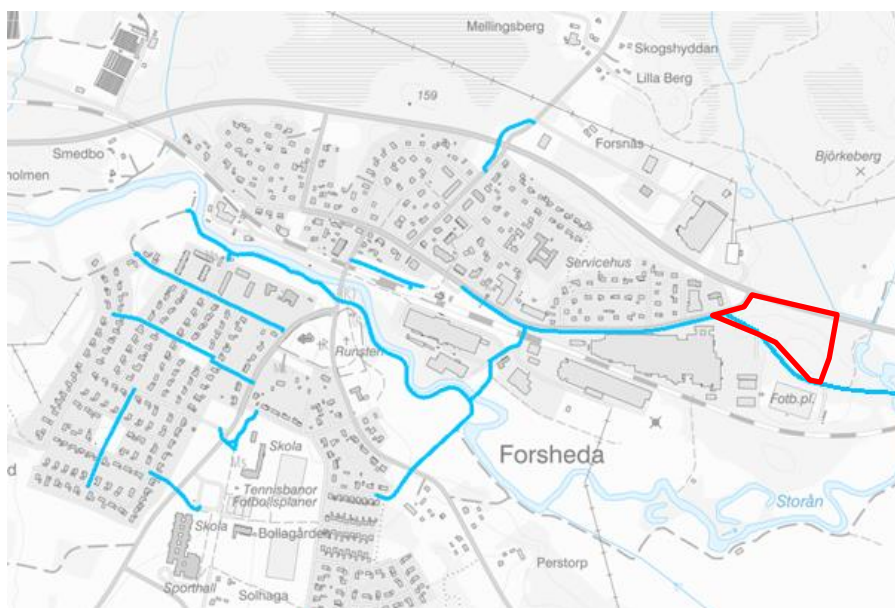
Förutsättningar

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

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

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

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



Karta med cykelvägar redovisade i blått. Planområdet markerat med rött.

Förändringar

In och utfart från planområdet kommer att ske via befintlig anslutning till Storgatan. Framtida varutransporter till och från planområdet kommer att vända inom den egna fastigheten.

Ny infart kräver tillstånd från Trafikverket. Även ifall befintlig anslutning breddas eller flyttas krävs tillstånd från Trafikverket.

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

Konsekvenser

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

Kollektivtrafik

Förutsättningar

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

Jönköping/Nässjö- Värnamo-Halmstad stannar i Forsheda en gång varannan timme (dagtid).

Förändringar

Planen medför inga förändringar. Det finns dock planer på att flytta busshållplatsen till Fänestadskrysset, cirka en kilometers gångväg från planområdet år 2020.

Konsekvenser

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

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

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

I enlighet med Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser och angöringsplatser för bilar. Friytor och allmänna gångytor ska finnas i anslutning till tomten. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom högst 25 meter från en tillgänglig och användbar entré. Inom planområdet finns i dagsläget inga parkeringsplatser då platsen är obebyggd. Värnamo kommuns parkeringsnorm för dagligvaror för övriga områden är 40 bilpl/1000 m².

Förändringar och konsekvenser

Det är fastighetsägarens ansvar att anordna parkeringsplatser, som tillgodoser verksamhetens behov, inom fastigheten. Bedömningen är att det finns utrymme inom planområdet för att anordna parkeringsplatser och angöring till verksamheten. Utfart från parkeringen ska ske ut på ny anslutningsväg inom kvartersmarken, som i sin tur ansluter ut på Storgatan som är statlig väg, väg 519. Ifall befintlig anslutning breddas eller flyttas ska Trafikverket först godkänna anslutningens utformning, då Trafikverket är väghållare för Storgatan.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

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

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

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

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

Förutsättningar och konsekvenser

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

Det kan ske en ökad nivå av buller vid avlastning av varor. Tillkommande bebyggelse förväntas medföra ökad personbilstrafik till och från området samt ökade transporter till fastigheten. Bedömningen görs att ökningen inte är så procentuellt stor jämfört med vad befintliga vägar (Väg 27 och Storgatan) alstrar idag. Bedömningen görs att större delen av de som kommer till planområdet för att handla är de som redan använder gatunätet.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

Det finns inte några politiskt beslutade riktvärden för vibrationer. 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.

Förändringar

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

Detaljplanen medger byggrätt cirka 130 meter från närmsta järnvägsspår. Detaljplanen möjliggör byggnader för handel och verksamheter. Vibrationer från järnvägen bedöms inte påverka byggnaden eller besökare till byggnaden.

Konsekvenser

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

Farligt gods

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

Planområdet ligger i anslutning till riksväg 27 som är en rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods i Jönköpings län. Jönköpings län har inget utpekad skyddsavstånd för bebyggelse i anslutning till leder med farligt gods.

Räddningstjänstavdelningen har deltagit i diskussion och beaktande vad gäller förhållande till väg 27. Väg 27 bör behandlas som Väg-Hög enligt Hallandsmodellen, Riskanalys av farligt gods i Hallands län (Meddelande 2011:19), framtagen av Länsstyrelsen i Hallands län. Eftersom väg 27 är utpekad som farligt gods led och mängden farligt gods som transporteras där. Detta ger ett basavstånd på 100 meter som med skyddsåtgärder vidtas kan medföra ett reducerat avstånd på 30 meter.

Detaljplanen omfattar handelsverksamhet och hastigheten på väg 27 förbi planområdet är 70km/h.

I fördjupningen av översiktsplanen för Forsheda tätort är vägreservatet för alternativ till ny överfart över järnväg/Storån belägen i nära anslutning till föreslagen bebyggelse.

Söder om planområdet, cirka 120 meter från kvartersmarken finns järnvägssträckan: Nässjö- Halmstad. Sträckan trafikeras

till störst del av persontransporter men enstaka tåg med farligt gods trafikerar också järnvägen.

Gods som transporteras in till fastigheten är enligt uppgift gastuber och peroxider till Mixing AB.

En av verksamheterna väster om planområdet är en gummifabrik och från denna kan det uppstå brandrök.

Riskerna med farligt gods från väg 27 och gods som transporteras in till fastigheten, samt risk med befintlig verksamhet behöver utredas innan detaljplanen ställs ut för granskning.

Gasoltank

Förutsättningar

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

Förändringar och konsekvenser

För att marken ska vara lämplig för handelsändamål/verksamhetsändamål behöver gasoltanken avvecklas.

Markföroreningar

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

Primär förorening inom fastigheten är klorerade alifater (tri som det kallas i vardagsspråk).

Om grundvattnets strömningsriktning inom planområdet ändras finns risk för spridning av trikloretylenföroreningen som finns på fastigheten Forsheda 5:109, samma fastighet som planen gäller. Föroreningen finns i anslutning till den plats där Trelleborg Forsheda AB tidigare bedrev verksamhet.

Föroreningen är utredd och kontroll av utbredning och eventuell spridning pågår sedan ett antal år tillbaka. Denna fråga hanteras vidare till granskningsskedet och ska senast innan antagandet vara utrett och säkerställt att planen kan genomföras.

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

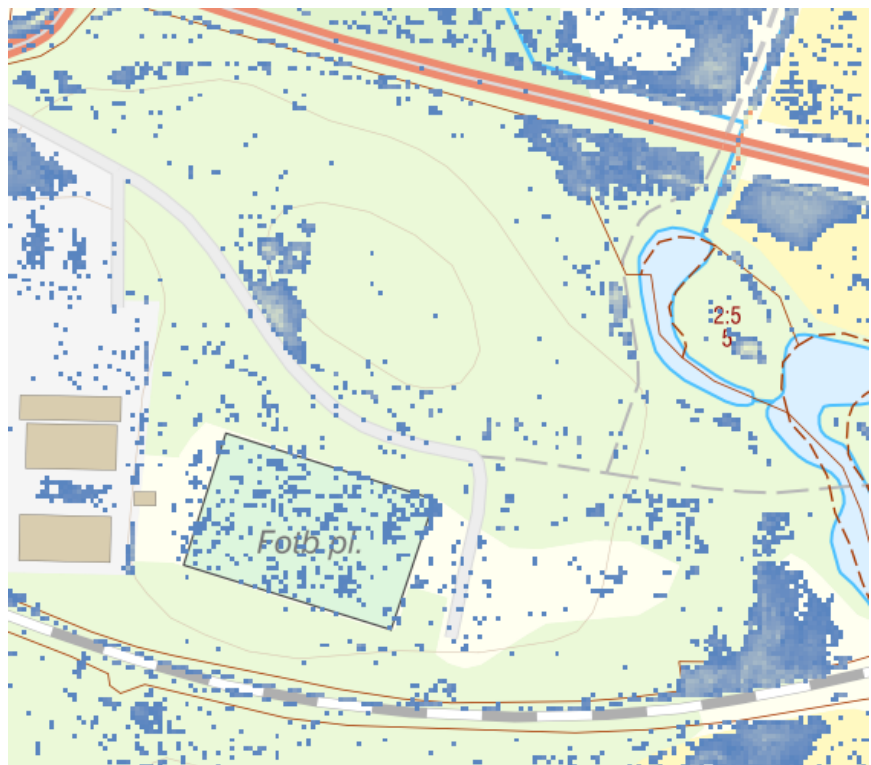
Förändringar och konsekvenser

Inför antagande av detaljplanen behöver området undersökas med avseende på klorerande lösningsmedel. Detta för att säkerställa att planen är förenlig med dess ändamål med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

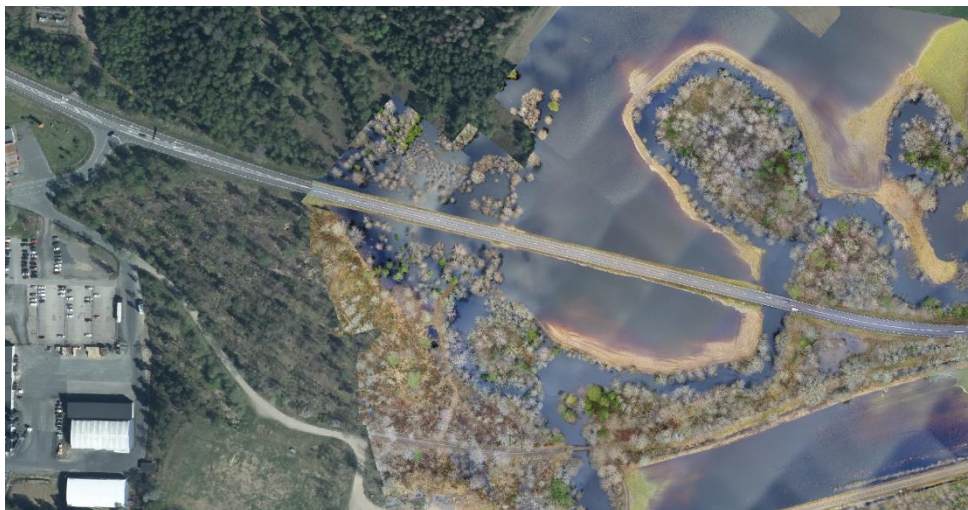
Översvämning

Förutsättningar

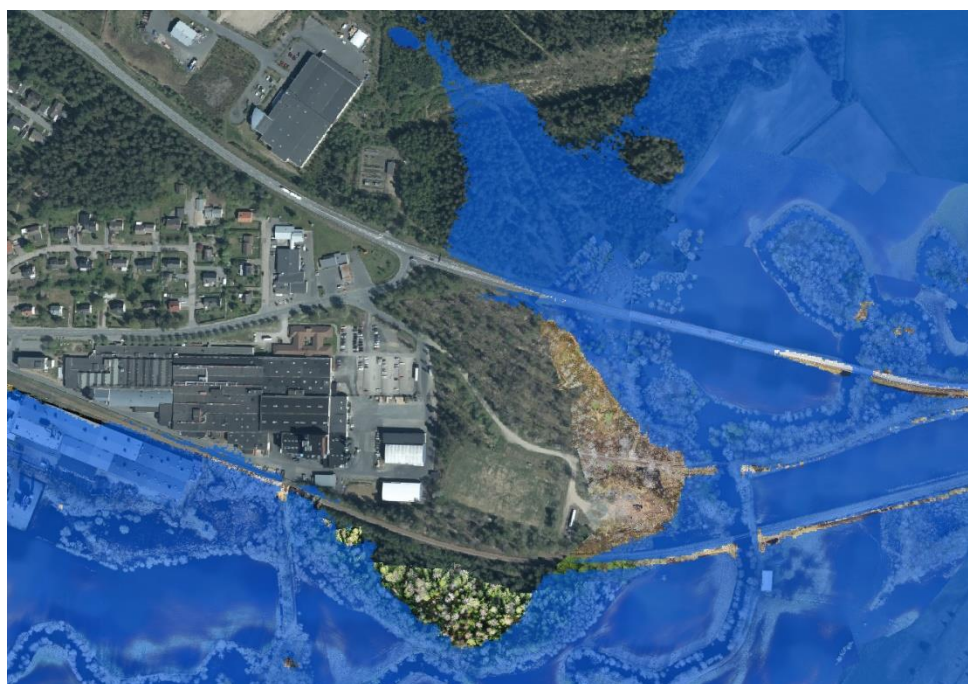
Höjdskillnaden för marken inom planområdet är cirka 10 meter, det finns det en bergskulle inom den nordöstra delen av planområdet. Om marken inom planområdet ändras behöver översvämningensrisken från Storån tas i beaktande eftersom det redan idag finns lågpunkter i planområdets östra del i närheten av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



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



Ortofoto från 2019, Lantmäteriet med flygningar 2020-02-21 och 2020-02-24 inlagda ortofotot. Källa: Värnamo kommun



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

Förändringar

Den planerade bebyggelsen planeras byggas med en färdiggolvnivå på ca 157,5 meter över havet. Storån har en

normalvattennivå på 150 meter. Vid höga vattenflöden finns risk för att de norra delarna av planområdet blir översvämmade.

Konsekvenser

Om marken inom planområdet förändras kan nya lågpunkter uppstå vilket på sikt kan leda till att bebyggelse översvämmas. Det är därför viktigt att bebyggelse placeras med hänsyn till detta.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

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

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

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

Förändringar och konsekvenser

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

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Förutsättningar

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

VA-försörjning omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning där dagvatten (ytavrinnande vatten vid nederbörd) räknas in som en typ av avloppsvatten.

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

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

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

Huvudavrinningsområde är Lagan.

Statusklassning för Lagan är enligt viss:

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

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvalitén. Dagvattnet i planområdet leds vidare i huvudavrinningsområdet för ån Lagan.

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

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

Förändringar och konsekvenser

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

Då recipientens statusklassning inte får försämrats måste det gå att rena vattnet innan det når recipienten. Enligt Värnamo kommuns ”VA-Dagvattenhantering” är uppskattade föroreningshalter för affärscenter måttliga (tabell 6). Berörd recipient är Storån som har medelhög känslighet (tabell 7).

Dagvattenutredningen har kommit fram till ett reningsbehov av medelreningsgrad. Reningsbehovet av medelgrad uppnås enligt dagvattenutredningen genom fördröjning i vegetationsytorna samt via anslutning till ävjan.

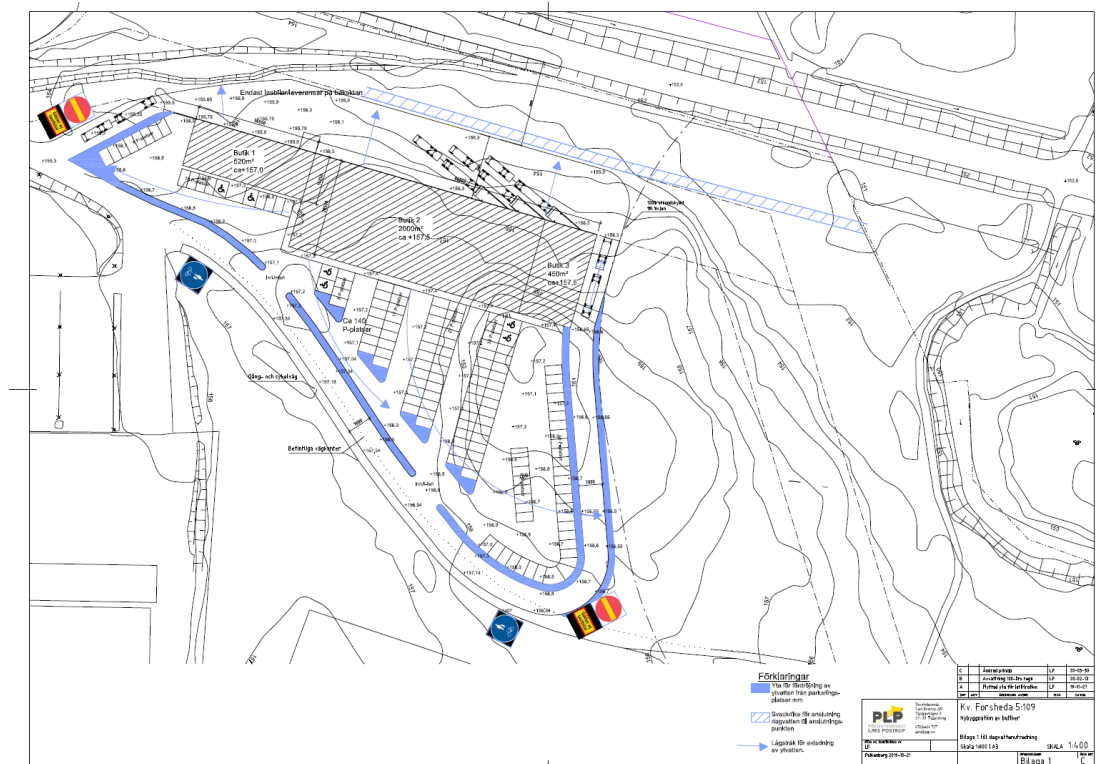
För att inte miljö kvalitetsnormen, mkn för vatten ska påverkas negativt behöver åtgärder vidtas, exempelvis med oljeavskiljare och infiltration. En anmälan behöver göras till miljöavdelningen Värnamo kommun.

Vid större regnmängder såsom 100-års regn leds vattnet genom lågstråk inne på fastigheten och släpps ut i befintliga vegetationsytor norr och öster om tomten. Vattnet kommer naturligt falla åt dessa håll då det är lägre markhöjd där.

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

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

Tabellen är hämtad från dagvattenutredning upprättad av PLP Lars Postrup



Bilaga 1 tillhörande dagvattenutredning upprättad av PLP Lars Postrup

Enligt dagvattenutredningen ska avvattningen hanteras enligt följande:

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

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

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

Konsekvenser

Byggnation enligt planförslaget innebär en större andel hårdgjord

yta än vad som finns inom området idag. Detta innebär att mängden regnvatten kommer rinna snabbare till lågpunkterna inom området.

Värme

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

El och tele

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

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

Förändringar och konsekvenser

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

Avfall

Förutsättningar

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

Förändringar och konsekvenser

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

Miljömålen

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

- God bebyggd miljö
- Frisk luft

Kommunen ska verka för:

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

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

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

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 2017 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enskilda platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter

deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvaliteten. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; Frisk luft, God bebyggd miljö.

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

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

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane-processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen första halvåret 2021.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap

Kommunen äger idag ingen mark inom planområdet. Planen möjliggör för att kommunen kan köpa in allmän platsmark - NATUR. Huvudmannaskapet för allmän platsmark är kommunalt. Kommunen kommer därför att behöva lösa in denna marken.

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

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

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

Avtal

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

Exploateringsavtal bör ingå inför planens antagande. Naturmarken, gång- och cykelväg. Maröverlåtelse rättigheter

Avtal om upplåtelse och ändring av servitut, ledningsrätt och liknande kan komma att träffas som en del i genomförandet av

detaljplanen. Senast inför antagande ska exploateringsavtal ha upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

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

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen

Cirka 950 m² regleras i detaljplanen till allmän platsmark
NATUR.

Cirka 17 500 m² regleras i detaljplanen till kvartersmark –
handel/verksamheter

Cirka 3 550 m² regleras i detaljplanen till kvartersmark –
handel/verksamheter/industri, gemensamhetsanläggning

Fastighetsplan

Finns inga gällande fastighetsplaner inom planområdet.

Ledningar och servitut

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

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

Servitutet bör ersättas med ett nytt som säkerställer möjligheten
för allmänheten att använda gamla landsvägen från Storgatan till
bron över Storån för gång- och cykeltrafik.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning reviderad 2020-04-03.
- PM 1 geoteknik
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR
- Kultur- och naturmiljöutredning

Konsekvenser av planens genomförande

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

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

maj 2020
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Ola Rosenqvist
Planarkitekt
Metria AB

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

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

- **UPPDRAG** Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd.
Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.
- **SAMRÅD** En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter.
Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, www.kommun.varnamo.se.

- **SAMRÅDS-REDOGÖRELSE** I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.
- **GRANSKNING** Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.
- **GRANSKNINGS-UTLÅTANDE** Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.
- **ANTAGANDE** Detaljplanen hanteras via samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen samt antas av kommunfullmäktige. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens digitala anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda kommuner och regionplaneorgan och de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda om att planen har blivit antagen.
- **LAGA KRAFT** Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla och föras in i en ortstidning.

Detaljplan för del av fastigheten

Dnr 19.0070.214

FORSHEDA 5:109

(Vid infart väg 27/Storgatan) i Forsheda tätort

SÄNDLISTA

SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Lantmäteriet, registrator@lm.se
- Länsstyrelsen i Jönköpings län, jonkoping@lansstyrelsen.se
- Trafikverket, trafikverket@trafikverket.se
- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB, PBL@eon.se
- PostNord Sverige AB, utdelningsforbattringar@postnord.com
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB, Skanova-Remisser-Jonkoping@teliasonera.com
- Värnamo Energi AB
- SÅM (Samverkan återvinning miljö), kontakt@sammiljo.se
- FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen), kontakt@ftiab.se
- Trelleborg Forsheda AB
- Smakfullt i Forsheda AB
- Trelleborg Mixing Forsheda AB
- Forsheda Förvaltning AB
- Vibracoustic China Holding AB
- Forsheda Hus AB
- Storåns södra och mellersta FVO
- Forsheda hembygdsförening
- Forshedaortens Näringslivsförening
- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo
- Värnamo Nyheter, nyhetschef@varnamonyheter.se
- Tidningen Finnveden, redaktion@finnveden.nu
- Värnamo.nu, redaktionen@vmo.nu

- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet
- Värnamo stadsbibliotek, sjukhusbiblioteket
- Barn- och utbildningsnämnden, Barn-och-utbildning@varnamo.se, Kommunstyrelsen, kommunkansli@varnamo.se, Kulturnämnden, Kultur@varnamo.se, Medborgarnämnden, Medborgar@varnamo.se, Omsorgsnämnden, Omsorg@varnamo.se och Tekniska utskottet, Tekniska@varnamo.se.

maj 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten

Dnr 19.0070.214

FORSHEDA 5:109

(Vid infart väg 27/Storgatan) i Forsheda tätort

SVARSBLANKETT

SAMRÅD enligt Plan- och bygglagen 5 kap, utökat planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets kontaktcenter i Värnamo.
- Värnamo huvudbibliotek, sjukhusbiblioteket, samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 28 augusti 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: _____