

Detaljplan för fastigheten Västhorja 12:71 med flera (Bostäder) i Värnamo stad



Samrådstid: dag mån år – dag mån år

Planhandlingar samråd:

Information om plansamråd

Plankarta

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Svarsblankett

Utredningar

Innehåll

Detaljplan för fastigheten Västhorja 12:71 med flera (Bostäder) i Värnamo stad	1
1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen	3
1.1 Standardförfarande	3
1.2 Plandokument	4
2. Detaljplanens syfte	5
2.1 Tidsplan och planförfarande	5
3. Beskrivning av detaljplanen	6
3.1 Hela detaljplanen	6
3.2 Allmän plats	7
3.3 Kvartersmark	7
3.4 Ärendeinformation	7
4. Motiv till detaljplanens regleringar	8
4.1 Användningsbestämmelser för kvartersmark	8
4.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
5. Planeringsunderlag	11
5.1 Kommunala	11
5.2 Utredningar	12
6. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	13
6.1 Mellankommunala intressen	13
6.2 Riksintressen	13
6.3 Miljömålen	13
6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	13
6.5 Natur	13
6.6 Miljö	14
6.7 Hälsa och säkerhet	14
6.8 Geotekniska förhållanden	17
6.9 Hydrologiska förhållanden	17
6.10 Kulturmiljö	18
6.11 Sociala aspekter	18
6.12 Teknik	19
6.13 Trafik	19
6.14 Miljökvalitetsnormer	21
7. Genomförandefrågor	22
7.1 Organisatoriska frågor	22
7.2 Tekniska frågor	22
7.3 Fastighetsrättsliga frågor	23
7.4 Ekonomiska frågor	24

1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen

1.1 Standardförfarande

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

1.1.1 Uppdrag

Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.

1.1.2 Samråd (HÄR ÄR VI NU)

En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd av stadsarkitekt eller plan och bygglovschef, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, på kommun.varnamo.se.

1.1.3 Samrådsredogörelse

I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.

1.1.4 Granskning

Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.

1.1.5 Granskningsutlåtande

Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.

1.1.6 Antagande

Detaljplanen hanteras via samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen samt antas av kommunfullmäktige. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens digitala anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda kommuner och regionplaneorgan och de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda om att planen har blivit antagen.

1.1.7 Laga kraft

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla och föras in i en ortstidning.

1.2 Plandokument

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

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

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

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

Till denna detaljplan gör planhandlingar:

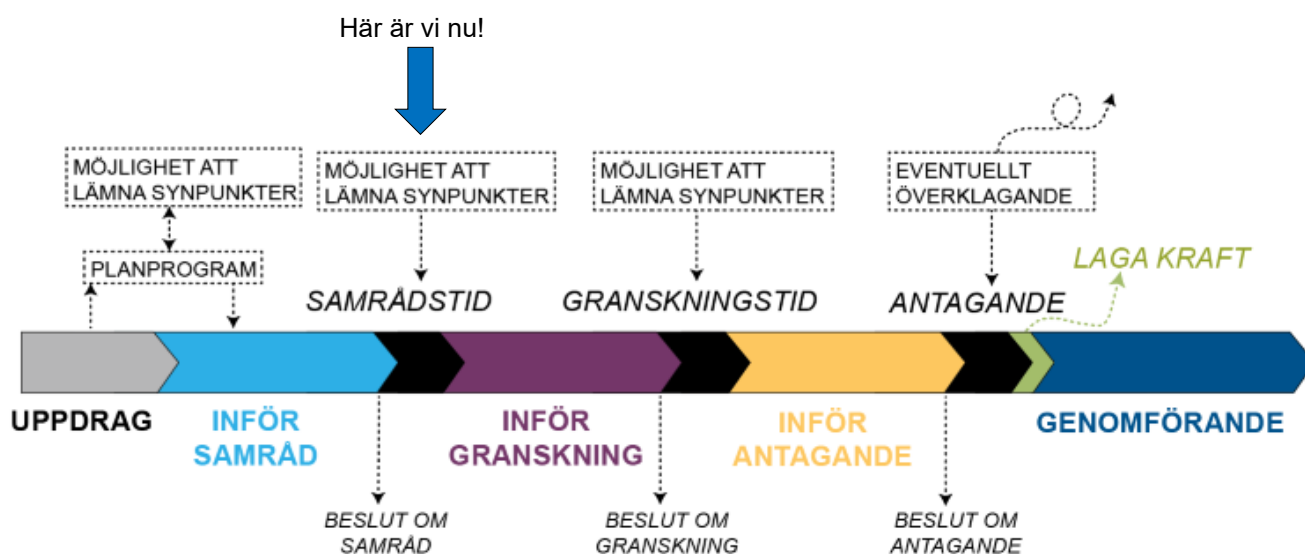
- Plankarta
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk utredning (BGK AB)
- Förenklad utredning av dagvatten- och skyfallsförhållanden (SWECO)

2. Detaljplanens syfte

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra för upp till fyra nya friliggande villor på egna fastigheter med gemensam infart (enskild) från en landsväg med enskilt huvudmannaskap (gemensamhetsanläggning).

Planförslaget innebär att två större fastigheter kan användas till att skapa ett bostadsprojekt bestående av fyra villor och tillhörande gatumark. Genomförandet av detaljplanen innebär att de fyra villatomterna ansluts till vägnätet genom gemensamhetsanläggning på infart och anslutning till privat (samfällid) landsväg ut till kommunalt vägnät.

2.1 Tidsplan och planförfarande



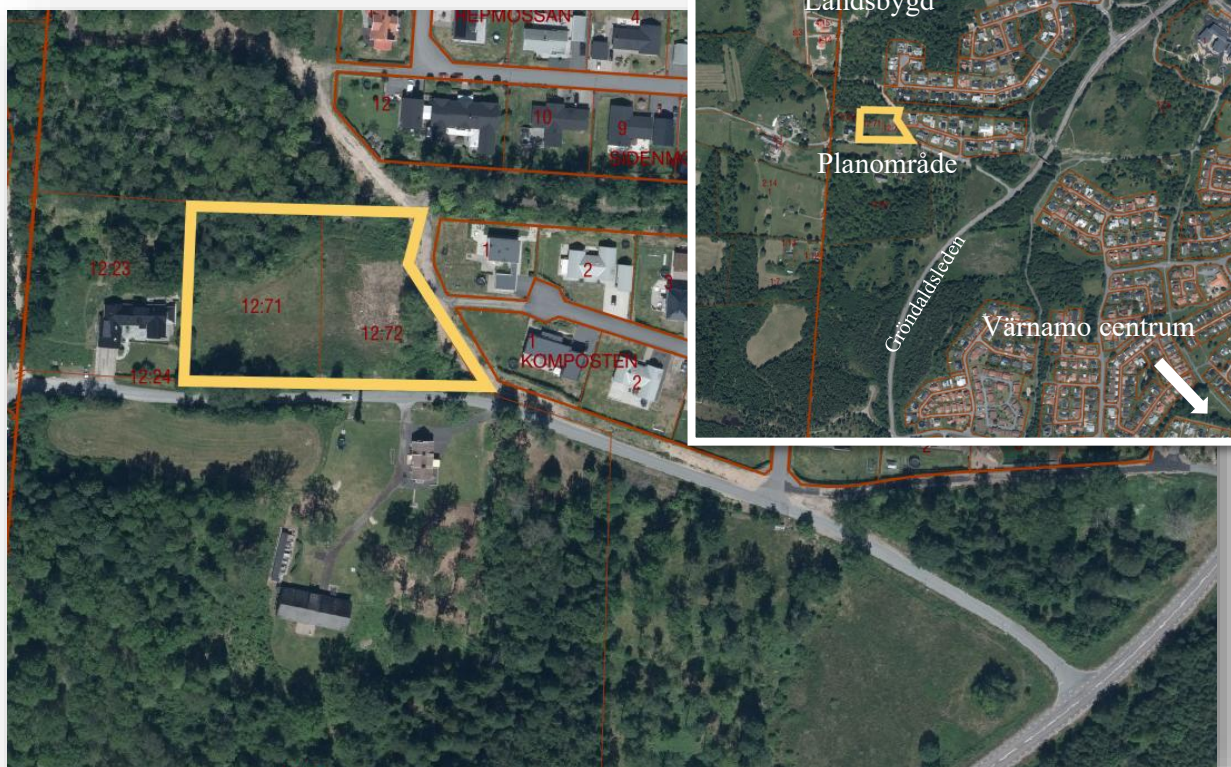
Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd kvartal 2 2026
- Granskning höst 2026
- Antagande samhällsbyggnadsnämnden/Kommunfullmäktige våren/Vintern 2026

Då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan kommer planen att handläggas med Standardförfarande och kommer att antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

3. Beskrivning av detaljplanen

3.1 Hela detaljplanen



Planområdet är lokaliserat i nordvästra utkanten av Värnamo, i direkt anslutning till tidigare utbyggt bostadsområde (Ekenhaga) i stadsdelen Alandsryd.

Planområdet består innan detaljplanens genomförande av två större fastigheter. Dessa ska delas in i fyra mindre fastigheter om minst 1100 kvadratmeter per fastighet. På varje ny fastighetsyta ges möjlighet att uppföra privatbostad i form av villa med tillhörande trädgård. Utöver villorna planeras för gemensamt ägda lokaler vid områdets infart, dessa kan exempelvis komma att användas för gemensamma fester, tillfällig förvaring, möten med mera. Detaljplanen avviker inte från kommunens översiktsplan.

Området ansluter till befintlig gata (gemensamhetsanläggning) från planområdet till kommunens gata i anslutning till grannområdets infart vid Sekatörvägen. Vatten, avlopp, el och andra ledningar ska anslutas till befintliga ledningar i Sekatörvägen. Detta görs i kommunens natursläpp mellan nytt planområde och befintligt i grannområdet.

3.2 Allmän plats

3.2.1 Beskrivning

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Den yta som ska förse bostäderna med in- och utfarter samt sophantering med mera ligger på kvartersmark BOSTAD (B) med förbud mot byggnation (prickad mark). Denna mark ska ägas och skötas gemensamt av de boende i området.

3.3 Kvartersmark

3.3.1 Beskrivning

Hela planområdet består av kvartersmark för BOSTAD, men delar av området belastas med begränsning av markens utnyttjande genom att pricka marken. Detta görs för att reservera ytor för in- och utfarter till planområdet, samt möjliggöra för ledningar för el, vatten och avlopp. Kommunen bygger ledningar. Detta säkerställs med ledningsrätter inom prickade områden.

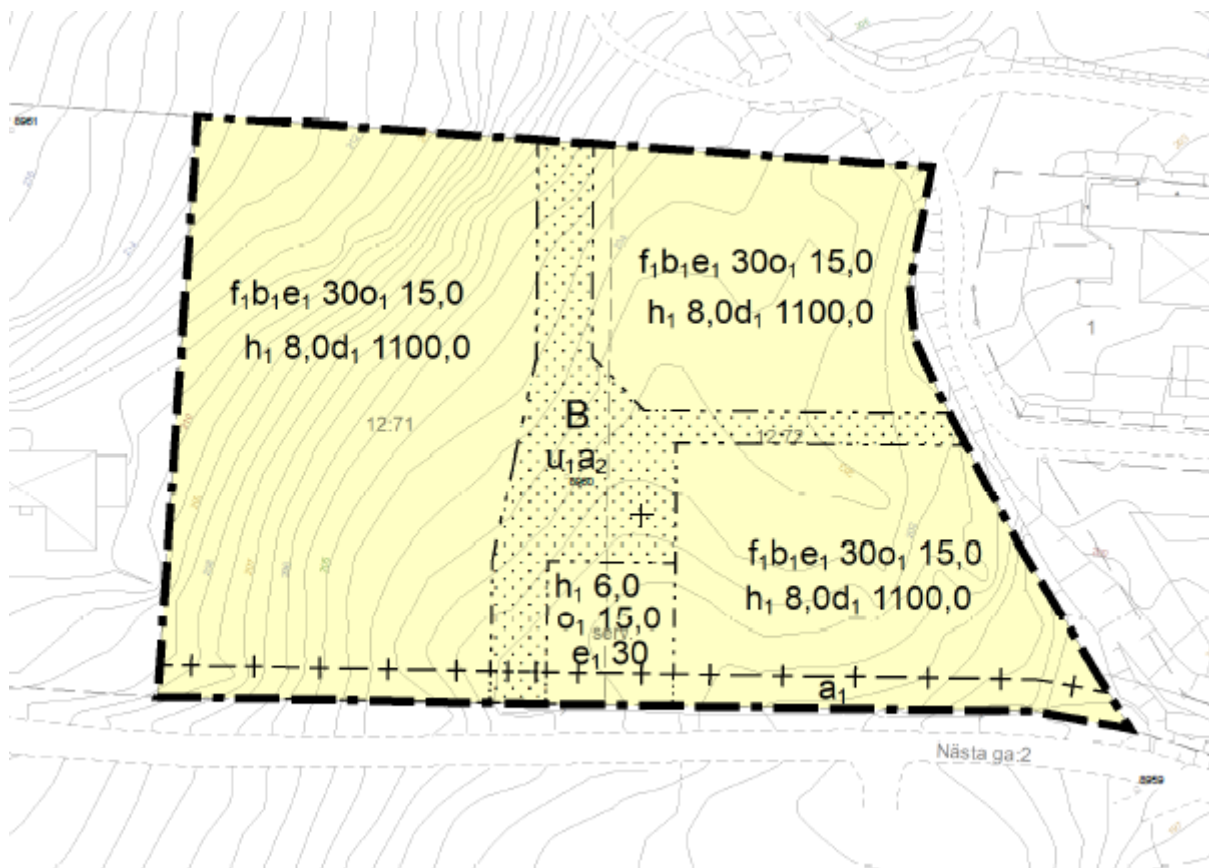
Kvartersmarken delas in i fastigheter med minst 1100 kvadratmeter (d1), vilket ger att detaljplanen möjliggör för maximalt fyra tänkta villafastigheter. Inom varje tänkt fastighet begränsas byggrätten till maximalt 30 % av arean. Ytterligare 30% (minsta värde) ska vara genomsläpplig för att minska trycket från den mängd vatten som lämnar fastigheterna vid regn och skyfall, samt verka för god bostadsmiljö, grönare områden och minskad risk för framtida värmeöar.

3.3.2 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt inom hela planområdet. Kommunens rätt att anlägga och sköta ledningar, avlopp med mera säkerställs med ledningsrätt inom prickade områden.

3.4 Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden gav 29 maj 2024 §87 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.



4. Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Användningsbestämmelser för allmän platsmark

NATUR

Natur.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för kommunen att bygga om, äga och drifva det allmänna dagvattendike som ligger öster om planområdet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark

B

Bostäder.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för byggandet av bostäder inom aktuell detaljplan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

4.3 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

4.3.1 Utformning av allmän plats

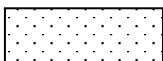
dike₁

Marken får användas för dagvattendike.

Motivet till bestämmelsen är att ge möjlighet till att bygga ut dike som ska hantera dagvatten från planområdet och området intill. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § PBL.

4.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

4.4.1 Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att det inte byggs ovanför område med allmännyttiga ledningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 7 kap 5 § PBL.

4.4.2 Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motivet till bestämmelsen är att reservera områden för att ge utrymme åt allmännyttiga ledningar inom privat ägd mark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 7 kap 19 § PBL.

4.4.3 Utformning

f_1

Endast friliggande villor
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att de planerade fyra tomterna bebyggs med friliggande villor då flerbostadshus eller liknande inte bedöms lämpligt för aktuellt område. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

4.4.4 Utnyttjandegrad

$e_{10,0}$

Största byggnadsarea är angivet i värde i % av fastighetsarean inom egendomsområdet.
Motivet till bestämmelsen är att begränsa storleken på den planerade bebyggelsen inom respektive fastighetsarea. På detta sätt säkerställer kommunen att lämplig storlek på byggnation uppnås. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.4.5 Höjd på byggnadsverk

h_1 9,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att begränsa storleken på byggnation för att anpassa till lämplig skala anpassad till platsen och dess omkringliggande bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

4.4.6 Fastighetsstorlek

d_1 1100,0

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m². Motivet till bestämmelsen är att reglera antalet möjliga fastigheter inom planområdet. Detta för att säkerställa bra storlekar på fastigheterna och begränsa antalet anslutningar inom privat mark för kommunens tekniska anläggningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 18 § PBL.

4.4.7 Markreservat för gemensamhetsanläggning

g_1

Markreservat för gemensamhetsanläggning.
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att de ytor som ska fungera som gemensamma ytor (gata och gemensam byggnad) ska ägas och skötas av en gemensamhetsanläggning. Framtida bostads-fastighetsägare inom planområdet ska tillsammans bilda gemensamhetsanläggningen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 18 § PBL.

4.4.8 Utförande

- b₁** Lägst golvnivå på huvudbyggnad ska vara + 205,4 (RH2000)
Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att planerad bebyggelse placeras på en golvhöjd som säkerställer bebyggelsen från påverkan vid skyfall. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 PBL.
- b₂** Lägst golvnivå på huvudbyggnad ska vara + 204,9 (RH2000)
Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att planerad bebyggelse placeras på en golvhöjd som säkerställer bebyggelsen från påverkan vid skyfall. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 PBL.
- b₃** Lägst golvnivå på huvudbyggnad ska vara + 204,4 (RH2000)
Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att planerad bebyggelse placeras på en golvhöjd som säkerställer bebyggelsen från påverkan vid skyfall. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 PBL.
- b₄** Lägst golvnivå på huvudbyggnad ska vara + 203,5 (RH2000)
Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att planerad bebyggelse placeras på en golvhöjd som säkerställer bebyggelsen från påverkan vid skyfall. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 PBL.

4.4.9 Fastighetsindelningsbestämmelser

- a₁** Ledningsrätt för allmänna ledningar
Motivet till bestämmelsen är att allmännyttiga ledningar ska kunna uppföras, finnas och underhållas inom privatägd fastighet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 18 § PBL.

4.4.10 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.
Motivet till en kort genomförandetid är att förhållanden i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § PBL.

5. Planeringsunderlag

5.1 Kommunal

5.1.1 Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden.

5.1.2 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan Mitt Värnamo 2035 ligger planområdet inom område för landsbygdsutveckling samt inom tätortsbandet. Detta pekar på att översiktsplanen ser positivt på utveckling av bostäder inom planområdet då kommunen vill verka för utveckling längs med kommunens tätortsband. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

5.1.3 Fördjupning av Översiktsplan

Kommunens fördjupade översiktsplan för Värnamo stad antogs 22 juni 2022.

Planområdet är en del av utpekade område för utveckling av bystruktur med kompletterande bebyggelse och angränsar även till ett av stadens utvecklingsstråk. Enligt den fördjupade översiktsplanen bör Alandsryd utvecklas med restriktivitet kring förändring av bebyggelse med ursprunglig karaktär för att inte förstöra landskapsbilden. Förtätning eller utvidgning av befintliga boendemiljöer ska ske med stort hänsynstagande till platsens befintliga värden och förutsättningar. Området nämns även som ett av stadens fyra viktiga områden för friluftsliv, fritid och rekreation.

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekade som jordbruksmark, men det finns också ett ställningstagande kring enstaka, kompletterande bostadsbebyggelse på jordbruksmark inom utpekade områden. Alandsryd är ett av de utpekade områdena. Det nämns även att den huvudsakliga jordarten är morän med därtill begränsat brukningsvärde.

5.1.4 Detaljplaner

Ingen befintlig detaljplan berörs direkt av planförslaget, då planområdet är lokaliserat på tidigare ej planlagd mark. Planområdet gränsar dock till två befintliga detaljplaner med huvudsyftet bostäder:

- | | |
|-------|---|
| F 355 | Del av fastigheten Västhorja 12:5 m.fl. (f.d. Ekenhaga handelsträdgård i Värnamo stad, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-15. |
| F 335 | Detaljplan för Ekenhaga, Västhorja 12:5 m.fl. i Värnamo stad, antagen av kommunfullmäktige 2006-10-25. |

Båda detaljplanerna utgörs av bostadsområde, gata och god tillgång till natur runt om bebyggelse. Befintliga detaljplaner bedöms inte påverkas negativt av bostadsetablering på de intilliggande fastigheterna.

5.1.5 Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken

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

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

Sammantaget ser kommunen behov att särskilt titta på förutsättningarna för att hantera skyfall och vattenvägar från naturområdet norr om planområdet. Detaljplanen ska också säkerställa lämpliga volymer för platsen (skala) samt genomförbarheten med hänsyn till geoteknik, dagvatten och vattenhantering. Området planläggs med enskilt huvudmannaskap, vilket bedöms leda till att tydlig reglering behövs av byggnadshöjder, typer och skala samt genomsläpplighet i mark.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Utifrån den framtagna undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommunen gjort bedömningen att planens genomförande inte anses medföra så stor miljöpåverkan att en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

När samrådet är genomfört kompletteras granskningshandlingen med Länsstyrelsen synpunkter kring undersökningen och kommunens beslut att bedöma att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

5.1.5.1 Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om kommunen bedömer om planen genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs inför att planen går ut på granskning. Bedömningen gör utifrån framtagna *Undersökning om betydande miljöpåverkan* till planen samt Länsstyrelsens samrådsyttrande.

Kommunens bedömning är att det inte krävs en separat miljöbedömning i samband med detaljplanläggning av området.

5.2 Utredningar

För detaljplanens framtagning har följande utredningar tagits fram:

5.2.1 Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) samt tillhörande PM1 Geoteknik har utförts av BGK (Gunnar Karlsson Bygg – och Geokonstruktioner AB) i oktober 2025. Sammanfattningsvis anger utredningen att marken är lämplig för planerad byggnation men att projekteringen inför byggnation behöver säkerställa lastberäkningar gällande stabilitet och även visa på att grundkonstruktionen kan hantera markens lutning inom delar av planområdet. Detta hanteras vid bygglovsskede.

5.2.2 Förenklad utredning av dagvatten och skyfallsförhållanden

En förenklad utredning av dagvatten och skyfallsförhållanden har tagits fram av SWECO i april 2026. Denna utredning ger förslagna golvhöjder som ska ligga 0,2 meter ovan maximal vattennivå. Utredningen visar också att det finns kapacitet i ledningsnätet för att hantera hela flödet från planområdet efter exploatering, utan att bygga extra fördröjning. Dagvatten och skyfall från omkringliggande område ska främst hanteras genom höjning av hela planområdet (krav på färdig golvnivå) samt genom dagvatten till befintligt dike på kommunens mark intill planområdet.

5.2.3 Miljöteknisk kommentar

Kommunens miljöavdelning (Samhällsbyggnadsförvaltningen) har uppmärksammat att det tidigare funnits förorenad mark i närheten av planområdet. Ekenhaga handelsträdgård bedrev verksamhet till 2010, men har sedan efterbehandlats och slutrapporterats 2016. Området har efterbehandlats och bedöms inte utgöra någon risk för nytt planförslag.

6. Planeringsförutsättningar 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.

6.1 Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av detaljplanens framttagande eller genomförande.

6.2 Riksintressen

Inga riksintressen bedöms påverkas av detaljplanens framttagande eller genomförande.

6.3 Miljömålen

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

- *God bebyggd miljö.* Målet påverkas positivt då detaljplanen möjliggör för nya bostäder med god tillgång till natur- och kulturmiljöer. Nya bostäder kan uppföras i anslutning till tidigare utbyggda områden på ett sätt som kompletterar och befäster stadsdelen som ett bostadsområde.
- *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft och Giftfri miljö.* Dessa mål påverkas framför allt under utbyggnaden av planområdet och framför allt under byggnation av bostäderna. Det är viktigt att byggaren tar hänsyn till att skapa god hantering av kemikalier, uppvärmning och transporter.

6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

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

6.4.1 Jordbruksmark

6.4.1.1 Nuläge och bedömning

Jordbruksmark utgör ett allmänt intresse och är av nationell betydelse. Ytan som nu planeras för bebyggelse är en öppen gräsyta som skulle kunna användas till odling/jordbruk. I detta fall bedöms marken inte ha ett högt allmänt intresse eller vara av nationell betydelse. Möjligheten att odla effektivt på ytan är begränsad då den ligger avskuren från andra och större ytor som är betydligt mer lämpliga för effektivt jordbruk.

6.5 Natur

6.5.1 Grönområde

Inom planområdet finns inget planerat grönområde bortsett från den yta som planläggs som NATUR med egenskapen dike. Inom denna yta ska befintligt dike säkerställas och utvecklas för att kunna hantera vatten från skyfall som faller i naturområdet norr om planområdet.

Utanför planområdet finns gott om ängsytter, dungar och natursläpp genom de intilliggande planområdena. Planområdet ligger också i nära närhet till ett av stadens stora friluftsområden med skidåkning, terrängcykling, vandring, löpning med mera. Befintliga grönområden i närhet till planområdet bedöms inte påverkas negativt av nya detaljplanen. Fler boende i närområdet kan bidra positivt till fortsatt utveckling av friluftslivet i närområdet.

6.5.2 Landskapsbild

Landskapsbilden påverkas då marken går från öppen gräsyta till villatomter. Landsbygdsvägen kommer dock även fortsättningsvis upplevas vara landsbygdsväg då planerad bebyggelse inte kommer leda till stora förändringar i vägens bredd eller standard. Tillkommande bebyggelse, villa på enskilda tomter, finns representerade i planområdena som ligger dikt an nya detaljplanen. Landskapsbilden bedöms sammanfattningsvis enbart påverkas måttligt av den planerade förändringen.

6.6 Miljö

6.6.1 Dagvatten

6.6.1.1 Nuläge och förutsättningar

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljö kvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvaliteten Lagan och Vidöstern fungerar som planområdets recipient för dagvatten. Enligt kommunens VA-plan (delen för dagvattenhantering) klassas Lagans och Vidösterns känslighet som låg.

6.6.1.2 Förslag och konsekvenser

Fastigheterna planläggs som villaområde, vilket bedöms ge låga framtida föroreningshalter inom planområdet. Detta gör att ingen rening inom planområdet krävs.

Ytvattnet från den allmänna naturmarken norr om planområdet ska hanteras genom ett avskärande dike som löper längs med planområdets norra gräns. I detta dike leds vattnet sedan vidare till befintligt dike öster om planområdets gräns och vidare mot kommunens naturområden söder om landsvägen eller till kommunens damm öster om intilliggande bostadsområde.

Planerad exploatering bedöms initialt inte medföra risk för ökad föroreningsbelastning och således ingen ökad risk att påverka möjligheten för recipienten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.

6.7 Hälsa och säkerhet

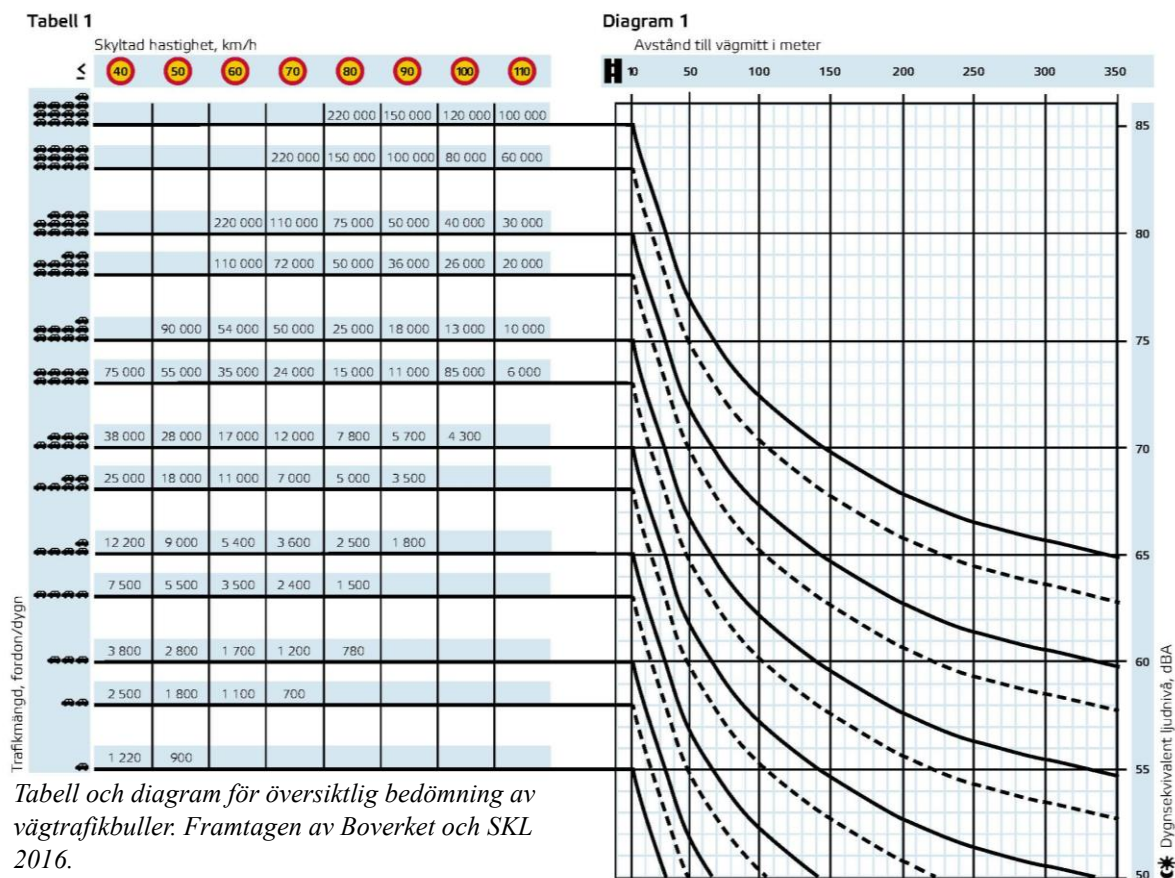
6.7.1 Buller

6.7.1.1 Nuläge och förutsättningar

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

Planområdet nås från en liten landsväg med enskilt huvudmannaskap. Trafiken på denna väg består främst av boende längs med landsvägen och tillhörande servicefordon och leveranser. Mängden trafik anses vara mycket liten.

Närmaste större led är Gröndalsleden som ligger som närmast (fågelvägen) cirka 250 meter från planområdets sydöstra hörn. Gröndalsleden har maximal hastighet 70 km/h och antalet trafikanter på ett dygn beräknas vara runt 2500.



6.7.1.2 Förslag och konsekvenser

Även vid en uppräknig på antalet trafikanter till 20 år framåt bedöms bullret från Gröndalsleden och landsvägen vara så lågt att det inte påverkar planerad bebyggelse. Avståndet från Gröndalsleden tillsammans med den begränsade hastigheten gör att dygnsekvivalent ljudnivå bedöms hamna under 50 dBA. Det finns bedömningsvis goda möjligheter att skapa lugna och tysta uteplatser inom planerade tomter.

6.7.2 Risk för översvämning och skyfall

6.7.2.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet har kraftig lutning från naturområde norr om planområdet.

6.7.2.2 Förslag och konsekvenser

Planområdet ska skyddas från risken att bli blött när eventuella flöden av vatten kommer från naturområdet norr om planområdet. Kommunen ska anlägga, äga och drifva ett avskärande dike som anläggs utanför planområdet längs dess norra gräns. Diket kopplas sedan till befintligt dike i planområdets östra område och planläggs där som NATUR med kommunalt huvudmannaskap.

6.7.3 Risk för erosion, skred och ras

6.7.3.1 Nuläge och förutsättningar

Terrängen har en nominell genomsnittlig lutning på ung 1:9, som mest inom området för nu planerad byggnation. Den nuvarande marken inom den nordvästra delen har en brantare lutning. Den största marklutningen är som mest ung 5 meter på 20 meter som innebär en lutning på 1:4.

6.7.3.2 Förslag och konsekvenser

Stabilitetsberäkningar har genomförts av BGK Bygg och geokonstruktioner (2025-10-23). Som standard för nya områden brukar det användas en totalsäkerhetsfaktor på mer än 1,5. För det område med störst lutning inom planområdet (1:4) beräknas totalsäkerhetsfaktorn ligga på mer än 1,6. Kommunen bedömer att området kan anses vara lämpligt för planerad bebyggelse.

6.7.4 Markföroreningar

På grannområdet fanns fram till 2010 en handelsträdgård där framför allt användandet av bekämpningsmedel har förekommit. Efterbehandlingen av området har slutrapporterats till kommunen 2016-06-13. På aktuella ytor inom intilliggande planområde har senare fristående villor uppförts.

Halterna på det område som efterbehandlades var redan från början så låga att något åtgärdsbehov inte fanns, men efterbehandlingen utfördes för att ytterligare sänka halten i marken, för att nå under de lägsta halter som i någon referens bedömts kunna utgöra en risk. Det finns inget som indikerar på att nytt planområde har påverkats av handelsträdgårdens verksamhet.

6.7.5 Radon

6.7.5.1 Nuläge och förutsättningar

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

En geoteknisk utredning har genomförts 25-10-23. Radonmätningarna från denna visar i samtliga 5 punkter på resultat mellan 1 till 14 kBq/m³ jordluft. Med dessa halter i denna typ av moränjord klassas marken låg- normalradonmark. Kommunen bedömer att dessa värden inte påverkar lämpligheten att bygga bostäder inom planområdet.

6.7.6 Tillgänglighet för räddningstjänsten

6.7.6.1 Nuläge och förutsättningar

Närmaste brandposten ligger cirka 300 meter nordöst om planområdet. Denna brandpost är A-klassad, vilket innebär att den ska leverera minst 1000 l/min och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen.

Planområdet är lokaliserat i nära anslutning till en av stadens större leder (Gröndalsleden) som möjliggör för Räddningstjänsten att snabbt ta sig till planområdet.

6.7.6.2 Förslag och konsekvenser

Inga ytterliga brandposter bedöms behövas för att täcka planområdets behov.

6.7.7 Tillgänglighet

6.7.7.1 Nuläge och förutsättningar

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

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

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

Planområdet består idag av gräsytor med relativt stora höjdskillnader. Inga stigar, gångar eller vägar finns som gör ytorna tillgängliga för individer med nedsatta funktioner.

6.7.7.2 Förslag och konsekvenser

Utbyggnad av planförslaget kommer innebära att fyra villor uppförs inom planområdet. Villorna behöver ha god tillgänglighet till den gemensamma gatan och servicehuset. Även inom de planerade tomterna är det viktigt att skapa möjligheter för de inflyttande att tillgodogöra platser utomhus.

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

6.8 Geotekniska förhållanden

6.8.1.1 Nuläge och förutsättningar

En geoteknisk utredning har tagits fram. Denna påvisar att det ytligt förekommer mullhaltigt sandig silt ner till cirka 0,75 meter under markytan. Längre ner utgörs jorden framför allt av morän, men även silt. Berg i dagen förekommer inom en mindre yta i den sydöstra delen av planområdet.

Jordens fasthet bedöms vara låg i det ytliga skiktet, men medelhög och högre på större djup.

Terrängen har nominell lutning på ungefär 1:9 som mest inom området för planerad byggnation, men brantare lutning på som mest 1:4 förekommer i nordvästa delen.

6.8.1.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen ska möjliggöra för byggnation av byggnader och gator. Med de goda förutsättningar som gäller har kan grundläggning av byggnader med mera göras med utbredda plattor på mark.

Markberedning mm skall utföras enligt anvisningar i gällande byggnormer och motsvarande. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 23 samt rekommendationer nedan. Tjälskyddad grundläggning krävs i moränen.

Ytvatten ska avledas genom att markytan närmast byggnaderna lutas från huset, ett vanligt mål är att uppnå minst 0,15 meter fall på tre meters längd.

6.9 Hydrologiska förhållanden

6.9.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet är lokaliserat utanför strand- eller vattenskyddat område.

Området tillhör Lagans huvudavrinningsområde och delavrinningsområdet Vidöstern. Statusklassningen för Lagan som recipient är måttlig ekologisk status.

6.9.1.2 Förslag och konsekvenser

Norr om planområdet finns ett större naturområde genom vilket stora flöden av vatten skapas. Vattnet rinner idag ner för slänten inom planområdet och vidare till dikessystem längs med landsvägen söder om planområdet. För att säkerställa att planområdet får goda möjligheter att inte belastas av stora mängder vatten i framtiden kommer ett avskärande dike uppföras norr om plangränsen. Diket leder vidare vattnet till befintligt dike som löper längs med planområdets östra sida. Vattnet rinner sedan vidare till befintliga dikessystem, vilka bedöms kunna hantera den förändrade situationen.

Dagvatten inom kvartersmarken ska avledas inom till kommunens ledningar som placeras inom prickad mark (B) med bestämmelserna u1 (Markreservat för allmännyttiga ledningar) och a2 (Gemensamhetsanläggning för område med gata).

6.10 Kulturmiljö

6.10.1 Fornlämningar

6.10.1.1 Nuläge och 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.

6.10.1.2 Förslag och konsekvenser

Inom 150 meter från mitten av planområdet finns inga kända fornlämningar.

6.10.2 Friytor

Inga allmänna friytor planeras inom planområdet bortsett från den allmänna platsmark NATUR som ska användas till att bevara och utveckla befintligt dike i planområdets östra del.

6.10.3 Sol- och skuggförhållande

6.10.3.1 Nuläge och 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.

6.10.3.2 Förslag och konsekvenser

Byggrätterna placeras inom fyra olika planerade tomter. Avståndet mellan planerade byggnader ger goda möjligheter att skapa bostäder med gott läge både för att få in sol i byggnaderna, men också skapa soliga och skuggiga platser utomhus i trädgården.

6.11 Sociala aspekter

6.11.1 Barn (barnkonventionen)

6.11.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet består idag öppna gräsytor med brant lutning från nordväst till sydöst. Inom grannområdet bor många barnfamiljer och det är god närhet till förskola, lågstadieskola och många fritidsaktiviteter på Borgen-området.

6.11.1.2 Förslag och konsekvenser

Ny bebyggelse möjliggör för familjer att bygga egna utemiljöer inom framtida fastigheterna, men det finns också goda möjligheter att verka för lek, skapande och äventyr i de stora naturområden som finns i direkt anslutning till planområdet. Plankartan reglerar andelen hårdgjord yta inom respektive fastighet, detta skapar möjligheter för hantering av risker kopplat till skyfall och översvämningar, men det ger också goda möjligheter att skapa lek och odling inom fastigheternas ytor, vilket är bra för barnens rätt till lek och till att bara vara barn.

6.12 Teknik

6.12.1 Vatten och avlopp

6.12.1.1 Nuläge och förutsättningar

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

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

6.12.1.2 Förslag och konsekvenser

Utrymme för fördröjning av dagvatten kan inrymmas nedströms planområdet i befintlig damm nära Gröndalsleden.

Planområdet ska anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske från befintliga ledningar i Sekatörvägen (intilliggande gata). Detaljplanen säkrar utrymme för dagvattenhantering med planbestämmelser på kvartersmark som anger prickad mark (får ej bebyggas) samt bestämmelser u_1 (markreservat för allmännyttiga ledningar) och a_2 (gemensamhetsanläggning för område med gata). Kommunen bygger ut och sköter VA-anläggningen.

6.12.2 El

Värnamo Energi ansvarar för el i området. Ledningar ligger i anslutning till den samfälliga vägen som passerar planområdet.

6.12.3 Avfall

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom kvartersmark.

6.13 Trafik

6.13.1 Gång- och cykeltrafik

6.13.1.1 Nuläge och förutsättningar

I direkt anslutning till planområdet (öster om) finns en grusad cykelväg som kopplar vidare till kommunens gång- och cykelvägnät genom intilliggande villaområden.

6.13.1.2 Förslag och konsekvenser

Den prickade mark under vilken ledningar ska kopplas till grannområdet ska kunna fungera som områdets koppling till kommunens gång- och cykelvägnät. På det sättet säkerställs framtida boendes möjligheter att på ett smidigt och säkert sätt ta sig från bostaden till stadens olika mål, skolor, arbetsplatser med mera.

6.13.2 Kollektivtrafik

6.13.2.1 Nuläge och förutsättningar

Närmaste tågstopp ligger i Värnamo centrum. Där finns tåg med avgång till regionens större orter (Jönköping och Växjö), men också till mindre samhällen och anslutande tåg till övriga Sverige genom byten i Alvesta eller Nässjö.

6.13.2.2 Förslag och konsekvenser

Inga förändringar på grund av planen föreslås.

6.13.3 Motortrafik

6.13.3.1 Nuläge och förutsättningar

Området ansluter till sammanfärdad landsväg. Denna ansluter efter cirka 300 meter till den större trafikleden Gröndalsleden som går mellan riksväg 27 i söder och väg 151 i norr. Närheten till Gröndalsleden gör att redande från området snabbt kan ta sig ut till väg 27 i söder eller E4 mot Jönköping eller Ljungby.

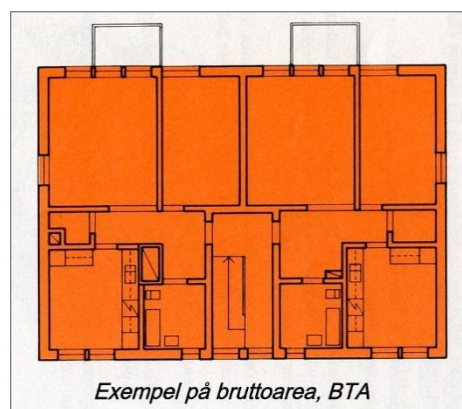
Eftersom det är en mindre sammanfärdad landsväg som området kommer kopplas till bedöms inte mängden trafik alstra buller eller andra problem som kan påverka planområdets lämplighet. Så planerade fastigheter blir mins 1100 kvadratmeter så finns det goda möjligheter att skapa tysta sidor vid planerad bebyggelse och anlägga trädgårdar som minskar påverkan från de bilar som kör förbi området.

6.13.3.2 Förslag och konsekvenser

Inga förändringar på grund av planen föreslås.

6.13.4 Parkering

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



Exempel på bruttoarea.

Källa: www.wikipedia.org

Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska:

- en angöringsplats för bil finnas.
- en parkeringsplats avsedd för fordon till rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Parkering inom planområdet ska ske på egen tomt eller på gemensamma ytor avsedda för parkering.

Inom kvarteret finns goda möjligheter för exploatör att ordna med parkeringar inom framtida fastigheter. Detaljplanen anger inga krav kring antal parkeringar eller behovet av garage inom framtida

privat fastighet. Det finns också möjlighet att inom planerad yta för gemensamhetsbyggnad uppföra fler parkeringar som kan användas för besökare till området.

Utfart kan ske genom kopplingen till anslutande samfärdig väg.

6.14 Miljökvalitetsnormer

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

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

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

6.14.1 Luft

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

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort, varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

6.14.2 Buller

Enligt regeringens förordning (2004:675) om omgivningsbuller, har kommuner med mer än 100 000 invånare en skyldighet att senast den 30 juni vart femte år ha kartlagt omgivningsbullret inom kommunen och tagit fram strategiska bullerkartor som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret.

Planområdet nås från en liten landsväg med enskilt huvudmannaskap. Trafiken på denna väg består främst av boende längs med landsvägen och tillhörande servicefordon och leveranser. Mängden trafik anses vara mycket liten.

Närmaste större led är Gröndalsleden som ligger som närmast (fågelvägen) cirka 250 meter från planområdets sydöstra hörn. Gröndalsleden har maximal hastighet 70 km/h och antalet trafikanter på ett dygn beräknas vara runt 2500.

Även vid en uppräkningsstudie på antalet trafikanter till 20 år framåt bedöms bullret från Gröndalsleden och landsvägen vara så lågt att det inte påverkar planerad bebyggelse. Avståndet från Gröndalsleden tillsammans med den begränsade hastigheten gör att dygnsekvivalent ljudnivå bedöms hamna under 50 dBA. Det finns bedömningsvis goda möjligheter att skapa lugna och tysta uteplatser inom planerade tomter.

7. Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna, och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

7.1 Organisatoriska frågor

7.1.1 Exploateringsavtal

För att möjliggöra detaljplanens genomförande kommer ett exploateringsavtal att träffas mellan kommunen och exploatören innan samhällsbyggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bland annat marköverlåtelse, utbyggnad av olika anläggningar inom kvartersmark, erläggande av exploateringsersättning, fastighetsbildning samt erforderliga rättigheter som ska upplåtas.

7.1.2 Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen våren 2026.

Samråd av detaljplanen	kvartal 2, 2026
------------------------	-----------------

Granskning av detaljplanen	kvartal 3, 2026
----------------------------	-----------------

Antagande av detaljplanen	kvartal 4, 2026
---------------------------	-----------------

Detaljplanen vinner lagakraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas vinner detaljplanen inte laga kraft förrän överprövande instans (mark- och miljödomstolen eller mark- och miljööverstolen) domstolen har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller laga kraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

7.2 Tekniska frågor

7.2.1 Tekniska åtgärder

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen krävs tekniska åtgärder såsom utbyggnad av ledningar för VA, dagvatten och el, fram till och inom planområdet. VA-ledningar ska byggas ut av kommunens teknik- och fritidsförvaltning för att säkerställa att dimensioner och andra krav ska stämma med kommunens övriga nät till vilket det nya området ansluts. Dessa ledningar läggs i prickad kvartersmark enligt planbestämmelser i plankartan. Den tekniska anläggningen med ledningar kommer byggas ut och skötas av kommunen, men markens beredning, höjdsättning och ytbeläggning ska bekostas, genomföras och skötas av områdets byggherre eller framtida gemensamhetsanläggning.

Värnamo Energi ansvarar för att bygga ut elnätet fram till kommande fastighetsgränser. Inom kvartersmark ansvarar exploatören eller fastighetsägaren för fortsatt utbyggnad och anslutning till tekniska system.

7.2.2 Utbyggnad av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Den allmänna platsmark som föreslås i detaljplaneförslaget består av ytor med användningen NATUR.

Dessa ytor planeras för att innehålla befintligt och utbyggt dagvattendike som hanterar vatten som kommer från naturområdet norr om planområdet.

7.2.3 Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ligger idag inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, inom kvartersmarkens prickmark, av fem planerade anslutningar till vatten- och avloppsnätet som respektive framtida fastigheter kan ansluta till. Inom kvartersmarken för respektive bostadstomt ska fastighetsägare eller exploatören ansvara för erforderlig utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

7.3 Fastighetsrättsliga frågor

7.3.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller fastighetsindelningsbestämmelser som syftar till att säkerställa storleken på framtida bostadsfastigheter (minst 1 100 kvadratmeter/tomt). Genom att säkerställa storleken på bostadstomterna begränsas antalet tomter som kan få plats inom planområdet till fyra. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

7.3.2 Förändrad fastighetsindelning

I samband med detaljplanens genomförande kommer fastighetsindelningen inom området att förändras. Inom den mark som i planen anges som kvartersmark kan fyra nya fastigheter bildas för bostad samt tillhörande gemensamhetsanläggning för allmänna/gemensamma ytor. Marken som planläggs som allmän plats är kommunens ansvar och ska överföras till kommunen.

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Inlösen av mark för allmän plats kommer att ske genom fastighetsreglering där de aktuella markområdena överförs till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker genom ansökan om lantmäteriförrättning på initiativ av fastighetsägaren själv.

7.3.3 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning är en anläggning som används av ett flertal fastigheter där deltagande fastigheter i anläggningen står för anläggningens utförande och drift. En gemensamhetsanläggning behöver bildas för den gemensamma gatan och den gemensamma samlingslokalen. Framtida fastighetsägare för de planerade tomterna ska bli en del av den gemensamhetsanläggningen. Den befintliga gemensamhetsanläggningen som omfattar gatan från planområdet ut till kommunens väg vid intilliggande planområde kommer behöva omprövas.

7.3.4 Rättigheter

7.3.4.1 Servitut

Kommunen har servitut för vatten och avloppsledningar som ansluter till Västhorja 12:71 och Västhorja 12:72. Dessa servitut ska upphävas när nya anslutningar skapas genom prickad kvartersmark i detaljplanen.

Det finns även in- och utfartsservitut som gäller för dagens Västhorja 12:71 respektive Västhorja 12:72. Dessa ska ersättas av ett in- och utfartsservitut som säkerställer hela planområdets rätt till in och utfart från området till befintlig samfärdad landsväg.

7.3.4.2 Ledningsrätt

Längs med planområdet södra gräns planläggs ett område med ledningsrätt för allmännyttiga ledningar såsom el, vatten- och avloppsledningar. Inom detta område kan också eventuell utbyggnad/ändring av el- och teleledningar genomföras.

Inom kvartersmark (B) planläggs ett område med prickat område, vilket innebär att marken inte får förses med byggnadsverk. Även inom detta område läggs bestämmelse om ledningsrätt till för att ge möjligheter att ha kommunägda ledningar inom privatmark.

Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet. Ledningsägarer ansvarar för att säkra sina ledningar med nya servitut.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Den planekonomiska bedömningen visar hur kostnader och intäkter förknippade med detaljplanens genomförande fördelas mellan kommunen och exploatören.

7.4.1.1 Kommunens utgifter och intäkter

Kommunen kommer att ha administrativa kostnader för framtagande av detaljplanen, förrätningskostnader, kostnader för utbyggnad av allmän platsmark (NATUR dike) samt utbyggnad av nya VA-ledningar. Kommunen får intäkter via planavgift, exploateringsersättning och från anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

7.4.1.2 Kostnader för exploatören

Exploatören svarar för samtliga kostnader för genomförande av detaljplanen. Kostnader och ansvaret för fördjupande utredningar utöver vad som har tagits fram under framtagandet av detaljplanen svarar exploatören för. Exploatören bekostar eventuella sanerings- och rivningskostnader inom de egna fastigheterna.

Exploatören svarar för finansiering och byggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark samt för erforderlig fastighetsbildning. Exploatören ersätter kommunen för kostnaderna för utbyggnad av allmän plats genom erläggande av exploateringsersättning.

Exploatören ska till kommunen erlägga anläggningsavgift för VA-anslutning i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa. Exploatören erlägger anslutningsavgift till Värnamo Energi för anslutning till elnät.

7.4.2 Planavgift

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till fastigheterna Västhorja 12:71 och 12:72 och kommunen, vilket reglerar kostnaderna för upprättande av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

7.4.3 Ersättningsanspråk

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Som fastighetsägare är man garanterad byggrätten i enlighet med detaljplanen under genomförandetiden. En planändring under genomförandetiden kan därför leda till ersättning, medan en ändring efter genomförandetidens utgång kan ske utan hänsyn till de rättigheter som uppkom genom detaljplanen.

7.4.4 *Drift allmän plats*

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för dess framtida drift och underhåll. Genomförande av detaljplanen innebär en ökad drift- och underhållskostnad av allmän plats och tas med i kommunens budget.

7.4.5 *Drift vatten och avlopp*

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsnet. Inom kvartersmarken för respektive tomt ska fastighetsägare eller exploatören ansvara för drift och underhåll av interna ledningar.

7.4.6 *Gatukostnader*

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Ersättningen kan avse kostnader för att bygga och förbättra gator och andra allmänna platser. Ersättning kan däremot inte tas ut för underhåll och drift.

Maj 2026

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristoffer Lideberg
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt