

Detaljplan för fastigheten
FORSHEDA 5:135 med flera
(i slutet av Forsnäsvägen) i Forsheda tätort

Dnr PLAN.2018.4201
Antagen 2021-04-28

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Granskningsutlåtande

Handlingar som ligger till grund för planarbetet:

Miljöteknisk undersökning av deponin inom Forsheda 5:135 och 5:108, Sweco 2021-03-19

PM Skyfallskartering Forsnäs industriområde, WSP 2019-09-12, rev. A 2019-09-27

PM Föreningsberäkning Forsnäs industriområde, WSP 2019-12-03

Utlåtande från översiktlig geoteknisk undersökning avseende industriområde i Forsheda 3:36, 5:108 och 5:129 (geoteknisk utredning nr 9 i Forsheda) upprättad av bsv arkitekter och ingenjörer AB 1994.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	6
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Detaljplaner m.m.</i>	8
<i>Riksintresse</i>	8
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	10
<i>Bebyggelseområden</i>	13
<i>Vattenområden</i>	15
<i>Gator och trafik</i>	16
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	19
<i>Brand och räddning</i>	22
<i>Teknisk försörjning</i>	27
MILJÖMÅLEN	31
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	31
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	32
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	33
<i>Organisatoriska frågor</i>	33
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	34
<i>Ekonomiska frågor</i>	36
<i>Tekniska frågor</i>	36
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	36

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

Naturområde, 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.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA₁

Lokalgata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att Forsnäs vägen ska bli en allmän gata med enskilt huvudmannaskap. Forsheda vägförening ska vara huvudman. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

J

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

E

Tekniska anläggningar, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av teknisk anläggning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

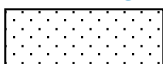
Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning

dagvattenhantering

Marken är avsedd för dagvattenhantering. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

Omfattning



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



Högsta byggnadshöjd är angivet värde 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.

- e1 Största bruttoarea är angivet värde i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Utförande

- b1 Fasad ska utformas med obrännbart material. Bestämmelsen har lagstöd i PBL 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.
- b2 Luftintag ska placeras så långt från väg 27 som möjligt. Bestämmelsen har lagstöd i PBL 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.
- b3 Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot väg 27. Bestämmelsen har lagstöd i PBL 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.

Mark

- n1 Marken får inte hårdgöras. Syftet med bestämmelsen är att området intill väg 27 ska upplevas representativt och tilltalande. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.
- n2 Marken får inte användas för skyltar/pyloner eller liknande anordningar. Syftet med bestämmelsen är att skyltar/pyloner eller liknande inte ska placeras inom vägområdet tillhörande väg 27. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap. 10 § PBL.
- n3 Marken får inte användas för upplag. Syftet med bestämmelsen är att området intill väg 27 ska upplevas representativt. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap. 10 § PBL.
- n4 Uteplats får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att begränsa vistelse i närheten av väg 27 och den rekommenderade farligt godsleden. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap. 10 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska

ledning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

l₁ Markreservat för allmännyttig luftledning. Allmän plats.
Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga luftledningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

l₂ Markreservat för allmännyttig luftledning. Kvartersmark.
Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga luftledningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

Huvudmannaskap

a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Allmän plats, PBL 4 kap 7 §.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att pågående industriverksamhet kan expandera inom ett större område. Inom ramen för detaljplanen ska dagvattenhanteringen ses över.

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 angränsar i väster till befintliga industriverksamheter. Söder om planområdet går riksväg 27. Planområdet är cirka 4 hektar stort. Fastigheten Forsheda 5:135 ägs av en privat fastighetsägare. Forsheda 5:108 ägs av Värnamo kommun.

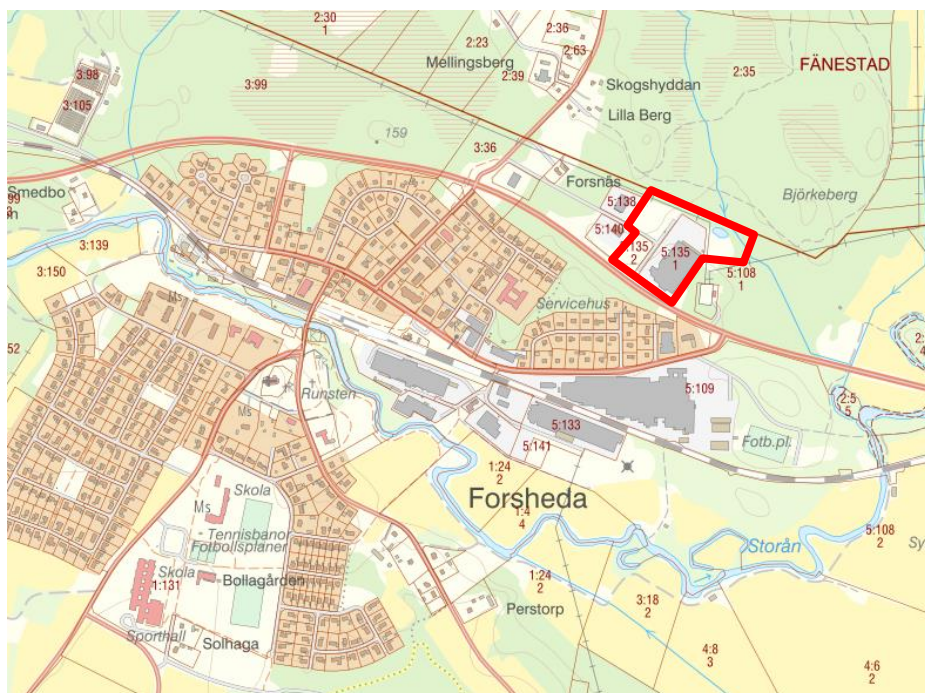


Bild 1 Planområdets läge i Forsheda markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är i gällande översiktsplan *Mitt Värnamo 2035* utpekad som befintligt verksamhetsområde.

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Forshedaområdet, antagen 2008-10-30 av kommunfullmäktige, utpekad som lämplig mark för verksamheter. Norr om planområdet ligger även ett vägreservat för alternativ flytt av väg 27. Hänsyn till vägreservatet ska tas vid tätortens fortsatta expansion och utveckling.

I övrigt finns inga direkta ställningstaganden för planområdet. Det finns däremot en målsättning om att skapa fler arbetstillfällen i Forsheda, vilket är relevant för planen.

”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”.

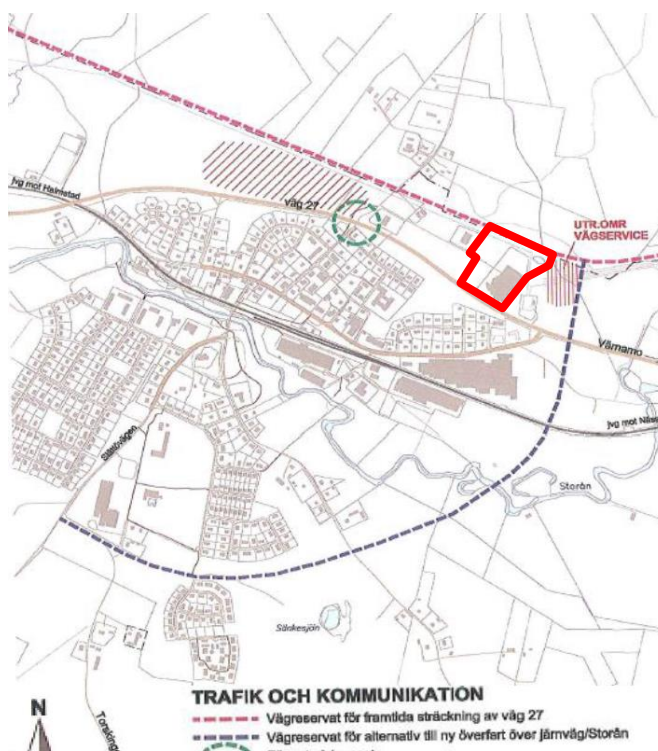


Bild 2 Karta över trafik och kommunikation i Forsheda som bland annat redovisar vägreservat. Det aktuella planområdet är markerat med röd linje.

Detaljplaner m.m.

Nedanstående detaljplan berörs av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående detaljplan att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen fått laga kraft.

Fl 125 Forsheda norra industriområde mm, i Forsheda Samhälle. Antagen 29 juni 1995 av BN, byggnadsnämnden. Laga kraft 1995-07-21.

Inom föreslaget detaljplaneområde tillåter detaljplanen (Fl 125) kvartersmark för industri, natur och gata.

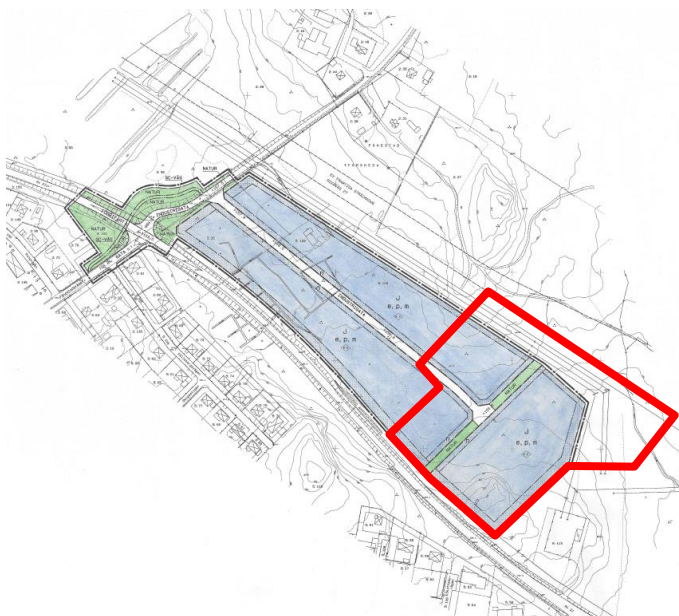


Bild 3 Detaljplan Fl 125 för Forsheda norra industriområde mm i Forsheda samhälle. Föreslaget planområdet ritas in med röd linje.

Riksintresse

Planområdet angränsar till riksväg 27, som omfattas av riksintresse för kommunikationer.

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 närhet till andra regioner, god tillgänglighet för samtliga trafikant, 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.

Vägen avvattnas idag genom dagvattenledning som går genom NATUR-marken som finns i detaljplan Fl_125. Planförslaget påverkar riksintresset genom att befintlig dagvattenledning hamnar på kvartermark och behöver flyttas till i detaljplanen reserverat u-område.

Planområdet är beläget inom Försvarmaktens stoppområde för höga objekt.

Planområdet ligger inom den utpekade korridoren för framtida järnväg vilket utgör riksintresse för kommunikation. Utpekandet baseras bland annat på utredningen om höghastighetsbanor (SOU 2009:74). Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade den 25 oktober 2018 att godkänna markanvisningsavtal mellan Värnamo kommun och Delex Teknik AB.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2018, §373 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Forsheda 5:108 med flera (i slutet av Forsnäsvägen) i Forsheda tätort, enligt PBL 5 kap.

Enligt uppdraget heter detaljplanen del av Forsheda 5:108 med flera, från och med samrådet heter detaljplanen "Detaljplan för fastigheten Forsheda 5:135 med flera". Eftersom industrifastigheten heter Forsheda 5:135.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-10-29, § 163 enligt kommunstyrelsens förslag att föreslå kommunfullmäktige besluta att förlänga markanvisningen till och med den 1 november 2021 genom att godkänna upprättat tilläggsavtal med Delex Teknik AB.

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.

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag pågående verksamhet inom industri. Den östra delen av fastigheten Forsheda 5:135 är bebyggd. Den del av fastigheten Forsheda 5:108 som i gällande detaljplan är planlagd för industri är inte bebyggd men används som grusupplag. I övrigt är planområdet inte ianspråktaget utan består av naturmark bevuxen med sly.

Förändringar och konsekvenser

Med planens genomförande kommer del av fastigheten Forsheda 5:108 bebyggas med verksamhetslokaler för industri som en förlängning av befintlig verksamhet inom Forsheda 5:135. Fler hårdgjorda ytor tillkommer vid exploatering.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i planområdet till största del av sand, men det finns även morän.

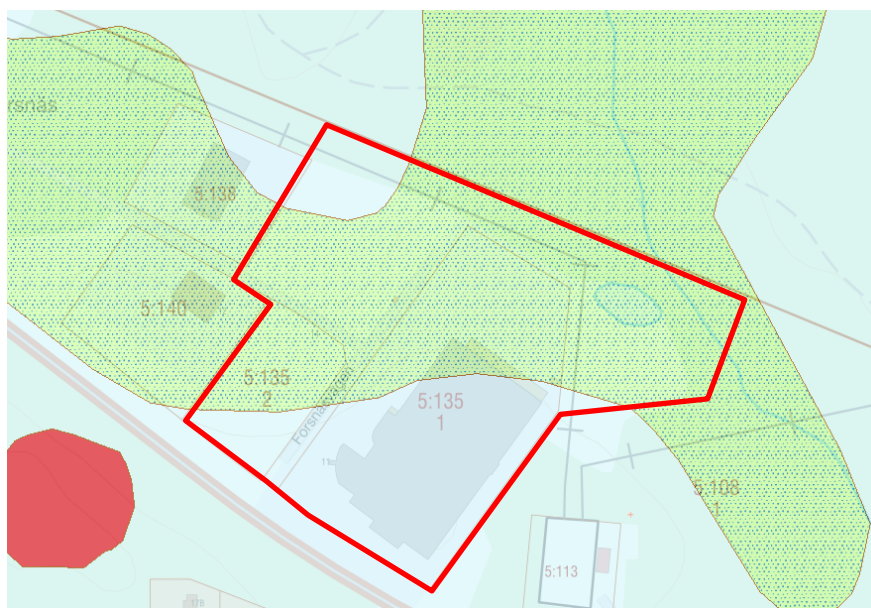


Bild 4 Utsnitt ur SGU:s Jordartskarta 1:100 000. Grön färg visar Isälvsediment, sand och blå färg visar morän. Planområdet är markerat med röd linje.

Mot bakgrund av tidigare utförd geoteknisk undersökning i samband med detaljplan Fl_125 består marken till större del av torv och sand. Undersökningen kom även fram till att organiska jordar måste schaktas bort och att ordinära enplansbyggnader kan grundläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder.

Enligt den översiktliga geotekniska utredningen för området är grundvattennivån inom området hög.

Förändringar och konsekvenser

I och med att grundvattennivån inom området är hög rekommenderas i den översiktliga geotekniska utredningen att området antingen dräneras eller alternativt höjs genom utfyllnad. En grundvattensänkning kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Inför byggnation ska rekommendationen om bortschaktning av organiska jordar följas.

För mer information hänvisas till översiktlig geoteknisk undersökning avseende industriområde i Forsheda 3:36, 5:108 och 5:129 (geoteknisk utredning nr 9 i Forsheda) upprättad av bsv arkitekter och ingenjörer AB 1994.

Radon

Förutsättningar

Planområdet ligger inom område som klassas som normalriskområde för markradon enligt SGU:s markradonundersökning.

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål samt arbetsplatser är 200 Bq/m³.

Eventuella tekniska åtgärder bevakas och följs upp i samband med bygglovskedet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

2011 utfördes en stabilitetskartering upprättad av Sweco för Storån genom Forsheda¹. Karteringen ska utgöra ett stöd för länsstyrelse och kommun om var skredrisker kan förekomma. Syftet med denna utredning är främst att översiktligt kartlägga stabilitetsförhållandena inom bebyggda områden i kommunen. Kartläggningen kan sedan användas av kommunen för att se

¹ Översiktlig stabilitetskartering inom fem kommuner längs Lagan, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, upprättad av Sweco Infrastructure AB, MSB dnr 2009-6444/Uppdrag 2305 374.

var/om behov av detaljerade eller kompletterande stabilitetsutredningar kan behövas.

Planområdet är utanför undersökt område, därmed bedöms det inte vara risk för skred inom planområdet. Inte heller bedöms området ligga i risk för översvämning på grund av högt vattenstånd i Storån.

Förändringar

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.

Konsekvenser

Ökad andel hårdgjorda ytor gör att flödena inom och från planområdet ökar något. Med en väl fungerande dagvattenhantering behöver inte den ökade andelen hårdgjord yta innebära negativa konsekvenser.

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.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Närmsta fornlämning finns nordväst om planområdet det är en rest sten (fornlämningsliknande lämning).

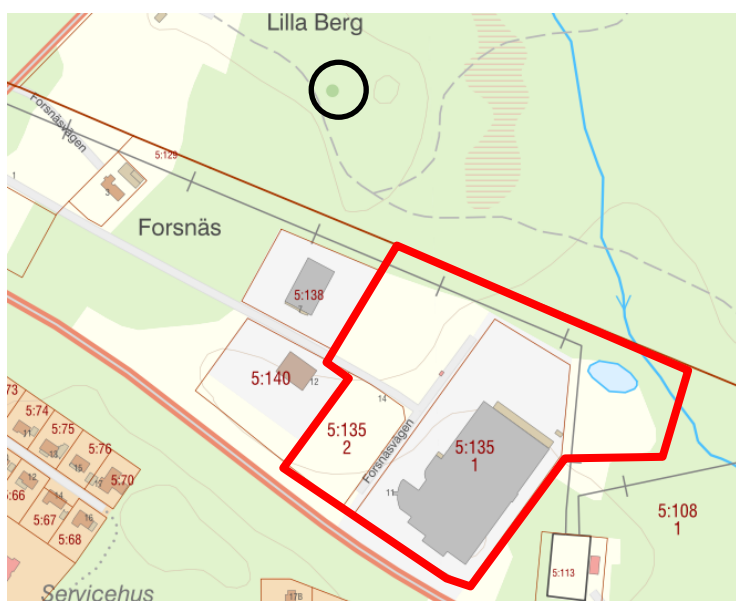


Bild 5 Planområde markerat med röd linje, den resta stenens läge är markerat med svart cirkel.

Förändringar /konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser för fornlämningen nordväst om planområdet.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Förutsättningar

I den östra delen av planområdet finns befintlig tillverkningsindustri, Delex Teknik AB vilka är de som vill bygga ut sin verksamhet åt väster. Det är endast Delex som funnits på platsen sedan 2000.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör ytterligare arbetstillfällen i Forsheda vilket är positivt och går i linje med översiktsplanen. Marken upplåts fortsatt för industriändamål inom ramen för ny detaljplan.

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 inga stora höjdskillnader och bedöms ur ett tillgänglighetsperspektiv vara gynnsamt. Tillgänglighetsfrågorna består i huvudsak av utformning av byggnader och entréer. Lagstiftning som reglerar detta ska efterföljas och följas upp i bygglovsskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Den del av planområdet som utgörs av Forsheda 5:108 och den västra delen av 5:135 är idag obebyggda. Då befintlig bebyggelse inom och utanför planområdet utgörs av industribebyggelse är karaktären därefter.

Förändringar

Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig bebyggelse. Inom kvartersmark för industri regleras exploateringsgraden till 60% bruttoarea av fastighetsarean inom användningsområdet. Bedömningen görs att 60 % bruttoarea är acceptabelt inom planområdet då kvartersmarken för industri är belägen i slutet av en industrigata där industrin gränsar mot väg 27, natur och andra verksamheter.

Konsekvenser

Ställverk och kraftledning i öster utgör hinder för hur nära fastighetsgräns det går att bygga, då dessa kräver ett skydds- och säkerhetsavstånd. För den enkla luftledningen direkt öster om planområdet kräver ledningsägaren ett 35 meter bredd område i enlighet med Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Naturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga kända naturvärden.

Förändringar

Planens genomförande innebär att befintlig naturmark kommer övergå till kvartersmark för industri. Det tillkommer även naturmark inom ramen för detaljplanen.

Konsekvenser

En konsekvens av planförslaget är att naturremsan i gällande detaljplan försvinner. Eventuella spridningskorridorer för djur och växter påverkas marginellt då det finns naturmark både öster och väster om planområdet. Även i det aktuella planförslaget avsätts mark för naturändamål.

Vattenområden

Planområdet omfattas inte av strandskydd eller vattenskyddsområde. I den nordöstra delen av planområdet finns en befintlig dagvattendamm.

Eftersom detaljplanen inte innebär några förändringar eller påverkar strandskydd och vattenskyddsområden uppstår heller inga konsekvenser inom ramen för detaljplanen.

Cirka 20 meter öster om planområdet finns ett grundvattenmagasin (sand och grusförekomst), Herrestad-Forsheda, grundvattenmagasinet har god kemisk kvantitativ grundvattenstatus och god kvalitativ status.

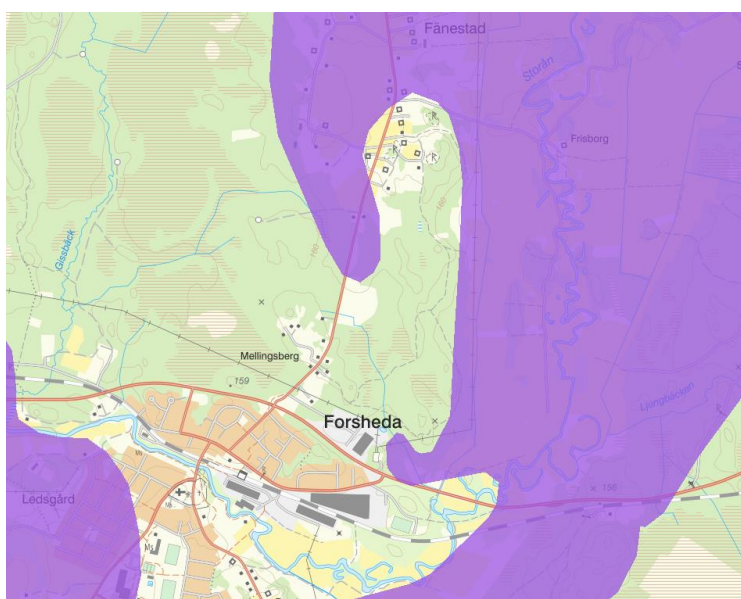


Bild 6 Karta från viss, vatteninformationssystem i Sverige som redovisar grundvattenförekomsten med lila färg.

Skyddsområde för vattentäkt

Skyddsområde för vattentäkt finns i den södra delen av Forsheda. Detaljplanen bedöms inte medföra några förändringar eller konsekvenser för skyddsområde av vattentäkt.

Gator och trafik

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

Förutsättningar

Planområdet angörs via Forsnäsvägen med anslutning till Fänestadsvägen och i förlängningen väg 27.

I dagsläget finns en befintlig gång- och cykeltunnel under väg 27 väster om planområdet, dock finns ingen gång- och cykelväg eller trottoar längs med Forsnäsvägen. Förflyttning till fots eller med cykel sker i blandtrafik.

Förändringar

In och utfart kommer fortsatt ske via Forsnäsvägen, dock kommer befintlig vändplan flyttas åt väster. Vid utformningen av användningen GATA₁ har hänsyn tagits till att utrymme ska finnas för avvattning av vändplanen.

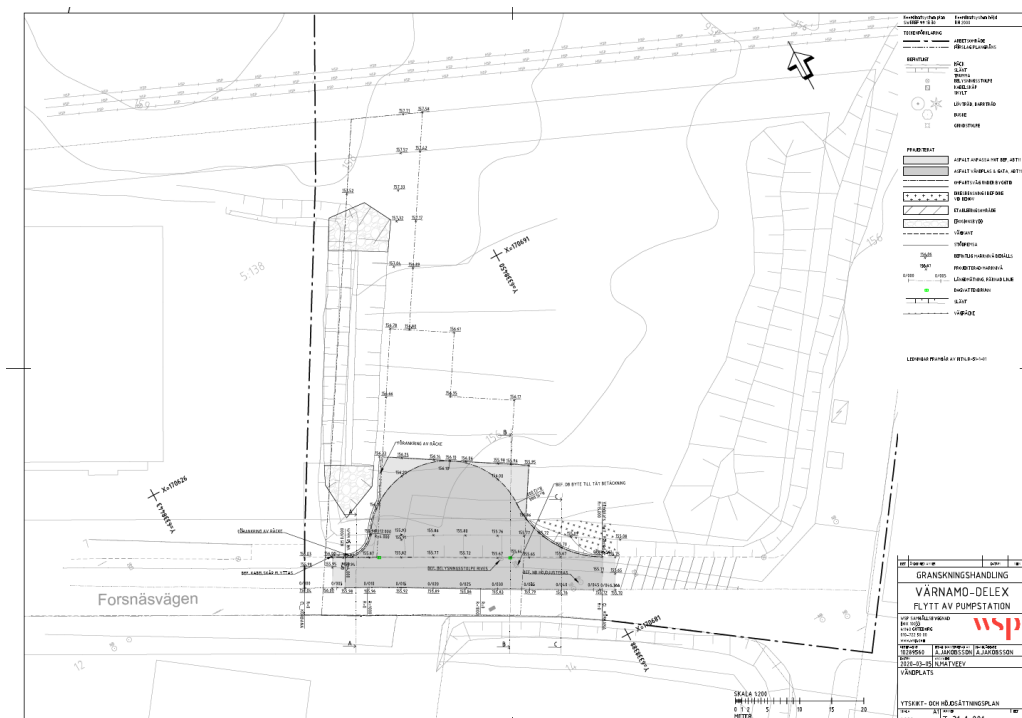


Bild 7 Bilden visar hur vändplanen är projekterad, samt utrymmet för avvattning av vändplanen. Projekteringshandling är framtagen av WSP Samhällsbyggnad.

Konsekvenser

Ur oskyddade trafikanters perspektiv saknas en gång- och cykelväg utmed Forsnäsvägen till gång- och cykelbanan som går under väg 27. Planförslaget hindrar inte möjligheterna att skapa en framtida koppling från befintlig gång- och cykelväg i väster och sedan längs med Forsnäsvägen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats ligger vid Forsheda station cirka 900 meter söder om planområdet. Busslinje 202 Gislaved-Bredaryd-Värnamo stannar på tre ställen i Forsheda varav ett är stationen.

Förändringar

Planen medför inga förändringar kopplat till kollektivtrafiken. Det finns dock planer på att flytta busshållplatser till Fänestadskrysset, cirka 500 meters färdväg från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

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 värde för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. 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.

Det är fastighetsägarens ansvar att inrätta parkeringsplatser, som tillgodoser verksamhetens behov, inom fastigheten. Bedömningen är att det finns utrymme inom planområdet för att anordna parkeringsplatser och angöring till verksamheten. In- och utfart från Delex Teknik AB sker i dagsläget från Forsnäs vägen. Lastning sker längs med den norra delen av befintlig byggnad.



Bild 8. Vy från väster över befintligt lastområde för befintlig verksamhet inom Forsheda 5:135.



Bild 9. Befintlig parkering för industri inom Forsheda 5:135.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

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 planläggning av ny bebyggelse ska den lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet och möjligheterna till att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Det innebär att planlagd verksamhet inte får störa befintlig bebyggelse. Det finns inga bostäder i anslutning till planområdet som kommer påverkas negativt av planläggningen.

Farligt gods

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. Kommunens bedömning är att Hallandsmodellen, Riskanalys av farligt gods i Hallands län (Meddelande 2011:19), framtagna av Länsstyrelsen i Hallands län, kan användas och att ingen detaljerad riskanalys krävs. Räddningstjänstavdelningen har deltagit i diskussion och beaktande vad gäller förhållande till väg 27.

Enligt Hallandsmodellen kan industribebyggelse placeras så nära som 20 meter från väggkant under förutsättning att skyddsåtgärder införs. Planen reglerar att ny bebyggelse inom 50 meter från väggkant regleras med bestämmelser *b₁ -Fasad ska utformas med obrännbart material, b₂- Luftintag ska placeras så långt från väg 27 som möjligt, b₃- Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot väg 27* samt inom 40 meter från väggkanten regleras marken med bestämmelsen *n₄ -Uteplats får inte anordnas*. Denna riskreducerande åtgärd syftar till att begränsa stadigvarande vistelse i närheten av riksväg 27 och den rekommenderade leden för farligt gods.

Vid all byggnation inom 60 meter från led ska området i så stor utsträckning som möjligt, utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in mot området. Detta kan exempelvis göras med hjälp av en vall eller ett dike. Bedömningen är att diket som är beläget intill väg 27, utanför planområdet, kan utökas så att det säkerställer att eventuella utsläpp av brandfarliga vätskor på vägen inte kan rinna till bebyggelsen.

Vid all byggnation inom 60 meter från en led ska sidoområdet längs med leden utformas på ett sätt som begränsar konsekvensen av ett avåkande fordon (sidoområdet ska vara fritt

från oeftergivliga och spetsiga föremål). För vägar sammanfaller detta krav delvis med Trafikverkets riktlinjer ur trafiksäkerhetssynpunkt Vägars och gators utformning, (VGU).

För att säkerställa tillkommande bebyggelse regleras marken närmast vägen med så kallad *prickad mark* – *marken får inte förses med byggnad 30 meter från vägområdet (cirka 40 meter från vägkanten)*. Vilket innebär att byggnadsförbudet från väg 27 uppfylls för ny bebyggelse.

Belysning

Gatubelysning finns idag på samtliga gator inom planområdet. Delar av gatubelysningen som i den nya detaljplanen hamnar inom kvartersmark för industri kan behöva flyttas.

Markföroreningar

Befintlig tillverkningsindustri, Delex Teknik AB, i den östra delen av planområdet är enligt Länsstyrelsens register i EBH-stödet branschklass 3. Indelningen av branschklasser är i stort sett densamma som riskklasserna enligt MIFO, dvs. fyra klasser där klass 1 innebär hög risk för människa och miljö och klass 4 lägst risk.



Bild 10. Historiskt ortofoto från Lantmäteriet från 1975 som visar kraftledningsgatan.

Enligt historiska ortofoton från Lantmäteriet från år 1960 och 1975 var platsen sedan tidigare obebyggd och skogbeväxt. På ortofotot från 1975 är skogen borttagen där kraftledningsgatan finns. Detaljplan Fl_125 är från 1995 och då fanns inte byggnaden på fastigheten Forsheda 5:135. Bygglov för industri gavs 1999.

I närområdet, cirka 160 meter från planområdet finns en gammal deponi. Markundersökning har utförts av Sweco.

Undersökningen visar att det tänkta planområdet inte förefaller vara påverkat av deponin. ”I markproverna påvisas inga halter över KM (känslig markanvändning) eller MKM (mindre känslig markanvändning). Grundvattenproverna uppvisar mycket låga halter av metaller och övriga föroreningar. Även resultatet från undersökningen av deponin uppvisade mycket låga halter av föroreningar både i mark och grundvatten.²”

I samband med byggnation uppkommer ibland gräv- och schaktmassor som inte kan hanteras inom planområdet. I dessa fall behöver det i samband med bygglovsprocessen finnas en masshanteringsplan som beskriver hur dessa massor kommer att tas omhand. Massorna kan behöva provtas innan mottagaren kan ta emot dem.

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

Översvämning

Detaljplanen medger byggnation cirka 500 meter från Storån, dock utgör planområdets läge ingen förhöjd risk att drabbas av översvämning från Storån.

En skyfallskartering har genomförts av WSP Samhällsbyggnad. I karteringen har en beräkning för ett 100-års regn i 20 minuter gjorts. Beräkningen visar att den del av Forsheda 5:135 som ligger mellan Forsheda 5:140 och befintlig industriverksamhet kommer att drabbas av översvämning vid nuvarande förhållanden, se figur nedan. Vattnet kommer i huvudsak från Forsheda 5:140 som inte är påkopplat på den kommunala dagvattenanläggningen.

² Miljöteknisk undersökning av deponi inom Forsheda 5:135 och 5:108 med anledning av ny detaljplan och med anledning av Forsheda gamla deponi på fastigheten 5:108, Sweco Sverige AB, avfall och resurshantering. Uppdragsnummer 30019525

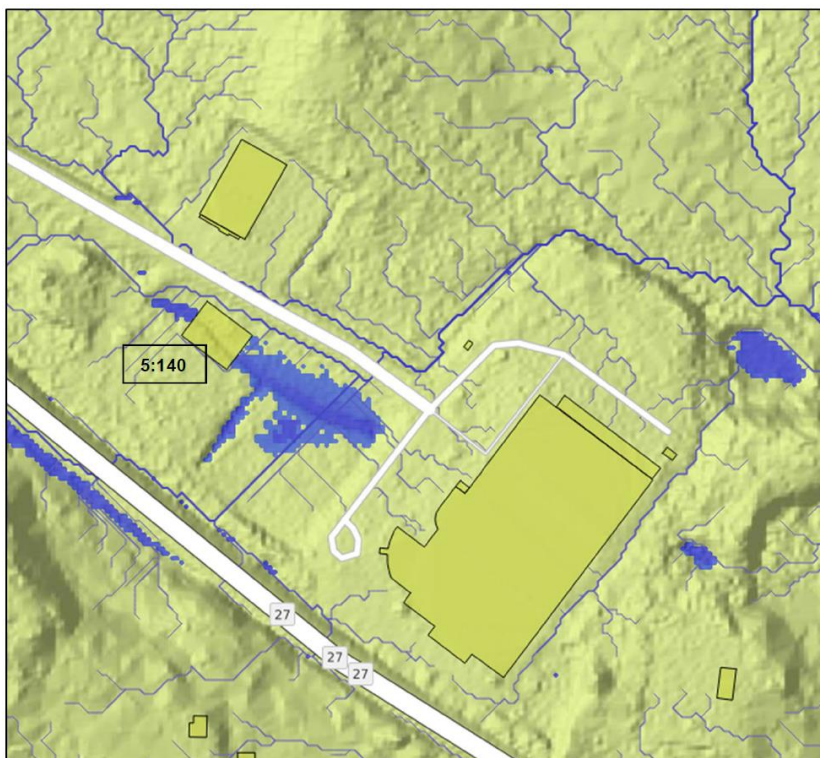


Bild 11 Vattendjup överstigande 0,4 m vid 50 mm intensivt regn.
(WSP)

Marken öster om Forsheda 5:140 är dock en lågpunkt och ligger omkring 1 meter under marknivån i förhållande till kringliggande tomtmark. Marken behöver fyllas upp i samband med byggnation och tomten klarar sig då från översvämning från ett 100-årsregn, förutsatt att befintliga diken och avrinningsvägar inte försämras.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Räddningstjänsten är belägen i Värnamo cirka 12 kilometer öster om planområdet. 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 Forsnäs vägen, inom planområdets västra del. Brandposten klarar 600l/minut dock krävs kapaciteten enligt gällande norm (P114). Normen anger olika kapacitet beroende på typ av verksamhet. Enligt normen krävs det 1200l/minut för den befintliga verksamheten. Detta medför att dagens kapacitet på brandpost kan inverka negativt på en släckinsats. Brandposten får aldrig blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet ska utformas så att samtliga byggnader blir tillgängliga för brandfordon och andra utryckningsfordon. Bredden och bärigheten på vägarna ska vara dimensionerade för räddningstjänstens fordon. Räddningsvägarna ska planeras i samråd med räddningstjänsten. En egen tank kan behöva uppföras på fastigheten. Hanteras i bygglovsskedet.

Kraftledningar och elektromagnetiska fält

Förutsättningar

Inom området har E.ON Energidistribution AB både ett regionalt och lokalt elnät. Lokalnätet består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt en transformatorstation. Regionnätet består av kraftledningarna (40kV luftledningar): Forsheda -Segerstad, Fänestad-ForshedaG, ForshedaG-Fänestad samt en fördelningsstation.

Kraftledningarna omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1, samt ELSÄK-FS 2010:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser.

Enligt 6 kap. 5 § ELSÄK-FS 2008:1, tabell 4, är inom detaljplanelagt område minsta tillåtna avstånd i horisontalled fem meter mellan byggnad och fasledare som har spänning inom intervallet 1 till 55 kV.

Friledning ska enligt 6 kap. 10 § ELSÄK-FS 2008:1 vara framdraget på ett betryggande avstånd från upplag med brännbart material och områden med explosionsrisk. I tabell 6 (6 kap. 10§ ELSÄK-FS 2008:1) anges inom intervallet 12,0 – 72,5 (40kV anges inte) avståndet 15 meter till riskområde med brandfarlig vara och 50 meter till förråd med explosiv vara. Eventuell hantering av brandfarlig och explosiv vara inom kvartersmark hanteras i samband med tillståndsprovning enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor.

Frekvensen i det nordiska elsystemet ska enligt svenska kraftnät vara 50,00 hertz, "Hz". Magnetfält och magnetisk flödestäthet mäts i enheten tesla, "T". Eons 40 kV ledning ligger ungefär 15 meter från kvartersmark för industri.

På nästa sida visas E.ONs beräkning (bild 13) av magnetfält avseende 40 kV-ledningarna.



Bild 12. E.ON Energidistribution har utfört magnetfältberäkning avseende bidrag från E.ON Energidistributions 40 kV-ledningar, FÄN-FHAG-BYD och FÄN-FHAG vilka passerar intill kvarteretsmarken för industri. Resultatet av beräkningen återfinns i diagrammet nedan. Kurvan avser magnetfältsnivån längs med linjerna BL1 – BL3 i figuren ovan och på en höjd av 1 meter över markytan.

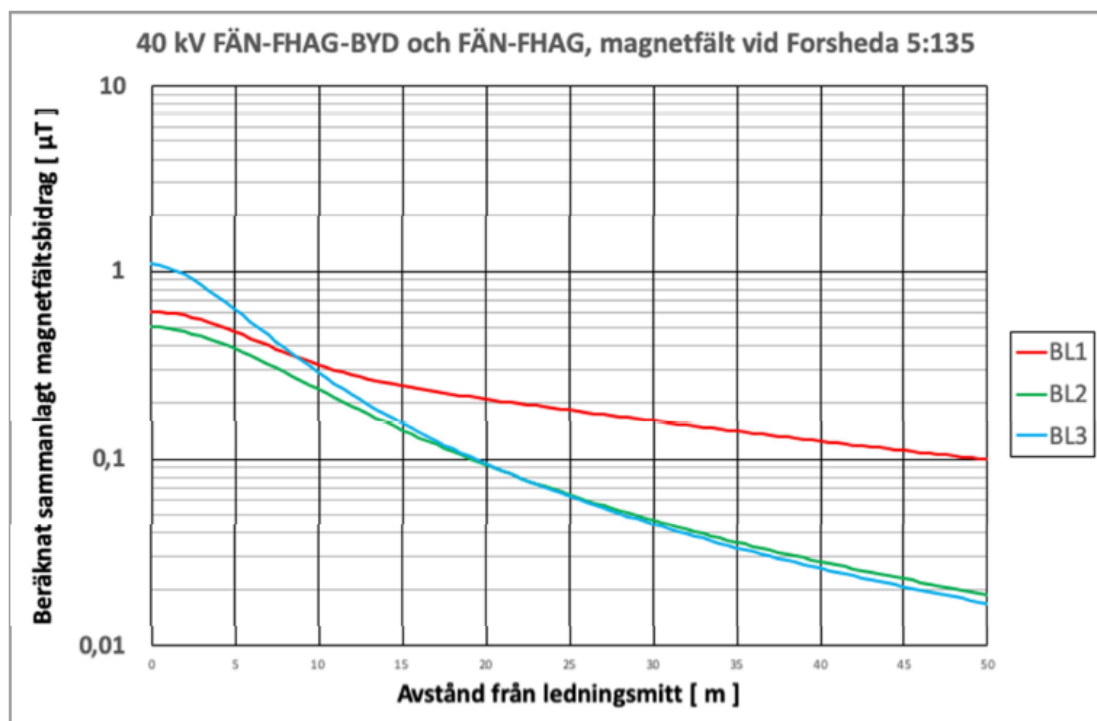


Bild 13. E.ON Energidistribution har utfört magnetfältberäkning avseende bidrag från E.ON Energidistributions 40 kV-ledningar, FÄN-FHAG-BYD och FÄN-FHAG vilka passerar intill kvarteretsmarken för industri. Diagrammet visar magnetfältberäkningar för BL 1, BL 2 och BL3. Bild 12 och 13 är erhållna från E.ON Energidistribution.

Förändringar och konsekvenser

Byggnad får enligt planförslaget inte placeras inom ett horisontellt avstånd om cirka 16 meter räknat från mittersta faslinan från 40 kV-ledningen österut och cirka 17 meter från 40 kV-ledningens mittersta faslina norrut. E.ONs beräkning enligt bild 13 visar att magnetsfältsnivån 16 meter från ledningsmitt uppgår till cirka 0,25 μT .

Beräknat högsta värde inom planområdet, rakt under ledningsmitt, uppgår enligt bild 13 till drygt 1 μT . Nivåerna kan jämföras med 100 μT , Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält (magnetisk flödestäthet enligt SSMFS 2008:18, 3.2, tabell 2, 50 Hz).

Det finns inga nationella riktvärden som reglerar vilka magnetfält som kan anses vara acceptabla i samband med fysisk planering.

Strålsäkerhetsinstitutet rekommenderar ett gränsvärde under 0,4 μT vid vilket värde man inte ser någon riskhöjning.

I den kommunomfattande översiktsplanen *Mitt Värnamo 2035* finns ställningstagande avseende strålning som lyder; Vid exploatering ska nivåer på 0,2-0,4 mikrotlesa inte överskridas. Den totala samhällskostnaden ska dock beaktas från fall till fall.

Därmed gör kommunen bedömningen att byggrätt där magnetfältsnivån är cirka 0,25 μT , medför att byggnad placeras inom acceptabelt avstånd från kraftledningen.

Eftersom planen medger användningen industri vilket innebär arbetsplatser och *arbetsmiljö*, skickades granskningsförslaget till Arbetsmiljöverket och Strålsäkerhetsmyndigheten för yttrande. Strålsäkerhetsmyndigheten har inkommit med yttrande och de skriver att när det gäller yrkesexponering för EMF så är det Arbetsmiljöverkets ansvarsområde.

Markkablarna som idag är lokaliserade i gatumark detaljplaneras som kvartersmark vilket innebär att jordkablar kan behöva flyttas. Se mer under genomförandefrågor.

Befintlig transformatorstation behöver flyttas till E-området i planens västra del. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är fem meter. Så kallad prickmark införs på plankartan fem meter in på E-området. Vilket säkerställer att brännbart upplag eller byggnad inte placeras inom fem meter från transformatorstationen.

Marken i kvartersmarkens norra och östra del, närmast kraftledningen, regleras med egenskapsbestämmelsen l_2 -

Markreservatet för allmännyttig luftledning samt så kallad prickmark, mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Anläggande av diken för dagvatten får inte hindra E.ON att sköta underhåll av ledningarna. Stolparna måste även fortsättningsvis stå på fast mark och det får inte finnas risk att kraftledningsstolpar hamnar i öar i ens perioder av översvämning.

Det är viktigt att stolpar eller stag inte hamnar i vatten eller slänt.

Enligt uppgift från E.ON gäller följande: För att parkeringsplats under kraftledningarna ska kunna tillåtas krävs att ett särskilt avtal tecknas mellan ledningsinnehavaren, som är E.ON Energidistribution AB, och den som avser att upplåta parkeringsplatserna för personbilar. Endast personbilar tillåts även om parkeringsavtal tecknas.

Inom området för luftledningen har E.ON även markförlagda jordkablar. E.ON måste ha fritt tillträde till parkeringsplatsen för underhåll och reparation av deras anläggningar både i mark och i luft. Vid akuta reparationsbehov måste E.ON äga rätt att på exploatörens bekostnad flytta hindrande fordon.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som plintar eller liknande inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningarna, så att reparation och underhåll försvåras.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas.

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 att invånarnas hälsa ska vara tryggad. VA-försörjningen ska ombesörja de behov som kommunens befolkningsutveckling genererar och de behov av anpassning som klimatförändringarna kommer innebära. VA-försörjningen 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. Befintlig anläggning behöver flyttas.

Förändringar och konsekvenser

Avloppspumpstation, elnätsstation samt dagvattenledning behöver flyttas och placeras till nytt läge, allt inom ramen för detaljplanen. Ny placering av dessa kommer att visas i plankarta då de kommer placeras inom kvartersmark (E-område) i den västra delen av planområdet. Från E-området leds dagvattnet i ett öppet dike mot norr, för att ansluta till befintligt dike och dagvattendamm i öster.

I dagsläget finns även en dagvattenledning som avvattnar diket från väg 27, ut till befintlig dagvattendamm i planområdets nordöstra hörn. Ledningen går genom mark som idag är planlagd som allmän platsmark; Natur. Marken kommer i ny detaljplan planläggas som kvartersmark för J- Industri. Dagvattenledningen som avvattnar väg 27 behöver flyttas. För att säkra riksintressets aspekter och se till att vägen fortsatt kan avvattnas har ett u-område lagts till i planområdets västra kant. Kommunens VA-avdelning har utrett huruvida det är möjligt att flytta avvattningen av diket hit och kommit fram till att så är möjligt och har därmed avsatt ett u-område inom kvartersmarken i planområdets västra del.

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

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 industrimark måttliga-höga (tabell 6). Berörd recipient är Storån som har medelhög känslighet (tabell 7).

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.

WSP har utfört föroreningsberäkning för Forsnäs industriområde 2019-12-03. Föroreningsberäkningen är utförd för detaljplan FI_125. Det kan konstateras att halterna avseende flera ämnen överskrider de studerade riktvärdena. Beräkningar har gjorts för att undersöka om befintlig damm har förmågan att rena dagvattnet till den grad att halterna kommer ner under de stundande riktvärdena. Det nya gräsdikets reningsförmåga har även studerats då tanken är att större delen av industriområdets dagvatten i framtiden kommer att passera via det nya gräsdiket innan det når befintlig damm. Resultatet visar att om området exploateras till fullt och den enda reningsanläggningen förblir den befintliga dammen så kommer halterna avseende zink, kadmium och kvicksilver att överstiga de studerade riktvärdena.

Om dagvatten leds via gräsdike och sedan till våt damm resulterar detta i att halterna går under riktvärdena så när som avseende kvicksilver där beräknad halt ligger mycket nära det studerade riktvärdet³.

³⁻⁴ PM Föroreningsberäkning – Forsnäs industriområde upprättad av WSP 2019

I slutsatsen skriver WSP följande: ”När gräsdike och våt damm beräknats som reningssteg efter exploatering kan man konstatera att halterna blir lägre för alla ämnen utom kvicksilver (Hg) där halten uppgår till 0,038 ug / l (gränsvärde 0,03 ug / l). Detta överskridande kan anses ligga inom felmarginalen eftersom det är oklart vilka typer av verksamheter som kommer att bli aktuella i planområdet, samt även hur många fordonsrörelser som väntas efter exploatering. Det är därmed för närvarande omöjligt att med precision fastställa hur stora halter och mängder som kommer att belasta recipienten. Beräkningen indikerar att gräsdike tillsammans med våt damm är tillräckliga åtgärder för att minska halterna av alla studerade ämnen till acceptabla nivåer om reningsanläggningarna byggs i serie.”⁴

Kommunen gör bedömningen att det finns tillräckliga ytor för att hantera det tillkommande dagvattnet inom allmän plats, NATUR. Inom planområdets nordöstra del finns mark avsedd för dagvattenhantering.

Värme

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

Det saknas i dag förutsättningar att koppla på fastigheter inom planområdet till det kommunala fjärrvärmenätet, då detta inte är utbyggt i nära anslutning till planområdet.

Enligt SGU:s brunnsarkiv finns det flera energibrunnar för uttag av värme och/eller kyla inom fastigheten Forsheda 5:135.

El och tele

Förutsättningar

I dagsläget finns en befintlig elnätsstation inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Befintlig elnätsstation kommer att flyttas till nytt läge inom ramen för detaljplanen och ligga inom användningsområde E.

Avfall

Förutsättningar

Närmaste återvinningsstation finns på Fänestadsvägen cirka 500 meter sydväst om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Avfall ska tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering idag. Det är viktigt att bakåtväring 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 - Planförslaget innebär att industriverksamhet kan utökas i anslutning till befintlig verksamhet inom delvis ianspråktagen mark. Föreslagen byggrätt medför att naturmark behöver hårdgöras. Planförslaget medför att avrinning samt buller från planområdet kan komma att öka. Utökningen kan även medföra ökade transporter.

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”.

Planförslaget kan medföra något ökad trafik till och från området, vilket innebär ökade utsläpp men det bedöms finnas goda förutsättningar för att gå, cykla och åka kollektivt då området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur.

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 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 resultatet 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).

Miljökonsekvenserna är av begränsad komplexitet och redovisas därför löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området och att genomförandet inte antas innebära betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande (beteckning 402-10286-2019) meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

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

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-05-27, Sbn § 165, att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap. eller MB 6 kap.

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 standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen fått laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen äger allmän platsmark inom området, men huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt. Eftersom Forsheda vägförening är huvudman för allmän platsmark inom tätorten idag (Forsheda ga:1) anser kommunen att det är motiverat att även den allmänna platsen GATA som regleras av denna detaljplan upplåts med enskilt huvudmannaskap. Plankartan förses med administrativ bestämmelse som reglerar detta.

Nyttillkommen naturmark har inget samband med Forsheda ga:1 som har bildats för att bestå av utbyggda gator, gång- och cykelvägar och grönområden. Enligt förrättningsakten ingår endast grönområden av parkliknande karaktär i gemensamhetsanläggningen. Huvudmannaskapet för tillkommande naturmark blir kommunalt.

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

E.ON har nätkoncession och ansvarar för eldistribution inom området. E.ON bär kostnad för flytt av transformatorstationen inom området. Men övriga kostnader som uppstår (angående eldistributionen) i samband med plangenomförandet bekostas av exploatören.

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 och flytt av VA och el med mera regleras mellan kommunen och exploatören i enlighet med gällande markanvisningsavtal.

Avtal

Bakgrunden till detaljplanen är det markanvisningsavtal som upprättats mellan kommunen och exploatören och som godkänts av kommunfullmäktige 2018-10-25, § 210 samt 2020-10-29, § 163. Avtalet reglerar hur marköverföringar som kan aktualiseras genom planen ska ske, samt hur kostnader för dagvattendiken, flytt av pumpstation och anläggande av vändplan ska regleras.

Avtalet ska följas upp med ett köpeavtal avseende mark. I avtalet ska även andra nödvändiga åtgärder för planens genomförande regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Från Forsheda 5:108 ska cirka 2 100 kvm som idag utgörs av gata och naturområde samt cirka 4 200 kvm som idag utgörs av industrimark, överföras till Forsheda 5:135.

Fastighet	Area	Ändamål	Fastighetsrättslig konsekvens
Forsheda 5:108	Cirka 6300 kvm	Kvartersmark, industri	Del av fastighet Forsheda 5:108 regleras till Forsheda 5:135.
Forsheda 5:108	Cirka 410 kvm	Kvartersmark, teknisk anläggning	Del av fastighet Forsheda 5:108 kan avstyckas till ny fastighet/er för transformatorstation och pumpstation.
Forsheda 5:135> 1			Fastigheten kommer fortsatt vara planlagd med kvartersmark för industri.

Forsheda 5:135>2			Fastigheten kommer fortsatt vara planlagd med kvartersmark för industri.
------------------	--	--	--

Gemensamhetsanläggningar

Delar av Forsnäs vägen (Forsheda ga:1) kommer att bli industrimark. Kommunen eller exploatören bör ansöka hos Lantmäteriet om omprövning av Forsheda ga:1 så att den överensstämmer med de förändringar som sker genom denna detaljplan. Området som i detaljplanen avsätts för allmän platsmark GATA₁ omfattar cirka 890 kvm och del av Forsnäs vägen som blir kvartersmark industri omfattar cirka 600 kvm. I det fall en omprövningsförrättning behövs får kommunen och/eller exploatören ta kostnaderna.

Fastighetsplan

Finns inga gällande fastighetsplaner inom planområdet.

Ledningar och servitut

Skanova och E.ON. har ledningar inom planområdet. E.ON. har även en elnätstation inom planområdet och Värnamo kommun har en avloppspumpstation. Elnätstation och avloppspumpstation kommer att flyttas till ett nytt läge. Därmed blir det även aktuellt att flytta ledningar.

Värnamo Energi har en optokanalisering inom planområdet.

Dagvattenledning som avvattnar väg 27 behöver flyttas till reserverat u-område. Exploatören har själv rätt att på sin bekostnad och på sin fastighet avleda vattnet från väg 27 till en anslutningspunkt i fastighetens nordvästra del, söder om Forsnäs vägen. Kommunen anvisar denna punkt och anlägger ledning vidare till dagvattendiket norr om Forsnäs vägen på exploatörens bekostnad. Befintlig ledning ska proppas så att dagvattnet från väg 27 inte kan nå ledningen, som i övrigt kommer att överlåtas till exploatören för dennes interna dagvattenhantering.

Inom kvartersmark finns u-områden, det vill säga markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med ledningsrätt, avtalservitut eller annan lämplig rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

För att genomföra planen har kommunen, i huvudsak såsom VA-huvudman, enligt gällande markanvisningsavtal åtagit sig kostnader för flytt av pumpstation och nya allmänna ledningar. Kommunen får intäkter vid försäljning av mark till exploatören. Kommunen bekostar även anläggande av ny vändplan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

PM Skyfallskartering Forsnäs industriområde, WSP 2019-09-12, rev. A 2019-09-27.

PM Föroreningsberäkning Forsnäs industriområde, WSP 2019-12-03.

Konsekvenser av planens genomförande

Trafikstrukturen behålls i dess nuvarande läge men en ny vändplan skapas i den västra delen av planområdet. Ianspråktagande av grönytor kan försvaga grönstråk och minska mängden genomsläppliga ytor då stor del av planområdet hårdgörs. Planens genomförande medför utökad industrimark, som kan ha en positiv inverkan på företagsklimat och arbetstillfällena.

april 2021

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Ola Rosenqvist
Planarkitekt
Metria AB

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

