

F 389



Detaljplan för del av fastigheten
MOSSLE 16:20 MED FLERA
(området söder om sjukhuset) i Värnamo
stad

Antagen 2019-05-29
Laga kraft 2020-03-16

Detaljplan för del av fastigheten
MOSSLE 16:20 MED FLERA
(området söder om sjukhuset) i Värnamo stad

Dnr 16.2013.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Granskningshandlingar tillhörande detaljplan för del av fastigheten Mossle 16:20 (området söder om sjukhuset) har varit utställda för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 1 februari 2019 – 4 mars 2019. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats. Under granskningstiden har fem yttranden utan erinringar och tio yttranden med erinringar kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Jönköping Airport AB
- Yttrande 1
- Lantmäteriet
- Försvarsmakten
- Barn- och utbildningsnämnden

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Yttrande 2, 3 och 4

- Bifogar mitt tidigare yttrande från 180812

- En utfart från det nya området mitt i kurvan på Götavägen innan trafikplats Mossle kan inte vara genomtänkt. Som boende ser jag vilken trafikintensitet det är på eftermiddagarna mellan kl 14.00 till 18.00. Även morgontrafiken är hög. Att göra en ny utfart på denna plats kan inte vara rimligt. Barn skall hämtas på förskolan under eftermiddagarna. Detta gör olycksrisken alldeles för hög. Hastighetsbegränsning kommer inte att hjälpa. Vad jag kan se på kartan finns inga cykelvägar från området. Är det meningen att barn och övriga skall cykla ut på Götavägen?

- Att lägga en förskola i detta område med buller och avgaser är för mig obegripligt. Till det kommer trafiksituationen som inte är bra ur säkerhetsperspektiv.

- Åkermarken är viktig för vår livsmedelsförsörjning. Hur kan man då förstöra den finaste åkermarken som finns i Värnamo?

Det är märkligt att Inte LRF och Miljöpartiet har engagerat sig mer i denna fråga. Vidare finns en Naturskyddsförening i Värnamo som kanske borde vara lite ”tuffare”.

Vad gäller LRF kanske de är styrda från stadshuset.

- Bygga höghus mittför ett villaområde är kränkande för oss som bor på Fornminnesvägen. Varför inte bygga höghusen längre in i området. Att vi nu får solljus 4 timmar istället för 18 timmar på sommaren är inte godtagbart. Vi har ändå köpt tomterna av Värnamo kommun och då var det inte tal om några höghus i närområdet.

- Tydligt får man flytta de gasledningar som förser oss med fjärrvärme. Det är inte länge sedan de grävdes ner. Finns det ingen långsiktig planering i kommunen. Skulle inte förvåna mig om vi fjärrvärmekunder får betala kostnaderna för nya ledningar.

- Jag är fullt medveten om att denna skrivelse inte är till någon nytta. Den lilla människan blir ändå överkörd av politiker och tjänstemän i Värnamo kommun.

Kommentarer

- För svar på yttrandet från 180812, se samrådsredogörelsen.

- Gatuanslutningen med in- och utfart till planområdet har studerats. Utifrån givna förutsättningar bedöms aktuell placering vara det bäst lämpade läget. Då det även ska möjliggöras för busshållplats norr om in- och utfarten går det inte flytta in- och utfarten längre norrut.

Utbyggnaden av planområdet med cirka 250-300 bostäder är ett efterlängtat tillskott i den expansion Värnamo befinner sig i. Med utbyggnaden följer en hel del utmaningar där trafiken är en del. Aktuellt område beräknas en vardag medföra cirka 1200 rörelser till och från bostäderna, cirka 340 rörelser till och från förskolan och cirka 180 rörelser till och från vårdcentralen. Sammantaget genererar då utbyggnaden enligt förslaget omkring 1720 tillkommande resor per dag. Då både in- och utfart från området kommer fördes med vänstersvängsfält bedömer kommunen att det inte behövs någon cirkulationsplats. I förslaget för Värnamo kommuns nya översiktsplan ska Värnamo kommun verka för att minska bilåkandet och därmed öka andelen hållbara resor. De hållbara resorna är gång, cykel och kollektivtrafik. Upp emot 80% av alla bilresor inne i en tätort är kortare än 3-4 kilometer. En betydande del av dessa relativt korta bilresor är möjliga att både promenera, men framförallt att cykla.

Planområdet kommer anslutas till befintligt gång- och cykelvägnät, både norrut mot sjukhuset och över Götavägen. Plankartan uppdateras med illustrationslinjer med ungefärliga lägen av tillkommande gång- och cykelvägar inom planområdet.

- På plankartan finns en planbestämmelse som anger att *Startbesked får inte ges för förskola förrän bullerplank eller omgivande bebyggelse har uppförts på ett sätt som innebär att den yta som ska användas för utemiljö inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå*. Detta innebär att ingen förskola kommer byggas på platsen innan Naturvårdsverkets gällande riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik har uppnåtts. Kommunen bedömer därmed att det är lämpligt med en förskola på platsen när dessa riktvärden klaras.

Något överskridande av miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluften förekommer inte i Värnamo. Problem med detta uppkommer främst i slutna gaturum i stadsutrymmen. Anledningen till att förskolan har placerats i den östra delen av planområdet är för att trafiken till och från förskolan inte ska ledas långt in i planområdet förbi större delen av tillkommande bostadsbebyggelse. Trottoar kommer finnas i anslutning till förskolan och området intill förskolan ska anslutas till gång- och cykelvägnätet. Därmed bedöms tillkommande vägar till förskolan vara lämpliga.

- Detaljplanens genomförande innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Alternativa lokaliseringar har studerats. I bedömningen har kommunen förhållit sig till hur centralorten kan utvecklas innanför tätortens ringleder, med möjlighet att anslutas till befintlig kommunikation. Att tillgodose behovet enligt aktuell detaljplan på annan plats i Värnamo tätort bedöms vara svårt. De alternativa lokaliseringarna som har studerats redovisas under rubriken *Jordbruksmark – Alternativa lokaliseringar* i planbeskrivningen.

- Avståndet från närmaste byggrätt inom planområdet till närmaste fastighetsgräns för villabebyggelsen öster om Götavägen är drygt 50 meter, vilket bedöms vara ett acceptabelt avstånd.

Aktuellt planområde är utpekade som mark för bostäder i Bostadsförsörjningsplan för perioden 2016-2020, antagen av kommunfullmäktige 2016. Förutsättningarna i Värnamo har förändrats. Staden växer och det finns en stor efterfrågan på bostäder. Därtill kommer även annan service, exempelvis förskolor som det också behövs fler av när staden växer. Inom detta planområdet har kommunen eftersträvat en blandad bebyggelse med friliggande villor, radhus och flerbostadshus. Anledningen till att höghusen har förlagts till den östra och södra delen av planområdet är för att det gestaltningsmässigt bedöms passa med högre bebyggelse i dessa områden. Den östra delen som tillåter högre bebyggelse sammanlänkas med den högre bebyggelsen på sjukhusfastigheten samt med de tre åttavåningshusen norr om sjukhusfastigheten. Desto längre österut flerbostadshusen placeras desto färre boende inom planområdet kommer påverkas av trafikallsträngen. Flerbostadshusen har därmed främst förlagts till den östra och södra delen av planområdet.

Att få mer än fyra timmars solljus bedöms acceptabelt. Exploatering enligt detaljplanen bedöms inte få någon större skuggpåverkan på villabebyggelsen öster om planområdet. Innan klockan 15.00 vid vår- och höstdagjämningen kommer inte villabebyggelsen påverkas av någon större skuggbildning från aktuellt planområde. Skuggpåverkan kommer vara mindre under sommartid än under vår- och höstdagjämning.

- Fjärrvärmeledningarna i området är relativt nya och kommer ligga kvar, men gasledningen kommer flyttas. Flytten av ledningar kommer bekostas av exploatören.

- Detaljplanearbetet är en lagstyrd process som är framtagen för att säkerställa den demokratiska rättigheten att vara med och påverka. Berörda intressenter har rätt att yttra sig under samråd och granskning. I aktuellt fall har det allmänna intresset med att tillskapa nya bostäder, förskola och vårdandamål bedömts väga tyngre än det enskilda intresset.

Region Jönköpings län

Region Jönköpings län har följande synpunkter på detaljplanen Mossle 16:20.

- Region Jönköpings län planerar för att etablera en Vårdcentral inom planområdet, lokalen ska hyras. Den tänkta fastigheten har enligt granskningshandlingen en maximal byggnadsyta (e4) om 1000 kvm, denna önskar vi höjs till 1250 kvm. I arbetet med planeringen av Vårdcentralen har det framkommit att en byggnadsyta om maximalt 1000 kvm, som vi i ett tidigt skede bedömde borde räcka, är för lite. Vårdcentralen har behov av en lokal i två våningsplan och önskar undvika lokaler i en eventuell källare. En ökad byggnadsyta ger även möjlighet till separat trapphus för bostäderna som är önskvärt för alla i byggnaden. En ökad byggnadsyta ger flera möjliga alternativa utformningar av byggnaden. Vår bedömning är att fastigheten utan problem borde klara 1250 kvm byggnadsyta både rent praktiskt men även arkitektoniskt i förhållande till omgivande exploatering, torg etc.

Kommentar

- Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter inom aktuell del har höjts från 1000 kvadratmeter till 1300 kvadratmeter. Bruttoarean som är 3600 kvadratmeter inom detta område kvarstår.

Yttrande 5

- Vår utsikt försvinner, vi har en gång blivit lovade att det ej skulle byggas på det tänkta området. Varför lägga höghuset så långt mot öster, tar bort mycket solljus samt även mot tänkt bostadsbebyggelse bakom. Mycket tveksamt med infart till det tänkta området, i kurvan, blir väldigt nära infart mot södra infarten till lasarettet.

Kommentarer

- Aktuellt planområde är utpekade som mark för bostäder i Bostadsförsörjningsplan för perioden 2016-2020, antagen av kommunfullmäktige 2016. Området har även funnits med i föregående bostadsförsörjningsplaner sedan 2009. Förutsättningarna i Värnamo har förändrats. Staden växer och det finns en stor efterfrågan på bostäder. Därtill kommer även annan service, exempelvis förskolor som det också behövs fler av när staden växer. Inom detta planområdet har kommunen eftersträvat en blandad bebyggelse med friliggande villor, radhus och flerbostadshus. Anledningen till att höghusen har förlagts till den östra och södra delen av planområdet är för att de bedöms passa med högre bebyggelse i dessa områden. Den östra delen som tillåter högre bebyggelse sammanlänkas med den högre bebyggelsen på sjukhusfastigheten samt med de tre åttavåningshusen norr om sjukhusfastigheten. Desto längre österut flerbostadshusen placeras desto färre boende inom planområdet påverkas av trafikallsträngen. Flerbostadshusen har därmed främst förlagts till den östra och södra delen av planområdet. I aktuellt fall har det allmänna intresset med att tillskapa fler bostäder, förskola och vårdverksamhet bedömts väga tyngre än befintlig utsikt över området.

Exploatering enligt detaljplanen bedöms inte få någon större skuggpåverkan på villabebyggelsen öster om planområdet. Innan klockan 15.00 vid vår- och höstdagjämningen kommer inte villabebyggelsen påverkas av någon större skuggbildning från aktuellt planområde. Skuggpåverkan kommer vara mindre under sommartid än under vår- och höstdagjämning.

- Den södra infarten kommer inte vara öppen för allmän motorfordonstrafik efter att byggprojektet vid sjukhuset är klart. Vägen kommer finnas kvar och nyttjas för gång- och cykel. Bom kommer sättas upp, men vissa transporter kommer på grund av säkerhetsskäl behöva köra där.

LRF Kommungrupp Värnamo

LRF kommungrupp i Värnamo har följande erinringar/kommentarer:

- Förslaget står i strid med ett av kommunens fastlagda kriterier för att bygga för framtiden; hållbarhet. Bebyggd åkermark kan aldrig återställas. Närodlade livsmedel kräver närliggande jordbruksmark.

- Det öppna landskapet kring väg 27 bör bevaras. Den brukade åkermarken bidrar till de höga naturvärdena i området.

- När Värnamo kommun har nått målet om 40000 invånare kan även sjukhuset behöva expandera. Det lagda förslaget innebär att expansion inte är möjlig i anslutning till befintligt område.

- Vad gäller alternativa platser för byggnation finns det områden i Helmershus som redan är detaljplanlagda. De utgörs idag av skogsmark vilket torde vara ett bättre alternativ.
- De invändningar mot förslaget som har lagts fram av Värnamo Energi måste anses väga tungt. Utan tvivel är det stora kostnader förenat med att flytta befintliga installationer.
- Risker – den på området placerade gasolcisternen samt det faktum att väg 27 är en rekommenderad väg för farligt gods – har inte tilldömts tillräcklig betydelse.

Kommentarer

- Kommunen instämmer att närodlade livsmedel är av stor vikt. I aktuellt fall har dock värdet av att bygga vidare staden och använda befintlig infrastruktur, närhet till arbetsplatser, service, och rekreation bedömts väga tyngre än att bevara den relativt begränsade jordbruksmarken inom planområdet. Det finns även goda möjligheter att ta sig till och från området med hållbara transporter.
- Stora delar av befintliga naturvärden bevaras, bland annat i form av eken i öster, stenmurar, stenrösen, bryn och kantzoner. De biotoper som tas bort kommer även kompenseras. Även större delen av befintlig skogsmark inom planområdet kommer bevaras.
- I samband med planarbetet har kommunen haft dialog med Region Jönköpings Län. Kommunen möjliggör för en vårdcentral inom området. I övrigt ser regionen inte något behov av exploatering i området inom överskådlig tid. Regionen har möjligheten och även planer på att exploatera inom sjukhusfastigheten, vilket inte är något aktuell plan hindrar. Att det möjliggörs för en vårdcentral inom planområdet innebär även att befintlig vårdcentral på sjukhusfastigheten kan komma flyttas, då frigörs dessa lokaler som kan användas för annan vårdverksamhet.
- Bebyggelsen enligt planförslaget bedöms inte passa in utanför staden. Aktuellt planområde bedöms även ha andra förutsättningar än Helmershus. Från aktuellt planområde är det gång- och cykelavstånd till ett stort antal funktioner i staden, vilka inte är lika lättillgängliga från Helmershus. I aktuellt fall är det även en utveckling av Värnamo stad som kommunen strävar efter. Även Helmershus finns med i planeringen av kommunens bostadsförsörjning, i dagsläget pågår detaljplanearbete i området.
- Utifrån det stora antalet bostäder, förskola samt vårdcentral som planeras inom området bedöms kostnaderna vara rimliga.
- En riskutredningar har gjorts för att utreda riskerna kopplade till transporter av farligt gods på väg 27 och gasolcisternen. Enligt utredningen bedöms föreslagen exploatering vara lämplig förutsatt att föreslagna riskreducerande åtgärder vidtas. Då åtgärder har lagts in som planbestämmelser på plankartan måste dessa åtgärder följas. Kommunen bedömer därmed att föreslagen exploatering är lämplig.

Länsstyrelsen**BULLER**

- Bedömningen av bulleråtgärder ska göras i detaljplan så att platsens lämplighet för föreslagen bygggrätt är utredd. Länsstyrelsen anser därför att bestämmelsen b₄ behöver omformuleras så att det tydligt framgår var bestämmelsen gäller.

Övriga råd

- Det är önskvärt att riktlinjerna för buller från väg- och spårtrafik på skolgård har uppnåtts innan startbesked ges för byggnation av förskola. I föreslagen detaljplan är Länsstyrelsens uppfattning att dessa riktlinjer kommer att uppnås när omkringliggande bygggrätter är exploaterade. Bestämmelsen som anger ”*Startbesked får inte ges för förskola förrän Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik har uppnåtts*” saknar dock lagstöd och är svår att följa upp i bygglov. Länsstyrelsens bedömning är därför att bestämmelsen bör omformuleras i enlighet med Boverkets vägledning om att startbesked inte kan lämnas förrän en viss åtgärd har genomförts som säkerställer markens lämplighet. Detta kan alltså innebära att ett tillfälligt bullerskydd behöver uppföras om förskolan bebyggs innan de omkringliggande byggnaderna. Det är, enligt Länsstyrelsens bedömning, lämpligt att planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring ovanstående.

Kommentarer

- Bestämmelsen b₄ har omformulerats till *för lägenheter mot väg 27, som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter, ska lägenheterna vara genomgående, och minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, från våning tre och uppåt*. Kommunen bedömer att det nu tydligt framgår var bestämmelsen gäller. För ett område har plankartan även försetts med bestämmelsen b₅ - *För lägenheter mot väg 27 och påfartsramp till väg 27, som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter, ska lägenheterna vara genomgående, och minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, från våning två och uppåt*. För det nordöstra kvarteret där 60 dBA överskrids med liten marginal på två ställen, på översta våningen om ett hus byggs i åtta våningar har ingen bullerbestämmelse lagts till. Planbeskrivningen har uppdaterats med ett resonemang kring ovanstående under rubriken *Buller*.

- Bestämmelsen har omformulerats så att det framgår att en viss åtgärd i form av plank eller omgivande bebyggelse behöver vara på plats innan startbesked kan ges. a₁ - *Startbesked får inte ges för förskola förrän plank eller omgivande bebyggelse har uppförts på ett sätt som innebär att den yta som ska användas för utemiljö inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå*. Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kring ovanstående under rubriken *Buller*. Plankartan förses med bestämmelsen n₂ – *Plank får finnas*, för den delen som är försedd med prickmark för att säkerställa att plank kan uppföras på prickmark och u-område, förutsatt att ledningar inte skadas.

Planbeskrivningen uppdateras även med text i genomförandedelen att det är exploatören som ansvarar för att åtgärder i form av plank eller byggnader uppförs så att ytan som ska användas för utemiljö inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Yttrande 6

Kommentarer till detaljplan för Mossle 16:20 med flera

- Trafiksituationen med anslutande trafik från området till Götavägen kommer inte bli tillfredställande med de lösningar som är gjorda.

Anslutningen till Götavägen borde kunna göras med rondell eller liknande system för att minimera problemen med vänstersvängande trafik från området. Troligtvis kommer en stor del av trafiken svänga mot Värnamo. Som jämförelse kan tas Doktorgatans anslutning mot Götavägen som inte är tillfredställande under morgon och eftermiddagstrafik. Även korsningen Doktorgatan, Götavägen, Uddebovägen bör ingå i förslaget för att minimera de problem som uppstår i hela området med ökad trafik.

- För att underlätta resande med kollektivtrafik bör busshållplats anläggas för både söder och norrgående linjer och inte som i förslaget endast södergående.

- För att optimera utnyttjande av kollektivtrafik i området bör möjlighet till busshållplatser skapas i västra delen av området möjligtvis även anslutning mot bussgata i västra änden av Doktorgatan. Om kollektivtrafikens användning skall främjas måste det vara nära till hållplatserna.

- I planförslaget skrivs att planområdet skall anslutas till östra sidan av Götavägen och att detta "kan" ske genom planskild korsning norr om området.

Om man studerar trafiksituationen i området idag och hur många farliga korsningar av Götavägen som görs mellan rondellen och Doktorgatan av gångtrafikanter och cyklister, och tar i beaktande att den ökade trafiken av det nya området tillsammans med invånare i det nya området är en planskild korsning i direkt närhet av området ett MÅSTE som skall vara anlagd innan området bebyggs, för att undvika svåra olyckor. Trafiken österut kommer bli betydande och den som vill ta sig ner mot Laganstråket och Osudden kommer inte ta omvägen om tunneln vid Mossleskolan.

- Då möjlig lokalisering för ny låg och mellanstadieskola pågår och man i förslaget skriver att Mossleskolan idag har brist på platser borde lokalisering av skola göras i området för att trygga framtida försörjning av . I planförslaget skrivs på ett flertal platser som kommentarer när man skall exploatera jordbruksmark att man vill utveckla staden innanför ringleterna, då vore en placering av en skola lämplig i området och genom att göra detta innan området exploateras minimeras problem och klagomål som kan uppstå om skolan skulle placeras i närheten till ett befintligt bostadsområdet.

En placering av skola i någon av ytterkanterna på området, med fördel i direkt närhet till skogen och öppna ytor skulle ge möjlighet att skapa en mycket attraktiv och bra skolmiljö.

- Angående alternativa områden då anspråkstagande av jordbruksmark för bebyggelse: Att bara ta med de två alternativ som visas i planen för att de är de enda som hittills är utredda är inte att föra en fullständig analys av situationen, att göra den analysen är att titta på alla möjliga områden inom rimligt avstånd från centrum och utreda vilka som är lämpliga. Förstår att detta inte ingår i detaljplaneförslaget men det är ett större övergripande arbete som måste göras för att få en tydlig bild för framtiden.

Kommentarer

- Utbyggnaden av planområdet med cirka 250-300 bostäder är ett efterlängtat tillskott i den expansion Värnamo befinner sig i. Med utbyggnaden följer en hel del utmaningar där trafiken är en del. Aktuellt område beräknas en vardag medföra cirka 1200 rörelser till och från bostäderna, cirka 340 rörelser till och från förskolan och cirka 180 rörelser till och från vårdcentralen. Sammantaget genererar då utbyggnaden enligt förslaget omkring 1720 tillkommande resor per dag. Då både in- och utfart från området kommer förses med vänstersvängsfält bedömer kommunen att det inte behövs någon cirkulationsplats.

I samband med Värnamo kommuns nya översiktsplan ska Värnamo kommun verka för att minska bilåkandet och därmed öka andelen hållbara resor. De hållbara resorna är gång, cykel och kollektivtrafik. Upp emot 80% av alla bilresor inne i en tätort är kortare än 3-4 kilometer. En betydande del av dessa relativt korta bilresor är möjliga att både promenera, men framförallt att cykla.

- I detaljplanen tar kommunen höjd för att möjliggöra kollektivtrafik utmed Götavägen ner mot Helmershus genom att i detaljplanen lämna utrymme för busshållplats i södergående riktning mot väg 27. Hållplats i norrgående riktning är beaktat men berörs inte av den nu aktuella detaljplanen. Kollektivtrafikens rådighet ligger på Region Jönköpings Län, Länstrafiken, och i dagsläget finns inget startdatum när en kollektivtrafik kan finnas på platsen.

- Det finns inget som hindrar att busshållplatser skapas i den västra delen av planområdet inom användningen GATA. Däremot bedöms det inte aktuellt med en buss som kör in i planområdet i dagsläget. Att få till en busshållplats på Götavägen i östra delen av planområdet bedöms vara högre prioriterat.

- En anslutning från planområdet, till den östra sidan av Götavägen, i höjd med planområdet, ska anläggas. Kommunen verkar för att det ska bli en planskild korsning.

- Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Västhorja 12:5 med flera i Värnamo stad, för att möjliggöra för en etablering av en grundskola med tillhörande idrottshall.

- I aktuellt fall har kommunen bedömt att ett rimligt avstånd till centrum är innanför stadens ringleder. Att få plats med en lika stor exploatering på annat ställe bedöms vara svårt, bortsett från områden där detaljplanearbete redan pågår, exempelvis Prostsjöområdet och Kvarteret Kärleken.

Tekniska utskottet

- Tekniska utskottet beslutar att det istället för enbart förskola (S₁) bör ges möjlighet till annan skolverksamhet.

- Tekniska utskottet beslutar att inte ha några ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentarer

- Att möjliggöra för annan skolverksamhet än förskola i detta område bedöms inte vara lämpligt. En skolverksamhet ställer högre krav på flertalet funktioner runt omkring. Områden för nya grundskolor bör hanteras mer strategiskt. Riskutredningen som tagits fram i samband med planarbetet är även baserad på bebyggelsen enligt planförslaget. Behöver förskoleområdet någon gång användas för tillfälliga skollokaler i mindre omfattning bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att det är bättre att hantera detta genom tidsbegränsat bygglov.

Trafikverket

- Aktuellt planområde ligger norr om väg 27 och söder om Värnamo sjukhus. Värnamo kommun planerar här för omfattande bostadsbebyggelse, innebärande att en ny stadsdel etableras relativt centralt. De synpunkter Trafikverket förde fram under samrådet har i allt

väsentligt besvarats. Trafikverket har inget att erinra mot detaljplaneförslaget, förutsatt att tillhörande trafikbullerutredning (Tyréns AB, 2018-12-01) tar höjd för prognosticerad trafik år 2040. Om ev. bullerskärmar krävs för att underskrida gällande bullerriktvärden måste sådana uppföras inom planområdet och ej inom vägområde för väg 27.

Kommentarer

- Trafikbullenutredningen tar höjd för prognosticerad trafik år 2040.

- Eventuella bullerskärmar kommer placeras inom planområdet.

ÖVRIGT

- Bestämmelserna e_6 och a_2 har flyttats till nya rubriker och omformulerats något för att underlätta arbetet med digitalisering av kommunens detaljplaner. Ändringen är inget som påverkar syftet med bestämmelserna.

- Stycket under rubriken *Biotopskydd* har uppdaterats en aning utifrån biotopskyddsansökan.

- Planbeskrivningen uppdateras med text angående att en liten del av befintlig detaljplan, F 356, berörs av aktuell detaljplan. Användningen är NATUR, vilket är samma användning som i pågående detaljplan.

- Bestämmelsen f_6 – *Vårdändamål får finnas i max 2000 kvadratmeter bruttoarea* tas bort för att göra planen mer flexibel. Trafikrörelserna och parkeringsbehovet bedöms vara ungefär likvärdiga vare sig delen utöver vårdcentralen används för bostadsändamål eller för vårdändamål. Planbeskrivningen uppdateras med text angående att kommunen bedömer att det krävs minst 72 parkeringsplatser vid fullt utnyttjande av vårdändamål under rubriken *Parkering, varumottagning, utfarter*.

- Bestämmelsen f_5 - *Vind utöver fyra våningar får inte inredas för bostad* har lagts till på ett antal områden på plankartan. Anledningen till detta är att det inte bedöms lämpligt med mer än fyra bostadsvåningar inom dessa områden. Planarbetet har baserats på fyra våningar gällande exempelvis gestaltning, parkeringsplatser och trafikrörelser. Att endast reglera byggnadshöjd bedöms inte vara tillräckligt.

- Transformatorstationen i den östra delen har flyttats något för att inte hindra tillkommande gång- och cykelväg i området. Planbeskrivningen uppdateras med text angående att ett skyddsavstånd på fem meter till närmaste bebyggelse från transformatorstationen bland annat tas upp av präckmark samt att transformatorstationer som finns utomhus på några meters avstånd ger mycket låg exponering för magnetfält.

- Planbestämmelsen p_2 har bytts ut till bestämmelsen p_3 – *Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata* i del av området väster om det område som möjliggör för vårdcentral. Syftet med detta är att möjliggöra för tätare bebyggelse i detta område.

- Redaktionella ändringar har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen.

Mars 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
MOSSLE 16:20 MED FLERA
(området söder om sjukhuset) i Värnamo stad

Dnr 16.2013.211
Antagen 2019-05-29
Laga kraft 2020-03-16

Planbeskrivning

Plandokument

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

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

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

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

Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Granskningsutlåtande

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplanen:
Kultur- och naturmiljöutredning
Kultur- och naturmiljöutredning 2
Översiktlig geoteknisk undersökning
Sol- och skuggstudie
Riskutredning
Arkeologisk utredning
Arkeologisk förundersökning
Arkeologisk undersökning
Bullerutredning
Dagvattenutredning

Innehållsförteckning

PLANDOKUMENT.....	1
HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten.....</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....</i>	4
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	5
<i>Administrativa bestämmelser.....</i>	8
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	9
PLANFÖRFARANDE.....	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	10
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	11
<i>Översiktsplan</i>	11
<i>Detaljplaner m m.....</i>	11
.....	12
<i>Program för planområdet.....</i>	13
<i>Riksintresse.....</i>	13
<i>Kommunala beslut i övrigt.....</i>	13
.....	14
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	15
<i>Natur, geoteknik och kultur.....</i>	15
<i>Bebyggelseområden</i>	23
<i>Friytor</i>	32
<i>Vattenområden</i>	39
<i>Gator och trafik</i>	42
<i>Störningar, hälsa och säkerhet.....</i>	48
<i>Brand och räddning</i>	55
<i>Teknisk försörjning</i>	56
MILJÖMÅLEN	59
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	60
<i>Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning).....</i>	61
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	62
<i>Organisatoriska frågor</i>	62
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	63
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	64

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 blir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

PARK

Park, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen blir parkmark och att kommunen är huvudman för parkmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

GATA

Gata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att de nya gatorna ska bli kommunala gator. I bestämmelsen ingår även bland annat gatuplantering. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

TORG

Torg, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen blir torg och att kommunen är huvudman för torget. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

B

Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Även viss form av vård kan ingå i bestämmelsen, exempelvis LLS-boende, gruppboende och äldreboende. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

S₁

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

D

Vård, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för vårdcentral. Syftet med bestämmelsen är även att reglera byggrätten på sjukhusfastigheten. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

E₁

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

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning

lek

Lekplats, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en lekplats och att kommunen är huvudman för lekplatsen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Stenmur

Stenmur ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att befintlig stenmur ska bevaras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Busshållplats

Marken är avsedd för busshållplats. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för busshållplats. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Dagvattendamm

Dagvattendamm får finnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för dagvattendamm. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Dagvattendike

Dagvattendike får finnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för dagvattendike. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Gång- och cykelväg

Marken är avsedd för gång- och cykelväg. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för gång- och cykelväg. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Skydd

Plantering

Marken ska vara planterad med buskar och träd. Syftet med bestämmelsen är att skydda mot riskerna från gasolcisternen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 12 § punkt 1 PBL.

Vall

Vall till en höjd av minst tre meter ovan vägbanan för väg 27 ska anordnas. Syftet med bestämmelsen är att skydda mot riskerna avseende farligt gods på väg 27. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 12 § punkt 1 PBL.

Vall1

Vall med en höjd av minst en meter ovan cisternmantelns högsta punkt ska anordnas. Syftet med bestämmelsen är att skydda mot riskerna från gasolcisternen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 12 § punkt 1 PBL.

Vall2

Vall får finnas. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att en vall får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 12 § punkt 1 PBL

Mark



träd₁

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att befintligt träd bevaras med undantagsfall om trädet blir sjukt

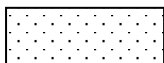
eller utgör en säkerhetsrisk. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

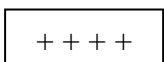
Byggandets omfattning

- e₁ Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea i procent. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
- e₂ Största bruttoarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, ovan mark. Syftet med bestämmelsen förutom att styra byggnationen ovan mark, är att skapa utrymme för erforderlig friyta. Bebyggelse som är lägre än 1,5 meter ovan mark räknas som källarvåning och berörs därmed inte av byggrätten ovan mark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
- e₃ Största bruttoarea är angivet värde i kvadratmeter per fastighet, ovan mark. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning området får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda bruttoarea ovan mark. Bebyggelse som är lägre än 1,5 meter ovan mark räknas som källarvåning och berörs därmed inte av byggrätten ovan mark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
- e₄ Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter per fastighet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning området får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
- e₅ Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet vid byggnation av radhus och kedjehus. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning området får bebyggas vid byggnation av radhus och kedjehus, genom att ange största värde i procent av fastighetsarean. 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.
-  Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Placering



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



Marken får underbyggas med kör- och planterbart bjälklag. Ovan mark får endast bebyggas med komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa mark som enbart får bebyggas med komplementbyggnader eller parkering. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p1

Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Garage och uthus ska placeras minst 6 meter från gata och får i övrigt placeras intill 2 meter från fastighetsgräns, gäller inte i gräns sammanbyggda garage mellan grannar. Garagedel sammanbyggt med huvudbyggnad får placeras 2 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att till viss del styra byggnadernas placering inom fastigheten. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p2

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Garage och uthus ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, gäller inte i gräns sammanbyggda garage mellan grannar. Syftet med bestämmelsen är att till viss del styra byggnadernas placering inom fastigheten. Vid byggnation av radhus och kedjehus får huvudbyggnad sammanbyggas i gräns. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p3

Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata. Syftet med bestämmelsen är att till viss del styra byggnadens placering inom fastigheten, samtidigt som det möjliggörs för tätare bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utförande

b1

Friskluftsintag ska utföras i riktning bort från väg 27 och gasolcisternen. Syftet med bestämmelsen är att minska risken att giftiga utsläpp och rökgaser sprids till bostäder via friskluftsintaget vid olycka med farligt gods eller gasolcisternen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b2

Utrymning av byggnader ska vara möjlig i riktning bort från väg 27 och gasolcisternen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa alternativa utrymningsvägar som leder bort från väg 27 och gasolcisternen vid olycka med farligt gods eller läckage från gasolcisternen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₃ Källare får inte finnas. Syftet med bestämmelsen är att undvika bostadsutrymme under mark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₄ För lägenheter mot väg 27, som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter, ska lägenheterna vara genomgående, och minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, från våning tre och uppåt. Syftet med bestämmelsen är att styra att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en tystare sida för lägenheter som är större än 35 kvadratmeter, för de våningar där bullret överstiger 60 dBA vid fasad, mot väg 27. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₅ För lägenheter mot väg 27 och påfartsramp till väg 27, som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter ska lägenheterna vara genomgående, och minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, från våning två och uppåt. Syftet med bestämmelsen är att styra att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en tystare sida för lägenheter som är större än 35 kvadratmeter, för de våningar där bullret överstiger 60 dBA vid fasad, mot väg 27. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utformning

f₁ Endast radhus, kedjehus och flerbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av radhus, kedjehus och flerbostadshus. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

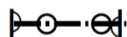
f₂ Endast friliggande villor. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av friliggande villor. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₃ Komplementbyggnader, garage och carport, i en våning om max 500 kvadratmeter byggnadsarea, utöver angiven exploateringsgrad, får finnas. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader, garage och carport får bebyggas inom området med max 500 kvm, utöver byggrätten för bostadsbebyggelsen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₄ Komplementbyggnader, garage och carport, i en våning om max 200 kvadratmeter byggnadsarea, utöver angiven exploateringsgrad, får finnas. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader, garage och carport får bebyggas inom området med max 200 kvm, utöver byggrätten för bostadsbebyggelsen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₅ Vind utöver fyra våningar får inte inredas för bostad. Syftet med bestämmelsen är att till viss del reglera utformningen inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utfart



Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 §.

Mark

n₁ Trädet får endast fälls om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintligt träd bevaras med undantagsfall om trädet blir sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 10 § PBL.

n₂ Plank får finnas. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för plank inom u-område, förutsatt att ledningar inte skadas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 10 § PBL.

Användning

e₆ Byggnadens användning ska vara förråd eller maskinrum, vid vindsutrymme utöver åtta våningar. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att en extra bostadsvåning utöver åtta våningar inreds då brandskyddskraven ökar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 2 PBL.

Administrativa bestämmelser

u – 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.

Genomförandetiden

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

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 7 §.

a₁ Startbesked får inte ges för förskola förrän plank eller omgivande bebyggelse har uppförts på ett sätt som innebär att den yta som ska användas för utemiljö inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Syftet med bestämmelsen är att klara gällande riktvärden för trafikbuller utomhus vid förskolor.

Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 14 § punkt 5 PBL.

a2

Marklov krävs även för borttagande av stenmur. Kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att bevara befintlig stenmur. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 15 § punkt 3 PBL.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för etablering av ett nytt bostadsområde med olika bostadstyper och upplåtelseformer samt en förskola och vårdändamål i stadsdelen Mossle, söder om sjukhuset.

Planen ger därmed förutsättningar för ett nytt bostadsområde med tillhörande grönytor och parkeringar. Planen möjliggör för drygt 250 bostäder med olika boendeformer. Bostäder i form av flerbostadshus, radhus, kedjehus och villabebyggelse möjliggörs samt en förskola med upp till sex avdelningar, med tillhörande parkering och utemiljö. Inom de olika boendeformerna möjliggörs för olika användningar, exempelvis, vanliga bostäder, LSS-bostäder och vårdboende. Detaljplaneområdet ges förutsättningar att anslutas till befintligt gatu- och cykelvägnät samt att ny gatustruktur anläggs inom planområdet med ett tillfredställande trafikflöde. Även vårdändamål möjliggörs i planen, vilket ger en framtida flexibilitet och ökade möjligheter för en blandad stad.



Vy över planområdet med omgivning. Jönköpings läns museum,

Planförfarande

Eftersom att detaljplanen saknar stöd i nu gällande översiktsplan och är av betydande intresse för allmänheten görs bedömningen att planen upprättas med ett utökat planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900), kapitel 5.

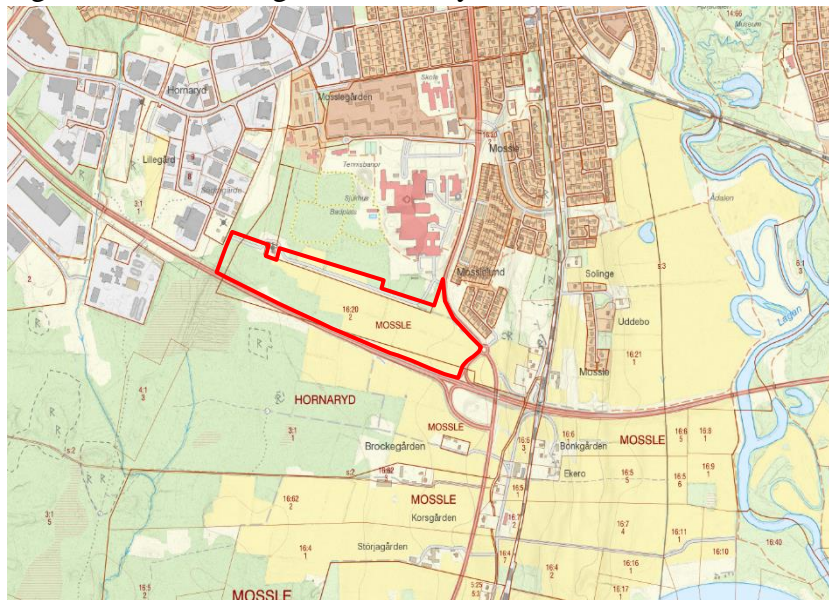
Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Värnamo stad, söder om Värnamo sjukhus. I norr angränsar planområdet till skogsmark och Värnamo sjukhus. I öster angränsar planområdet till Götavägen med bakomliggande bostadsbebyggelse, en av- och påfart till väg 27 samt en cirkulationsplats. Söder om planområdet är väg 27 belägen. I väster angränsar planområdet till Hornaryds industriområde.

Planområdet omfattar cirka 19,5 hektar och ägs till större delen av Värnamo kommun. Planområdet utgörs främst av del av fastigheten Mossle 16:20. Områdets norra del utgörs av del av fastigheten Läkaren 1, och den nordvästra och sydöstra delen utgörs av del av fastigheten Hornaryd 3:1.



Planområdet med omgivning. Utdrag ur fastighetskartan, 2017.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Aktuellt planområde är utpekade som högvärdig åkermark för länet i den kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun, antagen 2002. Översiktsplanen medger även att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt, genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunens alla invånare ska kunna erbjudas en god bostad och en god boendemiljö. Möjlighet ska ges till en varierad bostadsbebyggelse, både vad avser utformning och upplåtelseform. Kommunen ska verka för ett kretsloppsanpassat boende genom till exempel energisnålt byggande, användande av förnyelsebara energikällor vid uppvärmning, källsortering, kompostering och återförande av närsalter i kretsloppet. Vid bostadsbyggande i stadsmiljö betonas särskilt att lekmiljöer ska iordningställas. Översiktsplanen tillstår även att det i framtiden ska finnas en väl utbyggd samhällsservice.

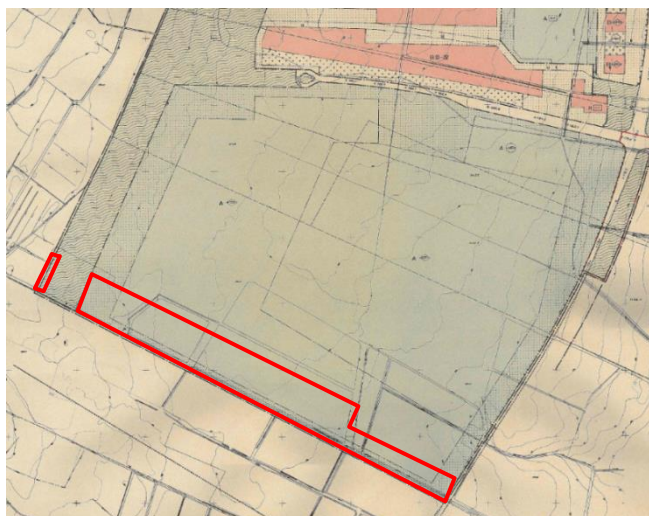
I den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad, antagen 2006 medges att de mest produktiva jordbruksarealerna i kommunen i möjligaste mån ska prioriteras för jordbrukets intressen. När det gäller intressekonflikter i tätortsnära lägen, där jordbruksmark berörs, ska noggranna överväganden och konsekvensanalyser alltid göras. De områden som påverkas av aktuella exploateringsintressen kontra areella näringars intressen är främst områdena längs Vidösterns stränder, på platån vid Västra Mossle – Hornaryd – Helmershus, Bäckaskog samt vid Bredasten. I bilaga 2 till den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad, visas att större delen av tilltänkt planområde utgörs av odlad mark.

Den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad tillstår även att det i hela kommunen ska finnas ett sammanhängande nätverk av gröna korridorer. Övergångszonerna mellan stad och land ska fungera som buffertzoner, med gröna kilar mot de centrala tätortsdelarna.

Detaljplaner m m

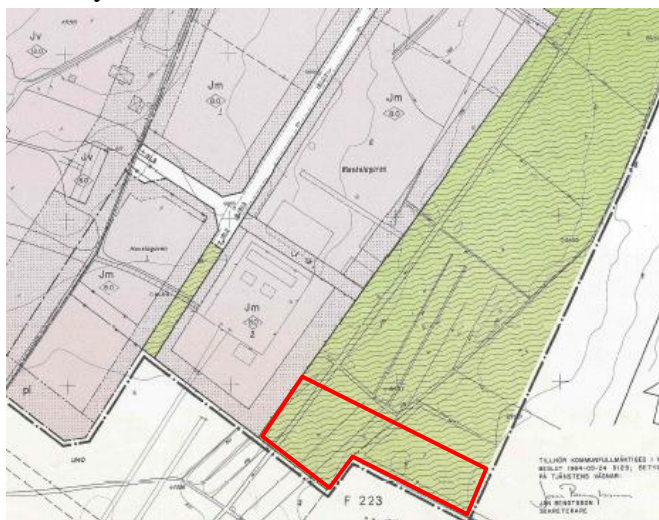
Nedanstående befintliga detaljplaner berörs direkt av aktuell detaljplan. För de markområden som ingår i den nya detaljplanen upphör nedanstående planer att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

- F 147 Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Värnamo stad (Backegårdsområdet), fastställd av Länsstyrelsen 1967.



Gällande stadsplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Värnamo stad (Backegårdsområdet)" från 1966. De delar som berörs av planförslaget är markerade med röd linje.

- F 223 Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kv Repslagaren mm i Värnamo stad, fastställd av Länsstyrelsen 1985.



Gällande stadsplan "Kv Repslagaren mm i Värnamo stad, förslag till ändring och utvidgning av stadsplan" från 1984. Berörd del av planförslaget är markerat med röd linje.

Större delen av planområdet är inte planlagt idag. Endast en liten del av stadsplanerna F 147 och F 223 berörs av detaljplanen. En ytterst liten del av planområdets östra del berörs av detaljplan F 356, Detaljplan för del av Mossle 16:20 – Trafikplats Mossle. De delar av gällande stadsplan F 147 som omfattas av tänkt planområde utgörs av allmänt ändamål och den del av gällande stadsplan F 223 som omfattas av tänkt planområde utgörs av

allmän platsmark – park, plantering eller naturpark. Den del av gällande detaljplan F 356 som omfattas av planområdet utgörs av allmän platsmark – natur.

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

Program för planområdet

Ett program för planområdet anses inte nödvändigt då det inte finns några riksintressen inom planområdet och området är utpekad som mark för bostäder i Bostadsförsörjningsplan för perioden 2016-2020, antagen av kommunfullmäktige 2016.

Riksintresse

Inom planområdet finns inga dokumenterade riksintressen, däremot angränsar väg 27 som är av riksintresse för kommunikation till planområdet i söder. Det är inte tillåtet att uppföra byggnader/tillbyggnader eller att utföra några anläggningar eller åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten inom 30 meter på båda sidor om riksväg 27. Målsättningen med riksintresset för väg 27 är att det ska finnas en god transportkvalitet och god nåbarhet till andra regioner, god tillgänglighet för samtliga trafikanter, god trafiksäkerhet och god miljö.

Länsstyrelsen föreskriver med stöd av 47 § väglagen (1971:948) att inom ett avstånd om 50 meter från vägområdet tillhörande bland annat väg 27 förbi planområdet 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.

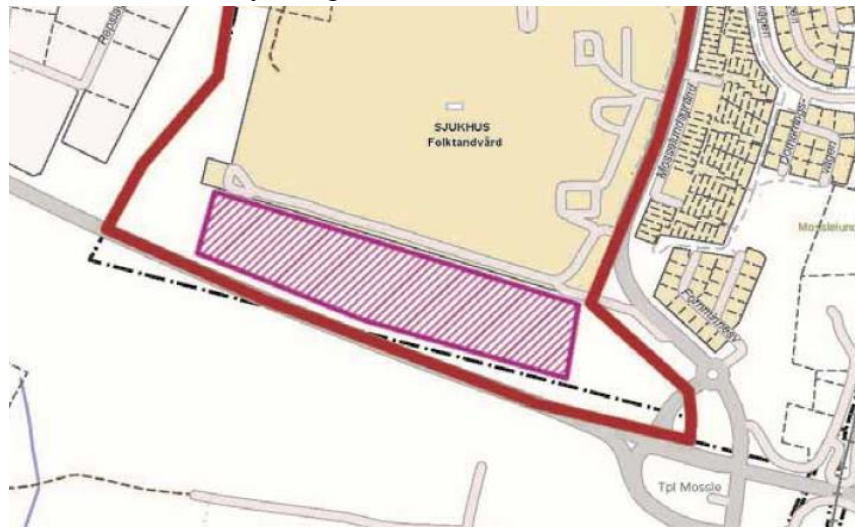
Kommunala beslut i övrigt

Värnamo kommuns vision *Värnamo – den mänskliga tillväxtkommunen, 40 000 invånare 2035* innebär att kommunen ska verka för att samhällsservice och bostäder utökas i kommunen. Aktuell detaljplan med ett nytt bostadsområde med blandad bebyggelse samt en förskola och vårdmöjlighet medverkar till att Värnamo kommun har möjlighet att växa och därmed uppnå sin vision.

- I Bostadsförsörjningsplan för perioden 2016-2020, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016 § 149, är området söder om sjukhuset utpekad som mark för bostäder.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-08-23, Msn § 236, att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny

detaljplan för del av fastigheten Mossle 16:20 i Värnamo stad.

- Barn- och utbildningsnämnden beslutade 2017-04-12, Bun § 93, att godkänna vidare utredning kring fler tomter för ytterligare förskolor i Värnamo kommun.



Utpekat område i aktuell bostadsförsörjningsplan, 2016

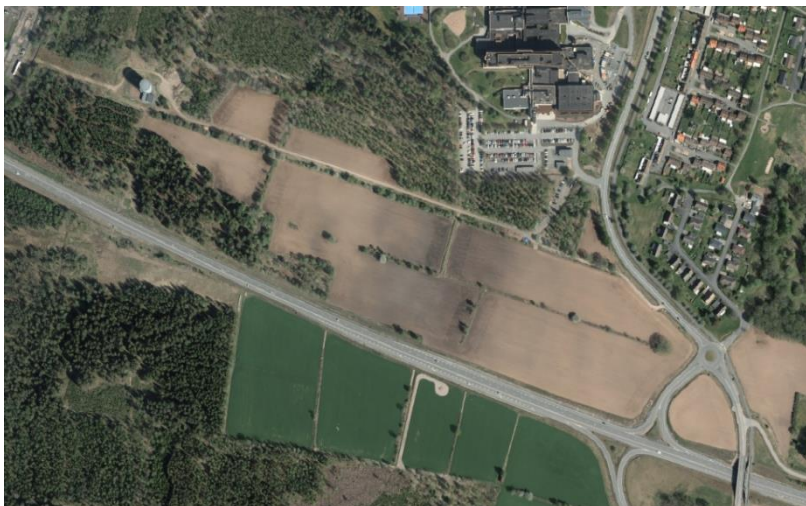
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Natur, geoteknik och kultur

Planområdet utgörs främst av jordbruksmark och skogsmark. Detaljplanens genomförande medför att större delen av befintlig jordbruksmark tas i anspråk som kvartersmark för bostads-, förskole- och vårdändamål och som allmän platsmark.

Större delen av befintligt skogsområde inom planområdet kommer fortsätta ha samma användning som idag. Detta säkerställs genom planbestämmelsen allmän platsmark, NATUR.



Vegetation inom planområdet. Utdrag ur ortofoto, 2017.

Mark och vegetation

Förutsättningar

Detaljplaneområdets östra del utgörs främst av öppen mark som består av åkermark. Utmed flertalet av åkerrenarna finns inslag av buskar och träd, och i områdets östra del finns en värdefull ek som tillhör det gamla odlingslandskapet. Det finns även stenmurar, odlingsröse och åkerholmar som är biotopskyddade enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. Planområdets västra del utgörs av skogsmark med barr- och lövträd, främst yngre björk, gran och tall. Inom planområdet finns en grusväg som främst används för transporter till och från Värnamo Energis ackumulatortank nordväst om planområdet. Söder om grusvägen finns en trädrida.

Markytan är relativt plan inom större delen av jordbruksmarken, med den högsta punkten i områdets mittersta del, norr om grusvägen. Inom den östra delen av området sluttar dock marken österut ner mot vägmotet med en total nivåskillnad av cirka fyra meter.



Vegetation inom planområdet, 2017.

Förändringar

I detaljplanen möjliggörs ny bostadsbebyggelse med varierande bostadstyper och upplåtelseformer samt en förskola med tillhörande gatustruktur. Även vårdändamål möjliggörs i planen. Detta säkerställs i planen med planbestämmelserna B - *bostäder*, f_1 - *endast radhus, kedjehus och flerbostadshus*, f_2 - *endast friliggande villor*, S_1 - *förskola*, D - *Vård* och GATA. Planen innebär att ett torg anläggs på allmän platsmark i planområdets mittersta del. Torget förväntas fungera som en attraktiv mötesplats med varierande funktioner och innehåll.

Användningen TORG medger att platsen kan används för torg med tillhörande verksamheter, exempelvis serveringar, kiosker och parkeringsplatser. Om inget annat uttrycks omfattas användningen av normal fordonstrafik, motsvarande det som ingår i användningen GATA. Avsikten är att torget ska vara bilfritt, vilket företrädesvis regleras genom lokala trafikföreskrifter. Torget inom planområdet bör förses med bänkar i soliga lägen och mycket grönska. Även en fontän eller liknande ryms inom torget. Inom planområdet kommer grönytor behållas inom allmän platsmark och i områdets västra del möjliggörs för en lekplats inom parkmarken. Parken blir en betydelsefull plats för bostadsområdet. Detta säkerställs i planen med planbestämmelserna TORG, NATUR, PARK och lek.

Konsekvenser

Planens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Detta innebär viss påverkan på träd, stenmurar, odlingsrösen och vegetation. Samtidigt är ett antal träd och stenmurarna viktiga för områdets karaktär och bör därmed

bevaras i möjligaste mån. Jordbruksmarken tas i anspråk för en förskola, bostadsbyggnader, vårdändamål, hårdgjorda ytor (i form av gator och parkeringar) samt grönytor. Planområdet får en ny infart från Götavägen i nordöst och ett stråk för gående och cyklister möjliggörs inom del av planområdet genom planbestämmelserna NATUR och GATA. Planens genomförande innebär att befintlig landskapsbild kommer att förändras. Då området ligger norr om väg 27, i anslutning till stadens tätare och högre bebyggelse bedöms detta gestaltningsmässigt passa in och därmed vara lämpligt.

Kommunen växer, det finns en stor efterfrågan på bostäder och därmed ett stort behov av ny bostadsbebyggelse, nya förskoleplatser och ny vårdcentral i Värnamo stad. Kommunen anser att tillskapandet av bostadsbebyggelse, förskola och vårdcentral inom planområdet behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Bostäder inom planområdet bidrar även till underlaget för såväl service som infrastruktur och kollektivtrafik i närområdet samt närheten till sjukhuset och andra arbetsplatser. En förskola och vårdcentral inom planområdet innebär även att barn och boende i närområdet har nära till dessa samhällsnyttor. Placeringarna av förskolan och vårdcentralen inom området bedöms vara strategiska då de som kommer utifrån planområdet har lätt att komma åt dessa verksamheter.

Jordbruksmark

Förutsättningar

Cirka 11,4 hektar av planområdet består av jordbruksmark. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Förändringar och konsekvenser

Ny bebyggelse enligt detaljplanen med tillhörande gator och anläggningar innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Eftersom jordbruksmarken är brukningsvärd krävs det alltså enligt lagstiftning att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att området ska kunna tas i anspråk. Bostäder är ett allmänt intresse enligt Plan- och bygglagen (2 kap.). Även service i form av förskola och vård är av vikt för tätortens och närregionens/kommunens utveckling.

Cirka 7,6 hektar jordbruksmark tas i anspråk för bostads-, förskole- och vårdändamål. Utöver detta består cirka 3,8 hektar av jordbruksmark. Denna del planläggs som allmän platsmark och kommer användas för gator, grönområden (inom vilket bland annat hantering av dagvatten, buller/skyddsvall ingår) med mera. Planområdet är avskuret från omgivande åkermark av

väg 27. Aktuellt område bedöms vara rimligt att ta i anspråk för bostäder, vård, förskola med mera.

För att kunna tillgodose bostäder i kommunen krävs det beredskap att effektivt ta fram detaljplaner för nya bostadsområden, vilket pågår på olika ställen i Värnamo. Det finns ett stort behov av nya bostäder. I kommunen finns det även brist på förskoleplatser och lokaler för vårdcentral, varför området anses lämpligt att exploatera med bostäder, vårdcentral och en förskola. Planområdet är stort, vilket innebär att det rymmer ett stort antal bostäder med ett mycket bra läge i förhållande till befintlig infrastruktur.

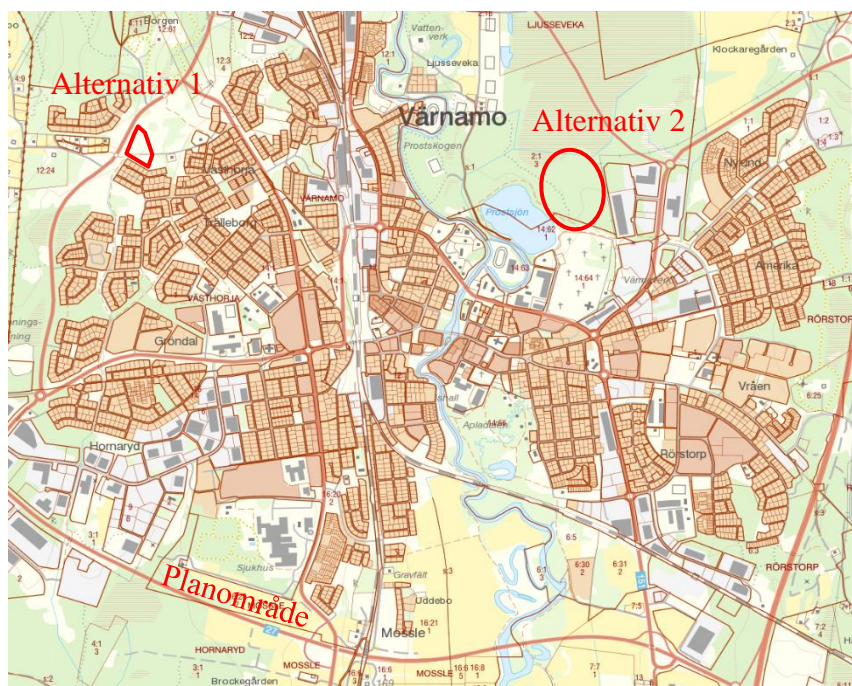
Utbyggnad enligt detaljplanen som är belägen i ett tätortsnära läge är gynnsamt ur resurshållningssynpunkt. Planområdets läge innebär att de boende får möjlighet att gå och cykla till arbete, skola, service och kollektivtrafik. Etablering i ett tätortsnära läge innebär även att befintlig infrastruktur i form av gator, vatten och avlopp kan nyttjas mer effektivt. Detaljplanen möjliggör för en utveckling av staden genom ökat underlag för service och miljövänligt resande.

Bebyggelse enligt planen kan ses som en naturlig utveckling av staden, med bebyggelse inifrån staden och ut. Att tillgodose fler bostäder i Värnamo tätort med blandad bebyggelse är nödvändigt för att uppnå kommunens vision – *Värnamo – den mänskliga tillväxtkommunen 40 000 invånare 2035*. Regionen är positiv till bostadsbebyggelse och vårdcentral i nära anslutning till sjukhuset som är en stor arbetsgivare i kommunen, för att kunna möjliggöra bostäder för personal i nära anslutning till arbetsplatsen. Detta behov hade inte kunnat tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk då det skulle bli längre avstånd till sjukhuset. Planområdet ligger även i nära anslutning till Hornaryds industriområde, vilket skulle innebära bostäder i nära anslutning till stora arbetsplatser.

I aktuellt fall bedöms bostadsförsörjnings-, förskole- och vårdbehovet i Värnamo och intresset av att lokalisera bostäder i tätortsnära läge väga tyngre än att bevara jordbruksmarken inom området.

Alternativa lokaliseringar

När jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse ska alternativa lokaliseringar studeras, för att motivera att jordbruksmarken behöver tas i anspråk. I bedömningen har kommunen förhållit sig till hur centralorten kan utvecklas innanför tätortens ringleder, med möjlighet att anslutas till befintlig kommunikation och infrastruktur.



Karta som visar de alternativa lokaliseringar som har studerats.

Alternativ 1: Området ligger bra i förhållande till befintlig infrastruktur och i anslutning till befintliga bostäder. Området är beläget innanför Gröndalsleden som till stor del utgör en barriär för tätorten. Alternativ 1 utgörs av betesmark, vilket klassas som jordbruksmark. Området har genomgått en arkeologisk utredning av Jönköpings läns museum. Länsstyrelsen i Jönköpings län har gjort en bedömning. Bedömning är att tillstånd inte kommer lämnas för ingrepp i de tre gravfälten, blästplatsen och deras fornlämningsområden i den nordöstra delen. Enbart den sydöstra delen bedömdes vara lämplig att exploatera. Detta område är cirka 2 hektar, där stora delar ligger nära ringleden. Därmed blir området relativt begränsat på grund av den rika förekomsten av fornlämningar. Området bedöms vara för litet för att exploateringen ska vara ekonomiskt hållbar. Det bedöms inte vara lämpligt med hög bebyggelse eller vårdcentral i förhållande till omgivningen.

Alternativ 2: Området är relativt centrumnära och det finns gott om ytor för att möjliggöra för flertalet bostäder. Stor del av området, är dock sankt och utgörs av sumpskog/mossmark. Även närheten till industriområdet och befintlig luftledning i öster måste beaktas. Aktuellt område utgörs av ett populärt stadsnära friluftsområde som inte bedöms vara lämpligt att ta i anspråk för bostadsbebyggelse. I väster mot Prostsjön finns ett nyckelbiotopsområde, vilket är ett skogsområde som är av stor betydelse för skogens växter och djur. Området har även en betydande funktion för avvattningen i närområdet. Detaljplanearbete pågår i nära anslutning till området, vilket ligger i linje med *Översiktsplan för Värnamo kommun*,

fördjupning för delen Värnamo stad. Detaljplanen kommer möjliggöra för bostäder i blandade upplåtelseformer, området är av stor betydelse för stadens utveckling. Därmed blir område 2 av stor vikt, bland annat för rekreation.

Övriga alternativ: I övrigt pågår detaljplanearbete i Värnamo tätort som är förenliga med den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad och bostadsförsörjningsplanen, framförallt förtättningsområden. Det är små exploateringsprojekt som dock utgör viktiga komplement till kommunens utveckling. De kan inte ersätta aktuellt planområde. Andra områden som är föreslagna i den fördjupade översiktsplanen eller bostadsförsörjningsplanen har valts bort då de är belägna på ett längre avstånd från centrum, belägna på jordbruksmark och är områden som är rika på fornlämningar. Andra områden har valts bort på grund av översvänningsproblematik och dåliga markförhållanden.

Samlad bedömning: Behovet enligt aktuell detaljplan bedöms inte kunna tillgodoses på ett tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Alternativ 1 består av jordbruksmark, liksom aktuellt område. Då planområdet är större än alternativ 1 bedöms det rimligare att ta detta område i anspråk för att rymma ett större antal bostäder. Alternativ 2 blir begränsat då det till stor del utgörs av våtmark, nyckelbiotoper samt ligger i anslutning till ett industriområde. Marken inom alternativ 2 bedöms vara av stort intresse för allmänheten, och därmed inte lämpligt att ta i anspråk. Jordbruksmarken enligt detaljplanen nyttjas inte på samma sätt av allmänheten. Området enligt detaljplanen bedöms därmed ha bäst förutsättningar för att möjliggöra byggnation för drygt 250 bostäder samt vård- och förskoleändamål i Värnamo tätort. Vilket inte anses kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att något eller några av de andra alternativen tas i anspråk. Sammantaget utifrån ovanstående resonemang tillgodoses väsentliga samhällsintressen inom planområdet, som inte kan omlokaliseras på ett tillfredställande sätt.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering från 2001 består området av moränmark. En översiktlig geoteknisk undersökning har upprättats av Ramböll Sverige AB på uppdrag av Värnamo kommun. De geotekniska fältundersökningarna har genomförts med två olika metoder, skruvprovtagning och slagsondering. Undersökningen visar att jordlagren under mulljorden till största delen består av sandig morän. I en av punkterna i områdets nordvästra del påträffades siltig sand ovan den sandiga moränen.

Förutsättningarna för grundläggning bedöms vara goda för ändamålet, kommunen bedömer därmed att marken har bra

förhållanden för att exploateras enligt planen. Jordlagren i området utgörs av fasta lager såsom morän, vilket medför att belastningstillskott endast kommer medföra relativt små och elastiska sättningar som huvudsakligen utbildas under byggtiden, det vill säga direkt när belastningen sker. För att optimera val av grundläggningsmetod för de höga planerade bostadshusen rekommenderas att kompletterade undersökningar utförs i samband med bygglovsprövning¹.

Tyréns har under hösten 2018 genomfört kompletterande utredningar i ytterligare sex punkter. I dessa punkter har skruvprovtagning, slagsondering och installation av grundvattenrör genomförts. Slagsonderingen har utförts till stopp, vilket vid slagsondering innebär mycket fast jord, block eller berg. Minsta bergfria jorddjup varierar enligt utförda sonderingar från cirka 7 meter i öster till cirka 1 meter i mitten av området. I den västra delen har inga sonderingar utförts. Jordartsföljden i de undersökta punkterna kan översiktligt beskrivas som cirka 0,2 meter mulljord följt av siltig sand ned till fast material. Skruvprovtagning har endast kunnat utföras till djup på mellan 1-3 meter djup och jordlagerföljd därunder är därmed inte känt. Detta skulle kunna innebära endast hårdare packad jord eller jordart av mer fast material (morän)².

Radon

Förutsättningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har upprättats av Ramböll Sverige AB under mars 2017. I samband med undersökningen utfördes även en radonundersökning, 2017-03-22. Radonundersökningen utfördes genom mätning av radon i jordluft med radonmätare Markus 10 i tre olika punkter. Resultaten av mätningarna i de tre olika punkterna uppvisar värden mellan 1-6 kBq/m³, vilket motsvarar lågradonmark, numera kallat normalradonmark. Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36 · 10⁶ Bqh/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Förändringar

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Frågan hanteras i samband med bygglovsskedet.

¹ PM Geoteknik, Mossle – Geoteknisk markundersökning, Ramböll Sverige AB, 2017

² Dagvattenutredning Mossle 16:20 m.fl. 2018-12-01

Risk för skred

Förutsättningar

Det finns inga kända risker för skred inom planområdet. Enligt Rambölls geotekniska markundersökning från 2017 utgörs området till stor del av fasta jordlager såsom morän och släntlutningarna är mycket flacka vilket gör att stabilitetsförhållandena är tillfredställande goda.

Fornlämningar och kulturmiljövården

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.

I närområdet finns fornlämningar och kulturhistoriska lämningar registrerade i riksantikvarieämbetets databas fornsök.

Förändringar och konsekvenser

I oktober 2017 genomfördes en arkeologisk utredning inom ett cirka 12,5 hektar stort område där bebyggelse är planerad, av läns museet i Jönköpings län. Vid utredningen påträffades fyra ytor med boplatslämningar, RAÄ 504/501, RAÄ Värnamo 502, RAÄ Värnamo 503 och RAÄ Värnamo 505. De fyra boplatsoverområdena har genomgått en arkeologisk förundersökning för att kartlägga och beskriva fornlämningarnas karaktär, tidsställning, utbredning, omfattning, sammansättning och komplexitet i avsikt att ge underlag för bedömning av fornlämningens kunskapspotential inför eventuellt beslut om arkeologisk undersökning. Samtliga fyra boplatsoverområden visade på förhistoriska boplatslämningar. De två östligaste boplatserna, RAÄ Värnamo 503 och RAÄ Värnamo 505, visade på lämningar av främst stolphål inom begränsade ytor som kunde undersökas inom ramen för förundersökningen. De två västligaste boplatsoverområdena uppvisade till yta och innehåll mer omfattande välbevarade boplatslämningar. Fornlämningarna medför enligt 2 kap 12§ (KML) hinder eller olägenheter som inte står i rimligt förhållande till fornlämningarnas betydelse, Länsstyrelsen i Jönköpings län har bedömt att berörda delar av boplatserna får tas bort genom en arkeologisk undersökning enligt 2 kap 13§ KML. Fornlämningarna togs bort genom en arkeologisk undersökning som genomfördes under augusti – september 2018.

Inom planområdets finns ett antal kulturlämningar som utgörs av en husgrund, en brunn, en stenvall, åkerholmar, röjningsrösen och stenmurar. Husgrunden och brunnen ingår i en torplämning som är belägen i den sydöstra delen av skogsmarken, i anslutning till åkermarken. Utöver husgrunden och brunnen består torplämningen av en stenmur, röjningsrösen samt ett biologiskt kulturarv som utgörs av äldre kulturväxter, fruktträd

och prydnadsbuskar. Torplämningen är sentida, platsen var bebodd under första hälften av 1900-talet³.

Kulturlämningarna i planområdets västra del, inom skogsmarken som utgörs av röjningsrösen, stenmurar och en stenvall kommer behållas. Detta säkerställs genom planbestämmelsen NATUR. Inom skogsmarken i den västra delen av planområdet finns även ett gravröse. Gravröset består av ett runt flackt stenröse från förhistorisk tid, bronsåldern eller äldre järnåldern. Graven utgör därmed en fornlämning⁴. Fornlämningen omfattas av Kulturmiljölagen 1988:950, 2 kap. Till fornlämningen hör även ett fornlämningsområde, ett stort område på marken som behövs för att ge den tillräckligt med utrymme, med hänsyn till dess art och betydelse. Länsstyrelsen fastställer gränserna för fornlämningsområden. I samband med de arkeologiska undersökningarna som genomfördes 2018 registrerade Jönköpings läns museum graven.

De resterande kulturmiljöerna utgör övriga kulturhistoriska lämningar och omfattas av Skogsvårdslagen 1979:429 § 30. Enligt 7 kap. ska skador förhindras helt om det är möjligt utan att den pågående markanvändningen avsevärt försvåras, eller i annat fall begränsas så långt det går.



Gravröse från förhistorisk tid, bild från 2018



Stenmur intill angränsande åkermark, bild från 2018

Bebyggelseområden

Det finns ingen bebyggelse inom eller i direkt anslutning till planområdet bortsett från en ackumulatortank som angränsar till planområdets norra del. Norr om planområdet är Värnamo sjukhus beläget och nordöst om planområdet finns ett bostadsområde. Väster om planområdet är Hornaryds industriområde beläget.

³ Kultur- och naturmiljöutredning, Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017

⁴ Kultur- och naturmiljöutredning 2, Samhällsbyggnadsförvaltningen 2018

Bostäder

Förutsättningar

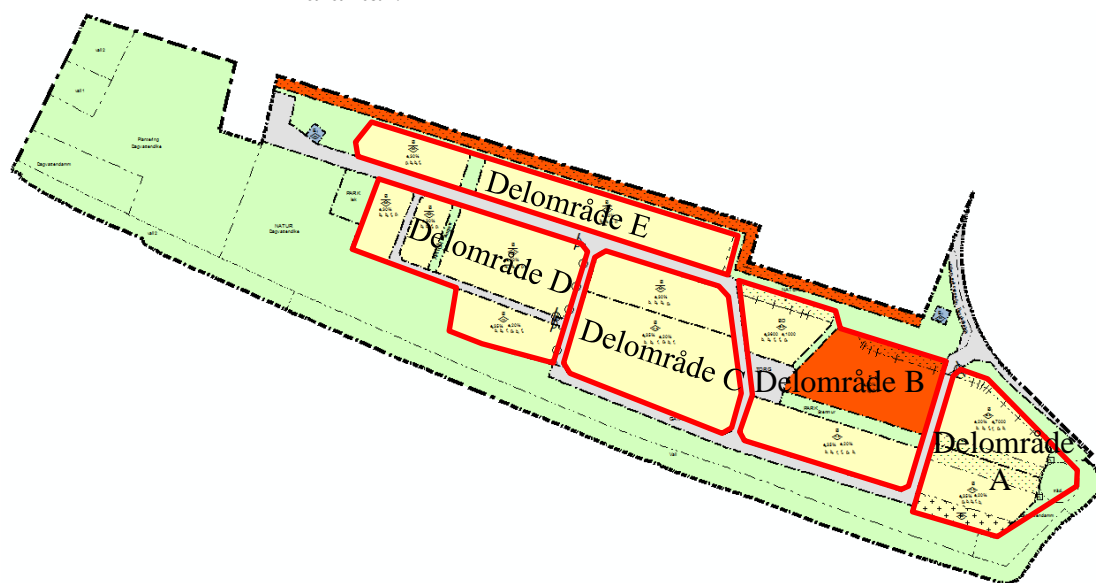
Nordöst om planområdet, öster om Götavägen finns ett bostadsområde med friliggande villor, uppförda på 1970-talet. Bostadsområdet utgörs av villor i ett respektive ett och ett halvt plan med branta tegeltak. Bebyggelsen har skiftande fasadmateriäl (trä och tegel) med varierande utformning och färgsättning.

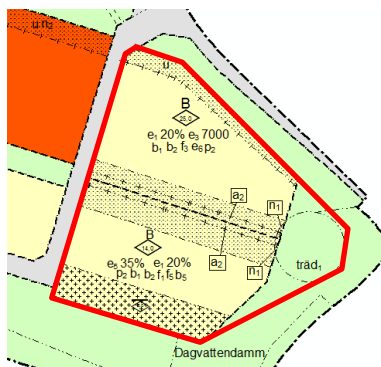


Bostadsbebyggelse nordöst om Götavägen, bild från 2018

Förändringar

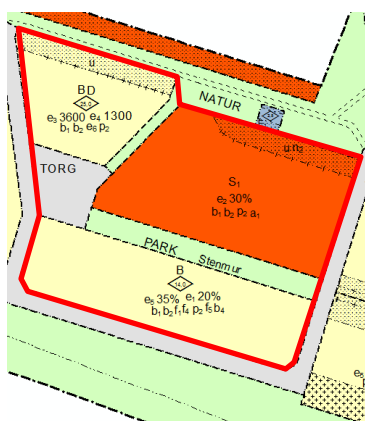
Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i form av friliggande villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus i varierande våningsantal. Kvarteren angörs via en ny huvudgata som kommer in i området från Götavägen i områdets nordöstra del. Området delas upp i olika kvarter av gatustrukturen. De olika kvarteren möjliggör för blandad bebyggelse som erbjuder olika mötesplatser och livsmiljöer. Avsikten är att träd och grönska ska få stort utrymme, både inom kvartersgårdarna och på de allmänna platserna för att bidra till områdets kvalitet och karaktär.





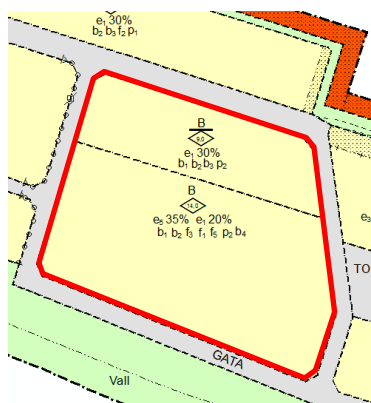
Delområde A markerat med rött.

Bebyggelsen fördelas på fem större delområden. Delområde A lämpar sig bäst för flerbostadshus. Detta delområde är cirka 13 000 kvm och detaljplanen möjliggör en exploateringsgrad på högst 20 % byggnadsarea i den norra delen av kvarteret medan den södra delen av kvarteret möjliggör en exploateringsgrad på 35 % vid byggnation av radhus och kedjehus eller en exploateringsgrad på 20 % vid byggnation av flerbostadshus. En byggnadshöjd på 25 meter inom en del av kvartersmarken, i den norra delen innebär att en byggnad kan byggas med upp till åtta våningar. Resterande bebyggelse inom området kan byggas i upp till sex våningar respektive fyra våningar. Genom att området planeras för flerbostadshus skapas en urban karaktär och en ny entré in till Värnamo från väg 27 och Götavägen. I den östra delen av delområdet finns en stor ek som bevaras och skapar en axel genom området som fortsätter med en befintlig stenmur med träd bredvid.



Delområde B markerat med rött.

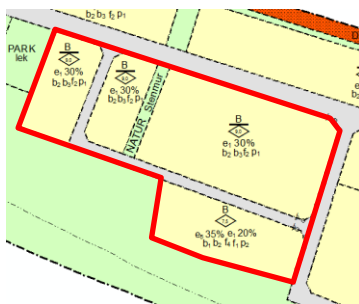
Delområde B är cirka 22 150 kvm stort. I området möjliggörs för en förskola där högst 30% av förskolefastigheten får bebyggas. Bostadsbebyggelsen i delområde B lämpar sig bra för ett hus med vårdcentral, med bostäder ovanför och med ett tillhörande torg på allmän platsmark. Den södra delen av kvarteret lämpar sig bra för radhus eller kedjehus. Runt om torget möjliggörs för bebyggelse i olika former. Norr om torget möjliggörs för en byggnad med en byggnadshöjd på 25 meter, vilket innebär att byggnaden går att bygga i åtta våningar. Vårdändamål möjliggörs, vilket förväntas medföra mer liv och rörelse i området. Mellan den föreslagna förskolefastigheten och den södra delen av delområdet kommer den befintliga stenmuren att bevaras och längs med muren planeras för ett grönstråk med utrymme för gående. Även befintliga träd längs med stenmuren bör bevaras eller nyplanteras i möjligaste mån för att behålla befintligt värde och skapa en trevlig miljö.



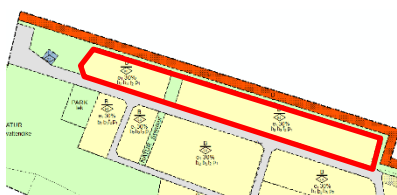
Delområde C markerat med rött.

Delområde C lämpar sig bäst för flerbostadshus, radhus eller kedjehus. Detta område är cirka 17 450 kvm stort och detaljplanen tillåter en exploateringsgrad på högst 20 % vid byggnation av flerbostadshus eller 35 % vid byggnation av radhus och kedjehus i den södra delen av delområdet och den norra delen tillåter en exploateringsgrad på högst 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 14 meter i den södra delen, vilket innebär att bostäderna kan byggas i fyra våningar. Den norra delen av området möjliggörs för bebyggelse i två våningar för att trappa ner bebyggelsen mot norr som är planlagt för friliggande villor. Utformningen av innergården blir av stor betydelse för att skapa en trevlig miljö som blir en naturlig mötesplats för de boende i området.

Den norra delen av delområde D passar främst för friliggande villor, medan den sydligaste delen inom delområdet lämpar sig



Delområde D markerat med rött.



Delområde E markerat med rött.

bäst för mindre flerbostadshus alternativt radhus eller kedjehus. Området är cirka 18 200 kvm. Detaljplanen tillåter en exploateringsgrad på högst 20 % vid byggnation av flerbostadshus eller 35 % vid byggnation av radhus och kedjehus i den södra delen av delområdet medan resterande del som är planlagd för friliggande villor tillåter en exploateringsgrad på 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Flerbostadshusen alternativt radhusen eller kedjehusen kan byggas i två våningar. Området ligger i nära anslutning till naturen, därmed är det lämpligt med lägre bebyggelse som smälter in i naturen. Genom delområdet finns ett grönsläpp med en befintlig stenmur som ska bevaras.

Delområde E lämpar sig också bäst för småskalig bebyggelse i form av friliggande enbostadshus. Detta område är cirka 12 400 kvm stort och detaljplanen tillåter en exploateringsgrad på högst 30% per fastighet. Även detta område ligger i nära anslutning till naturen och bedöms smälta in i denna. Genom området skapas ett grönsläpp åt norr. Norr om området skapas möjlighet för ett grönstråk i öst-västlig riktning, vilket förväntas användas som en stig för rörelser norrut från området.

Bebyggelsens utformning och läge i den södra delen av planområdet är av stor vikt då denna är tänkt att fungera som ett skydd från bullerstörningar från väg 27 mot övrig bebyggelse inom planområdet.



Illustration som visar hur planområdet kan utformas. Sett från sydöst, januari 2018.

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse inom planområdet, detta säkerställs med planbestämmelsen B, *bostäder*.

Konsekvenser

Konsekvenserna av planens genomförande är att jordbruksmark tas i anspråk för bostäder med olika bostadstyper och

upplåtelseformer samt en förskola och vårdcentral i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler boende får möjlighet att bo i närheten av både naturen och centrum. Genomförandet av planen innebär även bostäder i nära anslutning till sjukhuset. Att erbjuda attraktiva bostäder i anslutning till sjukhuset kan innebära att det blir enklare att rekrytera personal till sjukhuset. Planens genomförande innebär närhet till attraktiva naturområden som ger området invånare och förskolebarn möjlighet till att leka och vistas i anslutning till stora ytor och lugna omgivningar. Förskola i nära anslutning till en stor arbetsplats och tillgänglig infrastruktur är en positiv aspekt. Planens genomförande kommer även innebära en ökning av trafiken på Götavägen, därmed kommer åtgärder vidtas på Götavägen, främst genom vänstersvängsfält samt hastighetssänkning.

Exploatering av objekt som är högre än 20 meter ska remitteras till Luftfartsverket, Försvarmakten samt Jönköpings och Växjö's flygplatser.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse



Akkumulatortank, belägen nordväst om planområdet, bild från 2018

Förutsättningar

Direkt norr om planområdet är Värnamo sjukhus som är en stor arbetsplats med cirka 1 300 medarbetare beläget. Större arbetsplatser i närheten till planområdet finns även inom Hornaryds industriområde med diverse verksamheter. Verksamheterna bedöms inte störa föreslagna bostäder inom planområdet.

Väster om planområdet har Värnamo Energi AB en ackumulatortank, gällande detaljplan tillåter att tanken får vara 30 meter hög. Tanken är kopplad till Värnamo Energis fjärrvärmesystem för att hålla en jämn produktion och därmed motverka effekttoppar. Ackumulatortanken lagrar varmvatten i kortare perioder.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för en ny förskola och vårdverksamhet inom planområdet, detta säkerställs med planbestämmelsen S₁ - Förskola och D - Vård. Användningen vård inrymmer all öppen och slutna hälso-, sjuk- eller kriminalvård. Det kan till exempel handla om barnvårdscentral, äldrevård, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktik, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Även sådan verksamhet som kompletterar den huvudsakliga användningen ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även

personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.

Förskolan kan med fördel utformas för blandade funktioner, exempelvis med en tillhörande mindre idrottshall. Vilket hade varit ett tillskott för närområdet samt passat bra in i anslutning till torget.

Vårdverksamheten som möjliggörs inom planområdet bedöms främst vara lämplig för vårdcentral med tillhörande utrymmen då önskemål finns angående att tillskapa detta inom planområdet.

Konsekvenser

Inom planområdet möjliggörs för en förskola och vårdverksamhet. En ny förskola och vårdverksamhet medför att nya arbetsplatser tillkommer inom planområdet.

Planens genomförande innebär bostäder i närhet till Värnamo sjukhus och Hornaryds industriområde med flertalet arbetstillfällen.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

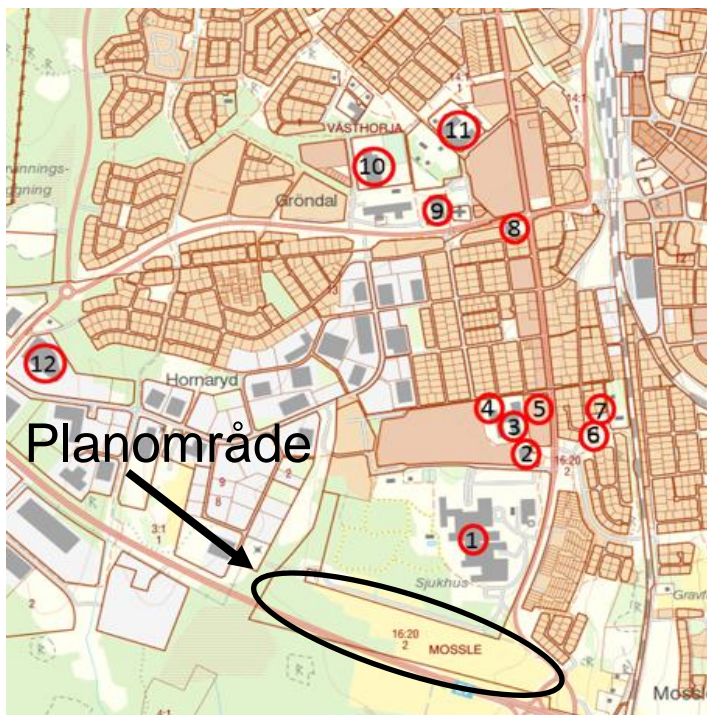
Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet idag, men det finns service inom närområdet. På nästa sida visas en karta som redovisar de större servicefunktionerna inom närområdet. Norr om planområdet, på fastigheten Läkaren 1 ligger Värnamo sjukhus. Sjukhuset är ett av Sveriges största länsdelssjukhus med flertalet olika avdelningar och arbetstillfällen.



Värnamo sjukhus (södra entrén) sett från söder, bild från 2018

Sjukhusbebyggelsen består främst av högre byggnader. Södra entrén är den del av sjukhuset som kommer närmast planområdet och här är bebyggelsen lägre. Fasadmaterialet på sjukhusbyggnaderna består av mörkt tegel.

Närmaste kommersiella service finns på sjukhuset där det bland annat finns restaurang, kafé och apotek. Norr om sjukhuset finns även en livsmedelsbutik.



Karta som visar planområdet med närliggande servicefunktioner. (1) Värnamo sjukhus, (2) ICA Supermarket, (3) Mossleskolan, åk F-5, (4) Mossle förskola, (5) Höjdens förskola, (6) Libanongårdens förskola, (8) Netto, (9) Willys, (10) Gröndalsskolan, åk 6-9, (11) Trälleborgsskolan, åk F-5, (12) City Gross

Förändringar

Inom planområdet möjliggörs för en ny förskola, vilket säkerställs med planbestämmelsen S₁ - Förskola. Planen möjliggör även för vårdverksamhet inom delområde B, väster om förskolan, vid det föreslagna torget. Detta säkerställs med planbestämmelsen D - Vård.

Planområdets nordligaste del planläggs som D, vård. Denna del förses med prickmark på plankartan, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Anledningen till detta är att få byggnadsfri mark på sjukhusfastigheten i direkt anslutning till ny föreslagen bostadsbebyggelse.

Konsekvenser

Med tillkommande bebyggelse ökar behovet av offentlig service i närområdet. Konsekvenserna av planens genomförande kan innebära högre tryck på befintliga skolor samt högre tryck på förskolor i närheten av området. Idag finns det brist på skolplatser i Värnamo, framförallt i den västra delen av staden. Mossleskolan, vilken är den skola som ligger närmast planområdet har brist på skolplatser. Planuppdrag finns för att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Västhorja 12:5 med

flera för att möjliggöra för en grundskola med tillhörande idrottshall. Planens genomförande kan även innebära högre omsättning för den kommersiella servicen i Värnamo stad. Ny bostadsbebyggelse i enlighet med detaljplanen innebär att ett nytt bostadsområde i anslutning till Värnamo sjukhus och Hornaryds industriområde som är stora arbetsplatser.

Tillgänglighet

Förutsättningar

I Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012, 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 funktionshindrade enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

Förändringar och konsekvenser

Gång- och cykelvägar inom och till planområdet är av stor vikt för barn och ungas rörelse till förskola, skola och lek. Då området är obebyggt idag kommer nya anslutningar till området att behövas för att skapa en god tillgänglighet till och från området.

Tillfredställande utrymning ska kunna ske vid brand.

Tillgänglighetsaspekter för allmän platsmark och kvartersmark bevakas i samband med bygglovsprövning respektive projektering.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

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

Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar ett helhetsperspektiv och för att kunna utnyttja samhällets befintliga infrastruktur och service är bebyggelse i anslutning till denna av betydelse.

Det är viktigt att använda förnyelsebara, återvinningsbara, hållbara byggnadsmaterial. Genom att öka andelen trä i byggandet kan användningen av andra byggnadsmaterial, som till exempel betong, stål och tegel minska. Dessa

byggnadsmaterial kommer inte från förnybar råvara, kräver mycket energi för sin framställning och ger högre utsläpp av koldioxid. På lång och kort sikt kan utsläpp av koldioxid reduceras genom val av material med låg miljöbelastning och genom energieffektiva konstruktioner. Trä, som också är ett mångsidigt råmaterial, kan i många sammanhang ersätta andra byggnadsmaterial och ge samma funktionalitet.

Energisystem, energieffektivitet och varaktiga energilösningar är andra viktiga frågor. Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på sikt, vilket bidrar till att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle.

Förändringar och konsekvenser

Områdets gestaltning och utformning bör präglas av hög arkitektonisk kvalitet. Områdets utformning ska även ta till vara på befintliga kvaliteter i form av stenmurar, rösen, eken i öster och övrig natur som finns i området och dess omgivning.

Gestaltningen av bebyggelsen blir viktig då det blir en av Värnamos nya entréer från väg 27 och in på Götavägen. Bebyggelsen inom området ska präglas av variation och mångfald. Variation och liv skapas i området genom att bebyggelsen varierar i skala, form och material samt genom ett torg och grönska. Det ska vara enkelt och tryggt att röra sig i området och mötas på de allmänna platserna. Bebyggelsen kommer även variera i form av flerbostadshus, radhus, kedjehus och friliggande villor, vilket förväntas bidra till att människor med olika bakgrund, livsstilar, kulturer och intressen attraheras till det nya området. Kvarteretsstrukturen möjliggör för att enkelt mötas på det gemensamma torget, i parkerna och i de gemensamma naturområdena. Detaljplanen möjliggör även för variation av karaktären i området genom en varierande begränsning av bebyggelsens höjd och exploateringsgrad i olika delar av planområdet. Tillkommande bebyggelse närmast väg 27 begränsas till flerbostadshus, radhus och kedjehus och områdets nordvästra del till friliggande villor, medan övrig delar inom planområdet är mer fria.

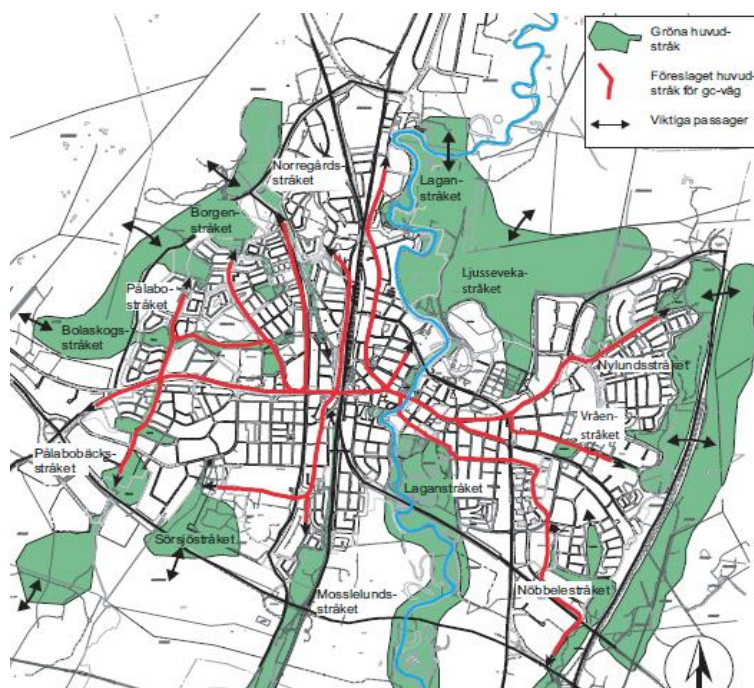
Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig bebyggelse. Norr om planområdet längs med Götavägen finns flertalet högre byggnader, vilka utgörs av sjukhuset och flerbostadshus. En fortsättning av detta möjliggörs i detaljplanen genom att högre bebyggelse till viss del tillåts inom kvarteret närmast Götavägen. Höjden på bebyggelsen trappas sedan ner västerut i planområdet. I planområdets centrala del möjliggörs för ett högre hus med vårdändamål och bostäder. Den nordvästra delen är planlagd för friliggande villor och därmed bebyggelse i lägre skala som smälter in i den omgivande naturen. Bebyggelsen

närmast väg 27 bör vara tät för att skapa ett skydd mot buller för den övriga delen av planområdet.

Friytor

Förutsättningar

I *GRÖNA SKÖNA VÄRNAMO – Grönstrukturprogram för Värnamo*, framtagen av Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2007 stad beskrivs gröna kilar som helt eller delvis når in mot de centrala delarna av centrum. Sörsjökilen är till viss del belägen inom planområdet och beskrivs som viktig vid den framtida utvidgningen av staden. I grönstrukturprogrammet finns även 12 förslag till gröna huvudstråk för gång- och cykeltrafiken, varav Sörsjöstråket är ett. De gröna huvudstråken ska binda samman Värnamos ytterområden och större grönområden med de centrala delarna. Vikten av att spara stora träd lyfts även fram i grönstrukturprogrammet. I planområdets östra del finns en stor, värdefull ek som ska bevaras.



Utdrag ur grönstrukturprogrammet från 2007 som visar förslag till tolv gröna huvudstråk.

Förändringar och konsekvenser

På alla sätt behöver de gröna värdena och möjlighet till lek och social samvaro maximeras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god bebyggd miljö. Större delen av befintlig skog inom området ska bevaras i samband med nybyggnationen. Detta säkerställs med planbestämmelsen NATUR för områdets västra del och del av den nordligaste delen av planområdet.

Tillgången till parkytor i närområdet är relativt liten, skogen i den västra delen av planområdet och skogen som gränsar till

planområdet i norr blir således betydelsefull för kommande invånare i planområdet. Även utformningen av de allmänna platserna blir av stor betydelse för planområdet.

Inom planområdet är de gröna kvaliteterna av stor vikt. Genom hela området ska ett grönstråk löpa i öst-västlig riktning, vilket ska fungera som en ryggrad för hela området. I anslutning till större delen av grönstråket som går genom området möjliggörs även för en gång- och cykelväg, vilket skulle innebära att det blir tryggt och säkert att förflytta sig inom planområdet.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Barn med möjlighet till naturrika förskolegårdar och/eller närhet till naturområden leker fler lekar, leker bättre i grupp, är mer uthålliga och de får större möjlighet att träna sin förmåga i balans, vighet och koordination samt att springa både snabbt och uthålligt⁵. Enligt Boverkets allmänna råd om friyta för fritidshem, förskolor och skolor eller liknande verksamhet bör friytan vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör också kännetecknas av goda sol- och vegetationsförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vidare står det i vägledningen att ett rimligt mått utifrån antalet barn kan vara 40 kvm friyta per barn på förskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan (för en förskola) helst bör överstiga 3 000 kvm.

Förändringar

Detaljplanens genomförande medför att del av befintlig jordbruksmark blir kvartersmark för förskoleändamål med tillhörande parkering.

Förskolefastigheten blir cirka 8 250 kvm enligt detaljplanen. Av fastigheten får maximalt 30 % bebyggas, vilket blir 2 475 kvm. Cirka 1 000 kvm kommer utgöras av parkering och angöring tillhörande förskolan, vilket innebär att utemiljön för förskolan blir ca 4 775 kvm. En förskola med sex avdelningar med totalt 110 barn skulle därmed innebära cirka 43,4 kvm friyta per barn.

Kommunens avsikt är att aktuellt planområde ska erbjuda en attraktiv och trevligt gestaltad utemiljö, både inom allmän platsmark och inom kvartersmark. Inom planområdet säkerställer detaljplanen utrymme för lek och rekreation, vilket främst sker genom planbestämmelserna PARK och NATUR. Inom allmän platsmark PARK i den västra delen av planområdet läggs egenskapsbestämmelsen lek - *lekplats* vilket säkerställer utrymme för en lekplats. De gemensamma gårdarna för

⁵ Pia Björklund, 2005

flerbostadshusen bör upplevas gröna och förses med träd och buskar samt bänkar i soliga lägen. Detaljplaneområdet inbjuder till en utemiljö med varierande terrängförhållanden som kan inspirera till lek, fysisk och pedagogisk aktivitet.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär en förskolegård med god möjlighet till att skapa en tilltalande utemiljö. Även resterande utemiljöer inom planområdet har goda förutsättningar för att inspirera till lek och rekreation. Planens genomförande innebär även att en förskola och bostäder kommer att etableras i nära anslutning till motionsslingor, norr om planområdet, vilket ses som en stor kvalitet.



Ortofoto över del av Värnamo från 2017 som visar planområdet och motionsslingor, markerat med rött.

Naturmiljö



Värdefull ek i planområdets östra del, bild från 2018

Förutsättningar

Idag utgörs planområdet främst av jordbruksmark och skogsmark. Förutom en grusväg som går genom större delen av planområdet i öst-västlig riktning är området ganska otillgängligt. Skogsmarken har till stora delar tidigare varit uppodlad. I området finns odlingsrösen, stenmurar, diken och gärdesstolpar. Den sydvästra delen, där skogsmarken ingår har inslag av ett vattenmättat stråk, beväxt med yngre björk och gran. Det finns även inslag av enstaka större granar med grövre spärrgrenar och bredare kronor⁶. Vegetationen i den norra delen av skogsmarken består av yngre bestånd med tall, gran och

⁶ Kultur- och naturmiljöutredning, Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017

björk. Det finns även inslag av ek i olika åldrar, varav ett större träd i den östra delen som är framträdande i området⁷.

Söder om befintlig grusväg, mot åkermarken finns en träridå. Träridån anses inte utgöra en allé som är biotopskyddad. Träden är inte planterade utan är vildvuxna träd som vuxit upp här. Träden har inte heller formats eller skötts som en allé, de står inte heller i en rak rad. Även träden som vuxit upp längs med ett antal av stenmurarna inom området är vildvuxna träd som inte heller skötts eller formats som en allé. De är även olikåldrade med stora inslag av sly och buskar. Kommunen bedömer därmed att det inte finns några alléträd inom planområdet.

Åkermarken söder om grusvägen består av tre åkergården i norr och två åkergården i söder och åkermarken norr om grusvägen består av två åkergården. De sju gårderna avgränsas främst av stenmurar. Inom åkermarken finns även inslag av impediment påförda med stenar. Längs stenmurarna och odlingsrösen växer solitärträd och vegetation av sly. Trädslagen består främst av björk, asp och ek, varav flertalet är yngre men även med inslag av enstaka äldre träd⁸.

Inom planområdet finns biologiska kulturarv med fruktträd och prydnadsbuskar som har mindre naturvärden. Det finns även äldre solitärträd och granar i sankmarken som har mindre naturvärden.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att åkermarken inom området kommer tas i anspråk för bebyggelse. En del av solitärträden kommer behöva avverkas i samband med planens genomförande. Stora delar av resterande ovan beskrivna naturvärden ska bevaras. Att bevara befintliga naturvärden skapar mervärde för blivande bostadsbebyggelse inom planområdet genom att naturmiljön integreras i bebyggelsen, vilket kommer vittna om den tidigare användningen inom området. Trädens som finns längs med befintliga stenmurar bör i möjligaste mån bevaras, då de tillsammans med stenmurarna skapar en axel med mervärde genom del av planområdet.

Det finns ett stort behov av nya bostäder, förskolor och en vårdcentral, därmed bedöms det vara mer väsentligt att möjliggöra för bostäder, vårdcentral och en förskola inom planområdet än att bevara den befintliga jordbruksmarken. Större delen av befintlig skogsmark inom planområdet kommer finnas kvar inom allmän platsmark även efter planens

⁷ Kultur- och naturmiljöutredning 2, Samhällsbyggnadsförvaltningen 2018

⁸ Kultur- och naturmiljöutredning, Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017

genomförande, vilket säkerställs med planbestämmelsen NATUR. Även stora delar av befintliga stenvmurar kommer bevaras, vilket säkerställs med planbestämmelsen Stenvmur – *stenvmur ska bevaras*. Befintlig ek i den östra delen av området ska bevaras, vilket säkerställs med planbestämmelserna träd₁ – *trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk* på allmän platsmark och n₁ – *trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk* på kvartermark. Undantagsfall kan därmed finnas för att ta bort trädet, exempelvis om det skulle blåsa ner eller bli sjukt.

Biotopskydd

Förutsättningar

I planområdet finns flera stenvmurar av olika karaktär som kommunen bedömer har ett kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde. De är även viktiga för djur och växters livsmiljöer. Det finns även odlingsrösen inom planområdet. Stenvmurarna och odlingsrösen som angränsar till eller är belägna i jordbruksmarken är generellt skyddade biotoper och omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär att 24 biotopskyddade stenvmurar och tre odlingsrösen behöver tas bort alternativt öppnas upp. Ansökan om dispens från biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken har skickats till Länsstyrelsen, vilken beviljades 2019-04-01. I denna gavs bland annat villkoren att stenarna från de borttagna stenvmurarna/odlingsrösen ska användas för att bygga nya stenvmurar och odlingsrösen samt för att förstärka vissa befintliga murar inom området. Rösen ska placeras i solbelysta områden.

Det finns även stenvmurar och odlingsrösen som är belägna i skogsmarken. Kommunens tolkning är att dessa inte omfattas av biotopskyddsbestämmelserna, men ändå utgör viktiga inslag och kommer till största delen bevaras.

För dispens från det generella biotopskyddet krävs särskilda skäl. Kommunens särskilda skäl rörande biotopskyddsdispens är följande:

- Förskola och vårdandamål bedöms vara av samhälleligt intresse. Bostäder är ett allmänt intresse enligt Plan- och bygglagen (2 kap). Kommunen har brist på bostäder, det finns en stor efterfrågan på bostäder, framförallt i Värnamo tätort. Bostadsbyggandet spelar en viktig roll i samhällsutvecklingen. Kommunens vision med 40 000 invånare till 2035 kräver att nya bostäder byggs på flertalet platser i kommunen. Den största tillväxten förväntas ske i Värnamo tätort, det är därmed där majoriteten av bebyggelsen behöver ske. Planarbeten pågår på flertalet



Stenvmur inom planområdet, bild från 2017.

platser i centralorten. Aktuellt område är av stor vikt då det kan tillgodose ett stort antal bostäder med varierande upplåtelseformer. Kommunen strävar efter att bygga staden inifrån och ut. Aktuell mark är ett av få ställen som ligger innanför tätortens ringleder, hushållningen av mark bedöms därmed vara god. Området bedöms därmed vara väsentligt att ta i anspråk för bostadsbebyggelse, förskoleändamål och vårdändamål.

- Kulturmiljölämningarna utgör inga fornlämningar, lämningarna bedöms vara från modern tid.
- Som komplement till ovanstående, framför kommunen att biotopen stenmur i jordbruksmark är vanligt förekommande i trakten. Detta uppges exempelvis i *Natur – Jönköpings län*. Någon uppgift om hotade arter eller andra naturvärden inom planområdet som berör biotoperna är inte kända.
- Kommunen framför att biotopen odlingsröse i jordbruksmark är vanligt förekommande i trakten. Några uppgifter om hotade arter eller andra naturvärden inom planområdet som berör biotoperna är inte kända.
- Kommunen anser att föreslagna åtgärder kommer mer än väl kompensera för ingreppet.

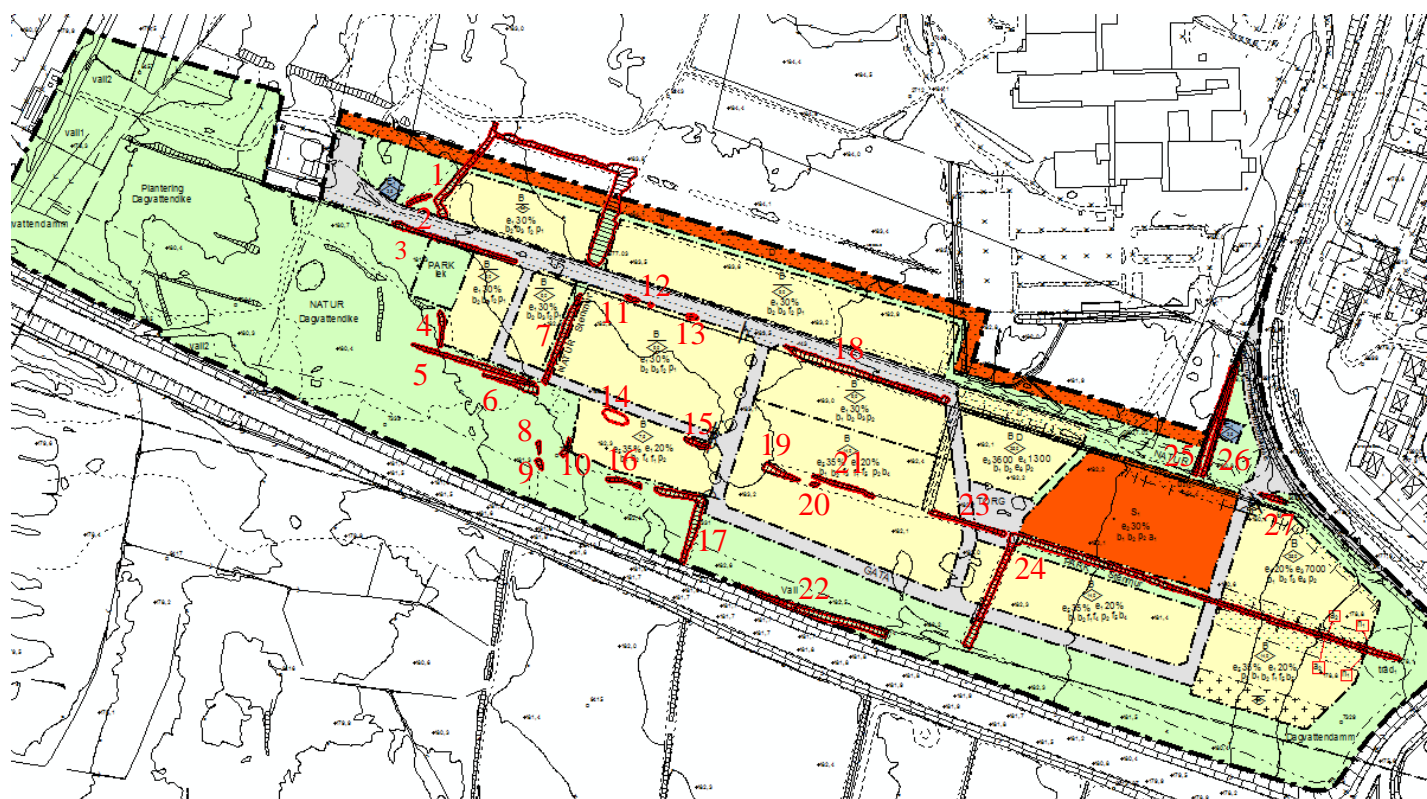
Kommunen har under planarbetet försökt bevara så många biotoper som möjligt genom att ett antal stenmurar och odlingsrösen har förlagts inom allmän platsmark – NATUR och PARK. Att bevara biotoperna genom en annan utformning av detaljplanen bedöms vara svårt då ett antal av dessa områden behövs för exploatering och gatustruktur. Bevarande av samtliga biotoper hade omöjliggjort en exploatering med samma antal bostäder, vilket kommunen bedömer hade varit sämre hushållning av marken när brukbar jordbruksmark tas i anspråk. Då behöver mark på andra platser tas i anspråk.

Borttagande av biotopskyddade stenmurar och odlingsrösen är en negativ konsekvens av detaljplanen. Kommunen ska därmed kompensera de borttagna biotoperna, då det på sikt om fler biotoper tas bort innebär att biotopen minskar i förekomst.



Exempel från verksamhetsområde Vitarör som visar hur nyskapande murar och rösen kan se ut.

Kommunen är medveten om att nya murar har sämre naturvärden initialt än äldre murar. I det här fallet är flera av de borttagna murarna kraftigt beskuggade så nya och renoverade solbelysta murar kommer snabbt kompensera naturvärdena för de borttagna. Anläggande av våtmark kommer ytterligare öka förutsättningarna för den biologiska mångfalden då området idag saknar stående vatten. Slanter i dammar och diken kommer sås med ängsfrö. Stensamlingar och grov död ved kan också placeras i goda lägen i naturområden längs diken.



Befintliga biotopskyddade stenmurar och odlingsrösen som behöver tas bort alternativt öppnas upp inom planområdet, markerade med rött.

Planens genomförande kommer innebära att

- Stenmur nummer 1 behöver tas bort en liten bit i söder.
- Stenmur nummer 2 behöver öppnas upp på två ställen i grönremsan för att möjliggöra för ledning i stråket. Även en liten del närmast gatan kommer behöva tas bort.
- Stenmurarna nummer 3 och 4 behöver tas bort för att möjliggöra för gata och bostäder.
- Stenmurarna nummer 5 och 6 behöver tas bort för att lämna utrymme för dagvattendike.
- Den södra delen av stenmur 7 behöver tas bort för att möjliggöra för gata.
- Murarna 8, 9 och 10 behöver tas bort för att göra utrymme för dagvattenhantering.
- Odlingsrösen 11, 12 och 13 behöver tas bort för att möjliggöra för gata/bostäder.
- Stenmur nummer 14 behöver tas bort för att möjliggöra för bostäder.
- Stenmur nummer 15 behöver tas bort för att möjliggöra för bostäder.
- Stenmurarna nummer 16 och 17 behöver tas bort för att lämna utrymme för dagvattenhantering.
- Stenmurarna 18, 19, 20 och 21 behöver tas bort för att möjliggöra för gata och bostäder.
- Stenmur 22 behöver tas bort för att möjliggöra för en vall mot väg 27.
- Stenmur 23 behöver tas bort för att möjliggöra för bostäder, gata och torg.
- Stenmur 24 behöver tas bort för den del som går i nord-sydlig riktning och öppnas upp där gatan ska gå, i övrigt ska stenvuren bevaras.
- Stenmur 25 och 26 behöver öppnas upp i den sydligaste delen för gång- och cykelväg.
- Stenmur nummer 27 behöver tas bort för att möjliggöra för gata.

Vattenområden

Förutsättningar

I planområdets västligaste del finns del av Kvarnbäcken med ett mindre tillhörande vattendrag som är ett biflöde till Kvarnbäcken. I övrigt finns mindre diken inom området. Planområdet ligger inom delavrinningsområdet för Vidöstern. Större delen av vattnet från planområdet rinner via Kvarnbäcken till Vidöstern som är den slutliga vattenrecipienten. Vidöstern har måttlig ekologisk status och kemisk status uppnår ej god.

En dagvattenutredning har upprättats av Tyréns AB. Enligt utredningen är grundvattenytan belägen cirka 2,7 meter under markytan eller lägre. I mitten och i västra delen av området har ingen grundvattenyta kunnat läsas av då grundvattenrören inte kunnat installeras djupt nog. Då det i denna del finns ytliga berg förutsätts att grundvattenytan följer den ytligt belägna berggrunden. Jorddjupet i området varierar mellan cirka 0,5 meter och 10 meter. Generellt har jordarten sand relativt god förmåga att infiltrera vatten men innehållet av finkornigt material såsom lera och silt minskar infiltrationsförmågan. Infiltrationsförmågan beror även mycket på packningsgraden av jordarten. Jordens genomsläpplighet har bedömts i labb. Resultaten visar på normala värden för silt eller lägre. Då grundvattenytan enligt genomförda undersökningar indikerar att grundvattnet ligger relativt djupt i den östra delen av området förbättrar detta benägenheten att infiltrera vatten. I de västra delarna av planområdet minskar jorddjupet vilket kan ge sämre möjlighet till infiltration av dagvatten. Generellt innebär jorddjup eller avstånd till grundvattenyta på mindre än 2 meter begränsad infiltrationskapacitet. Utifrån ovan beskrivna förutsättningar bör infiltrationskapaciteten inom området som helhet vara måttlig.

Inom planområdet finns inga VA-ledningar i dagsläget och avvattning sker således ytledes. Huvuddelen av vatten kan i normalfallet förväntas infiltreras i jordbruksmark och skogsmark. Marken sluttar svagt ut från en höjdrygg i områdets mittersta delar och marknivåerna är lägst i områdets utkanter. Avrinningen i området går alltså åt både väster och öster, beroende på vilken sida om höjdryggen man befinner sig. Planområdet ligger högt i förhållande till väg 27 i söder och till trafikplatsen i öster. Ned mot vägdikena återfinns ganska kraftiga slänter. Viss avrinning från området ned i vägdikena kan därmed antas förekomma vid intensiva regn då avrinning sker ytledes samt då åkermarken är mättad på vatten, detta i samband med exempelvis långvarigt regn⁹.

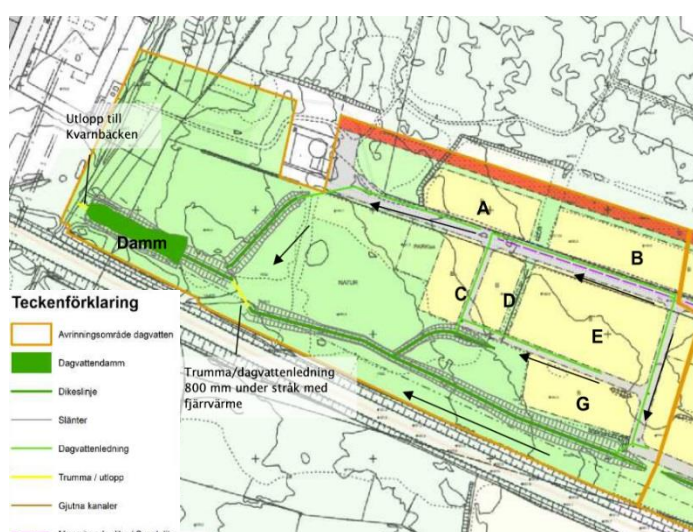
Förändringar och konsekvenser

Dagvattnet kommer till stor del hanteras genom öppna dagvattenlösningar inom naturmarken, i form av diken och två dagvattendammar. Dagvattendammarna utformas som torrdammar, vilket innebär att dammarna inte utformas med permanent vattenspegel. Dammarna kommer anläggas i den sydvästra respektive den sydöstra delen av planområdet.

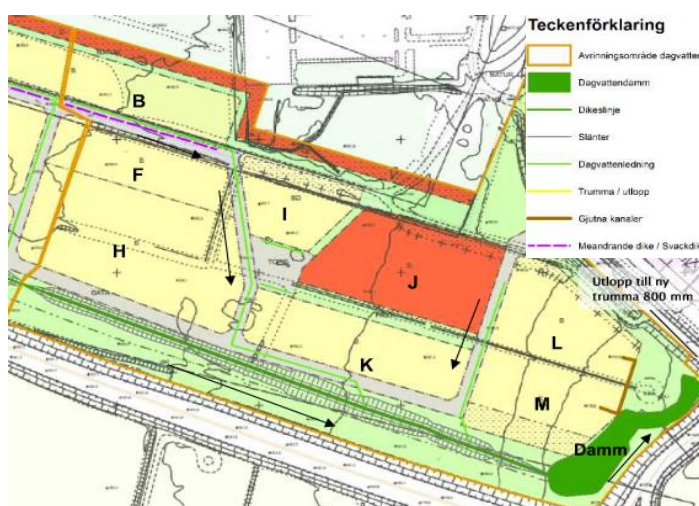
Öppna dagvattenlösningar möjliggör reduktion av föroreningar. Avledning från kvartersmark och gator inom planområdet föreslås ske ytledes till så stor del som möjligt. Där enbart

⁹ Dagvattenutredning Mossle 16:20 m.fl. 2018

ytledes transporter skapar för långa rinnvägar och risk för pölbildning på gator anläggs intagsbrunnar till ledningsnät. Utformningen av dagvattenanläggningen har utgått från öppna dagvattenlösningar förlagda till den allmänna platsmarken. I gatemark och kvartersmark förläggs till största del ett konventionellt dagvattensystem som transporterar dagvatten nedströms till de öppna lösningarna förlagda i allmän platsmark, NATUR. I lokalgatan placerad nedanför den nordligaste villabebyggelsen sker dock hantering av ytvatten i ett meandrande öppet dike. Avledning från den västra delen av planområdet sker till Kvarnbäcken. Avledning från planområdets östra delar sker genom att en trumma anläggs under Götavägen, och via dike och ledning avleds vattnet till ett krongdike öster om planområdet.



Föreslagen dagvattenhantering i den västra delen av exploateringsområdet, Tyréns AB, 2018.



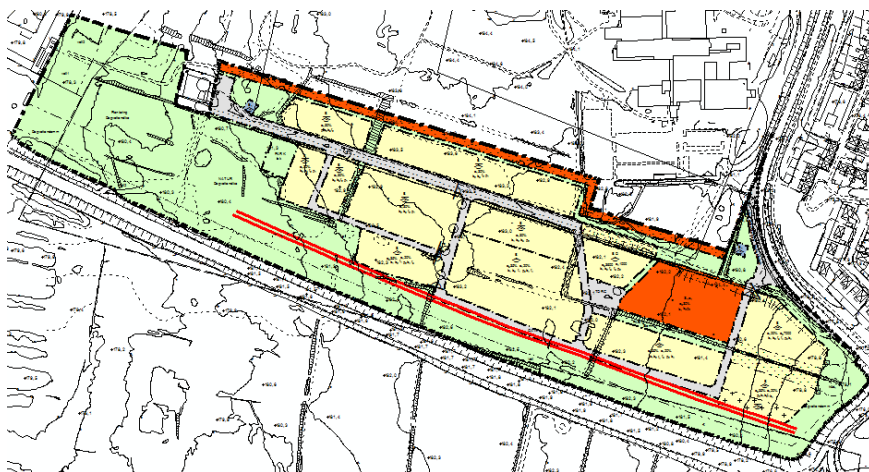
Föreslagen dagvattenhantering i den östra delen av exploateringsområdet, Tyréns AB, 2018.

Höjdsättning och utformning av kvartersmarken är av stor vikt för en hållbar och stabil dagvattenavrinning. För att minska risken för översvämningar och skador på fastigheter ska kvartersmarken ligga högre än omgivande gator. Detta för att avrinning vid höga flöden ska ske bort från fastigheter och ut på gator som ytledes leder vatten mot grönytor, diken och dammar. Lokala lågpunkter och instängda områden inom kvartersmarken måste undvikas.

Föroreningsbelastningen på recipienten bedöms inte öka nämnvärt efter exploatering. Användande av öppna dagvattenlösningar kommer dessutom reducera stor del av ämnen som avrinner. Föroreningshalterna efter exploatering kan därför minska i förhållande till nuvarande belastning för många parametrar. Exploateringen bedöms inte påverka möjligheten att nå uppsatta miljökvalitetsnormer i ytvattenförekomsten Vidöstern.¹⁰

Gator och trafik

Planområdet angränsar till väg 27 i söder och i öster angränsar planområdet till en av- och påfart till väg 27 samt till Götavägen. Väg 27 utgör en viktig led för kommunikationen i kommunen och är rekommenderad väg för farligt gods. Inom planområdets norra del finns idag en mindre grusväg som främst används för transporter till och från ackumulatortanken väster om planområdet.



Karta som visar avstånden 45 respektive 50 meter från väg 27, markerat med röda linjer.

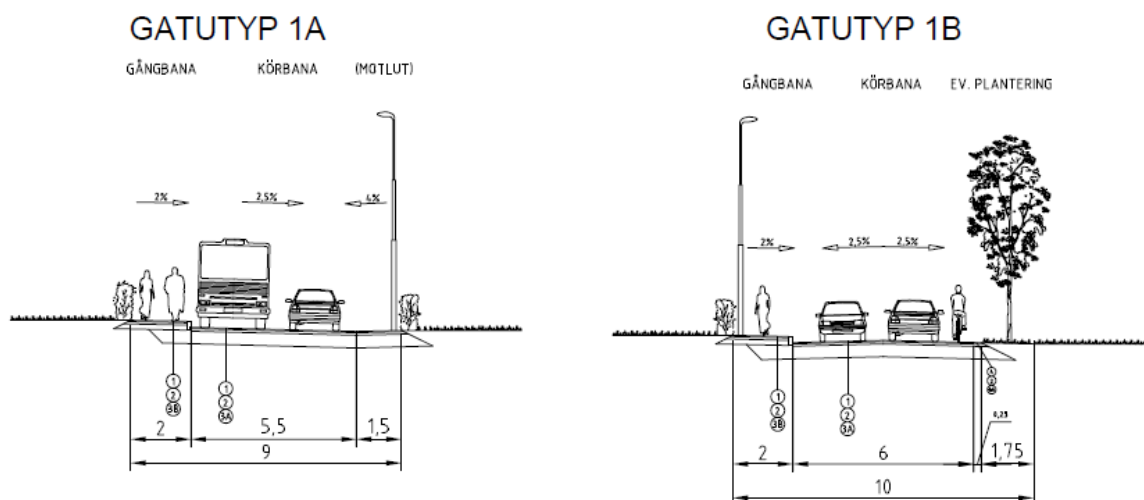
Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, är högsta tillåtna hastigheten på Götavägen förbi planområdet 60 km/h.

¹⁰ Dagvattenutredning Mossle 16:20 m.fl. 2018

Stor del av planområdet, framförallt den östra delen ska förses med trottoarer. Vägstrukturen inom planområdet delar upp området i olika delar. Ett stråk för gående och cyklisterna möjliggörs inom planområdet för att skapa trygg och säker trafik inom området.

Planområdet ska anslutas till befintligt gcm-vägnät längs med Götavägen norr om planområdet. Detta innebär att Mossleskolan norr om planområdet och närliggande förskolor kan tillgängliggöras från planområdet på ett tillfredställande sätt. Även kopplingen till andra delar i Värnamo stad stärks av att planområdet ansluts till befintligt gcm-vägnät. Från planområdet kan även gång- och cykelvägar anslutas norrut mot motionsslingorna nordväst om planerad bebyggelse. Planområdet ska även anslutas till den östra sidan av Götavägen för gång- och cykeltrafikanter. Detta kan ske genom en planskild korsning, i form av en gång- och cykelbro eller tunnel, norr om infarten till planområdet.

För att skapa en trafiksäker infart till planområdet för motorfordonstrafik med god sikt krävs att en del av befintlig vall i anslutning till angöringen schaktas.



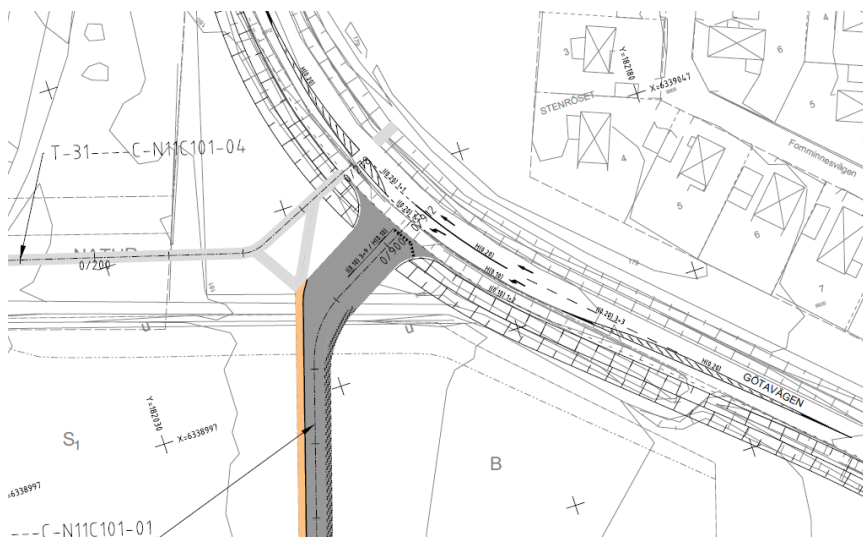
Exempel på hur gatorna kan utformas i planområdets östra del där det förväntas vara mest rörelser, Tyréns AB, 2018.

Konsekvenser

Det är av stor vikt att planområdet är lättillgängligt och att vägarna är trygga och säkra, framförallt för oskyddade trafikanter. Därmed blir anslutningarna till befintligt gång- och cykelvägnät viktiga. Gång- och cykelvägar inom planområdet är viktiga för barn och ungas rörelse till skola, förskola och lekplats.

Götvägen har idag en trafikmängd på cirka 3 000 fordon per dygn. Planens genomförande kommer innebära att trafikvolymerna på Götvägen ökar. Planens genomförande kan innebära väntetider för att komma ut från det planerade området ut till Götvägen vid rusningstrafik. Det kan även innebära väntetider för att komma in till planområdet från Götvägen. Åtgärder som minskar väntetiderna bör därmed vidtas, vilket kan ske genom att:

1. Sänka hastigheten på Götvägen förbi planområdet från 60 km/h till 40 km/h fram till cirkulationsplatsen öster om planområdet.
2. Reservera utrymme för att kunna skapa ett extra körfält för vänstersväng, ut till Götvägen, från planområdet.
3. Skapa ett vänstersvängsfält på Götvägen för att inte begränsa trafikflödet på vägen.
4. Förbättra siktlinjerna från utfarten och in på Götvägen, bland annat genom att schakta del av slänten längs med vägen



Exempel som visar hur vänstersvängsfält till och från planområdet kan utformas, Tyréns AB, 2018

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats är belägen norr om planområdet vid Värnamo sjukhus, cirka 500 meters promenadavstånd från planområdets norra del. Busshållplatsen trafikeras av linje 51, vilken trafikerar sträckan *Värnamo station – Värnamo sjukhus – Söderåsvägen – Gröndalsskolan* med halvtimmesintervall under vardagar. Linje 202 trafikerar sträckan *Gislaved – Bredaryd – Värnamo* med halvtimmesintervall under större delen av vardagarna och stannar vid sjukhuset. Under helger trafikeras busshållplatsen av linje 51 med timmesintervall och linje 202 trafikerar busshållplatsen cirka en gång varannan timme. Värnamo station med fler bussavgångar och tågstation är belägen cirka 2,4 kilometer från planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planens genomförande möjliggör att reseunderlaget för befintlig kollektivtrafik ökar. Planen möjliggör för busshållplatsläge på Götavägen i södergående riktning, genom att den östligaste delen av planområdet planläggs som GATA,

Parkering , varumottagning, utfarter

Förutsättningar

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

I enlighet med Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor och allmänna gångytor ska finnas i anslutning till tomten. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Transporter till och från ackumulatortanken nordväst om området sker idag via planområdet. Tillgängligheten till tanken ska säkras och vara fortsatt tillgänglig via planområdet. Det finns ingen parkering inom planområdet idag.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse ska tillgodoses inom kvartersmark. Tillkommande bostadsbebyggelse kommer delas upp i flera fastigheter. Parkering ska anordnas inom respektive fastighet. För de friliggande villorna ska parkering anordnas på tomtmark i direkt anslutning till respektive bostad. Vid byggnation av radhus kan parkering anordnas inom respektive fastighet alternativt genom gemensam parkering. Vid gemensam parkering är kommunens bedömning att det ska finnas minst 1,5 parkeringsplatser per bostad.

Kommunens parkeringsnorm har värdetal för att beräkna behovet av bilplatser för olika användning och för olika lägen i staden. Planområdet ligger utanför centrum och enligt parkeringsnormen är behovet för bostäder 13,5 bilplatser per 1 000 kvm bruttoarea (BTA) inklusive besöksparkering. För den

sammanlagda bebyggelsen av flerbostadshus i området beräknas BTA uppgå till max 35 112 kvm. Området behöver därmed säkerställa utrymme för cirka 475 bilplatser, vilka ska anordnas inom respektive fastighet. För de tre punkthusen som möjliggörs i planen bör större delen av parkeringsplatserna förläggas i garage under mark för att möjliggöra för en trevlig utemiljö ovan mark.

Enligt kommunens parkeringsnorm finns det inget värde för hur stort parkeringsbehovet är vid användning av vårdlokaler, en särskild bedömning bör därmed göras från fall till fall.

Kommunens bedömning är att det krävs minst 72 parkeringsplatser vid fullt nyttjande av vårdändamål, varav det ska finnas minst två parkeringsplatser inom 25 meter från entrén.

Vid maximal exploatering och användning av tillåtna verksamheter med högst trafikomsättning bedöms det enligt kommunens p-norm behövas 5 bilplatser/ per 1 000 kvm BTA (LMH-skola). Planen medger en byggrätt på cirka 2 475 kvm BTA, vilket innebär 13 bilplatser, samt plats för att hämta och lämna barn, varuleveranser räddningsfordon, soptömning med mera. Varumottagning ska ske på den enskilda fastigheten, det är därmed viktigt att ha en välfungerande parkering som har tillräckligt med plats och inte skapar onödiga backningsrörelser.

För förskoleverksamhet är det viktigt att minimera olycksrisken mellan barn och trafik, vilket främst gäller för trafik vid parkering, hämtning och lämning samt varustransporter. Staket behöver uppföras kring förskolegården. Kommunen bedömer att tilltagen yta för kvartersmark ger utrymme för hämtning och lämning av barn avskilt från gatutrafiken inne på kvartersmark för förskoleändamål. Varuleveranser till förskolan bör så långt som möjligt separeras från de områden där barn vistas oskyddat.

Planen kommer möjliggöra för skärmtak och garagebyggnader. För skärmtak eller garagebyggnader föreslås vegetativa tak användas av dagvattenhanterings- och estetiska skäl. Parkeringsplatserna ska placeras så att påverkan på innergårdar blir så liten som möjligt och utformningen av parkeringsplatserna ska ha en tilltalande arkitektonisk gestaltning.

In- och utfart till planområdet kommer ske via Götavägen, detta innebär att belastningen på Götavägen kommer att öka. Det ska inte anordnas någon in- eller utfart från väg 27 på grund av säkerhetsskäl.

Befintlig väg mot sjukhuset kommer finnas kvar som utrymningsväg vid akuta fall. Det är därmed viktigt med god anslutning till vägen, det är dock viktigt att den inte används av

motorfordonstrafik i annat syfte än som utrymningsväg. Vägen kommer nyttjas för gång- och cykel. Vägen behöver även av säkerhetsskäl användas till vissa av regionens transporter.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dBA". 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 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överstiga 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids för en bostad som är större än 35 kvadratmeter bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

För ny skola/förskolas skolgård tillämpas riktvärden enligt Naturvårdsverkets rapport NV-01534-17 som baseras på 3 § i trafikbullerförordningen (2015:216) om trafikbuller på uteplats vid nybyggnad av bostadsbyggnader. I denna tillämpning bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA underskridas på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör även den maximala ljudnivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Den maximala nivån bör ej överskridas mer än 5 gånger per genomsnittstimme under ett årsmedeldygn, under den tid skolgården nyttjas.

Förändringar och konsekvenser

En trafikbullerutredning har tagits fram av Tyréns AB, enligt utredningen finns det goda förutsättningar att uppföra bostäder vilka klarar riktlinjer enligt trafikbullerförordningen. En förutsättning för detta är att hastigheten på Götavägen fram till cirkulationsplatsen vid påfart väg 27 till 40 km/h, vilket är kommunens intention. Beräknade ljudnivåer visar att trafikbullerförordningens riktvärde 60 dBA för bostäder överskrids för de övre våningsplanen ut mot väg 27 samt ut mot trafikplatsen. Vid dessa fasader behöver det planeras för mindre lägenheter än 35 kvm då riktvärden är höjt till 65 dBA eller för genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen

mot ljuddämpad sida som har en bullernivå som är max 55 dBA samt max 70 dBA maxnivå nattetid.

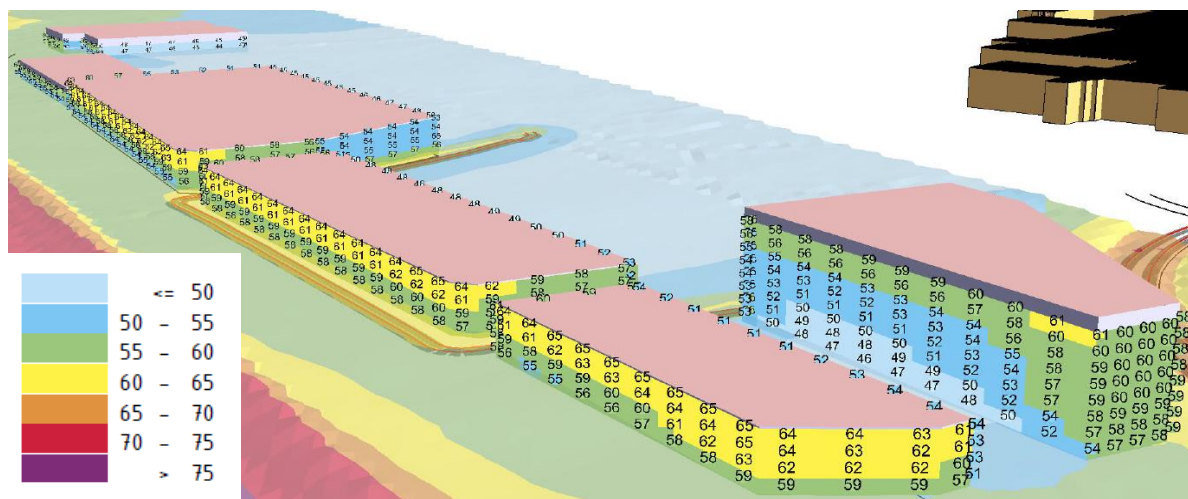
Uteplatser ska placeras norr om byggnaderna eller väl avskärmade med lokala bullerskydd för att riktvärden om 50 dBA i ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå 70 dBA dag/kvällstid ska klaras. Finns en gemensam uteplats, vilken klarar riktvärden kan övriga uteplatser, exempelvis balkonger eller andra uteplatser, ses som komplement och undantas då från riktvärden. Fasader ska dimensioneras så att Boverkets byggregler om ljudnivå inomhus klaras¹¹.

För näst intill alla ytor som överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå har bestämmelsen b₄ - *För lägenheter mot väg 27, som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter ska lägenheterna vara genomgående, och minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, från våning tre och uppåt* alternativt b₅ - *För lägenheter mot väg 27 och påfartsramp till väg 27, som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter ska lägenheterna vara genomgående, och minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, från våning två och uppåt* lagts till på plankartan för att säkerställa att gällande riktvärden för bostadsbebyggelse klaras.

För det nordöstligaste kvarteret inom planområdet överskrid 60 dBA med liten marginal på två ställen på översta våningen om ett hus byggs i åtta våningar, enligt bullerutredningen. Då det endast är en marginell del av den totala bebyggelsen bedömer kommunen att det är acceptabelt. Om uteplats ska anordnas för området ska minst en av uteplatserna vara väl avskärmad med lokala bullerskydd eller skyddas av byggnaderna för att klara gällande riktvärden för buller vid utomhusplatser.

Beroende på hur byggnaderna utformas i södra raden mot väg 27 skärmas bakomliggande bebyggelse.

¹¹ Trafikbullerutredning till detaljplan Mossle 16:20 med flera, Tyrens AB, 2018-12-01



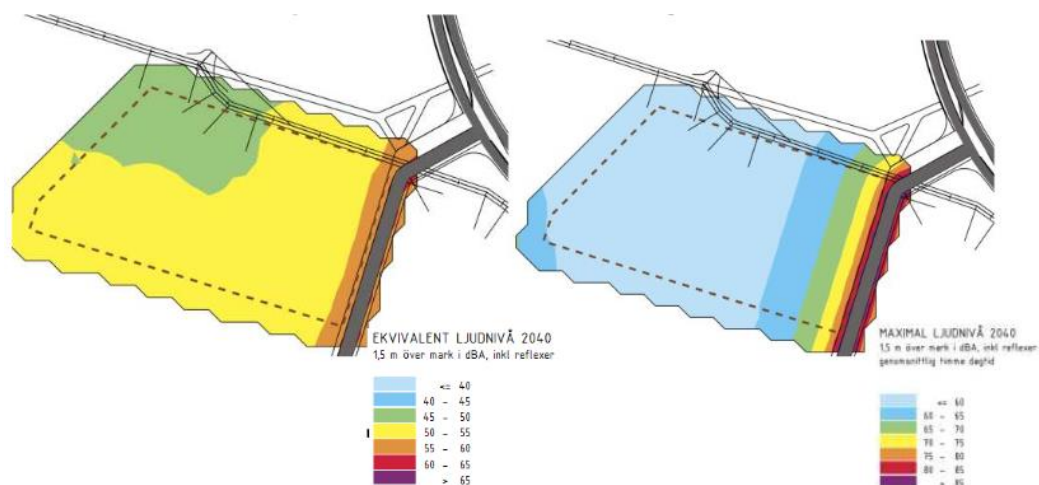
Ekvivalent ljudnivå vid fasad, som visar ljudnivåerna för olika våningar. Grönt och blå fält klarar riktvärden för bostäder, Tyréns AB, 2018.

Beräknade ljudnivåer för förskoletomten utan någon byggnation i övriga området medför att riktvärden för både ekvivalent och maximal ljudnivå överskrids. För att klara riktvärde i utomhusmiljön utan övrig byggnation i området krävs en bullerskyddsskärm som är tre meter hög över mark mot söder och lokalgatan i öster, samt en skärm som är 3,5 meter hög till viss del mot norr och Götavägen.

Övriga byggnaders utformning och placering inom området kan medföra att bullerskyddsskärmen mot väg 27 kan minska i höjd/utsträckning alternativt helt tas bort. Förskolebyggnaden kan med fördel placeras ut mot infartsgatan och därmed skärma av förskolans utemiljö och på så sätt minska området där extra åtgärder krävs. Viss skärmning mot infartsgatankommer dock förmodligen krävas¹². Startbesked får inte lämnas innan det säkerställts att marken är lämplig för ändamålet. Det innebär att plank eller omgivande byggnader alternativt både plank och omgivande byggnader måste uppföras innan gällande riktvärden för trafikbuller vid förskola klaras. Detta säkerställs på plankartan genom planbestämmelsen a₁ – *Startbesked får inte ges för förskola förrän plank eller omgivande bebyggelse har uppförts som innebär att den yta som ska användas för utemiljö inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå.*

Utifrån ovanstående är kommunens bedömning att föreslagen exploatering är lämplig.

¹² Trafikbullerutredning till detaljplan Mossle 16:20 med flera, Tyréns AB, 2018-12-01



Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark till vänster respektive för maximal ljudnivå till höger, utan att några åtgärder vidtagits. Grönt och blå fält klarar riktvärden för förskola. Förskoletomten markerat med brunstreckad linje. Tyréns AB, 2018.

Gasolcistern

Förutsättningar

Väster om planområdet har Värnamo Energi AB en gasolcistern. Närmaste planerade bebyggelse inom planområdet är belägen cirka 290 meter från gasolcisternen. En riskutredning har gjorts av Sweco Systems AB, 2018. Enligt utredningen bedöms föreslagen vara lämplig, förutsatt att de föreslagna riskreducerande åtgärderna vidtas.

Förändringar och konsekvenser

Som riskreducerande åtgärd för nybyggnationen rekommenderas en vall, vilket bedöms vara en tillförlitlig åtgärd för riskerna med gasolcisternen. Vallen som ska placeras intill gasolcisternen ska vara minst en meter över cisternmantelns högsta punkt och ska utformas för att kunna ta eventuella splitter vid rämnande av cisternen. På toppen av vallen ska tät vegetation planteras. Från gasolanläggningen, mot det planerade bostadsområdet ska träd i kombination med buskar planteras efter vallen, där det idag saknas skog, i enlighet med befintlig skog. Planteringen ska ske i den mån det går utan att skada befintliga ledningar och utan att förhindra tillgängligheten till dem. Planteringen i anslutning till ledningarna ska ske i samråd med ledningsägare.

Entréer till bostäderna ska om möjligt vara riktade i motsatt riktning från cisternen, på så långt avstånd som möjligt. Om detta inte är möjligt kan entréer vara riktade mot riskkällan men det ska då alltid finnas en alternativ utrymningsväg som är riktad bort från riskkällan.

Friskluftsintag ska placeras på fasad som vetter bort från väg 27 och gasolcisternen på så långt avstånd som möjligt. För de fristående bostäderna som är planerade i den nordvästra delen av bostadsområdet kan den mekaniska tilluften vara riktad

mot gasolanläggningen. Den mekaniska tilluften ska då gå att stänga av manuellt vid en eventuell olycka. Rekommendationen är dock att enbostadshusområdet utformas med ett FTX-system med möjligheten till luftstopp för att förhindra inträngning av giftiga eller brännbara gaser¹³. De riskreducerande åtgärderna säkerställs på plankartan genom bestämmelserna vall₁ - *vall med en höjd av minst en meter över cisternmantelns högsta punkt ska anordnas, plantering - marken ska vara planterad med buskar och träd, b₁ - friskluftsintag ska utföras i riktning bort från väg 27 och gasolcisternen samt b₂ - utrymning av byggnader ska vara möjlig i riktning bort från väg 27 och gasolcisternen.*

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

Det finns inte några politiskt beslutade riktvärden för vibrationer. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande. Planområdet är beläget cirka en kilometer från befintlig spårtrafik, risken bedöms därmed vara obetydlig.

Farligt gods

Förutsättningar

Exploateringsområdet ligger i nära anslutning till väg 27 som är rekommenderad primär transportled för transport av farligt gods. En riskutredning har gjorts av Sweco Systems AB under 2018. Enligt utredningen bedöms exploateringen vara lämplig förutsatt att riskreducerande åtgärder vidtas.

Förändringar och konsekvenser

En vall i kombination med dike utfört på rätt sätt bedöms vara en tillförlitlig åtgärd för att reducera riskerna från väg 27. En vall och ett dike längs med väg 27 innebär att planområdet skyddas vid ett eventuellt utsläpp av farligt gods. För att reducera riskerna avseende farligt gods på väg 27 ska vällen utföras tre meter hög, relativt väg 27, samt utgöras av material som kan ta emot avkörande fordon. Längs med vallens topp, i linje med väg 27, ska mindre buskage planteras. Befintligt dike finns direkt utanför planområdet, norr om väg 27. Vid eventuell olycka stoppas både ett avkörande fordon samt att det skulle förhindra eventuellt läckage.

Utrymningsväg som är riktad bort från väg 27 och gasolcisternen ska finnas, därmed förväntas utrymning ske i motsatt riktning från riskkällorna. Friskluftsintag ska placeras på fasad som vetter bort från väg 27 och gasolcisternen på så långt avstånd som

¹³ Riskutredning – RU Mossle 16:20, Sweco Systems AB 2018

möjligt. För de fristående bostäderna som är planerade i den nordvästra delen av bostadsområdet kan den mekaniska tilluften vara riktad mot väg 27. Rekommendationen är dock att enbostadshus utformas med ett FTX-system med möjlighet till luftstopp för att förhindra inträngning av giftiga eller brännbara gaser. I övrigt är rekommendationen att den första bostadsbebyggelsen längs med väg 27 utförs så att stadigvarande vistelse inte uppmanas mot riskkällan. Detta innebär att exempelvis naturområden med stor cirkulation av människor inte är att föredra¹⁴. De riskreducerande åtgärderna säkerställs på plankartan genom bestämmelserna vall, *vall med en höjd av minst tre meter ovan vägbanan för väg 27 ska anordnas, b₁, friskluftsintag ska utföras i riktning bort från väg 27 och gasolcisternen samt b₂, utrymning av byggnader ska vara möjlig i riktning bort från väg 27 och gasolcisternen.*

Sol- och skuggförhållanden

Förutsättningar

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå.

Från Länsstyrelsen i Jönköpings län, Hälsans miljömål, åtgärdsprogram 2016-2020 för hälsans miljömål, står det: ”Förskolegårdar och utemiljöer ska vara beskuggade så att merparten av de attraktiva miljöerna är i minst 50% skugga kl. 11-15”.

Förändringar och konsekvenser

För att uppnå ovanstående mål kommer det behöva planteras träd på förskolegården samt att skuggskydd anordnas över sandlådor.

Till denna detaljplan har en översiktlig sol- och skuggstudie tagits fram. I planområdets direkta närhet finns inga befintliga bostäder eller andra byggnader som får någon större negativ påverkan av skuggning från ny bebyggelse. Däremot kommer föreslagen bebyggelse innebära viss skuggpåverkan på ett fåtal av bostäderna öster om Götavägen under eftermiddagen/kvällen, beroende på tid under året. Då det inte är någon större skuggpåverkan innan 15 vid vår- och höstdagjämning bedöms påverkan vara acceptabel. Förutsättningarna för att få minst fyra timmars solljus per dag är goda, vilket får betraktas som acceptabla värden. Studien visar att den förslagna placeringen av ny bebyggelse inom planområdet innebär goda sol- och

¹⁴ Riskutredning – RU Mossle 16:20, Sweco Systems AB 2018

skuggförhållanden för samtliga planerade bostäder och förskolebyggnaden.



Översikt över skuggförhållanden vid vårdagjämning kl. 09.00 (till vänster) respektive höstdagjämning kl. 09.00 (till höger).



Översikt över skuggförhållanden vid vårdagjämning kl. 15.00 (till vänster) respektive höstdagjämning kl. 15.00 (till höger).

Belysning

Förutsättningar

I dagsläget saknas belysning inom planområdet, gatubelysning finns på anslutande Götavägen samt på befintlig gång- och cykelväg strax norr om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet ska förses med gatubelysning för att skapa en trygg och säker miljö. Även tillkommande gång- och cykelvägar som avses anslutas till planområdet bör förses med belysning. Det är i sammanhanget även viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden. Värnamo Energi förser området med gatubelysning. Genom god belysning på de allmänna platserna ökar trygghetsaspekten.

Markföreningar

Förutsättningar

Det finns inga kända markföreningar inom planområdet.

Översvämning

Förutsättningar

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap gjorde 2013 en detaljerad översvämningsskartering för Värnamo där beräknat högsta flöde av Lagans ytternivå uppskattas till 148,8 meter över havet (m.ö.h.). Planområdets lägsta nivå är 177 m.ö.h. Det bedöms därmed inte föreligga någon risk för översvämning från Lagan inom planområdet.

Enligt dagvattenutredning upprättad av Tyréns finns det en lågpunkt kring biflödet till Kvarnbäcken där genomledning av vatten under väg 27 är central för att vatten inte ska ansamlas. Flödesanalys visar att det finns god kapacitet i trumman och därav bedöms risken för lokal översvämning som låg¹⁵. Kommunen bedömer därmed att det inte finns några större risker för översvämning inom planområdet.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Räddningstjänsten är belägen cirka tre kilometer från planområdet. Vid normal belastning på vägnätet är

¹⁵ Dagvattenutredning Mossle 16:20 m.fl. 2018-12-01

räddningstjänsten på plats inom tio minuter från det att larm har kommit in.

De två närmaste brandvattenposterna är belägna på Fornminnesvägen (cirka 100 meter från planområdets östra del) samt i anslutning till Värnamo sjukhus (cirka 110 meter från planområdets norra del). Båda brandposterna är A-klassade, vilket innebär att de ska kunna leverera minst 1 000 l/min och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposterna och de kontrolleras årligen.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet ska utformas så att samtliga byggnader blir tillgängliga för brandfordon och andra utryckningsfordon. För de högre byggnaderna krävs räddningsvägar för räddningstjänstens fordon. Bredden och bärigheten på vägarna ska vara dimensionerade för räddningstjänstens fordon. Räddningsvägarna ska planeras i samråd med räddningstjänsten.

I samband med planens genomförande kommer det även behövas en ny brandpost inom planområdet. Placeringen av brandposten sker i samråd med Räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet ligger på en höjdpunkt. Inom området finns inga VA-ledningar i dagsläget, avvattning sker således ytledes. Huvuddelen av vattnet kan i normalfallet förväntas infiltrera i jordbruksmark och skogsmark. Marken sluttar svagt ut från en höjdrygg i områdets yttersta delar och marknivåerna är lägst i områdets utkanter. Avrinning i området går därmed åt både väster och öster beroende på vilken sida av höjdryggen man befinner sig.

Kommunens dagvattenpolicy (antagen av Miljö- och stadsbyggnadnämnden 2008-11-10) anger som strategi att infiltration på plats ska eftersträvas.

Förändringar

Större delen av planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA. Området ska anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Konsekvenser

En dagvattenutredning för området har tagits fram, se kapitlet vattenområden sidan 39-42.

Värme

Förutsättningar

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

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, ju mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, tänk på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

För att en byggnad ska bli energieffektiv, är det elementärt med ett bra klimatskal. Omsorg om detaljerna är också viktigt, både vid planeringen och under själva byggskedet. Ett bra klimatskal ska ha en god värmeisolering, vara lufttätt och ha få köldbryggor.

Värnamo Energi har en fjärrvärmeldning som är biobränsle driven i planområdets norra del.

Förändringar

Det är möjligt för tillkommande bebyggelse att anslutas till fjärrvärmenätet, vilket rekommenderas. Även solceller är en rekommendation inom planområdet.

El

Förutsättningar

Planområdet ligger inom Värnamo Energis elnätsområde.

Förändringar och konsekvenser

En exploatering av området medför att två nya transformatorstationer behövs för att försörja den nya bebyggelsen med elektricitet. Det möjliggörs för en transformatorstation i områdets nordöstra del och en i den nordvästra delen av planområdet. Detta säkerställs med planbestämmelsen E₁- *transformatorstation*. Gestaltningen av transformatorstationerna är av stor vikt.

Transformatorstationerna ska ha ett skyddsavstånd på fem meter till annan bebyggelse, detta säkerställs genom prickmark samt genom att marken fem meter från transformatorstationen är planlagd som allmän platsmark NATUR eller GATA. Enligt skriften Magnetfält och hälsorisker ger transformatorstationer som finns utomhus på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält.

Avfall

Förutsättningar

Närmaste återvinningsstation finns på Gränsgatan vid Mossleskolan, cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Förändringar

Avfallshandling och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom fastigheterna. Avfall ska tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophandling idag. Miljöhus kan anläggas på kvarteretsmark och kan med fördel utformas med vegetativa tak, dels för att underlätta dagvattenhandlingen och dels på grund av estetiska skäl. Det är viktigt att bakvända rörelser undviks vid sophandling.

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 nationella miljö kvalitetsmål som kan anses beröras av detaljplanen är:

- God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturmiljö värden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Detaljplanens genomförande innebär påverkan på natur- och kulturmiljö värden, stora delar av natur- och kulturmiljö värdena inom planområdet bevaras dock i samband med planens genomförande. Då risk- och bullerreducerande åtgärder vidtas, dagvattnet hanteras och området ligger i anslutning till befintliga kommunikationer bedöms planområdet vara lokaliserat till en plats som medför en långsiktigt god hushållning av mark. Planen möjliggör för god bebyggd miljö, med blandad bostadsbebyggelse, förskola, vårdandamål samt allmän platsmark i form av natur, park och lekplats med mera.

- Ett rikt odlingslandskap

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljö värdena bevaras och stärks.

Planens genomförande medför att aktiv brukbar jordbruksmark bebyggs. Den biologiska mångfalden och kulturmiljö värdena inom planområdet ska bevaras i möjligaste mån. Planen möjliggör för att stora delar av stenmurarna, rösen, värdefulla träd och skogsbyn kan bevaras. Planens genomförande innebär att brukbar jordbruksmark tas i anspråk, men värdet av att bygga vidare staden och använda befintlig infrastruktur, liksom närhet till arbetsplatser, service och rekreation väger tyngre än värdet av jordbruksmarkens relativt begränsade omfattning.

- Ett rikt djur- och växtliv

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt

livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Planen medför att aktiv brukbar jordbruksmark bebyggs men större delen av befintliga stenmurar, rösen, skog med mera som är betydelsefulla för den biologiska mångfalden bevaras eller kompenseras.

- Frisk luft

Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Planens genomförande medför 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.

Miljökvalitetsnormer

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

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

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2016 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 och beräkningar har utförts vid de mest belastade och ogynnsamma platserna i Värnamo tätort. Det aktuella planområdet bedöms inte vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar, varför aktuellt område inte bedöms vara av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

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

Länsstyrelsen har under plansamrådet getts tillfälle att yttra sig om behovsbedömningen. Länsstyrelsen hade under plansamrådet inget att erinra över behovsbedömningen (beteckning 402-5294-2018).

Sammanfattningsvis från behovsbedömningen så påverkas miljömålen; Frisk luft, God bebyggd miljö, Ett rikt odlingslandskap, Ett rikt växt- och djurliv samt kommunens lokala miljömål; Reducering av växthusgaser. Utifrån behovsbedömningen har följande frågor utretts i planen: grundvatten, dagvatten, sol- och skuggstudier, gestaltnings- och volymstudier, arkeologi, trafikbuller, trafik, risk (avseende farligt gods på väg 27 och gasolcistern) och tillgång till utemiljö med rekreation (för bostads- och förskoleändamål).

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

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-01-23 Sbn § 7, 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 och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandelen har ingen självständig rättsverkan utan ska ses som ett förtydligande av planens syfte ur genomförandesynpunkt. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår enbart av plankartan med tillhörande planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane-processen

Detaljplanen handläggs med ett utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen våren 2019.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla fram tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av densamma. Kommunen har till följd av det kommunala huvudmannaskapet en rättighet, samt vid fastighetsägarens påkallande också en skyldighet, att mot författningsenlig ersättning lösa in allmän platsmark. I den aktuella detaljplanen kan utförandet komma att handla om iordningställande av gator, gång- och cykelvägar, park- och naturområden samt torg. All mark inom planområdet ägs idag av kommunen, varvid kommunen hanterar frågorna om utbyggnad.

Värnamo kommun är huvudman för allmänna vattentjänster inom planområdet, d v s tillhandahållande av vatten och hantering av spill-, dag- och avloppsvatten. Kommunen bygger

ut allmänna ledningar fram till kvartersmark och ansvarar för framtida drift och underhåll mot att fastighetsägaren erlägger taxenliga avgifter.

Värnamo Energi AB innehar områdeskoncession för elnätet inom planområdet och ansvarar därmed för elnätsutbyggnad och elförsörjning.

Värnamo Energi AB har för avsikt att bygga ut fiber inom planområdet och har också möjlighet att tillhandahålla fjärrvärme i huvudsak för flerbostadshus och förskola inom området.

Respektive exploatör ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark, det vill säga byggnader, anläggningar, interna ledningar med mera. Inom kvartersmark behöver parkeringsbehovet lösas varaktigt.

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

Skyddsåtgärderna i form av vallar ska vara genomförda innan byggnationen inom planområdet påbörjas. Kommunen ansvarar för att vallarna uppförs.

Exploatören för förskoleområdet ansvarar för att åtgärder i form av byggnader eller plank uppförs så att ytan som ska användas för utemiljö inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå, innan startbesked får ges för förskola.

Avtal

Köpeavtal och ansökan om fastighetsreglering har upprättas mellan kommunen och Region Jönköpings län gällande överföring av mark.

Markanvisningsavtal och köpeavtal kommer under genomförandet att upprättas mellan exploatörer och kommun i enlighet med kommunens riktlinjer.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

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

- Fastighetsreglering från Läkaren 1 till Mossle 16:20.
- Fastighetsreglering av del av Hornaryd 3:1 till Mossle 16:20.
- Avstyckning av del av Mosse 16:20 för förskoleändamål. En ny fastighet kommer att bildas.
- Avstyckning av del av fastigheten Mossle 16:20 för bostadsändamål. Nya fastigheter kommer att bildas.
- Två mindre delar av fastigheten Läkaren 1 planläggs som E₁ – transformatorstation, vilket möjliggör en eventuell avstyckning för detta i framtiden.
- Ändring eller upphävande av befintligt officialservitut genom fastighetsreglering till förmån för Läkaren 3 idag belastande Läkaren 1.

Ledningar och servitut

Ett antal u-områden, markreservat för allmänna underjordiska ledningar, har skapats inom kvartersmark för att möjliggöra ett säkerställande av ledningarna.

Ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvara för att säkra sina befintliga och kommande ledningar med lämplig rättighet.

I dagsläget finns ledningar för gasol, el, fiber och fjärrvärme inom området. Värnamo Energi AB äger samtliga.

Påverkan under byggtiden

Under byggnadstiden kommer störningar från byggtrafik och byggverksamhet förekomma. *"Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser"* ska tillämpas. Råden ger vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störningar av buller.

Störningar från byggtrafik i form av minskad framkomlighet på det allmänna vägnätet ska minimeras. Det gäller även störningar för gående och cyklister. Säkra gång- och cykelstråk ska finnas under byggtiden. Framkomlighetsfrågor, trafiksäkerhetsfrågor med mera ska studeras av kommunen inför genomförandet. Kommunen svarar för erforderliga åtgärder av det befintliga vägnätet och gång- och cykelvägnätet med anledning av byggverksamheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplan för området, liksom kostnader för fastighetsbildningsfrågor hanteras av kommunen. Kommunen kommer även hantera kostnader för exploatering av

allmän platsmark. Exploateringskostnader rörande kvartersmark hanteras av respektive exploatör.

Mars 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sofie Finnander
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt