

Detaljplan för fastigheterna
FORSHEDA 5:82 med flera
(Parkvägen-Skogsstigen) i Forsheda
tätort

Antagen 2022-04-27

Laga kraft 2022-05-27

Detaljplan för
FORSHEDA 5:82 med flera (Parkvägen-Skogsstigen)
i Forsheda tätort

Dnr PLAN 2020.3244
Antagen 2022-04-27
Laga kraft 2022-05-27

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:
Granskningsutlåtande
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av kvartersmark</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Genomförandetid</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANFÖRFARANDET	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Fördjupad översiktsplan Forsheda 2008</i>	7
<i>Detaljplaner med mera</i>	8
<i>Riksintresse</i>	9
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	9
FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	10
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Friytor</i>	12
<i>Gator och trafik</i>	13
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	14
<i>Brand och räddning</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	21
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	21
MILJÖMÅLEN	21
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	22
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	22
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	23
<i>Organisatoriska frågor</i>	23
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	23
<i>Ekonomiska frågor</i>	26
<i>Tekniska frågor</i>	26
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	26

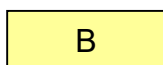
Planbestämmelser

Boverket har efter ett bemyndigande av regeringen utformat nya föreskrifter för detaljplaner och planbeskrivningar (Boverkets författningssamling 2020:5). Ambitionen är att detaljplaneinformationen ska tillgängliggöras digitalt. Från 01.01.2022 är det krav på att nya detaljplaner upprättas även i ett digitalt format och med Boverkets nya planbestämmelser.

Detaljplanen för fastigheten Forsheda 5:82 med flera är upprättad såväl i ett fysiskt som ett digitalt format med hjälp av Boverkets nya planbestämmelser i enlighet med BFS 2020:5. Då planen är påbörjad före 2022 faller den däremot inte under BFS 2020:5s övriga krav om exempelvis en digital planbeskrivning och blir därmed istället del i en successiv övergång till de nya bestämmelserna.

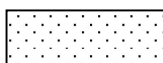
Detaljplaner är fortsatt juridiskt bindande i sitt fysiska format.

Användning av kvartersmark



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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Begränsning av markens utnyttjande

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.

Höjd på byggnadsverk

h_1

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 11 § punkt 1 PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1

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

- e 00%
- Utnyttjandegrad**
Största sammanlagda byggnadsarea av fastighetsarea inom användningsområdet för bostäder. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
- b₁
- Utförande**
Reglering av markens genomsläpplighet i procent. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 15 § PBL.

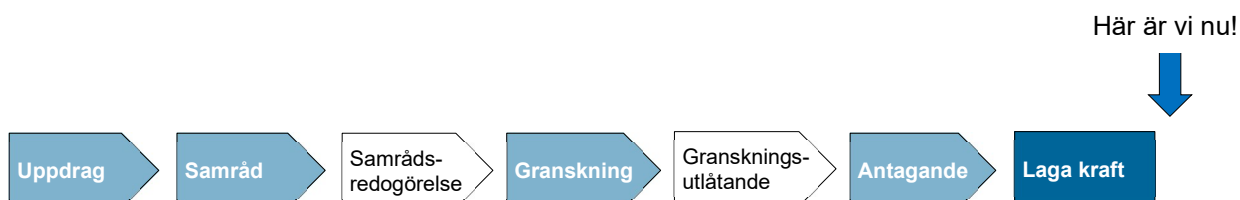
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) över hela planområdet 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.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en lantmåteriförrättning samt att i samband med det göra befintlig bebyggelse på fastigheten Forsheda 5:82 planenlig. Fastigheten Forsheda 5:65 samt mellanliggande angöringsväg tas med i planområdet för att justera plangränserna så att de stämmer med verkligheten och att fastigheten endast omfattas av en detaljplan.

Planförfarandet

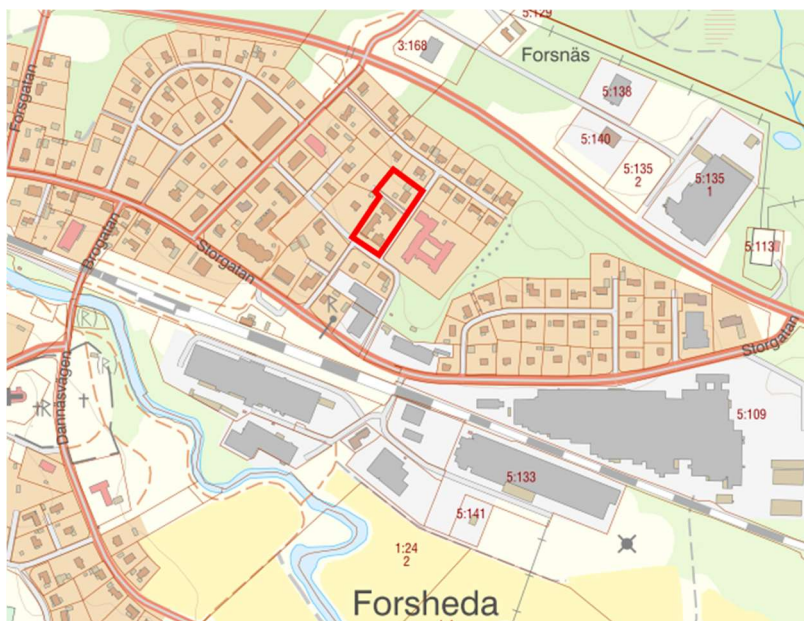


Planens skeden har sett ut enligt följande:

- Samråd 2021-10-10 – 2021-11-07
- Granskning 2022-02-06 – 2022-03-06
- Antagande i samhällsbyggnadsnämnd 2022-04-27
- Laga kraft 2022-05-27

Planen har handlagts med standardförfarande på grund av dess begränsade storlek och mycket begränsade påverkan på den fysiska miljön.

Planens läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet är beläget i centrala Forsheda, 200 meter nordöst om Forsheda station. Planområdet innefattar fastigheterna Forsheda 5:82, en liten del av Forsheda 5:108 och Forsheda 5:65. Den nya planens sammanlagda markareal är cirka 4500 kvadratmeter. Området är beläget i ett villakvarter mitt emot en vårdbostad. Fastigheten Forsheda 5:82 samt en liten del av Forsheda 5:108 är för närvarande bebyggda med tre mindre radhuskroppar. Fastigheten Forsheda 5:65 är bebyggd med bostadshus och tre komplementbyggnader.

Finnvedsbostäder AB köpte den 24 september 2020 fastigheten Forsheda 5:82 samt den bit av fastigheten Forsheda 5:108 som ligger invid Forsheda 5:82 där byggnad finns placerad över fastighetsgräns.

Forsheda 5:65 norr om Forsheda 5:82 ägs av privatperson. I det nya planområdet inbegripen angöringsväg och till planen angränsande gator ägs av Värnamo Kommun.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Den 29 maj 2019 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

- *Kommunen avser att arbeta med två övergripande strategier för planering för landsbygdsutveckling. Den första strategin är att bebyggelseutvecklingen ska styras till tätortsbandet (utmed väg 27).*

Eftersom planen är belägen i Forsheda tätort och möjliggör bebyggelse är den i enlighet med ställningstagandet.

- *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.*

Planen uppfyller 150 meter-gränsen till järnvägen men har väg 27 på 115 meters avstånd. En riskbedömning finns under rubriken ”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.*

För att säkerställa att dagvattenhanteringen fortsätter att fungera väl på området skrivs bestämmelser om markens genomsläplighet in i den nya detaljplanen.

Fördjupad översiktsplan Forsheda 2008

I den fördjupade översiktsplanen från 2008 för Forsheda finns en målsättning för Forshedaområdet att på olika sätt öka

attraktiviteten i området för att bland annat vända trenden som pekar på en minskad befolkningstillväxt.

Detaljplaner med mera

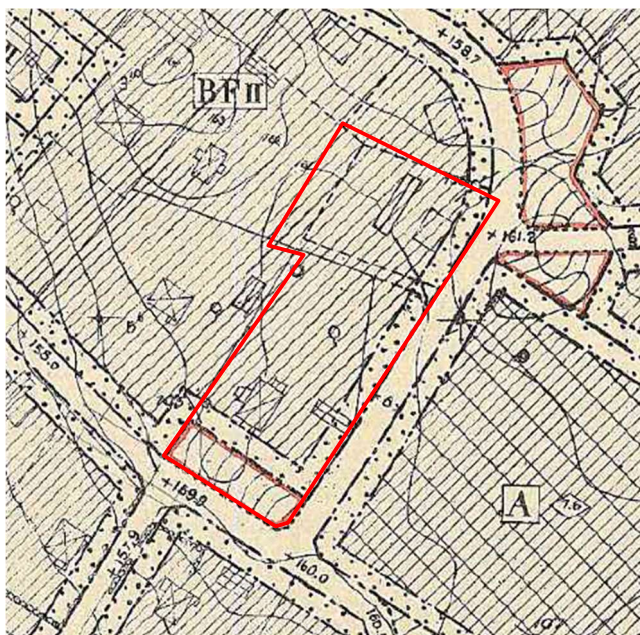
Nedanstående befintliga detaljplaner berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående planer att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen får laga kraft.

Fl 011 Forsheda stationssamhälle. Fastställd den 30 november 1957.

Fl 022 Forsheda samhälle. Fastställd den 19 september 1961.

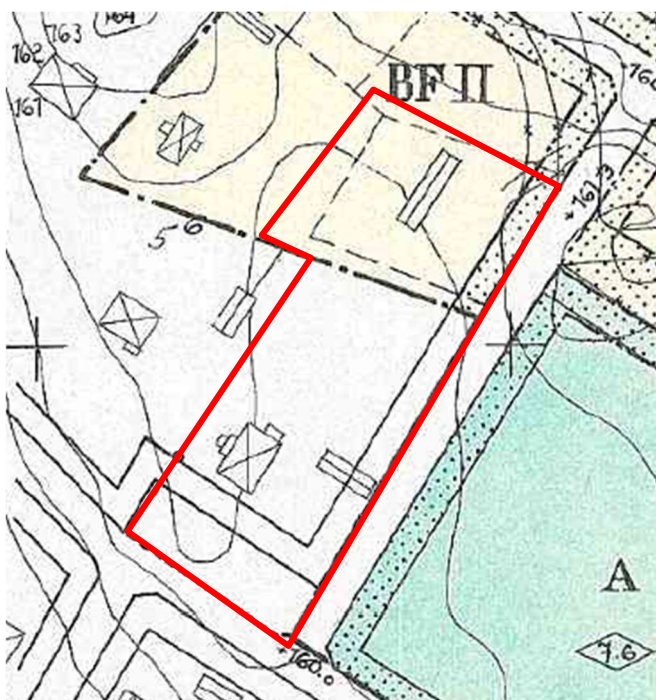
Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

Fl 011 Forsheda stationssamhälle tillåter fristående hus i två våningar på stora delar av Forsheda 5:82. Utmed gatan och gränsen i sydväst finns en remsa prickmark. Mellan parkvägen och Forsheda 5:82 finns en kommunägd markremsa avsedd för park eller plantering.



Fl 011, nu aktuellt planområde markerat med röd linje

FL 022 Forsheda samhälle, som ersätter Fl 011 för fastigheten Forsheda 5:65 i övre delen av planområdet, tillåter fristående hus i två våningar på stora delar av fastigheten. Utmed gatan Skogsstigen löper prickmark. Den nya planen ”Forsheda 5:82 m.fl.” kommer att gå i liv med befintliga fastighetsgränser och anpassas till dem i de fall gränserna inte överensstämmer med de äldre planerna.



F1 022, nu aktuellt planområde markerat med röd linje

Riksintresse

Inga kända riksintressen föreligger inom planområdet.

Söder om planområdet går järnvägssträckningen Nässjö-Halmstad och norr om planområdet angränsar väg 27 som båda utgör riksintresse för kommunikation.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade den 24 september 2020 att godkänna upprättat köpeavtal avseende försäljning av Forsheda 5:82 samt del av Forsheda 5:108 till Finnvedsbostäder AB samt ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för den nya fastigheten Forsheda 5:82 i Värnamo kommun.

Fysiska förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs ämnesvis de befintliga fysiska förutsättningarna, de planerade förändringarna och de förväntade konsekvenserna i och i anslutning till planområdet liksom de respektive regler och juridiska förutsättningar som påverkar planförslaget.

Natur, geoteknik och kultur

Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

Planområdet är förhållandevis plant. Vegetation i form av uppvuxna träd, buskage, rabatter och gräsmatta finns inom planområdet. Inga förväntade förändringar eller konsekvenser bedöms uppstå. Området påvisar i dagsläget inga geotekniska problem.



Radon

Förutsättningar

Planområdet är inom normalriskområde för markradon. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande.

Fornlämningar

Förutsättningar

Inga fornminnen eller fornlämningar har anträffats på platsen.(www.raa.se)

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.

Bostäder

Bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet är beläget bredvid vårdboendet Forsgården som ägs av Värnamo Kommun. Seniorbostäderna på Forsheda 5:82 ska ingå i ett samarbete där en del av resurserna från Forsgården även ska kunna vara tillgängliga för de boende i bostäderna på Forsheda 5:82.

Fastigheten Forsheda 5:65 inrymmer en villa. Övrig bebyggelse i området består till övervägande del av villor.

Förändringar

Inga planerade fysiska förändringar inom planområdet. I den nya planen översätts de gamla bestämmelserna till aktuella bestämmelser. Det innebär att prickmarken kvarstår, men anpassas till fastigheten Forsheda 5:82s nya fastighetsgräns.

Byggrätten anpassas efter rådande byggnorm i området. Tidigare angavs inte exploateringsgrad för kvartersmark vilket tillkommer i den nya planen. Detsamma gäller byggnadsrätten för ”två våningar” som skrivs om till en tydligare bestämmelse om högsta nockhöjd. Våningsantal är en föråldrad bestämmelse som inte längre används.

Förutsättningar för ett framtida utökat samarbete med vårdbostaden Forsgården anses vara goda på grund av den nära lokaliseringen. Efter samrådsyttrande från Länsstyrelsen har ytterligare diskussion förts med Finnvedsbostäder AB om huruvida deras bostäder inom planområdet ska betraktas som bostäder eller vårdverksamhet. Enligt Boverket ska vid bedömning av frågan tas hänsyn till hur stort vårdinslaget är samt vilken omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha. Ett visst vårdinslag, till exempel föräldraliknande omsorg, kan enligt praxis rymmas inom användningen bostäder. Exempelvis gruppboendestäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan

därför ingå i bostäder.¹

Samhällsbyggnadsförvaltningen, i dialog med Finnvedsbostäder AB, bedömer att ett så kallat trygghetsboende innefattar ett begränsat vårdinslag samt att omgivningen inte förväntas påverkas nämnvärt av trygghetsboendet, bland annat då transporter med mera idag redan sker till Forsgården på andra sidan gatan. Därför görs den sammanfattade bedömningen att den planerade verksamheten ryms inom planbestämmelsen ”bostäder”.

Tillgänglighet

Förutsättningar

I ”Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun”, antagen av Kommunfullmäktige den 29 november 2012, § 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. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Friytor

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

Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand. Observera att friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning”².

För närvarande är Forsheda 5:82 bebyggd till strax under 30% av markytan. För att tillgodose ett eventuellt framtida behov av exempelvis ett nytt soprum eller cykelförråd ges byggrätt på

¹<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/Vard/>

²<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/>

35% i den nya planen vilket samtidigt säkerställer att friytor finns kvar.

För fastigheten Forsheda 5:65, som i dagsläget är bebyggd till strax under 20%, ges en byggrätt på 20% av fastighetsytan, vilket med dagens mått mätt motsvarar normal byggrätt i ett villakvarter.

Naturmiljö

Förutsättningar

Naturmiljön i området består av uppvuxen tall, björk, lönn, bokhäck, en, fruktträd, diverse buskage, odlings- och blomsterrabatter, gräsmatta. Eftersom växtligheten befinner sig inom direkt tomtmark samt inte planeras påverkas av det nya planförslaget bedöms bevarandet av naturmiljön dels vara upp till fastighetsägarna, dels uppmuntras genom att reglera markens genomsläpplighet i den nya planen.

Gator och trafik

Planområdet ligger vid en villagata. Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen den 17 februari 2015, är högsta tillåtna hastighet i området 40 km/h.

Upphöjd trottoar finns i planområdets söderkant mot Parkvägen men inte vid Skogsstigen mellan området och Forsgården. Parkering sker på egen mark. Inga särskilda åtgärder bedöms behöva vidtas för parkering.

Fastigheten Forsheda 5:98 nås via en mindre angöringsväg som är 4 meter bred från fastighetsgräns till fastighetsgräns. Även fastigheterna Forsheda 5:65 och Forsheda 5:6 har varsin infart från berörd väg utöver sin vanliga infart från allmän gata. Angöringsvägen kan vid behov överföras till Forsheda 5:98 eller också kan en gemensamhetsanläggning bildas mellan de fastigheter som nyttjar den.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Forsheda station med regelbundna tåg- såväl som bussförbindelser mot Värnamo, Gislaved, Smålandsstenar finns belägen mindre än 150 meter från planområdets södra gräns. Möjligheterna att färdas kollektivt anses därmed vara goda.

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 enskilda fastighetsägarens skyldighet att inrätta

parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt parkeringsbehov.

I enlighet med Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader, bostadskomplement, parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor och allmänna gångvägar i anslutning till tomten. Där det är möjligt ska tillgängliga och användbara gångvägar utformas utan nivåskillnader. Kan inte nivåskillnader undvikas ska de utjämnas med ramper. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Parkering sker på egen tomt. Vid maximal exploatering och användning av tillåtna ändamål med högst trafikomsättning så bedöms det enligt kommunens parkeringsnorm om 13 platser per 1000kvm byggnadsarea behövas 8 bilplatser på Forsheda 5:82. I dagsläget finns 6 platser på fastigheten med möjlighet att utöka antalet. Platserna har gemensam utfart. Det finns även möjlighet att parkera längs med Källebergsvägen. På grund av fastighetens ändamål bedöms parkeringsbehovet i dagsläget vara tillgodosett. Varumottagning förekommer endast till Forsgården på grannfastigheten.

Störningar, hälsa och säkerhet

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

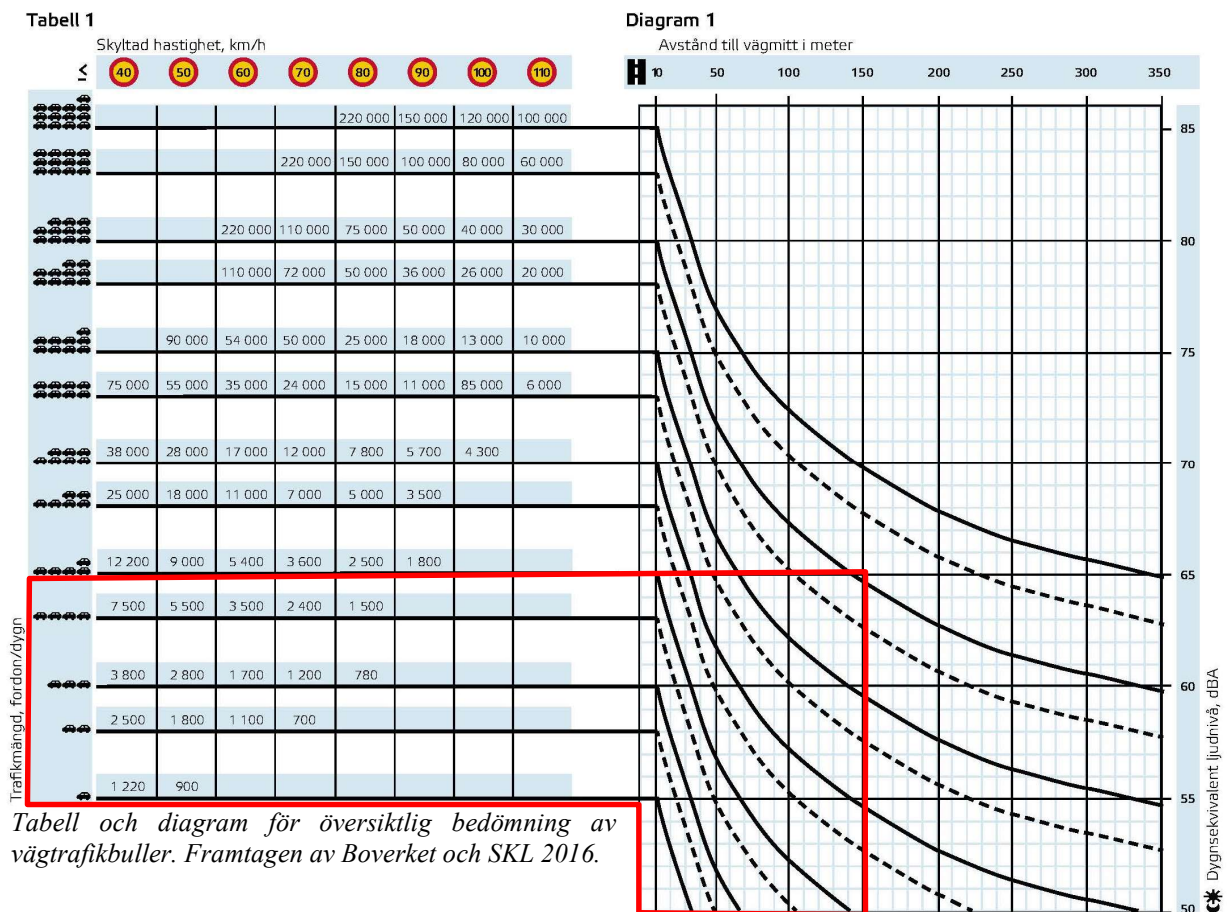
Trafikbuller

Förutsättningar

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

2006 låg bullernivån i området på 40-45dB. Då trafiken i Forsheda inte genomgått några betydande förändringar sedan dess bedöms trafikbuller inte utgöra ett problem i planområdet.

Området ligger tillräckligt långt från järnvägen och väg 27 för att inte nämnvärt påverkas av deras trafikbuller. Väg 27 har en trafikintensitet på 7750 fordon/dygn med cirka 15 procent tunga fordon uppmätt år 2019 enligt Trafikverket. Hastighetsgränsen vid området är satt till 70 km/h. De norra delarna av planområdet befinner sig 125m ifrån väg 27. Bifogad tabell visar att det medför bullernivåer långt under 50dB vid planområdet redan utan att ta bullerskyddande byggnader och vegetation i beaktning. Vid platsbesök uppfattades planområdet lugnt och rofyllt.



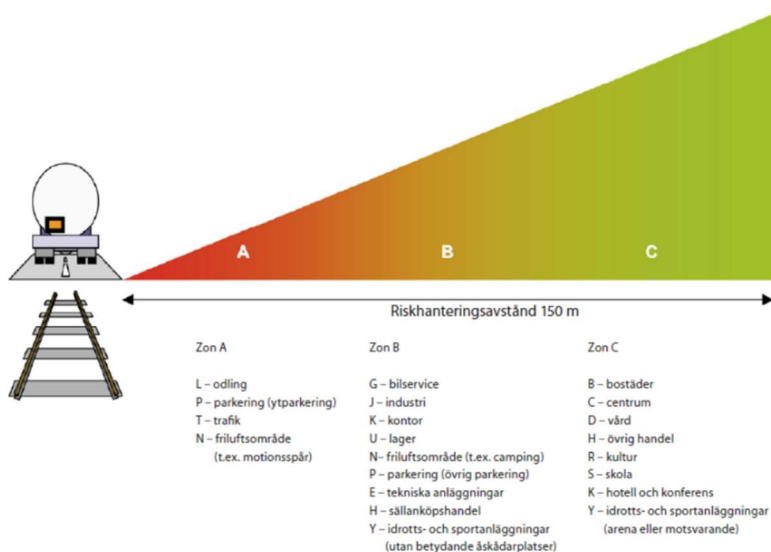
Farligt gods

Förutsättningar

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 riskbedömning göras.

Planområdet ligger i närheten av riksväg 27 som är en rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods i Jönköpings län. Jönköpings län har inget utpekade 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.



Hallandsmodellen för farligt gods

Planområdet är som närmast beläget inom 115 meter från väg 27 och är därmed enligt Hallandsmodellen för farligt gods inom basavståndet för bebyggelse. Det innebär att inga särskilda åtgärder behöver vidtas för att förhindra att vätska rinner in på området eller att minska risken för punktering av tank.



27-ans vägren i närheten av planområdet

För att reducera konsekvenserna av utsläpp av giftig gas ska enligt Hallandsmodellen möjligheten att placera luftintag högt och på motsatt sida av leden beaktas inom basavståndet.

Då det planerade planområdet ligger beläget 3 meter högre än väg 27 och det finns både avgränsande vegetation och bebyggelse bedöms rekommendationen att placera luftintag högre än väg 27 vara uppfyllt utan att särskilda åtgärder behöver vidtas inom planområdet.

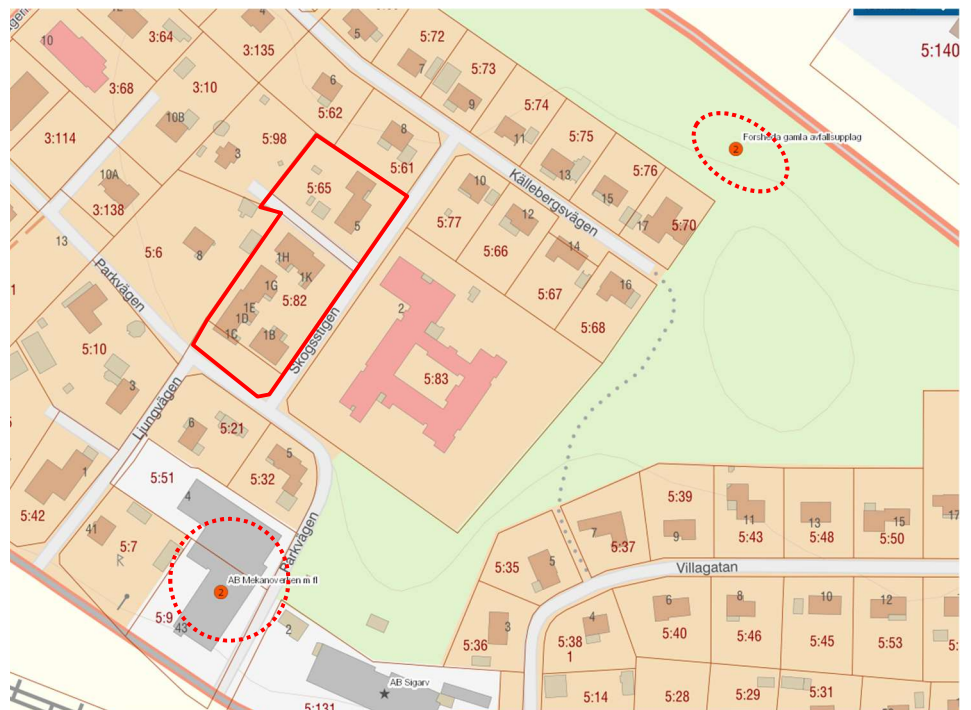
Belysning

Gatubelysning finns såväl på Parkvägen som på Skogsstigen. Planen medför inga förändringar.

Markföroreningar

Inom planområdet, på fastigheten Forsheda 5:65, har det tidigare bland annat bedrivits gravyrverksamhet i liten skala. Risken för föroreningar i mark och vatten från denna verksamhet bedöms miljöavdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen som liten.

I närheten av planområdet finns miljöriskobjekten f.d. AB Mekanoverken med flera samt Forsheda gamla avfallsupplag på 40 respektive 140 meters avstånd från planområdet.



Inför samrådet noterades att det kunde föreligga en risk att föroreningar av bland annat klorerade lösningsmedel har spridits från dessa objekt till planområdet. Inför granskningsskedet har samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning och miljöavdelning fördjupat bedömningen enligt följande:

Klorerade lösningsmedel

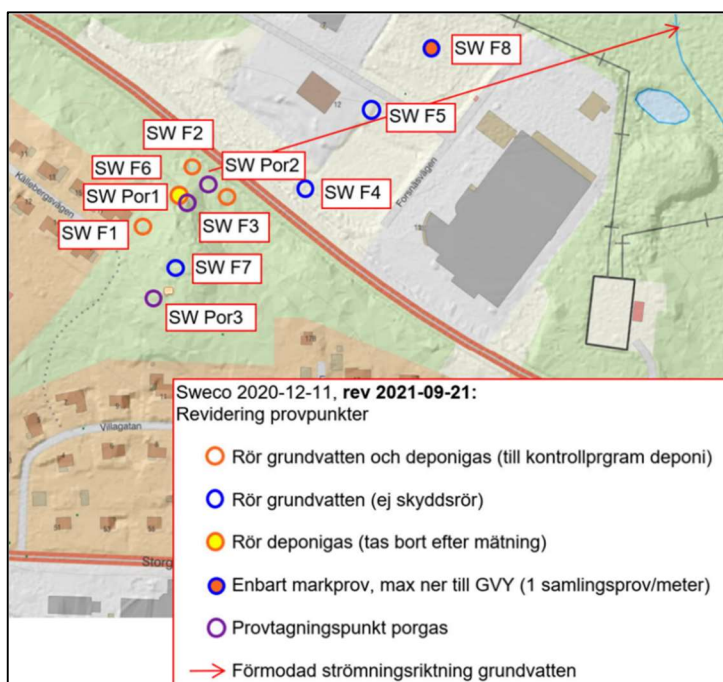
Klorerade lösningsmedel (som till exempel trikloreten och tetrakloreten) är svårnedbrytbara och har en komplex spridningsbild vilket kan medföra att stora områden förorenas. Inträngning i vattenledningar och bostäder kan utgöra en risk för människors hälsa.

En risk för människors hälsa skulle kunna vara inträngning av klorerade lösningsmedel i vattenledningar och bostäder. Om en förorening når planområdet är det i en så kallad plym från källområdet där föroreningshalten påverkas av både mängden föroreningar i källområdet, tid för utsläpp och avstånd från källan på grund av bland annat utspädning, fastläggning (adsorption) och naturlig nedbrytning.

Forsheda gamla avfallsupplag

Forsheda gamla avfallsupplag ligger nordöst om Forsheda tätort i Värnamo kommun. Det är placerat i en brant slänt i ett skogsområde som gränsar i norr mot väg 27. Enligt rapport Inventering och riskklassning enligt MIFO fas 1 (Structor 2018-11-27) framgår i korthet att: Deponin, som är ca 2000 m³, anlades troligen i början av 1900-talet. I början tippades mest hushållsavfall men under 1940 - 1960-talet lades mycket industriavfall (i synnerhet gummiavfall från Forsheda Gummifabrik AB) på tippen och även miljöfarligt avfall.

I början av 2021 utfördes en deponigasmätning som inte kunde påvisa förekomst av deponigas och därmed bedömde riskerna med deponigas som låga. I september 2021 gjordes en porgasmätning där Trikloreten detekterades i en av provpunkterna, SW Por1, som ligger mitt i deponimassorna.



”Den uppmätta koncentrationen ligger under jämförvärdet och bedöms därför som låg risk för människors hälsa. Detta jämförvärde avser inomhusluft, vilket gör att risken för människors hälsa blir ännu lägre då människor förväntas vistas utomhus vid deponin.”³

Det konstateras att det är svårt att dra slutsatser endast ifrån en mätning eftersom resultaten även kan variera med lufttryck, temperatur, markförhållanden med mera. Sweco föreslår därför att vattenprovtagning av klorerade lösningsmedel ska ingå i kommande kontrollprogram för deponin. Då bör framför allt grundvattnet i grundvattenrör SW F1 kontrolleras eftersom denna punkt ligger närmast bostäder. Nästa provtagning planeras genomföras under våren 2022.

De undersökningar som hittills är utförda ger ingen indikation på att det finns klorerade lösningsmedel inom planområdet. Spridningsriktningen för eventuella okända föroreningar bedöms vara åt nordost eller ost. På grund av nämnda omständigheter bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen risken för förorening från Forsheda gamla avfallsupplag inom planområdet som liten.

Före detta AB Mekanoverken

Före detta AB Mekanoverken undersöks för närvarande enligt MIFO steg 1. Då planområdet är beläget högre än området där AB Mekanoverken tidigare varit beläget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att, om det finns en förorening av klorerade lösningsmedel på platsen, denna borde ligga så djupt att risken är liten att den påverkar bostäder inom planområdet. Det skulle kunna uppkomma en risk för påverkan om det sker djupborring för till exempel bergvärme, men denna typ av borring är anmälningspliktig till samhällsbyggnadsnämnden och uppmärksammas därför om det skulle vara aktuellt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning och miljöavdelning gör den samlade bedömningen är att det inte är troligt att planområdet berörs av markföroreningar orsakade av Forsheda gamla avfallsupplag eller verksamhet från före detta AB Mekanoverken.

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

³ SWECO Sverige AB, PM POR GAS 2021-10-18, Uppdragsnummer 30019525

miljöavdelning. Indikationer på en förorening kan vara exempelvis färgskiftning, lukt eller avfall.

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.

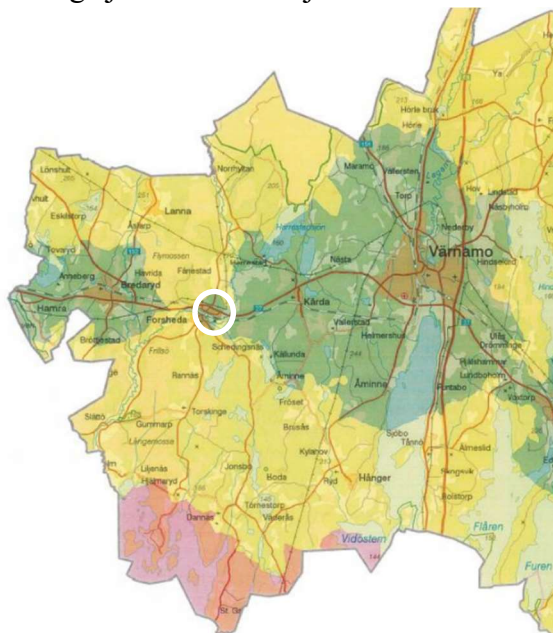
Brand och räddning

Det är kommunens ansvar att se till att det vidtas åtgärder för att förebygga bränder. En sådan åtgärd är givetvis att säkerställa tillgång till släckvatten. Vatten är det släckmedel som i stort sett används till alla typer av bränder. Vattnet som används hämtas från kommunens brandpostsystem, branddammar eller via ett vattentag. Tekniska förvaltningen ansvarar för kommunens dricksvatten och för att vatten för brandsläckning finns tillgängligt i brandpostsystemet.⁴

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Forsheda ligger inom Räddningstjänstens responstid på 0-10 minuter. Närmaste vattenbrandpost finns i direkt angränsning till planområdet i söder. Brandposten är B-klassad och dimensionerad för en kapacitet om 10 liter per sekund. Den tillåtna nockhöjden inom planområdet överstiger inte räddningstjänstens maxhöjd i området.



Normal responstid för räddningsenheter med möjlighet till grundläggande livräddning och skadebegränsning vid de flesta olyckorna.⁵

⁴ Värnamo Kommuns Plan för brandförebyggande och räddningsinsats 2022–2025, s. 27

⁵ Värnamo Kommuns Plan för brandförebyggande och räddningsinsats 2022–2025, s. 32

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och är anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Värme, el och tele

Förutsättningar

Området försörjs av Skanova, Eon och Värnamo Energi som alla har ledningar inom planområdet. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan eventuella markarbeten påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Värnamo Energi har ett nytt värmenät i Forsheda bestående av klimatsmart närvärme.

Avfall

Förutsättningar

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ordnas inom fastigheten. Avfall tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering idag. Närmaste återvinningsstation finns på Fänestadvägen cirka 150 meter nordväst om planområdet.

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.

Miljömålen

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

- God bebyggd miljö
- Frisk luft

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

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

För mål och ärenden gällande planer och program som har påbörjats före den 1 januari 2018 ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för handläggningen och bedömningen. (Övergångsbestämmelser Miljöbalken 2017:955)

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; God bebyggd miljö.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området. Beslutet grundas på att den nya detaljplanen inte upprättas i syfte för nybyggnation. Miljökonsekvenserna bedöms förbli oförändrade jämfört med dagsläget. I dagsläget föreligger inga kända miljöproblem som tyder på ett behov av att en utökad strategisk miljöbedömning behöver upprättas.

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. Kommunen verkar för att planen blir antagen under andra kvartalet 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (fem år) från det datum planen fått laga kraft.

Ansvarsfördelning och
huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Huvudman för allmän plats inom Forsheda tätort är Forsheda vägsamfällighet.

Avtal

Parterna i köpeavtalet för Forsheda 5:82 samt parkmarkremsa från Forsheda 5:108 är Värnamo kommun (säljare) och Finnvedsbostäder AB (köpare). I avtalet, med en köpeskillning om 4 300 000 kronor, regleras att planläggningskostnaderna för att ändra parkmarken till kvartersmark innefattas i köpeskillningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet äger Värnamo Kommun den kvartersmark som utgör angöringsvägen till fastigheten Forsheda 5:98. Detaljplanen möjliggör att marken kan fastighetsregleras till 5:98 och servitut eller gemensamhetsanläggning kan bildas om behov föreligger från 5:6 och 5:65.

Detaljplanen möjliggör att parkmarken från Forsheda 5:108 ändras till kvartersmark vilken, när lantmäteriet gjort en fastighetsreglering, tillfaller fastigheten Forsheda 5:82. Därmed blir marken privatägd och inte längre allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Fastigheten Forsheda 5:82 utökas med mark från fastigheten Forsheda 5:108.



- *Planområdesgräns*
- Område för fastighetsreglering*
- Fastighetsgräns går idag rakt genom bebyggelsen*

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Forsheda 5:108	Kommunen har sålt markerad del av fastigheten. Marken ska tillföras Forsheda 5:82.



Del av planområde som gränsregleras sett från väster.



Del av planområde som gränsregleras sett från söder

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär:

- Att lantmäteriet gör en fastighetsreglering

Det har redan ansökts om en fastighetsreglering, lantmäteriet vill dock avvakta tills området är rätt reglerat i plan.

Servitut

Fastigheten Forsheda 5:65 innehar servitut mot tjänande kommunägd fastighet Forsheda 5:108. Servitutet innebär ”rätt att för utfart begagna angränsande vägmark fram till allmän landsväg”. Servitutet förblir oförändrat i den nya planen. Infartsvägen kan vid behov överföras till Forsheda 5:98 eller också kan en gemensamhetsanläggning bildas mellan de fastigheter som nyttjar den.

Ledningar

Ledningar från Skanova, E.ON Energidistribution och Värnamo Energi finns inom och invid planområdet. För ledningar på allmän platsmark(gata) som går i plangräns samt ledning i angöringsväg till fastigheten Forsheda 5:98 placeras ett område i plan. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatör.

Planekonomi

Ekonomiska frågor

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Värnamo Kommun.

Tekniska utredningar

Tekniska frågor

På grund av den nya detaljplanens mycket begränsade påverkan på den fysiska miljön bedöms inga nya tekniska utredningar vara nödvändiga.

Konsekvenser av planens genomförande

- En lantmäteriförrättning möjliggörs
- Bostadshusen på fastigheten Forsheda 5:82 blir planenliga.
- Det område planen berör får moderniserade planbestämmelser.

Mars 2022
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ronja Pertoft
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt



Detaljplan för fastigheten
FORSHEDA 5:82 med flera (Parkvägen-Skogsstigen)
i Forsheda tätort

Dnr PLAN 2020.3244

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Forsheda 5:82 med flera (Parkvägen-Skogsstigen) har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 06 februari 2022 – 06 mars 2022. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på samhällsbyggnadsförvaltningen samt på Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på kommunens webbplats. Tre yttranden utan erinringar och två yttranden med erinringar har kommit in vilka kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Lantmäteriet
- Tekniska utskottet Värnamo Kommun
- Länsstyrelsen Jönköping

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Finnvedsbostäder

Sid 11(27) ”vårdboendet Forsgården som också ägs av Finnvedsbostäder” är fel, Forsgården ägs av Värnamo Kommun. I övrigt har vi inget att anmärka.

Kommentarer

Formuleringen är korrigerad.

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter. På sida 27 i planbeskrivningen bör även E.ON Energidistributions ledningar nämnas under rubriken "Ledningar". I övrigt kan E.ON Energidistribution notera att våra synpunkter från samrådsskedet har blivit tillgodosedda och har inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentarer

E.ON har lagts till som ledningsägare under rubriken ”Ledningar” på sida 26 (före detta sida 27) i planbeskrivningen.

Övriga redigeringar

Redaktionella redigeringar av planbeskrivning och plankarta, bland annat ett förtydligande av och information om de nya planbestämmelserna enligt BFS 2020:8 som börjar användas nationellt under 2022, se sida 3 i planbeskrivningen.

För att förtydliga bestämmelserna om utnyttjandegrad i plankartan har bestämmelserna ändrats från att gälla inom egenskapsområde till att gälla inom användningsområde. Samma områden som tidigare utgjort egenskapsområden har gjorts om till användningsområden. Förändringen innebär att en ny typ av gränslinje förekommer i planen – användningsgräns. Förändringen innebär ingen förändring i juridisk mening.

Mars 2022

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN