

## Detaljplan för del av Helmershus 5:9 med flera (Bostäder) i Värnamo stad



**Samrådstitid: 3 juni 2026 – 1 juli 2026**

**Planhandlingar:**

Information om  
plansamråd/underrättelse/kungörelse  
Planbeskrivning  
Undersökning av betydande miljöpåverkan  
Plankarta  
Svarsblankett

**Utredningar:**

Geoteknisk utredning  
Fladdermusinventering

Dagvattenutredning  
Naturvärdesinventering  
Bullerutredning  
Riskutredning  
Trafikutredning  
Kulturmiljöutredning  
Arkeologiskutredning steg 1  
Arkeologiskutredning steg 2  
Miljötekniskundersökning

# Innehåll

Detaljplan för del av Helmershus 5:9 med flera (Bostäder) i Värnamo stad .....	1
1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen .....	3
1.1 Utökat förfarande .....	3
1.2 Plandokument.....	3
2. Detaljplanens syfte .....	4
2.1 Tidsplan och planförfarande.....	4
3. Beskrivning av detaljplanen .....	5
3.1 Hela detaljplanen.....	5
3.2 Allmän plats .....	6
3.3 Kvartersmark.....	6
3.4 Ärendeinformation .....	6
4. Motiv till detaljplanens regleringar.....	7
4.1 Användningsbestämmelser för allmän plats .....	7
4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark .....	7
4.3 Egenskapsbestämmelser.....	7
5. Planeringsunderlag .....	16
5.1 Kommunala.....	16
5.2 Utredningar .....	17
5.3 Regionala .....	20
6. Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	21
6.1 Riksintressen .....	21
6.2 Miljömålen .....	22
6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken .....	23
6.4 Miljö.....	26
6.5 Hälsa och säkerhet.....	29
6.6 Geotekniska förhållanden.....	33
6.7 Hydrologiska förhållanden .....	33
6.8 Kulturmiljö.....	34
6.9 Fysisk miljö.....	35
6.10 Teknik .....	37
6.11 Service .....	39
6.12 Trafik .....	39
6.13 Miljökvalitetsnormer.....	41
7. Genomförandefrågor .....	43
7.1 Organisatoriska frågor.....	43
7.2 Tekniska frågor.....	43
7.3 Fastighetsrättsliga frågor .....	44
7.4 Mark- och utrymmesförvärv .....	45
7.5 Ekonomiska frågor .....	45

# 1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen

## 1.1 Utökat förfarande

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

### 1.1.1 Uppdrag

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

### 1.1.2 Samråd

En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, på [kommun.varnamo.se](http://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.

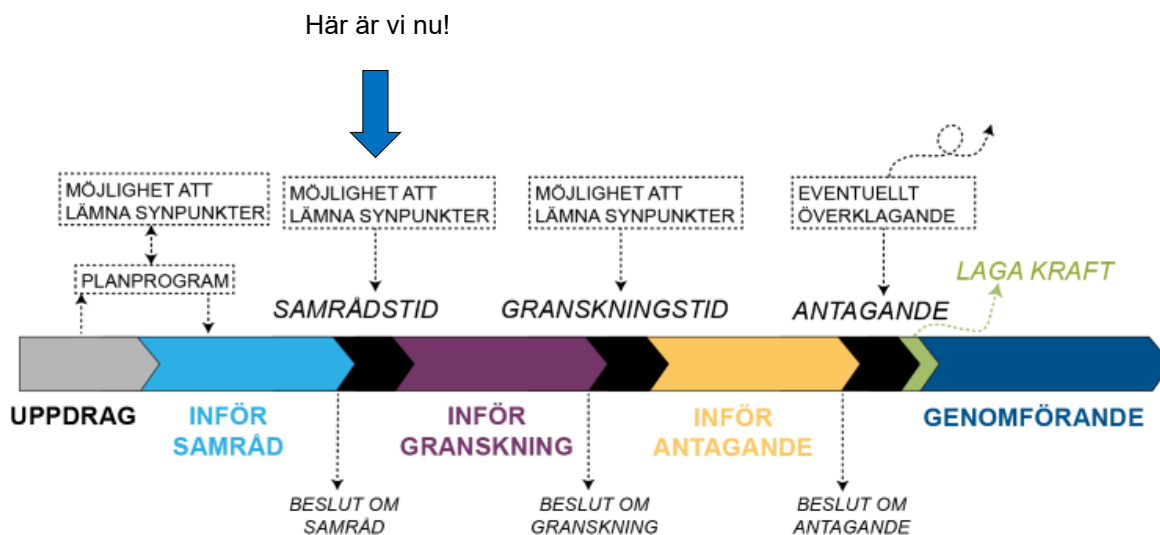
## 1.2 Plandokument

En detaljplan består av både obligatoriska och kompletterande handlingar. Obligatoriskt är bland annat plankarta med bestämmelser, som blir juridiskt bindande när planen vunnit laga kraft. Planen ska även innehålla en aktuell grundkarta och fastighetsförteckning som visar berörda fastigheter och rättigheter. Planbeskrivningen förklarar planens innehåll och genomförande och är vägledande men inte juridiskt bindande. Beroende på planförfarande kan ytterligare dokument behövas, till exempel miljöutredningar, samrådsredogörelser och illustrationskartor.

## 2. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett strandnära läge med god närhet till Värnamo tätort.

### 2.1 Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd Q2 2026
- Granskning Q4 2026
- Antagande Samhällsbyggnadsnämnden/Kommunfullmäktige Q1 2027

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan. Trots detta, med hänsyn till planens omfattning och dess betydelse för samhället, har det beslutats att handläggningen ska ske enligt utökat förfarande och att planen ska antas av Kommunfullmäktige.

### 3. Beskrivning av detaljplanen

#### 3.1 Hela detaljplanen

Planområdet är beläget söder om Värnamo tätort, mellan väg 558 i väster och Vidöstern i öster. Området består av en blandning av jordbruksmark och inslag av naturmiljö. Inom området finns spridda naturvärden i form av skyddsvärda träd, biotopskyddade objekt samt partier som bedömts ha särskild betydelse för biologisk mångfald (naturvärdesbiotoper). Dessa värden har beaktats i planläggningen, och särskild hänsyn kommer att tas vid fortsatt projektering och genomförande. I direkt anslutning till området löper även en aktiv järnväg, vilket har betydelse för buller- och säkerhetsavvägningar i planens utformning.

Detaljplanen medför att delar av betes- och åkermark tas i anspråk för att möjliggöra utbyggnad av både enbostadshus och flerbostadshus, totalt ca 240 nya bostäder. Större delen av området ägs av sökanden, medan vissa mindre fastigheter ägs av privatpersoner.

En befintlig väg inom området ingår idag i gemensamhetsanläggning HELMERSHUS GA:3. Den del av vägen som ligger inom planområdet kommer att övergå till kommunal allmän platsmark – dels som gata, dels som natur med tillåten gång- och cykeltrafik. Den samfälliga delen av vägen utanför planområdet påverkas inte.

Den gamla banvallen ägs av Trafikverket, och ett avtal med Värnamo kommun säkerställer att marken överförs till kommunen vid kommande markförrättningar.

Planområdet omfattar cirka 19 hektar och består av fastigheterna Helmershus 5:9, 5:18, 5:19, 5:20, 5:21, 5:89, 5:90, 5:97, 5:103, 5:104, 5:139, 5:140 och 6:7.



Figur 1, Planområde markerat med svart streckad linje, samt berörda fastigheter.

## 3.2 Allmän plats

### 3.2.1 *Beskrivning*

Allmän platsmark innebär att marken används för gemensamma behov till exempel gator, torg och naturområden. Inom detaljplanen är väg, gator, natur och gc-väg allmän plats där den som har huvudmannaskapet ansvarar för att bygga ut och underhålla om inget annat är avtalat.

### 3.2.2 *Huvudmannaskap*

För allmän platsmark ska det alltid finnas en huvudman som har ansvar för utbyggnaden, driften och underhållet av den marken. Vanligast i Värnamo kommun är att det är kommunen som är huvudman för allmän plats inom Värnamo stad, men det förekommer också enskilt huvudmannaskap, vanligast inom fritidshusområden.

Inom denna detaljplan är kommunen huvudman för de allmänna platserna.

## 3.3 Kvartersmark

### 3.3.1 *Beskrivning*

All mark som inte är allmän platsmark eller vattenområde. I detaljplanen framgår det vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Denna detaljplan tillåter att kvartersmark exploateras av bostäder och tekniska anläggningar.

## 3.4 Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden gav 22 november 2023 § 208 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

## 4. Motiv till detaljplanens regleringar

### 4.1 Användningsbestämmelser för allmän plats

#### GATA

Gata. Användningen tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräckligt mycket utrymme för gata och tillhörande funktioner inom planområdet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 5 § punkt 2 plan- och bygglagen (PBL).

#### NATUR

Natur. Användningen tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Motivet till bestämmelsen är att bevara och säkerställa naturmark för rekreation, ekologiska samband och dagvattenhantering inom planområdet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 5 § punkt 2 plan- och bygglagen (PBL).

### 4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark

#### B

Bostäder. Användningen tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder i ett attraktivt område. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 5 § punkt 3 plan- och bygglagen (PBL).

#### E

Tekniska anläggningar. Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för tekniska anläggningar inom området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 5 § punkt 3 plan- och bygglagen (PBL).

Tekniska anläggningar placeras ut senare på lämplig plats inom planområdet.

### 4.3 Egenskapsbestämmelser

#### 4.3.1 Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud. Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera var stängsel

ska finnas samt var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats.

Motivet till bestämmelsen är att reglera var utfarter får anordnas mot allmän plats för att skapa trafiksäkra lösningar och minska olycksrisk. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL).

#### 4.3.2 Utformning av allmän plats

gc-väg<sub>1</sub>

Gång- och cykelväg (GC). Användningen tillämpas för områden avsedda för gång-, cykel och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

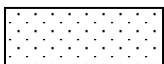
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa plats för en gång- och cykelväg som skapar god tillgänglighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. GC-vägen kan även vara en del i ett övergripande nät för hållbart resande och bidra till att koppla samman bostadsområden med centrum, skolor eller kollektivtrafik. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 5 § punkt 2 plan- och bygglagen (PBL).

dike<sub>1</sub>

Dagvattendike (dike). Användningen tillämpas för områden avsedda för öppna diken för dagvattenavledning. I användningen ingår även komplement som behövs för dikesfunktionens tekniska och ekologiska verkan, såsom växtlighet, släntutformning och tillfälliga fördröjningsytor.

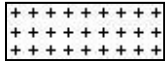
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa plats för ett dagvattendike som bidrar till en hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Diket ska möjliggöra ytlig avledning av regnvatten, minska risken för översvämning och bidra till fördröjning och rening av dagvatten innan det når recipient. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 5 § punkt 2 plan- och bygglagen (PBL).

#### 4.3.3 Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att förhindra bebyggelse inom ett skyddsavstånd till järnvägen för att minska riskexponering i händelse av olycka, såsom urspårning eller farligt gods. Bestämmelsen bidrar till att upprätthålla säkerhetsavstånd enligt rekommendationer från berörda myndigheter. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).



Marken får endast förses med komplementbyggnad i form av carport samt anordningar för parkering. Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får bebyggas med huvudbyggnad.

Motivet till bestämmelsen är att, med hänsyn till närheten till järnvägen, begränsa markens användning till mindre störningskänsliga funktioner såsom parkering och carport. Genom att inte medge huvudbyggnader inom denna del av kvartersmarken minskar riskexponeringen vid en eventuell olycka samt bidrar till att upprätthålla ett lämpligt skyddsavstånd till järnvägen. Bestämmelsen bidrar även till en ändamålsenlig disposition av fastigheten. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 16 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

#### 4.3.4 Höjd på byggnadsverk

- $h_1$  8,0 Högsta nockhöjd, angivet i meter. Bestämmelsen om högsta nockhöjd tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverkets maximala höjd. Syftet är att styra den fysiska miljön och skapa förutsägbarhet i byggnationens volym och silhuett.
- Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnation upp till angiven nockhöjd inom respektive användningsområde. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- $h_2$  9,0 Högsta nockhöjd, angivet i meter. Bestämmelsen om högsta nockhöjd tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverkets maximala höjd. Syftet är att styra den fysiska miljön och skapa förutsägbarhet i byggnationens volym och silhuett.
- Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnation upp till angiven nockhöjd inom respektive användningsområde. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- $h_3$  4,5 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad, angivet i meter. Bestämmelsen tillämpas på kvartersmark för att reglera höjden på fristående byggnadsverk som garage, förråd eller andra mindre byggnader inom fastigheten.
- Motivet till bestämmelsen är att tydligt avgränsa komplementbyggnadernas volym, för att säkerställa att dessa anpassas till den bebyggelse de kompletterar samt bidra till god helhetsverkan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- $h_4$  12,5 Högsta nockhöjd för flerbostadshus, angivet i meter. Bestämmelsen tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverkets maximala höjd. Syftet är att styra byggnationens volym och anpassa dess skala till omgivande bebyggelse samt stadsbild.
- Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus upp till angiven nockhöjd inom det aktuella användningsområdet, vilket

- medger en varierad men kontrollerad bebyggelsestruktur. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- h<sub>5</sub> 8,5** Högsta nockhöjd för rad-, kedje- eller parhus. Bestämmelsen tillämpas på kvartersmark för att reglera höjden på denna typ av sammanbyggda småhus.
- Motivet till bestämmelsen är att styra byggnadshöjden på enskilda bostadsenheter i grupphusbebyggelse, för att skapa en enhetlig taklinje och anpassa bebyggelsen till områdets karaktär. Bestämmelsen ger möjlighet till effektiv markanvändning samtidigt som den säkerställer att bebyggelsen inte dominerar sin omgivning. Lagstöd för bestämmelsen finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- h<sub>6</sub> 9,0** Högsta nockhöjd för friliggande villor. Bestämmelsen tillämpas på kvartersmark för att reglera höjden på friliggande småhus.
- Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnation upp till angiven nockhöjd inom respektive användningsområde. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

#### 4.3.5 Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub> 25** Bestämmelsen om utnyttjandegrad, där största tillåtna byggnadsarea anges i procent av fastighetsarean inom ett egenskapsområde, tillämpas på kvartersmark för att reglera den maximala omfattningen av bebyggelsen.
- Motivet till bestämmelsen är att styra exploateringsnivån inom området för att uppnå en bebyggelsestruktur som är funktionell, yteffektiv och anpassad till platsens förutsättningar och gestaltningsprinciper. Genom att koppla byggnadsarean till fastighetsarean säkerställs en proportionerlig bebyggelse och tillräckliga friytor. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- e<sub>2</sub> 35** Bestämmelsen om utnyttjandegrad, där största byggnadsarea anges i procent av fastighetsarean inom ett egenskapsområde, tillämpas på kvartersmark för flerbostadshusbebyggelse. Syftet är att styra bebyggelsens omfattning i förhållande till fastighetsstorlek och skapa goda förutsättningar för ljus, luft och friytor inom bostadsgårdar.
- Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en effektiv men balanserad markanvändning inom flerbostadsbebyggelse, samt att säkerställa att bebyggelsen håller en skala och struktur som är anpassad till stadsbilden och platsens förutsättningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- e<sub>3</sub> 25** Bestämmelsen om utnyttjandegrad, där största tillåtna byggnadsarea anges i procent av fastighetsarean inom ett egenskapsområde, tillämpas på kvartersmark för friliggande villor. Syftet är att reglera bebyggelsens

omfattning för att skapa en småskalig och väl avvägd bebyggelsestruktur med god tillgång till privata friytor.

Motivet till bestämmelsen är att uppnå en god balans mellan bebyggelsens täthet och tillgång till ljus, luft och utemiljö inom bostadsområdet. Bestämmelsen möjliggör effektiv markanvändning samtidigt som den säkerställer en god boendemiljö med hänsyn till platsens karaktär. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

e<sub>4</sub> 35

Bestämmelsen om utnyttjandegrad, där största tillåtna byggnadsarea anges i procent av fastighetsarean inom ett egenskapsområde, tillämpas på kvartersmark för parhus. Syftet är att reglera bebyggelsens omfattning för att skapa en sammanhållen och väl avvägd bebyggelsestruktur med tillräckliga privata och gemensamma friytor.

Motivet till bestämmelsen är att uppnå en god balans mellan täthet och tillgång till ljus, luft och utemiljö inom bostadsområdet. Bestämmelsen möjliggör effektiv markanvändning samtidigt som den säkerställer en god boendemiljö med hänsyn till parhusens särskilda karaktär och behov av samordnad placering. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

e<sub>5</sub> 35

Bestämmelsen om utnyttjandegrad, där största tillåtna byggnadsarea anges i procent av fastighetsarean inom ett egenskapsområde, tillämpas på kvartersmark för rad-, kedje- eller parhus. Syftet är att reglera bebyggelsens omfattning för att skapa en enhetlig och väl avvägd bebyggelsestruktur med tillräckliga privata friytor.

Motivet till bestämmelsen är att uppnå en god balans mellan täthet och tillgång till ljus, luft och utemiljö inom bebyggelseområdet. Bestämmelsen möjliggör effektiv markanvändning samtidigt som den säkerställer en god boendemiljö. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

#### 4.3.6 Fastighetsstorlek

d<sub>1</sub> 900

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, angiven i kvadratmeter, tillämpas på kvartersmark för att reglera fastighetsbildningens lägsta tillåtna storlek.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att fastigheterna inom planområdet blir tillräckligt stora för att rymma avsedd bebyggelse, parkering, teknisk försörjning och nödvändiga friytor såsom trädgård eller vistelseytor. Bestämmelsen bidrar även till en långsiktigt hållbar stadsstruktur och förhindrar en alltför finmaskig fastighetsindelning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

- d<sub>2</sub> 500
- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, angiven i kvadratmeter, tillämpas på kvartersmark för att reglera fastighetsbildningens lägsta tillåtna storlek.
- Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att fastigheterna inom planområdet blir tillräckligt stora för att rymma avsedd bebyggelse, parkering, teknisk försörjning och nödvändiga friytor såsom trädgård eller vistelseytor. Bestämmelsen bidrar även till en långsiktigt hållbar stadsstruktur och förhindrar en alltför finmaskig fastighetsindelning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- d<sub>3</sub> 350
- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, angiven i kvadratmeter, tillämpas på kvartersmark för att reglera fastighetsbildningens lägsta tillåtna storlek.
- Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att fastigheterna inom planområdet blir tillräckligt stora för att rymma avsedd bebyggelse, parkering, teknisk försörjning och nödvändiga friytor såsom trädgård eller vistelseytor. Bestämmelsen bidrar även till en långsiktigt hållbar stadsstruktur och förhindrar en alltför finmaskig fastighetsindelning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- d<sub>4</sub> 2500
- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, angiven i kvadratmeter, tillämpas på kvartersmark för flerbostadshus för att reglera den minsta tillåtna storleken vid fastighetsbildning.
- Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att fastigheter som avses för flerbostadshusbebyggelse är tillräckligt stora för att rymma byggnadernas volym, nödvändiga gårds- och friytor, angiven parkering samt teknisk infrastruktur. Den minsta fastighetsstorleken bidrar till en ändamålsenlig och funktionell bebyggelsestruktur samt underlättar samordnad förvaltning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- d<sub>5</sub> 350
- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, angiven i kvadratmeter, tillämpas på kvartersmark för rad-, kedje- eller parhus för att reglera den lägsta tillåtna storleken på fastigheter inom dessa boendeformer.
- Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att varje fastighet får en lämplig storlek för byggnad, biluppställning, teknisk försörjning och privata friytor såsom trädgård. Bestämmelsen möjliggör en väl fungerande och småskalig struktur utan att kompromissa med boendekvalitet eller funktionalitet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).
- d<sub>6</sub> 350
- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, angiven i kvadratmeter, tillämpas på kvartersmark för parhus för att reglera den lägsta tillåtna storleken på fastigheter inom denna boendeform.
- Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att varje fastighet får en lämplig storlek för byggnad, biluppställning, teknisk försörjning och privata friytor såsom trädgård. Bestämmelsen möjliggör en väl fungerande och småskalig struktur med hänsyn till parhusens behov av

samordnad placering och tillräckliga utrymmen, utan att kompromissa med boendekvalitet eller funktionalitet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

d<sub>7</sub> 900

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, angiven i kvadratmeter, tillämpas på kvartersmark för friliggande villor för att reglera den lägsta tillåtna storleken på fastigheter inom denna boendeform.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att varje fastighet får en tillräcklig storlek för att rymma byggnad, biluppställning, teknisk försörjning och privata friytor såsom trädgård. Bestämmelsen möjliggör en väl fungerande och småskalig struktur med god boendekvalitet och flexibilitet i utformningen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

#### 4.3.7 Placering

p<sub>1</sub>

Garage får sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannfastighet på kvartersmark (B). Bestämmelsen om sammanbyggnad av garage i fastighetsgräns tillämpas på kvartersmark för att möjliggöra en effektiv och ändamålsenlig användning av mark och byggnadsutrymme.

Motivet till bestämmelsen är att underlätta byggnation av garage med gemensam vägg mot grannfastighet, vilket kan minska byggkostnader och optimera markutnyttjandet utan att försämra grannfastigheters tillgång till ljus, luft eller integritet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

p<sub>2</sub>

Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från allmänplatsmark gata. Bestämmelsen om placering av byggnad i förhållande till allmän platsmark (gata) tillämpas för att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan byggnader och gatumark.

Motivet till bestämmelsen är att skapa goda förutsättningar för trafik, gång- och cykeltrafik samt tillgänglighet, samtidigt som trygghet, ljusinsläpp och en god stadsbild främjas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

p<sub>3</sub>

Flerbostadshus ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen om placering av byggnad i förhållande till fastighetsgräns tillämpas på kvartersmark för flerbostadshus för att reglera avståndet mellan byggnader och fastighetsgränser.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa goda ljus- och siktförhållanden, brandskydd, tillgänglighet samt möjlighet till skötsel och underhåll mellan fastigheter. Detta bidrar till en trygg, trivsamt och funktionell boendemiljö för flerbostadshusområden. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

p<sub>4</sub>

Garage tillhörande rad-, kedje- eller parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannfastighet på kvartersmark (B). Bestämmelsen om sammanbyggnad av garage i fastighetsgräns tillämpas på

kvartersmark (B) för att reglera möjligheten att bygga garage i direkt anslutning till angränsande fastighet.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra effektiv markanvändning i småhusområden med tät struktur, där garage kan placeras i tomtgräns och delas mellan två fastigheter. Det bidrar till sammanhållen bebyggelse, minskade byggkostnader och effektivare planering av biluppställningsplatser. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

p<sub>5</sub>

Bestämmelsen om placering av byggnad i förhållande till fastighetsgräns, där byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, tillämpas på kvartersmark för friliggande villor, rad-, kedje- eller parhus. Syftet är att reglera avståndet mellan byggnader och fastighetsgränser för att skapa en väl avvägd och funktionell bebyggelsestruktur.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa goda ljus- och siktförhållanden, brandskydd, tillgänglighet samt möjlighet till skötsel och underhåll mellan fastigheter. Bestämmelsen bidrar till en trygg, trivsamt och småskalig boendemiljö med hänsyn till olika boendeformer. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

#### 4.3.8 Utformning

f<sub>1</sub>

Endast rad-, kedje- eller parhus får uppföras. Bestämmelsen om utformning tillämpas på kvartersmark för att begränsa bebyggelsens typ till enbart rad-, kedje- eller parhus.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en sammanhållen struktur med småskalig och låg bebyggelse typ som harmoniserar med platsens karaktär, bebyggelsemönster och målbild. Det bidrar till en tydlig och ändamålsenlig bostadsstruktur med enhetlig utformning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

f<sub>2</sub>

Tak ska vara av rött, svart eller grått taktegel, tegelliknande material, brandtäckt plåt eller brandtäckt plåt. Bestämmelsen om utformning tillämpas på kvartersmark för att styra takets material och färgsättning i syfte att skapa en enhetlig och platsanpassad bebyggelse.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ett sammanhållet taklandskap som harmoniserar med områdets karaktär och arkitektoniska uttryck. Genom att begränsa materialval och färgtoner främjas en estetiskt tilltalande miljö med god helhetsverkan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

f<sub>3</sub>

Fasaderna ska utformas i naturnära kulörer som inte upplevs som främmande för natur- och kulturmiljö. Bestämmelsen om utformning tillämpas på kvartersmark för att styra byggnaders färgsättning i syfte att uppnå en god anpassning till platsens visuella och kulturella kontext.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen harmoniserar med omgivande natur- och kulturmiljö, samt bidrar till en estetiskt tilltalande och sammanhållen stadsbild. Genom att begränsa kulörvalen främjas en varsam och platsanpassad arkitektur. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

- f<sub>4</sub> Fasad ska bestå av trä, tegel eller puts. Bestämmelsen om utformning tillämpas på kvartersmark för att styra val av fasadmaterial i syfte att uppnå en enhetlig och platsanpassad bebyggelse.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnader harmoniserar med områdets karaktär och arkitektoniska uttryck. Genom att begränsa materialvalen främjas en estetiskt tilltalande och hållbar bebyggelse som samspelar med både natur- och kulturmiljö. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

- f<sub>5</sub> Endast friliggande villor eller radhus får uppföras. Bestämmelsen om utformning tillämpas på kvartersmark för att begränsa bebyggelsens typ till dessa småhusformer.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en sammanhållen och småskalig bebyggelsestruktur som harmoniserar med platsens karaktär, bebyggelsemönster och planens målbild. Genom att begränsa till friliggande villor och radhus främjas en tydlig och ändamålsenlig bostadsstruktur med god boendekvalitet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL).

#### 4.3.9 Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas för att säkerställa att värdefull vegetation bevaras inom planområdet.

Motivet till bestämmelsen är att skydda ett befintligt träd som bedöms ha värde för områdets gestaltning, miljö och/eller ekologi. Genom att begränsa möjligheten att fälla trädet till fall där det är sjukt eller innebär en säkerhetsrisk säkerställs att trädet i största möjliga mån bevaras över tid, samtidigt som nödvändiga åtgärder kan vidtas av säkerhetsskäl. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL).

#### 4.3.10 Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (10 år) från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet till en lång genomförandetid är att planområdet är stort och utbyggnaden av området förväntas ske i etapper. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § PBL.

## 5. Planeringsunderlag

### 5.1 Kommunala

#### 5.1.1 Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden. Den är framtagen av kommunens geodataavdelningen och senaste kontrollen utfärdades 26 maj 2026.

Området för grundkartans täckning omfattar planområdet samt ett omkringliggande område på cirka 50 meter utanför planområdets gränser.

#### 5.1.2 Översiktsplan

I översiktsplanen Mitt Värnamo 2035 redovisar kommunen tydliga strategier för att nå en befolkningsökning till 40 000 invånare år 2035. Kommunen bedömer att en stor del av denna tillväxt kommer att ske i centralorten och dess närmaste närområde, samtidigt som även landsbygden och dess orter förväntas växa. Strategier finns även för att effektivt utnyttja befintliga strukturer och investeringar, vilket ska bidra till att skapa effektiva kommunikationer samt säkerställa en god samhällsservice.

Helmershus ligger i nära anslutning till Värnamo stad och kommer i framtiden att räknas som en del av centralortens utbredning. Utvecklingen av Helmershus med flerbostadshus i närhet till Vidösterns strand kan stödja kommunens fokusområden, särskilt Attraktiv kommun och Goda kommunikationer. Den ökade befolkningen i området ger även underlag för att bibehålla och eventuellt utveckla kollektivtrafiken till och från centralorten.

Helmershus närhet till tätorten möjliggör för kommunen att främja arbetspendling med cykel och till fots, vilket ligger i linje med kommunens ambitioner att förbättra kommunikationer och bygga vidare på en redan stark infrastruktur.

#### 5.1.3 Fördjupning av Översiktsplan

Planområdet är beläget inom ett utpekad utvecklingsstråk längs Vidösterns västra strand enligt den fördjupade översiktsplanen. Delar av området är utpekade som utvecklingsområden för landsbygden och andra delar för fortsatt blandad bebyggelse. Kommunen bedömer att området är lämpligt för bostadsbebyggelse, med hänsyn tagen till att bevara kvalitativa landsbygdsmiljöer.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

#### 5.1.4 Detaljplaner

För större delen av området finns idag inga gällande detaljplaner. En mindre del i söder, planerad för gata och som en smal förlängning av planområdet, omfattas av en gällande detaljplan: Fl 176 (del av Helmershus 5:89 med flera – etapp 2, väster). Denna plan möjliggör bland annat byggnation av bostäder, förskola samt naturområde, men är ännu inte utbyggd.

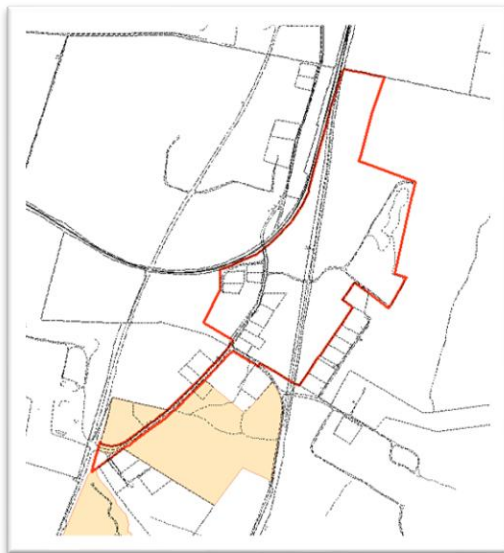


Figur 2. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området i orange som "Fortsatt blandad bebyggelse", det streckade området som "Landsbygd" och det ljusgula området som "jordbruksmark".

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sedan 2017 ett pågående uppdrag att se över denna plan och ersätta den med en ny och utvidgad detaljplan som även inkluderar strandområdet på Helmershus 5:89.

Nedanstående befintliga detaljplan berörs direkt av planförslaget. För den mark som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör Fl 176 att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen vinner laga kraft, samtidigt som pågående planarbete fortgår med övriga delar.

Fl 176            Detaljplan för del av Helmershus 5:89 med flera – etapp 2, väster, laga kraft 2011-10-28.



Figur 3. Gällande detaljplan i gult och planområdet för detaljplanen i rött.

### 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.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; *God bebyggd miljö, Ett rikt odlingslandskap* samt *Ett rikt växt- och djurliv*. Utifrån undersökningen har följande frågor utretts i planen: kulturmiljö, naturvärden, fladdermöss, geoteknik, markmiljö, trafik, dagvatten och VA samt Arkeologi.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därför att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området. Efter genomförd undersökning har kommunen bedömt att planen inte behöver genomgå en strategisk miljöbedömning. Skälen för detta beslut finns redovisade i planbeskrivningen.

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

#### 5.1.5.1 Beslut om betydande miljöpåverkan

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

## 5.2 Utredningar

I samband med detaljplanens framtagande har följande utredningar tagits fram som underlag till detaljplanens utformning.

### 5.2.1 Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning har genomförts av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB (BGK) under 2024 som underlag för detaljplanen. Utredningen visar att jorddjupet inom planområdet varierar mellan 0 och 10 meter, med humus på sand ovan siltig sandmorän som vilar på berg.

Utredningen har undersökt möjligheten att uppföra bostadshus i 1–5 våningar med tillhörande gator. Förutsättningarna för grundläggning bedöms som goda, förutsatt att ytliga humusskikt avlägsnas. Grundläggning kan ske med enskilda eller kantförstuvade grundplattor, och tjälskydd krävs i moränjorden.

Sammantaget bedöms markförhållandena som tillräckliga för att möjliggöra den föreslagna exploateringen.

### 5.2.2 Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har genomförts av Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) under februari 2025 som underlag för detaljplanen, i syfte att säkerställa att området är lämpligt för bostadsbebyggelse. Utredningen visar att exploateringen medför ökad avrinning, särskilt öster om den gamla banvallen, där fördröjning av dagvatten krävs. Västra delen av planområdet bedöms inte ha behov av särskilda åtgärder.

För att hantera dagvattnet och minska risken för översvämning föreslås diken, höjdsättning och svackdiken. Föroreningsnivåerna bedöms som låga, vilket innebär att ingen särskild rening krävs.

Föreslagna åtgärder bedöms vara tillräckliga för att uppfylla miljö kvalitetsnormerna och skydda recipienterna, och dagvattenhanteringen bedöms därmed möjlig att genomföra inom ramen för den planerade exploateringen.

### 5.2.3 Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har genomförts av C-J Natur våren 2024 på uppdrag av markägaren. Inventeringen har identifierat fem naturvärdesbiotoper med påtagligt naturvärde, främst kopplade till skyddsvärd ekskog och gamla träd. Flera särskilt skyddsvärda träd och naturvårdsarter har noterats, liksom biotopskyddade objekt såsom stenrosen och småvatten.

Inventeringen utgör ett viktigt underlag i det fortsatta planarbetet och visar på behovet av att bevara de värdefulla naturmiljöerna vid eventuell bebyggelse.

Utifrån resultaten bedöms det möjligt att genomföra föreslagen exploatering, förutsatt att hänsyn tas till de identifierade naturvärdena i planens utformning.

### 5.2.4 Bullerutredning

En bullerutredning har genomförts av MiljöInvest AB den 11 november 2024. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån är styrande för planens utformning. Antalet tågpassager är så få att undantag från krav på maximal ljudnivå kan tillämpas. Föreslagen exploatering bedöms möjlig utifrån gällande riktvärden.

### 5.2.5 Riskutredning

En riskutredning har genomförts av Safetec under 2024. Utredningen visar att risknivåerna nära järnvägen är förhöjda, men att föreslagen exploatering är möjlig vid införande av skyddsavstånd om 40 meter till bostäder. Planen bedöms därmed uppfylla plan- och bygglagens krav på lämplig lokalisering.

### 5.2.6 Trafikutredning

En kapacitetsanalys har genomförts av GFS Konsult AB under maj 2025. Utredningen visar att den befintliga infrastrukturen är tillräcklig för att hantera den prognostiserade trafikökningen, och att området kan anslutas via endast en korsning utan kapacitetsproblem.

### 5.2.7 Kulturmiljöutredning

Kommunens antikvarie har gjort en utredning kring kulturmiljö för området. Den visar att inom undersökningsområdet finns två registrerade fornlämningar samt fyra övriga kulturhistoriska lämningar.

Undersökningsområdet ligger inom 150 – 170 meter höjd över havet. Bedömningen har gjorts att det krävs en arkeologisk utredning då det i flera fall har påträffats stenåldersboplatserna runt sjön Vidöstern på ungefär denna nivå.

### 5.2.8 Arkeologisk utredning

Arkeologisk utredning, steg 1, har genomförts inom området. Vid utredningen påträffades elva nya lämningar, varav tio röjningsrösen och ett småskaligt stenbrott. Dessa bedöms som övriga kulturhistoriska lämningar, spår efter äldre tiders bruk av landskapet. Det noterades även potentiella boplatslägen som utretts i arkeologisk utredning steg 2, utan att några ytterligare lämningar påträffades. En registrerad fornlämning i form av en hållristning finns inom området och ska bevaras.

Arkeologisk utredning, steg 2, genomfördes under april 2024 inom fastigheten Helmershus 5:9. Undersökningen omfattade 84 maskinella schakt och 11 provgropar, och resulterade i två nyupptäckta härdar daterade till förromersk-romersk järnålder respektive romersk järnålder–folkvandringstid, samt två nya röjningsrösen. Alla fyra lämningarna har registrerats som övriga kulturhistoriska lämningar och visar på äldre tiders markanvändning. Utredningen har uppfyllt målet att identifiera eventuella okända fornlämningar inom planområdet.

### 5.2.9 Miljöteknisk markundersökning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) i november 2024 för att bedöma föroreningssituationen inom planområdet. Undersökningen visar att inga föroreningar över riktvärden för känslig markanvändning har påträffats i jord eller grundvatten inom planområdet. Viss förorening av PAH har noterats i den gamla banvallen, som dock inte planläggs för bostäder. Den övergripande bedömningen är att området är lämpligt för bostadsändamål ur miljöteknisk synpunkt.

### 5.2.10 Fladdermusinventering

En fladdermusinventering har genomförts av Fladdermus och Groddjurs Ekologen under 2024. Totalt påträffades sju fladdermusarter, med störst aktivitet i närområdet. Exploatering bedöms möjlig, förutsatt att hänsyn tas till fladdermusfaunan.

En artskyddsutredning tas fram och redovisas i granskningskedet.

### 5.2.11 Barnkonsekvensanalys

Detaljplanen möjliggör cirka 200 nya bostäder i ett mindre samhälle söder om Värnamo stad. Området är i dagsläget glest bebyggt, med få bostäder och ett begränsat antal barn. Närmaste kommunala skola och förskola finns på Mossleplatån, cirka 3 km från planområdet. Här finns Mossleskolan (F–6) samt Mossles förskola, som tillsammans utgör närmaste fullvärdiga skolverksamhet inom kommunen.

I Åminne finns även en fristående förskola, Å-mini, som erbjuder ett alternativ för barnomsorg i närområdet. Ett pågående detaljplanearbete söder om planområdet planerar dessutom för ny skolverksamhet, vilket på sikt förbättrar skol- och förskole möjligheterna för boende i området.

Planeringen har tagit hänsyn till barns behov av en trygg och stimulerande utemiljö genom utformning av säkra trafikmiljöer med hastighetsbegränsningar samt gång- och cykelvägar inom området. Det stora planområdet omfattar även naturområden och har närhet till Vidöstern, vilket skapar goda förutsättningar för lek, rekreation och social samvaro i en naturlig miljö.

Även om lekplatser inte är specifikt utpekade i planen, finns möjlighet att anlägga sådana i framtida genomförandeskede.

Utbyggnaden förväntas leda till en ökad barnpopulation i området. Det bidrar till att fler barn får möjlighet att knyta nya vänskapsband och utveckla sociala relationer, vilket är viktigt för trygghet, inkludering och goda uppväxtvillkor.

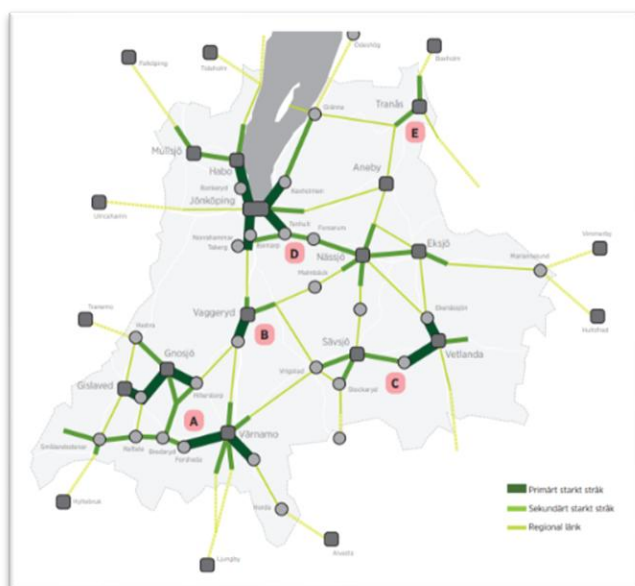
Sammantaget bedöms detaljplanen ha en positiv inverkan på barns livsmiljö och uppväxtförhållanden.

## 5.3 Regionala

Nedan redovisas regionala planer som påverkar planarbetet.

### 5.3.1 Regional cykelplan

I den regionala cykelplanen för Jönköpings län är dragning av cykelväg söder om Värnamo utpekad som sekundärt starkt stråk.



Figur 4, Utpekad regionalt cykelnät.

## 6. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

I detta kapitel redovisas de fysiska, miljömässiga och juridiska förutsättningarna inom och omkring planområdet. Detaljplanens påverkan på omgivningen beskrivs ämnesvis, med fokus på konsekvenser för markanvändning, miljövärden, infrastruktur, säkerhet, hälsa och kulturmiljö.

Kapitlet belyser även relevanta lagar, riksintressen och övriga samhällsmål som har betydelse för planläggningen. För varje område beskrivs nuläge, föreslagna förändringar och deras bedömda konsekvenser. Detta ger en samlad bild av hur planen förhåller sig till både lokala och nationella mål samt vilka avvägningar som gjorts inför planförslaget.

### 6.1 Riksintressen

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

#### 6.1.1 *Friluftsliv*

##### 6.1.1.1 Nuläge och förutsättningar

Sjön Vidöstern, med angränsande strandområden, omfattas av riksintresse för friluftsliv och är belägen öster om planområdet. Sjön har ett rikt fiskebestånd, där särskilt gös utgör ett värdefullt inslag för fritidsfisket. Vidöstern erbjuder även goda möjligheter till ett varierat friluftsliv, där aktiviteter som bad, båtliv, fågelskådning och andra naturstudier är vanligt förekommande.

##### 6.1.1.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt. Planområdet är delvis beläget inom strandskyddat område, men inom dessa delar medger planen ingen kvartersmark utan marken planläggs som natur. Därmed säkerställs det att strandskyddets syften, såsom att bevara allmänhetens tillgång till strandområden och att värna goda livsvillkor för växt- och djurliv, inte motverkas.

Tvärtom bedöms planen kunna bidra positivt till riksintresset genom att tillgängligheten till sjön förbättras, bland annat genom planerade grönstråk mellan den tilltänkta bebyggelsen och strandlinjen. Detta stärker allmänhetens tillgång till sjön och ger möjlighet till rekreation utan bilberoende. Grönområden och befintlig våtmark bevaras som en del av friluftsvärdet inom planområdet.

#### 6.1.2 *Trafik kommunikation*

##### 6.1.2.1 Nuläge och förutsättningar

Kust till kustbanan, som löper i direkt anslutning till planområdet, är av Trafikverket utpekad som riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Järnvägen trafikeras av både godstransporter och långväga persontrafik och utgör en viktig regional och nationell transportlänk.

##### 6.1.2.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen tar hänsyn till riksintresset genom att i huvudsak hålla ett skyddsavstånd på 40 meter mellan järnvägen och den planerade bostadsbebyggelsen. Bedömningen är att planförslaget inte medför någon negativ påverkan på riksintresset för kommunikation.

Inom en begränsad del av planområdet, närmare järnvägen än 40 meter, medges dock markanvändning i form av plusmark där endast komplementbyggnader såsom carport samt anordningar för parkering tillåts. Denna markanvändning tillåts som närmast cirka 15 meter från järnvägen. Funktionerna bedöms, enligt genomförd riskutredning, vara lämpliga inom detta avstånd då de utgör mindre störningskänslig bebyggelse och inte innebär stadigvarande vistelse.

Genom att differentiera skyddsavståndet utifrån markanvändning, i enlighet med riskutredningens rekommendationer, säkerställs att riske exponeringen hålls på en acceptabel nivå, samtidigt som riksintressets funktion som transportled inte påverkas.

### 6.1.3 Totalförsvaret

#### 6.1.3.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger inom Forsvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Enligt gällande fördjupning av översiktsplan för Värnamo stad, och eftersom området är beläget utanför sammanhållen bebyggelse, är gränsen för höga objekt 20 meter.

Planförslaget kommer att skickas till Forsvarsmakten för samråd och granskning, även om det inte medger en totalhöjd som överskrider 20 meter.

#### 6.1.3.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen medger att byggnader upp till 12,5 meter kan uppföras inom området. Eftersom planförslaget inte överskrider gränsen för höga objekt (20 meter) bedömer kommunen att påverkan på riksintresset för totalförsvaret är begränsad.

## 6.2 Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som anger riktningen för Sveriges miljöarbete. Dessa mål har vidareutvecklats regionalt av länsstyrelserna utifrån lokala och geografiska förutsättningar. Följande mål bedöms vara särskilt relevanta för planområdet:

### 6.2.1.1 God bebyggd miljö

Planförslaget möjliggör utbyggnad av bostäder i ett attraktivt läge med närhet till natur, rekreation och cykelavstånd till Värnamo stad. Området får ett nytt vägnät utformat för låg hastighet, vilket tillsammans med planstrukturen främjar trygga och tillgängliga gång- och cykelförbindelser.

Grönstruktur och naturmiljöer bevaras i strategiskt viktiga delar av området, särskilt i anslutning till sjön Vidöstern. Det tidigare järnvägsspåret omvandlas till gång- och cykelväg, vilket stärker kopplingen till tätorten och bidrar till en attraktiv, hållbar och funktionsblandad bebyggelsemiljö.

Planen möjliggör även en variation av bostadstyper och storlekar, vilket främjar social mångfald, valfrihet och en långsiktigt hållbar bostadsstruktur.

### 6.2.1.2 Ett rikt odlingslandskap

Planförslaget innebär att all jordbruks- och betesmark inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse. Cirka 3,2 hektar åkermark och 4,1 hektar betesmark berörs. Jordbruksmark är enligt 3 kap. 4 § miljöbalken en resurs av nationell betydelse och får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses på annan plats.

Den aktuella marken är fragmenterad och avgränsad och utgör en mindre del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Exploateringen har stöd i kommunens översiktsplan, som pekar ut området för landsbygdsutveckling i anslutning till befintlig bebyggelse. Planen bedöms därmed bidra till ett långsiktigt effektivt markutnyttjande.

Sammantaget bedöms intrånget i odlingslandskapet vara påtagligt men lokalt begränsat, vilket vägs upp av behovet av bostäder, förbättrad infrastruktur och bevarande av naturvärden inom området. Därmed anses planen förenlig med miljö kvalitetsmålet *Ett rikt odlingslandskap*, även om den innebär en faktisk påverkan på jordbruksmark.

### 6.2.1.3 Ett rikt djur och växtliv

Planområdet omfattar en variation av naturtyper, inklusive lövskog, våtmarker, åkermark, betesmark och äldre trädmiljöer. En genomförd naturvärdesinventering har identifierat fem naturvärdesbiotoper med särskilt ekologiskt värde, främst kopplade till äldre ekar, död ved, småvatten och stenrösen. Dessa områden ges särskild hänsyn inom ramen för detaljplanen, med ambitionen att i största möjliga utsträckning bevara deras karaktär och ekologiska funktion.

Inventeringen visade förekomst av groddjur i våtmarken, vilket bekräftar dess betydelse för den lokala biologiska mångfalden. Våtmarken bevaras inom planförslaget och ges särskild hänsyn i den fortsatta planeringen. Då delar av groddjurens nuvarande livsmiljö påverkas av exploateringen planeras groddjuren att flyttas till det nya dagvattendiket österut, där miljön är lugnare och mer naturpräglad. Det nya diket bedöms kunna utgöra ett lämpligt och långsiktigt habitat för groddjur, och flytten genomförs i samband med exploateringen för att minimera påverkan på arterna.

En fladdermusinventering har visat förekomst av flera arter, varav tre klassas som nära hotade enligt den svenska rödlistan. Planeringen tar hänsyn till deras behov genom bevarande av vegetationskorridorer, begränsning av ljusföroreningar och undvikande av trädfällning under känsliga perioder.

Grönstrukturen bevaras i stor utsträckning och används för att skapa ekologiska samband mellan naturområden. Planförslaget främjar rekreation och biologisk mångfald genom att skydda värdefulla miljöer och integrera dem i bebyggelsestrukturen.

Sammantaget bedöms planen bidra till miljömålet *Ett rikt djur- och växtliv* genom att värna skyddsvärda arter och livsmiljöer samt möjliggöra en långsiktigt hållbar samexistens mellan mänsklig bebyggelse och ekologiska värden.

## 6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark- och vattenanvändning. Den föreslagna markanvändningen medför inte att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap. miljöbalken överskrids, och bedöms inte heller ge upphov till varaktiga störningar för människor.

### 6.3.1 Jordbruksmark

#### 6.3.1.1 Nuläge och förutsättningar

Jordbruksmark utgör ett allmänt intresse och har nationell betydelse enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (MB). För att ianspråkta jordbruksmark för bebyggelse krävs ett starkt syfte och ett tydligt allmänt intresse.

Delar av planområdet består idag av jordbruks- och betesmark. Totalt berörs cirka 31 722 m<sup>2</sup> åkermark (≈ 3,17 ha) samt 41 141 m<sup>2</sup> betesmark (≈ 4,11 ha). Den aktuella marken utgör dock endast en mindre del av en betydligt större sammanhängande jordbruksareal i området. Inom planområdet är marken fragmenterad och till stora delar osammanhängande, vilket begränsar dess brukningsvärde i praktiken.

I kommunens översiktsplan från 2019 samt i fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad (2022) har kommunen tagit ställning för att en större del av den jordbruksmark som finns inom planområdet kan tas i anspråk för landsbygdsutveckling i form av sammanhållen och blandad bebyggelse.

#### 6.3.1.2 Förslag och konsekvenser

Den föreslagna åtgärden innebär att mark som tidigare tillhört en gård med tillhörande betesmark tas i anspråk för att tillgodose behovet av bostäder. Mindre delar av jordbruksmarken används också för att möjliggöra goda bostadsmiljöer, vägnät och allmänna ytor.

Även om marken är klassad som brukningsvärd enligt miljöbalken, görs bedömningen att den på grund av sin splittrade karaktär och läge i direkt anslutning till tätortens utbredning kan tas i anspråk. Behovet av bostäder inom tätortsnära läge bedöms väga tyngre än bevarandekravet i detta fall.

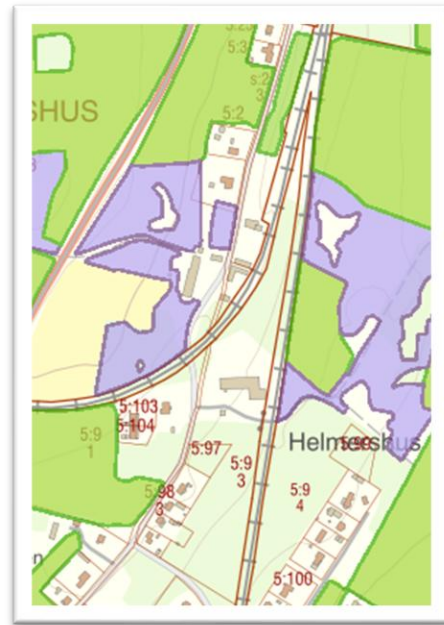
Planförslaget innebär en komplettering till den befintliga bystrukturen i Helmershus med ytterligare bostäder, vilket bidrar till en förstärkt koppling mellan Värnamo stad och det planerade bostadsområdet i Helmershus.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses på annan mark.

Marken inom planområdet bedöms som brukningsvärd, men är till stor del fragmenterad och avgränsad och utgör en begränsad del av ett större jordbrukslandskap. Planförslaget möjliggör en utveckling som har stöd i kommunens översiktsplan och syftar till att främja landsbygdsutveckling i anslutning till befintlig bebyggelse. Det finns ingen tillgänglig alternativmark i närområdet som i lika hög grad uppfyller kraven på läge, tillgänglighet och möjlighet till sammanhållen bebyggelse.

Mot bakgrund av planområdets strategiska placering, översiktsplanens ställningstagande samt det dokumenterade bostadsbehovet, bedöms markanspråket som motiverat och förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

Planområdet omfattar begränsade arealer av brukningsvärd jordbruksmark, vilka ligger i direkt anslutning till tätortens utbredning. Markens fragmenterad och svårbrukad som enhetlig jordbruksresurs. Det bedöms att det inte finns någon annan likvärdig lokal plats för bostadsutbyggnad med samma infrastrukturördelar och markförhållanden. Därmed väger samhällsintresset av



Figur 5, Grönt visar aktiv åkermark, lila betesmark.

bostadsförsörjning och närhet till befintlig service och kommunikationer tyngre i lokaliseringsbedömningen.

### 6.3.2 Skogsmark

#### 6.3.2.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet omfattar delvis skogsmark, främst lövskog med äldre ekar och inslag av ett äldre odlingslandskap. Framtagen naturvärdesinventering identifierade fem naturvärdesbiotoper med påtagligt naturvärde, kopplade till skyddsvärd ekskog och grova träd. Flera skyddsvärda träd och naturvårdsarter inom lavar, fågel, kärlväxter och groddjur noterades. Viktiga värdeelement som död ved, hålträd, småvatten och stenrösen finns också i området.

##### 6.3.2.1.1 Kompletterande fältobservationer

Vid platsbesök har det framkommit att fler skyddsvärda träd finns inom planområdet än vad som redovisats i naturvärdesinventeringen. Samtidigt har vissa av de träd som i inventeringen markerats som skyddsvärda inte kunnat återfinnas.

Vid samma tillfälle observerades även en rik förekomst av den invasiva arten jättebalsamin (*Impatiens glandulifera*), framför allt i anslutning till inägomark. Förekomsten bör beaktas vid fortsatt planering, projektering och framtida skötsel för att motverka spridning och minimera negativa effekter på inhemska naturvärden.

#### 6.3.2.2 Förslag och konsekvenser

Viss skogsmark tas i anspråk för bebyggelse, men områden med påtagliga naturvärden undantas till stor del från exploatering och bevaras som naturmark. Biotopskyddade objekt, såsom småvatten och stenrösen, ges särskild hänsyn. Grönstrukturen och de ekologiska korridorerna bevaras för att upprätthålla biologisk mångfald och stärka ekologiska samband. För att ytterligare säkerställa bevarandet av vegetation inom kvartersmark har planbestämmelser införts som skyddar träd inom delar av planområdet och endast medger fällning om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Skyddsvärda träd som ligger inom kvartersmark för bostäder och saknar planbestämmelser som skyddar dem bedöms behöva tas bort för att möjliggöra exploateringen. För dessa kommer ansökan om dispens att lämnas in enligt miljöbalkens bestämmelser. Borttagandet sker med hänsyn till omgivande naturvärden, och eventuella ersättningsåtgärder planeras för att kompensera påverkan.

Förekomsten av jättebalsamin bör hanteras aktivt i samband med planens genomförande. Åtgärder för att begränsa spridning och avlägsna bestånd inom planområdet bör övervägas, särskilt i anslutning till inägomark och områden med höga naturvärden. Hanteringen bör ske i enlighet med gällande riktlinjer för invasiva arter och integreras i framtida skötselplaner för naturmark.

Naturvärdesinventeringen har identifierat fem områden med särskilt ekologiskt värde. Område 1, 2 och 3 bevaras och ges särskild hänsyn i planförslaget, medan område 4 och 5 tas i anspråk för bebyggelse. Bedömningen framgår av figur 6, där områdenas läge redovisas.

### 6.3.3 Oexploaterade områden

#### 6.3.3.1 Nuläge och förutsättningar

Större delen av planområdet består idag av oexploaterad åkermark, betesmark och skogsmark på fastigheten Helmershus 5:9. Mindre fastigheter används för bostäder.



Figur 6, Områden med särskild betydelse för biologisk mångfald (naturvärdesbiotoper) vid Helmershus 2024.

### 6.3.3.2 Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör exploatering av större delar för bostäder, vilket innebär att åkermark, betesmark och skogsmark tas i anspråk. Samtidigt bevaras viktiga gröna områden och korridorer för att värna landsbygdskänslan, ekologiska funktioner och rekreationsvärden.

## 6.4 Miljö

### 6.4.1 Dagvatten

#### 6.4.1.1 Nuläge och förutsättningar

Dagvatten från planområdet avleds till sjön Vidöstern, som ingår i SMHI:s huvudavrinningsområde 108 för ån Lagan och är klassad som vattenförekomst enligt VISS. Enligt den senaste statusklassningen (2021) har Vidöstern måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, på grund av förhöjda halter av kvicksilverföreningar och bromerade difenyletrar. Enligt miljö kvalitetsnormerna är målet att sjön Vidöstern ska uppnå god ekologisk och kemisk status senast år 2039.

Planområdet har idag låg grad av hårdgjorda ytor. Avrinningen sker mot två naturliga avrinningsriktningar. Öster om den gamla banvallen sker avrinningen mot sydost via ett befintligt dike, medan västra delen av området avvattnas mot söder genom ett annat naturligt avrinningsstråk

En befintlig våtmark inom området fungerar som naturligt fördröjningsområde för dagvatten och omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Den har betydelse både för flödesutjämning och biologisk mångfald.

#### 6.4.1.2 Förslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en ökad andel hårdgjorda ytor, vilket ställer krav på en effektiv och hållbar dagvattenhantering. Enligt dagvattenutredningen krävs följande åtgärder:

##### 6.4.1.2.1 Fördröjning av dagvattenflöden

För att undvika ökad belastning på befintliga avrinningsvägar krävs fördröjning av dagvattenflöden, särskilt i det östra avrinningsområdet.

I planförslaget har även en yta på östra sidan av planområdet avsatts för dike inom naturmark för att säkerställa fortsatt avledning och fördröjning av dagvatten.

##### 6.4.1.2.2 Rening och materialval

Ingen särskild rening föreslås, då dagvattnet bedöms ha låg föroreningspotential. Eftersom dagvattnet avleds till sjön Vidöstern, som har måttlig ekologisk status och inte uppnår god kemisk status, kommer val av ytmaterial och teknisk utformning att beakta risken för förorening. Fördröjande och infiltrerande lösningar föreslås utformas så att tillförseln av föroreningar minimeras och miljö kvalitetsnormerna för sjön inte försämras.

##### 6.4.1.2.3 Avledning och tekniska lösningar

Dagvatten kommer fortsatt att ledas till Vidöstern via befintliga avrinningsvägar. För att säkerställa kontrollerade utsläpp föreslås svackdiken eller diken med fördröjande funktion.

Inom planområdet avses även naturmarken utgöra ytor för naturliga avrinningsstråk, där dagvatten kan röra sig ytligt genom terrängen på ett diffust och fördröjt sätt.

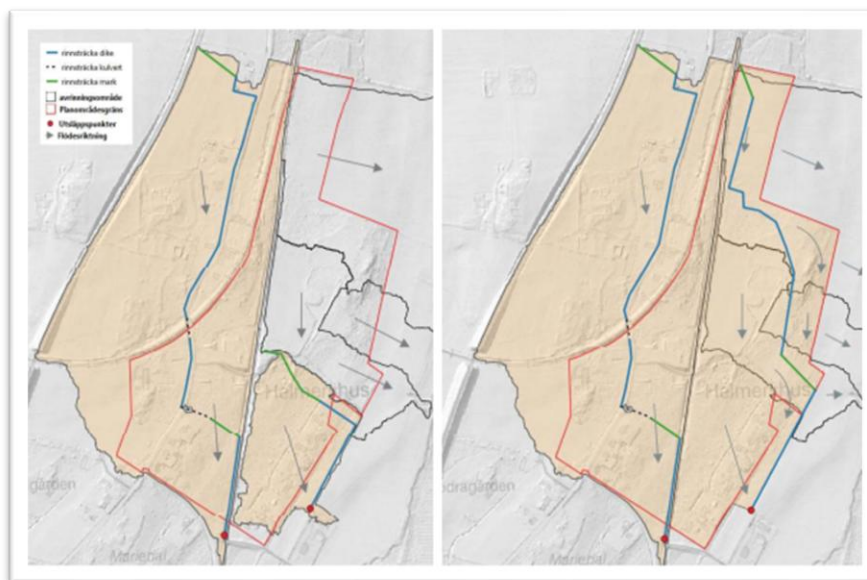
##### 6.4.1.2.4 Skyfall och översvämningar

För att hantera skyfall och tillfälliga översvämningar ska markanvändningen och den framtida exploateringen utformas så att ytlig avledning möjliggörs. Detaljplanens höjdsättning skapar förutsättningar för att tekniska lösningar avseende höjdskillnader, avrinning och skyfall ska kunna beaktas redan i planskedet och vidareutvecklas i projektering och bygglov.

#### 6.4.1.2.5 Utnyttjandegrad

För att säkerställa att dagvattenhanteringen fungerar långsiktigt har bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpats i detaljplanen. Dessa begränsar exploateringsgraden och möjliggör tillräckliga ytor för dagvattenfördröjning, infiltration och ytlig avledning.

Den befintliga våtmarken inom området bevaras och fortsätter att fungera som en naturlig buffert för dagvatten. Sammantaget bedöms dagvattenlösningen kunna genomföras utan negativ påverkan på sjön Vidöstern och utan att miljökvalitetsnormerna riskerar att försämrans.



Figur 7, Längsta rinnsträckor till utsläppspunkt före (t.v.) och efter (t.h.) exploatering. Orange polygon visar avrinningsområde mot utsläppspunkt.

### 6.4.2 Vattenskyddsområde

#### 6.4.2.1 Nuläge och förutsättningar

Tillgången till rent dricksvatten är viktig att skydda. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun har skyddsområden fastställda av länsstyrelsen. Planområdet ligger nedströms grundvattentäkten Värnamo-Ekeryd, som för närvarande har god kemisk och kvantitativ status. Området befinner sig utanför både det inre och yttre vattenskyddsområdet för denna grundvattentäkt.

#### 6.4.2.2 Förslag och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet och nedströms från grundvattentäkten, bedöms detaljplanens genomförande inte påverka vattentäkten negativt.

### 6.4.3 Fladdermöss

#### 6.4.3.1 Nuläge och förutsättningar

En fladdermusinventering genomfördes under sommaren och hösten 2024 inom och i anslutning till planområdet som underlag för detaljplanen. Totalt påträffades sju olika fladdermusarter, varav tre är klassade som nära hotade enligt den svenska rödlistan: barbastell, nordfladdermus och brunlångöra.

Fladdermusaktiviteten bedöms som medelhög inom planområdet, med särskilt hög aktivitet i dess närområde, framför allt kring autoboxlokal 1 (utanför planområdet) och 2. Fladdermössen nyttjar området för jakt, förflyttning och sociala aktiviteter. Det gamla tågspåret bedöms fungera som en viktig flygkorridor genom landskapet, särskilt mellan skogspartierna i norr och söder.

Ingen aktiv koloni kunde bekräftas vid inventeringen, men vissa större lövträd inom området har potentiella håligheter som kan fungera som framtida boplatser. Inga koloniträd har dock verifierats.

#### 6.4.3.2 Förslag och konsekvenser

Även om inga koloniplatser har bekräftats inom planområdet, finns flera träd med potentiella håligheter som kan vara av betydelse för fladdermöss. Exploatering i trädrika delar, särskilt kring de norra och södra skogspartierna (autoboxlokal 2 och 4), riskerar att påverka viktiga flygstråk och jaktmiljöer negativt.

För att minimera påverkan på fladdermusfaunan föreslås följande åtgärder:

- Bevara sammanhängande vegetation, särskilt längs den gamla banvallen som fungerar som flygkorridor.
- Undvik belysning av dessa stråk, eller använd nattvänlig ljussättning (nedåtriktad, varmtonad och skärmd belysning).
- Kontrollera större lövträd med håligheter inför eventuell avverkning. Om borttagning krävs bör det ske vintertid (november–mars), då träden inte används av fladdermöss.
- Genomför en kompletterande artskyddsutredning om större delar av trädbärande miljöer påverkas.

Sammantaget bedöms påverkan på fladdermöss kunna begränsas om föreslagna skyddsåtgärder genomförs och trädrika korridorer bevaras. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon oacceptabel påverkan på skyddsvärda arter eller deras livsmiljöer enligt artskyddsförordningen. Särskild hänsyn kommer att tas till potentiella flygkorridorer, boplatsträd och belysningspåverkan i den fortsatta planeringen.

Området bedöms kunna exploateras med bostadsbebyggelse, förutsatt att hänsyn tas till fladdermusfaunan. Det är viktigt att bevara, restaurera och i möjligaste mån utveckla förutsättningarna för fladdermöss i samband med exploateringen.

En artskyddsutredning ska tas fram och kommer att redovisas i samband med granskningskedet.



Figur 8, Fladdermusaktiviteten illustreras med cirkelstorlekar. De tjocka gröna cirklarna representerar aktiviteten under sommaren och de tunna blå cirklarna aktiviteten under hösten.

## 6.5 Hälsa och säkerhet

### 6.5.1 Buller

#### 6.5.1.1 Nuläge och förutsättningar

Buller definieras som oönskat ljud och mäts i decibel (dB), oftast i A-vägd decibel (dB(A)) som motsvarar hur ljud uppfattas av människan. Ekvivalent ljudnivå är ett genomsnitt över tid, medan maximal ljudnivå avser enstaka ljudtoppar.

Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden enligt SFS 2015:216, där buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent vid fasad, samt 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal vid uteplats.

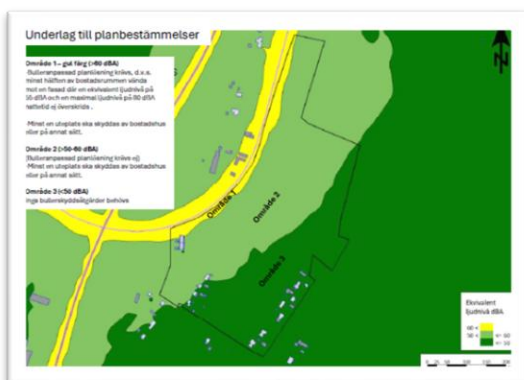
Järnvägen väster om planområdet är en betydande bullerkälla. En bullerutredning har därför tagits fram som underlag för detaljplanen. Utredningen visar att det är den ekvivalenta ljudnivån som är styrande för planens utformning. Den maximala ljudnivån har normalt betydelse för bedömningen av krav på uteplats och bullerskyddad sida nattetid, men i detta fall är antalet tågpassager så få (19 per dygn, <2 per timme) att undantag från kraven kan tillämpas.

#### 6.5.1.2 Förslag och konsekvenser

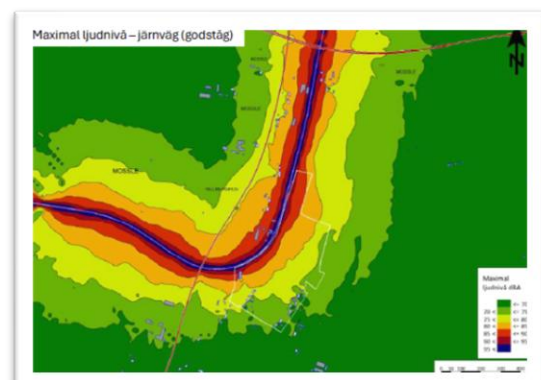
Utredningen visar att föreslagen bebyggelse kan placeras inom områden med acceptabla bullernivåer. Den tillåtna bebyggelsen är placerad inom områdena 2 och 3, där bullernivåerna är lägre och bulleranpassade lösningar är enklare att uppnå.

Åtgärder baseras på bullernivåer inom tre identifierade områden (se figur 9 och 10):

- Område 1 – Gula zonen (>60 dB(A))
  - Bulleranpassad planlösning krävs. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en fasad där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 80 dB(A) under natten.
  - Minst en uteplats ska vara skyddad av bostadshus eller annan lämplig bullerskyddande åtgärd.
- Område 2 – Mellannivå (>50–60 dB(A))
  - Bulleranpassad planlösning krävs inte.
  - Minst en uteplats ska ändå skyddas av bostadshus eller på annat sätt för att minska bullerpåverkan.
- Område 3 - Lågnivå (<50 dB(A))
  - Inga bullerskyddsåtgärder behövs.



Figur 9, Beräkningsresultatets betydelse för planarbetet.



Figur 10, Visar maximal ljudnivå – Järnväg (Godståg).

## 6.5.2 Vibrationer från spårtrafik

### 6.5.2.1 Nuläge och förutsättningar

Det finns i dagsläget inget nationellt fastställt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar dock ett gemensamt rekommenderat riktvärde för miljö kvalitet, som anger att 0,4 mm/s vägd RMS bör eftersträvas i bostäder, fritidshus och vårdlokaler. Riktvärdet gäller för utrymmen där människor vistas stadigvarande och syftar till att begränsa risken för störningar från vibrationer.

### 6.5.2.2 Förslag och konsekvenser

Byggnader som uppförs i närheten av järnvägen ska utformas och grundläggas på ett sådant sätt att de klarar av eventuella vibrationer från spårtrafiken utan att det uppstår olägenheter för de boende. Det kan bli aktuellt med tekniska åtgärder såsom vibrationsisolering eller särskild grundläggning beroende på det enskilda lägets förutsättningar. Eventuell kompletterande vibrationsutredning kan behöva genomföras i senare skede för att säkerställa att riktvärden inte överskrids.

## 6.5.3 Risk för olyckor

### 6.5.3.1 Nuläge och förutsättningar

I nordväst gränsar planområdet till den enkelspåriga järnvägen mellan Värnamo och Halmstad, som utgör en betydande riskkälla. Cirka 150 meter väster om planområdet går väg 558, vilken inte är utpekad som rekommenderad väg för farligt godstransporter. Planområdet inkluderar dock den gata som leder fram till korsningen.

En riskutredning har genomförts av Safetec under vintern 2024 för att bedöma olycksriskerna kopplade till järnvägstrafiken. Utredningen visar att person- och godstransporter på järnvägen bidrar till en förhöjd risknivå i områdets närhet. Analys av individ- och samhällsrisker visar att risknivåerna är höga nära spåret men sjunker till en acceptabel nivå vid ett skyddsavstånd på 40 meter från järnvägens spårmittpunkt. Detta avstånd överensstämmer med länsstyrelsens riktlinjer för småhus och tätort.

Rekommenderade skyddsavstånd för olika markanvändningar inom planområdet är:

- Bostäder: minst 40 meter från spårmittpunkt
- Ytparkeringar och carportar: minst 15 meter
- Gata, natur, gång- och cykelväg: minst 10 meter

Skyddsavstånden gäller för ny bebyggelse och syftar till att säkerställa människors hälsa och säkerhet enligt plan- och bygglagen.

### 6.5.3.2 Förslag och konsekvenser

Planförslaget har anpassats efter riskutredningens rekommendationer. Ingen ny bostadsbebyggelse medges inom 40 meter från järnvägens spårmittpunkt. Inom detta skyddsavstånd planeras naturmark samt gång- och cykelvägar. Carportar och ytparkering föreslås inom ett avstånd på minst 15 meter från spårmittpunkt, vilket ligger i linje med riskutredningens bedömningar för mindre känslig användning.

En befintlig tunnel under järnvägen, som idag används för motortrafik, planeras att omvandlas till enbart gång- och cykeltrafik i planområdets västra del. Dessutom planeras en ny gång- och cykelväg



Figur 11, Ett skyddsavstånd till bostäder på 40 meter från spårmittpunkt (röd zon) har i figuren överlagrats planområdets ungefärliga gränser (orange zon).

längs den gamla banvallen, som går tvärs över planområdet och ligger nära järnvägen i dess norra del. Dessa markanvändningar bedöms som lämpliga då de inte medför stadigvarande vistelse utan endast tillfällig passage.

### 6.5.4 Risk för översvämning

#### 6.5.4.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet har två naturliga avrinningsriktningar med diken som mynnar i Vidöstern. Utloppskapaciteten är begränsad, särskilt i det östra området där kulverten är underdimensionerad. Skyfallsanalyser visar risk för vattenansamling i låglänta områden vid kraftig nederbörd. Markhöjder och topografi måste beaktas för att undvika instängda områden.

#### 6.5.4.2 Förslag och konsekvenser

Markhöjder och flödesvägar ska planeras för säker ytavrinning utan skador på byggnader. Fördröjande åtgärder som förbättrade diken och våtmarker föreslås i det östra området. I västra området bedöms kulvertkapaciteten vara tillräcklig. Byggnader ska höjdsättas med lägsta golvnivå över gatunivå för att undvika vattenansamling intill hus.

Risk för översvämning bedöms kunna hanteras med markhöjdsättning, säkra avledningsstråk och fördröjning, vilket skyddar både människor och byggnader vid extrema regn.

### 6.5.5 Risk för skred och ras

#### 6.5.5.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet är beläget i svagt sluttande terräng mot sjön Vidöstern, med en genomsnittlig lutning på cirka 1:17 eller 3°. Marken består av morän med inslag av sand och silt ovanpå berggrund. En geoteknisk stabilitetsutredning har genomförts där säkerhetsfaktorerna vid både nuvarande och framtida belastning (inklusive byggnader i upp till fem våningar) visar god marginal mot skred. I norra delen förekommer berg i dagen, och i söder finns block i markytan, men terrängen är så flack att risken för blockras är mycket låg. Det finns inga diken, bäckar eller raviner inom området som skulle kunna öka risken för erosion eller slamströmmar.

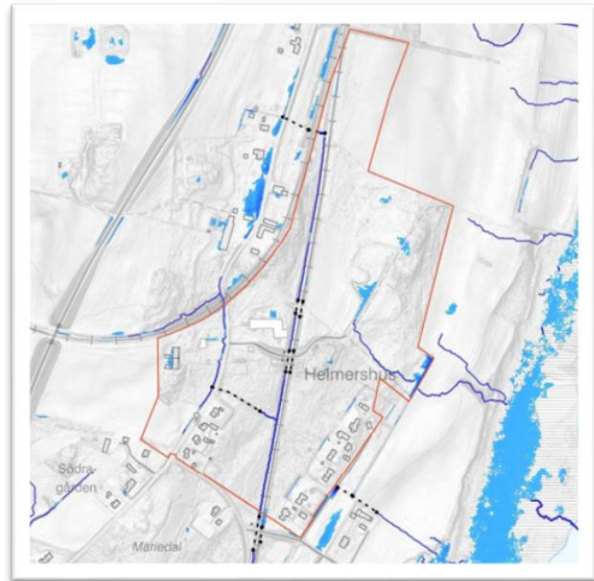
#### 6.5.5.2 Förslag och konsekvenser

Den geotekniska utredningen visar att marken har god stabilitet och lämpar sig väl för den planerade bebyggelsen. Några ytterligare stabilitetsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga i detta skede. För att bibehålla god säkerhet vid byggnation bör dock markarbeten utföras i enlighet med gällande normer, inklusive AMA Anläggning och "Schakta säkert". Risk för skred eller ras anses vara mycket låg och utgör inte något hinder för planens genomförande.

### 6.5.6 Markföroreningar

#### 6.5.6.1 Nuläge och förutsättningar

Syftet med den framtagna miljötekniska markundersökningen var att kartlägga eventuell förekomst av föroreningar i jord och grundvatten inför planerad bostadsbebyggelse. Undersökningen omfattade jordprovtagning och grundvattenprovtagning i flera punkter över hela planområdet. Resultatet visar att inga föroreningshalter överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Dock har förhöjda halter av PAH (polyaromatiska kolväten) konstaterats i ytliga jordlager längs den tidigare banvallen som passerar området. Bananvallsområdet planeras inte för bebyggelse utan för



Figur 12, Skyfallsanalys. Blå ytor visar var vatten samlas vid 54 mm regn. Streckade linjer visar kulvert.

gång- och cykelväg, vilket minskar risken för exponering. Grundvattenprover visade inga påvisbara halter av bekämpningsmedel eller andra föroreningar. Enligt kommunens miljöinspektör bedöms inga hinder för den planerade detaljplanen föreligga utifrån föroreningssituationen.

#### 6.5.6.2 Förslag och konsekvenser

Med hänsyn till undersökningens resultat föreslås att marken inom planområdet kan användas för bostäder utan ytterligare saneringsåtgärder. Eventuella schakt- och markarbeten i närheten av den gamla banvallen bör genomföras med försiktighet och enligt eventuella riktlinjer från miljömyndigheten för att minimera spridning av föroreningar. Eftersom banvallen inte utgör byggbar mark och planeras för en gc-väg, bedöms risken för exponering och spridning av PAH vara låg. Inga negativa konsekvenser för människors hälsa eller miljön förväntas till följd av markföroreningssituationen i planområdet. Om misstänkta förorenade massor påträffas vid framtida markarbeten ska kommunen kontaktas för vidare bedömning.

### 6.5.7 Radon

#### 6.5.7.1 Nuläge och förutsättningar

Gränsvärdet för radonhalt i nya byggnader och riktvärdet för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m<sup>3</sup>. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36 · 10<sup>6</sup> Bq/m<sup>3</sup> och år, vilket motsvarar cirka 200 Bq/m<sup>3</sup> vid en årsarbetstid på 1 800 timmar.

Planområdet ligger inom ett normalriskområde för radon enligt SGU:s klassificering.

Markradonmätningar har genomförts i tre punkter med uppmätta värden mellan 3 och 18 kBq/m<sup>3</sup> jordluft. På grund av vattenmättad jord kunde inte mätning genomföras i alla försökspunkter. Resultatet innebär att området bedöms som normalradonmark.

#### 6.5.7.2 Förslag och konsekvenser

Inom planområdet finns inget område som överstiger normalrisk enligt SGU:s klassificering.

Vid nybyggnation ska byggnader utformas minst radonskyddade enligt Boverkets byggregler. Kompletterande mätningar bör utföras i samband med byggprojektering, då lokala variationer kan förekomma. Detta hanteras i bygglovsskedet.

### 6.5.8 Tillgänglighet för räddningstjänsten

#### 6.5.8.1 Nuläge och förutsättningar

Räddningstjänsten är belägen cirka fem kilometer från planområdet och bedöms kunna nå platsen inom 10 minuter vid normal trafik.

Närmaste brandpost (VBP 226) ligger öster om planområdet i dess södra del, vid det tidigare banvallsläget. Den är B-klassad och uppfyller inte det flöde som normalt krävs för bostadsområden. Kapacitetsfrågan hanteras enligt kommunens VA-strategi, och den tekniska förvaltningen tar fram åtgärdsplaner för ledningsnätets utveckling.

#### 6.5.8.2 Förslag och konsekvenser

Planområdet ska utformas så att samtliga byggnader är tillgängliga för räddningsfordon. Vägar ska uppfylla krav på bredd, bärighet och vändmöjligheter. Räddningsvägar planeras i samråd med räddningstjänsten.

Vid exploatering behöver brandvattenförsörjningen ses över och byggas ut så att området uppfyller gällande krav. Detta sker i enlighet med VA-strategin.

## 6.5.9 Tillgänglighet

### 6.5.9.1 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 och dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för personer med funktionsvariationer, i enlighet med gällande lagstiftning och Boverkets byggregler. Idag är området relativt otillgängligt, trots att höjdskillnaderna är små, eftersom stora delar av marken fortfarande är oexploaterad.

### 6.5.9.2 Förslag och konsekvenser

Eftersom planområdet till stor del är oexploaterat idag, finns goda möjligheter att anpassa området för tillgänglighet i samband med framtida exploatering. Nivåskillnaderna inom området bedöms vara hanterbara. Frågor kring tillgänglighet kommer att följas upp och beaktas vid prövning av bygglov.

## 6.6 Geotekniska förhållanden

### 6.6.1.1 Nuläge och förutsättningar

Marken utgörs främst av åker-, ängs- och skogsmark med en lutning från väster mot öster, ned mot sjön. Terrängen har en genomsnittlig lutning på cirka 1:17 (ca 3°), med brantare partier om cirka 1:3 (ca 17°) i nordvästra delen. En gammal banvall löper genom området.

Den geotekniska utredningen visar att jorddjupet inom planområdet varierar mellan 0 och 10 meter. Jordprofilen består av humus på sand ovan siltig sandmorän, med berggrund under. Berg i dagen förekommer i de nordöstra delarna. Totalstabiliteten bedöms som god både i befintligt skick och vid planerad exploatering.

### 6.6.1.2 Förslag och konsekvenser

Utredningen visar att markförhållandena är generellt goda för byggnation av bostadshus i 1–5 våningar med tillhörande gator. Detaljplanen medger dock en maximal byggnadshöjd om 12,5 meter, vilket motsvarar cirka tre våningar.

För att möjliggöra byggnation krävs att ytliga humusskikt schaktas bort. Grundläggning kan därefter ske med enskilda plattor eller kantförstyvade grundplattor. I moränjorden krävs tjälkyddad grundläggning.

Markberedning och grundläggning ska utföras enligt gällande byggregler, AMA Anläggning och relevanta tekniska anvisningar. Stabilitetsberäkningar visar god säkerhetsmarginal mot ras och skred. De geotekniska förhållandena bedöms därmed inte utgöra något hinder för den planerade exploateringen.

## 6.7 Hydrologiska förhållanden

### 6.7.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet har två tydliga naturliga avrinningsriktningar som styr vattnets rörelse genom landskapet. I den östra delen leds dagvattnet mot sydost via ett befintligt dike, medan vattnet i den västra delen av området rinner söderut genom ett annat naturligt avrinningsstråk. En viktig hydrologisk funktion inom området utgörs av en befintlig våtmark, som både fördröjer dagvattenflöden och bidrar till biologisk

mångfald. Denna våtmark omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. miljöbalken och kommer att bevaras i den fortsatta planeringen.

Dagvattnet från hela planområdet avleds slutligen till sjön Vidöstern, som är en klassad vattenförekomst enligt VISS (VattenInformationSystem Sverige) och ingår i SMHI:s huvudavrinningsområde 108 för ån Lagan. Enligt den senaste statusklassificeringen från 2021 har sjön en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status, vilket framför allt beror på förhöjda halter av kvicksilverföreningar och bromerade difenyletrar. Enligt miljö kvalitetsnormerna är målet att sjön ska uppnå god status senast år 2039.

Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område längs Vidösterns strand. Dessa ytor planläggs som naturmark, vilket innebär att bebyggelse inte tillåts där. Markanvändningen syftar till att säkerställa tillgänglighet och ekologiska värden i det strandnära området.

#### 6.7.1.2 Förslag och konsekvenser

I och med att detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse kommer andelen hårdgjorda ytor inom området att öka, vilket i sin tur leder till en förändrad vattenavrinning och ett ökat behov av effektiv dagvattenhantering. Den dagvattenutredning som tagits fram visar att det i synnerhet är det östra avrinningsområdet som kräver åtgärder för att fördröja dagvattenflödet. För detta föreslås tekniska lösningar såsom diken och svackdiken, samt utformning av ytor som kan hantera och fördröja avrinningen på ett naturligt sätt.

I den västra delen av området bedöms behovet av särskilda dagvattenåtgärder som mindre, men även där ska utformningen beakta ytlig avledning och skydd mot tillfälliga översvämningar. Någon särskild rening av dagvattnet föreslås inte, eftersom föroreningspotentialen bedöms vara låg. Trots detta kommer val av ytmaterial och teknisk utformning att ske med hänsyn till recipienten Vidöstern, för att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna inte försämras.

Dagvattnet kommer även fortsättningsvis att ledas mot Vidöstern via de befintliga avrinningsvägarna, men utsläppen ska ske kontrollerat. Den befintliga våtmarken inom området kommer att bevaras i sin helhet och fortsätta fungera som en naturlig buffert för dagvattenflöden. Höjdsättning av mark och byggnader samt planstrukturen i stort kommer att utformas så att skyfall, ytavrinning och fördröjning kan hanteras redan i planeringsskedet, med ytterligare teknisk detaljering vid projektering och bygglovsprövning.

## 6.8 Kulturmiljö

### 6.8.1 Fornlämningar

#### 6.8.1.1 Nuläge och förutsättningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att säkerställa tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas under markarbeten ska omedelbar kontakt tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning i form av en hållristning (L1972:7786, RAÄ Värnamo 351:1), som är skyddad enligt lag. Dessutom finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en möjlig boplatz (L1972:7228, RAÄ Värnamo 55:1) samt en fyndplats med skärvstenar och keramik (RAÄ Värnamo 55:2). Dessa lämningar ingår i ett riksintresse för kulturmiljö.

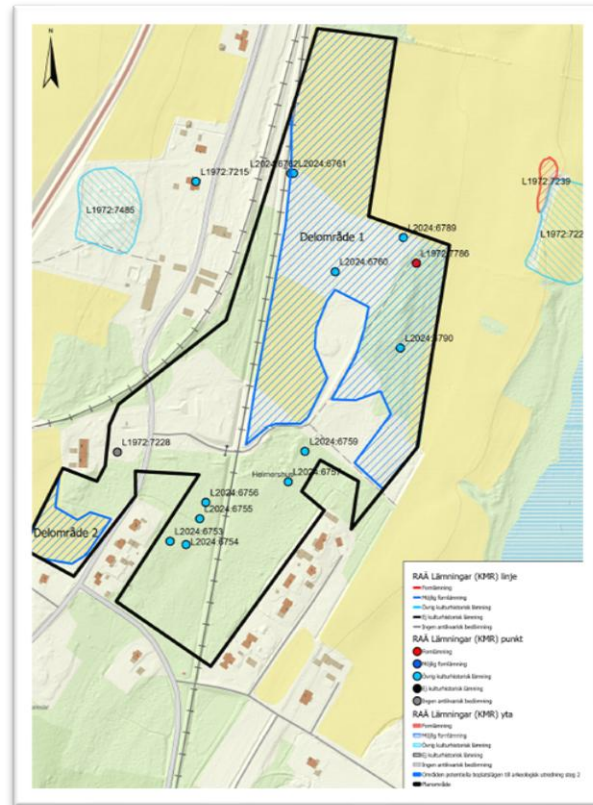
En arkeologisk utredning, steg 1, har genomförts inom området. Vid denna utredning påträffades elva nya lämningar, varav tio röjningsrösen och ett småskaligt stenbrott. Alla har registrerats i Kulturmiljöregistret som övriga kulturhistoriska lämningar.

Arkeologisk utredning, steg 2, genomfördes under april 2024 och omfattade de tidigare identifierade potentiella boplatsslägena samt övriga delar av planområdet. Undersökningen resulterade i två nyupptäckta härdar, daterade till förromersk-romersk järnålder respektive romersk järnålder–folkvandringstid, samt två nya röjningsrösen. Inga ytterligare lämningar påträffades i de tidigare potentiella boplatsslägena.

### 6.8.1.2 Förslag och konsekvenser

Den registrerade fornlämningen L1972:7786 (RAÄ Värnamo 351:1), en hällristning, har i samråd med Länsstyrelsen flyttats till ett läge norr om planområdet. Därmed berörs fornlämningen inte av detaljplanens genomförande.

De potentiella boplatsslägena som utreddes i steg 2 har inte visat på ytterligare lämningar. Resultaten från utredningen ligger till grund för fortsatt planering och visar att bebyggelse kan genomföras utan risk för påverkan på fornlämningar i dessa områden.



Figur 13, Karta över arkeologiska fynd inom planområdet.

Flera övriga kulturhistoriska lämningar har också påträffats, såsom röjningsrösen och ett mindre stenbrott. Vissa av dessa lämningar, bland annat L2024:5790, ligger inom naturmark och kan bevaras utan påverkan. Andra lämningar hamnar på kvartersmark för bostäder, där bevarande inte är möjligt inom ramen för planens syfte. Dessa lämningar bör hanteras varsamt, och om de inte kan bevaras ska Länsstyrelsen informeras så att Kulturmiljöregistret uppdateras i enlighet med gällande praxis.

## 6.9 Fysisk miljö

### 6.9.1 Natur

#### 6.9.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet består idag av jordbruksmark, betesmark samt inslag av skogsmark. Cirka 3,2 hektar åkermark och 4,1 hektar betesmark berörs inom området. Marken är del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap, men inom planområdet är marken fragmenterad och delvis osammanhängande, vilket begränsar dess brukningsvärde.

Skogsmarken består huvudsakligen av lövskog med äldre ekar och rester av ett äldre odlingslandskap. Naturvärdesinventeringen från 2024 har identifierat flera skyddsvärda biotoper samt viktiga naturvärden såsom död ved, hålträd, småvatten och stenrösen. Området hyser även skyddsvärda arter inom lavar, fåglar, kärlväxter och groddjur.

Landskapet präglas av en småskalig, grön och lantlig karaktär med tydlig landsbygds känsla.

#### 6.9.1.2 Förslag och konsekvenser

All jordbruks- och betesmark inom planområdet tas i anspråk för bostadsbebyggelse, vägnät och allmänna ytor. Marken är fragmenterad och har begränsad brukningspotential, vilket motiverar markanvändningen i relation till behovet av nya bostäder och landsbygdsutveckling.

Viktiga områden med skogsmark och naturvärdesbiotoper hanteras med hänsyn i planförslaget för att i möjligaste mån bevara biologisk mångfald och ekologiska funktioner. Planen innebär dock att vissa identifierade naturvärden delvis påverkas av exploateringen, medan andra områden undantas och bevaras som naturmark. Den slutliga utformningen har anpassats för att minska intrång i särskilt värdefulla miljöer.

Hänsyn tas till skyddsvärda träd och biotopskyddade objekt, även om vissa skyddsvärda träd kan behöva tas bort i samband med exploatering. Detta hanteras genom dispens enligt miljöbalken.

Genom en anpassad bebyggelsestruktur samt bevarande av utpekade delar av grönsstrukturen eftersträvas att områdets ekologiska funktioner och lantliga karaktär i möjligaste mån bibehålls, samtidigt som området utvecklas för bostadsändamål.

## 6.9.2 Bebyggelse

### 6.9.2.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet består idag av enstaka byggnader och öppna ytor med inslag av naturmark. Området präglas av låg bebyggelsetäthet med småhus och viss fritidsbebyggelse i närområdet. Vägnätet inom planområdet är idag begränsat och domineras av mindre lokala vägar med låg trafikmängd. Järnvägen i nordväst utgör en tydlig barriär i området och påverkar möjligheten till bebyggelse och trafikstruktur.

### 6.9.2.2 Förslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en omfattande utbyggnad med cirka 240 nya bostäder, fördelat på småhus och flerbostadshus. Detta medför en ökad bebyggelsetäthet och etablering av ett nytt vägnät inom området. Den nya bebyggelsen planeras med hänsyn till säkerhetsavstånd från järnvägen, i syfte att minimera risker kopplade till buller och olycksrisk. Naturmark och allmän platsmark bevaras i anslutning till järnvägen samt i områden där stadigvarande vistelse inte är lämplig.

Den fysiska miljön påverkas genom ökad bebyggelsevolym och trafikmängd, men planförslaget innehåller god tillgång till gång- och cykelvägar, vilket främjar en hållbar och trygg trafikmiljö. Utbyggnaden ger förutsättningar för ett nytt sammanhängande bostadsområde med förbättrad infrastruktur, samtidigt som hänsyn tas till natur- och rekreationsvärden.

Tillåten ny bebyggelse inom planområdet har anpassats genom planbestämmelser som reglerar utformning, placering, fastighetstorlek, utnyttjandegrad och byggnadshöjd. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa en god boendemiljö, bevara viktiga grönytor, möjliggöra effektiv dagvattenhantering och skapa en varierad och väl integrerad bebyggelsestruktur. Bestämmelserna har även utformats med hänsyn till den befintliga landskapliga miljön och den befintliga bebyggelsen, så att ny bebyggelse harmonierar med områdets karaktär, topografi, skala och arkitektoniska uttryck. Genom att styra bebyggelsens omfattning och utformning redan i planskedet skapas goda förutsättningar för att uppnå planens intentioner och hantera tekniska, miljömässiga och estetiska krav.

## 6.9.3 Arbetsplatser

### 6.9.3.1 Nuläge och förutsättningar

Området är i stort oexploaterat och domineras av åkermark och naturmark, med endast några få bostäder. Det finns i nuläget inga arbetsplatser inom planområdet, och infrastrukturen för näringsverksamhet är begränsad.

### 6.9.3.2 Förslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att området utvecklas till ett bostadsområde, vilket kommer att generera nya arbetstillfällen både under byggskedet och i samband med den ökade befolkningen. Byggnation och anläggningsarbete skapar sysselsättning inom bygg- och servicebranschen. Den nya bostadsbebyggelsen kan även leda till ökad efterfrågan på lokala tjänster och näringsliv i närområdet, vilket på sikt kan bidra till fler arbetstillfällen.

### 6.9.4 Byggnadskultur och gestaltning

#### 6.9.4.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet präglas av en lantlig miljö med blandad bebyggelsekaraktär och varierande ålder. Det finns ingen enhetlig byggnadsstil eller gestaltning, vilket ger området en informell och småskalig prägel. Bebyggelsen består av både äldre gårdsstrukturer och nyare bostadshus, med olika materialval och takformer.

#### 6.9.4.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen medför förändringar i bebyggelsestrukturen genom tillkommande bostäder. För att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till den befintliga miljön har utformningsbestämmelser tillämpats. Dessa syftar till att ny bebyggelse ska harmonisera med den omgivande karaktären, exempelvis genom anpassning av skala, takform och placering.

Gestaltungsprinciperna ska bidra till att bibehålla områdets lantliga och småskaliga karaktär, samtidigt som ny bebyggelse ges möjlighet att uttrycka samtida arkitektur. Bestämmelserna möjliggör variation inom ramarna för en sammanhållen helhet.

### 6.9.5 Friytor

#### 6.9.5.1 Nuläge och förutsättningar

På tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller liknande verksamheter ska det finnas tillräckligt stor friyta för lek och utevistelse. Tomterna ska även ha lämpligt utrymme för parkering samt lastning och lossning av fordon, antingen på tomten eller i närheten, i rimlig omfattning. Om både parkering och friyta inte kan ordnas fullt ut, prioriteras friyta.

Vid bedömning av friytornas storlek och kvalitet beaktas även tillgången till närliggande lekområden, parker, grönområden, boll- och idrottsplaner samt naturområden för exempelvis orientering, skidåkning och exkursioner.

Idag är stora delar av området oexploaterad mark som består av åker- och betesmark samt mindre skogsdungar. Strax öster om planområdet ligger Vidösterns strand och dess tillhörande natur, vilket tillsammans bildar ett stort sammanhängande naturområde

#### 6.9.5.2 Förslag och konsekvenser

Eftersom större delen av planområdet är obebyggt finns goda möjligheter att uppfylla kraven på friyta och grönska inom området. Genom planbestämmelser för natur möjliggör kommunen gröna och rekreativa områden inom planområdet. Bostadsområdets kvartersmark får dessutom nära tillgång till Vidöstern.

Planen innehåller också bestämmelser om minsta fastighetsyta och begränsningar i markens utnyttjande, vilket skapar förutsättningar för att inom fastigheterna anlägga kvalitativa friytor.

Sammanfattningsvis behöver de gröna värdena och möjligheterna till lek och social samvaro maximeras för att tillgodose barnperspektivet och skapa en god bebyggd miljö.

## 6.10 Teknik

### 6.10.1 Vatten och avlopp

#### 6.10.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger idag delvis inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Öster om planområdet finns ett större ledningstråk. Kommunens VA-plan från 2018 utgår från att påverkan på miljön ska vara minimal och att invånarnas hälsa ska tryggas, samtidigt som VA-systemet ska anpassas efter befolkningsutveckling och klimatförändringar.

#### 6.10.1.2 Förslag och konsekvenser

Genom detaljplanens genomförande kommer hela planområdet att anslutas till det kommunala VA-nätet, vilket innebär att verksamhetsområdet utökas. Den obebyggda marken ger goda möjligheter att etablera ett effektivt och modernt VA-system. Nya VA-ledningar planeras att dras längs det planerade cykelstråket på den gamla banvallen, vilket möjliggör en kostnadseffektiv och väl integrerad infrastruktur

### 6.10.2 Värme

#### 6.10.2.1 Nuläge och 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, desto mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla.

#### 6.10.2.2 Förslag och konsekvenser

Planområdet är i dagsläget inte anslutet till fjärrvärme och det finns inga aktuella planer på anslutning.

### 6.10.3 El och tele

#### 6.10.3.1 Nuläge och förutsättningar

Hela planområdet ingår i Värnamo Energis elnätsområde. Inom området finns befintlig el- och teleinfrastruktur som Värnamo Energi ansvarar för. För att möjliggöra en utbyggnad inom planområdet kan ytterligare transformatorstationer komma att krävas. Eventuella behov av förstärkning eller omläggning av befintliga ledningar ska samordnas med Värnamo Energi i samband med projektering.

#### 6.10.3.2 Förslag och konsekvenser

För att tillkommande fastigheter ska kunna anslutas till el- och telenätet behöver ledningsnätet i området byggas ut. Eftersom planområdet till stor del är oexploaterat finns goda möjligheter att skapa en effektiv nätstruktur samt samordna nedgrävning av ledningar med övriga markarbeten. Planområdet bedöms kunna anslutas till befintligt el- och telenät utan större tekniska hinder. Ny bebyggelse ska samordnas med Värnamo Energi för att säkerställa tillräcklig kapacitet och för att ledningsdragningar ska kunna genomföras på ett effektivt och säkert sätt.

### 6.10.4 Avfall

#### 6.10.4.1 Nuläge och förutsättningar

Sedan 2018 ansvarar kommunalförbundet Samverkan Återvinning och Miljö (SÅM) för hantering av kommunalt avfall i Värnamo kommun. Detta inkluderar insamling av matavfall, restavfall, textilier, förpackningar och tidningar via fastighetsnära insamling samt återvinningscentraler och återvinningsstationer. Kommunens renhållningsordning och renhållningstaxa reglerar avfallshanteringen. Inom planområdet finns idag viss avfallshantering som sköts inom respektive fastighet.

#### 6.10.4.2 Förslag och konsekvenser

Det planeras inte för någon gemensam avfallshantering inom området. Avfallshantering samt möjligheter till källsortering och återvinning ska fortsatt ordnas inom kvartersmark. Krav på fastighetsnära insamling av förpacknings- och matavfall enligt gällande lagstiftning kommer att följas, vilket kan innebära att anvisade hämtplatser ordnas om insamling inte kan ske direkt vid fastigheten.

## 6.11 Service

### 6.11.1 Offentlig service

#### 6.11.1.1 Nuläge och förutsättningar

Fastigheten saknar idag offentlig service inom omedelbar närhet. Närmaste kommunala skola och förskola finns på Mossleplatån, cirka 3 km bort, och Å-mini i Åminne erbjuder fristående barnomsorg. Inom hälso- och sjukvård är närmaste tillgängliga enhet Bra Liv Väster vårdcentral i centrala Värnamo. För specialistvård och akuta behov ligger Värnamo sjukhus, ett länsdelssjukhus med akutmottagning, cirka 4 km från planområdet. Samtliga dessa servicepunkter är lättillgängliga med motorfordon och cykel.

#### 6.11.1.2 Förslag och konsekvenser

Det nya bostadsområdet på fastigheten förväntas öka behovet av offentlig service, men inledningsvis bedöms vårdcentral och sjukhus ha kapacitet att hantera efterfrågan. Den utökade befolkningen kan dock på längre sikt motivera ökad tillgång till ambulanser eller nya filialer. Trafik- och infrastrukturplaneringen säkrar trygg tillgänglighet till såväl Bra Liv Väster vårdcentral som Värnamo sjukhus, med säkra gång- och cykelvägar samt goda vägar för motorfordon.

### 6.11.2 Kommersiell service

#### 6.11.2.1 Nuläge och förutsättningar

Inom fastigheten finns för närvarande ingen kommersiell service. Närmaste utbud av butiker, caféer och övrig service finns i centrala Värnamo och i Åminne, tillgängliga med motorfordon och cykel.

#### 6.11.2.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen för fastigheten utgör huvudsakligen ett bostadsprojekt och innehåller inga ytor för kommersiell verksamhet. Dock kan en befolkningstillväxt om cirka 150 hushåll skapa ett framtida underlag för mindre lokal service, som exempelvis lokala livsmedelsbutiker eller caféer. Gång- och cykelinfrastruktur förbättras för att stärka förbindelser till befintligt serviceutbud i Värnamo och Åminne, och området är även lättillgängligt med motorfordon.

## 6.12 Trafik

### 6.12.1 Gång- och cykeltrafik

#### 6.12.1.1 Nuläge och förutsättningar

Planområdet och dess närområde har idag begränsad gång- och cykelinfrastruktur. Det finns en gammal banvall som inte längre används för tågtrafik och som idag delvis är övervuxen och oanvänd. Trafikmiljön kring området domineras av motorfordonstrafik på närliggande vägar med relativt låg trafikintensitet, men utan särskilda gång- eller cykelbanor. Förbindelser till närliggande samhällen och servicepunkter är begränsade vad gäller säkra och attraktiva gång- och cykelvägar.

#### 6.12.1.2 Förslag och konsekvenser

GC-vägen inom planområdet, som planeras på den gamla banvallen, är endast en del av en större planerad cykelväg som ska förbinda landsbygden med Värnamo. Planen möjliggör en säker och bilfri förbindelse genom området, vilket förbättrar förutsättningarna för gång- och cykeltrafik både inom och utanför planområdet och skapar goda kopplingar till kringliggande bostadsområden, service och naturområden. Helmershus är lokaliserat nära tätorten, vilket ger goda möjligheter för kommunen att verka för ökad arbetspendling med cykel eller till fots. Cykelstråket planeras även för att fungera som ledningsstråk för tekniska installationer, vilket optimerar markanvändningen. Den förbättrade gång- och cykelinfrastrukturen bedöms bidra till en ökad andel hållbara transporter och ett tryggare trafikmiljö för såväl barn som vuxna.

## 6.12.2 Kollektivtrafik

### 6.12.2.1 Nuläge och förutsättningar

Text Närmaste busshållplats till planområdet är Helmershus, belägen längs väg 558. Den trafikeras av linje R 275, som förbinder Värnamo med Dannäs och Åminne. Bussarna avgår regelbundet under dagen, vilket ger boende i området möjlighet till kollektivtrafikförbindelser till Värnamo och andra närliggande orter.

Närmaste tågstation är Värnamo station, som ligger cirka 4 km från planområdet. Stationen trafikeras av både regional- och fjärrtåg, inklusive linjer mot bland annat Halmstad, Alvesta och Nässjö.

### 6.12.2.2 Förslag och konsekvenser

Den befintliga busshållplatsen vid Helmershus bedöms kunna tillgodose kollektivtrafikbehovet för planområdet. För att öka tillgängligheten till kollektivtrafiken planeras förbättrade gång- och cykelvägar till busshållplatsen och vidare till Värnamo station. Dessa åtgärder syftar till att främja hållbara transportalternativ och underlätta för boende att nyttja kollektivtrafiken för pendling och andra resor.

## 6.12.3 Motortrafik

### 6.12.3.1 Nuläge och förutsättningar

Väg 558, som löper väster om planområdet, är en statlig väg med Trafikverket som väghållare och utgör huvudförbindelsen mellan planområdet och Värnamo stad. Inom planområdet finns idag en mindre väg som planeras att byggas ut och utvecklas till ett större lokalt vägnät i samband med bostadsutbyggnaden.

Motortrafiken planeras anslutas till väg 558 via den befintliga södra trevägskorsningen. Den norra korsningen, som tidigare fungerat som anslutning via en tunnel under järnvägen, kommer inte längre att användas för motortrafik från planområdet. Tunneln är smal, har dåliga siktförhållanden och skulle kräva omfattande ombyggnad för att klara motortrafik. Den planeras istället att omvandlas till enbart gång- och cykeltrafik.

Det är viktigt att notera att den norra korsningen till väg 558 inte stängs av helt – den kommer fortsatt att vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik, men inte nås med bil från planområdet.

En kapacitetsanalys har genomförts baserat på trafikflöden från Trafikverket (mätningar från oktober 2022, uppräknade till prognosår 2045) för att bedöma trafikbelastningen på korsningarna vid väg 558 i samband med planområdets utbyggnad.

### 6.12.3.2 Förslag och konsekvenser

Kapacitetsanalysen visar att den södra korsningen har tillräcklig kapacitet för att hantera den samlade motortrafiken från planområdet, inklusive den trafik som genereras av cirka 200 nya bostäder. Belastningsgrader under maxtimmarna ligger mellan 0,10 och 0,13, vilket är långt under Trafikverkets riktvärde för önskvärd servicenivå (0,6).

Två scenarier har analyserats: ett där endast den södra korsningen används, och ett där trafiken fördelas mellan båda korsningarna. I båda fallen visar resultaten att inga köer eller kapacitetsproblem förväntas uppstå – inte ens under morgon- och eftermiddagstrafikens maxtimmar.



Figur 14, Bild på tunneln under järnvägen.

Motortrafik till och från planområdet leds enbart via den södra korsningen och det nya vägnätet inom området, som byggs ut från den befintliga mindre vägen. Den norra korsningen och tunneln under järnvägen reserveras för gång- och cykeltrafik, vilket ökar trafiksäkerheten och möjliggör ett säkert och miljövänligt gång- och cykelnät.

Den befintliga anslutningsvägen mellan planområdet och väg 558 är idag en gemensamhetsanläggning, men planeras att omvandlas till allmän plats (gata). Detta syftar till att undvika administrativa och praktiska svårigheter vid anslutning av nya fastigheter samt att underlätta en samordnad och långsiktig utveckling av vägnätet.

#### 6.12.4 Parkering

##### 6.12.4.1 Nuläge och förutsättningar

Parkering sker idag inom egen fastighet. 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 ansvar att inrätta parkeringsplatser för verksamheten på fastigheten. Cykelparkering ska också finnas i tillräcklig omfattning. Kommunens parkeringsnorm anger antal bilplatser som behövs per bruttoarea (BTA) för olika användningsområden. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt parkeringsbehov.

##### 6.12.4.2 Förslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör exploatering som kommer att öka behovet av parkering. Då planområdet idag till stor del är oexploaterat finns goda möjligheter att ordna parkering inom respektive fastighet. Parkering ska ske inom egen fastighet och regleras enligt kommunens parkeringsnorm för att säkerställa tillräckligt med parkeringsplatser för både motorfordon och cyklar. Utöver detta medger detaljplanen även parkering inom plusmark, där även komplementbyggnader såsom carport kan uppföras, vilket ger flexibilitet vid fastigheternas parkeringslösningar.

### 6.13 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 föroreningar 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.

#### 6.13.1 Luft

Värnamo kommun har sedan 1986–87 fram till 2019 genomfört flera mätningar av luftkvaliteten, främst i Värnamo tätort och några andra platser. För att säkerställa kontroll av utomhusluften deltar kommunen i ett samverkansområde under Jönköpings läns Luftvårdsförbund. En utvärdering från 2015 visar att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket innebär att fortsatt övervakning behövs, men miljökvalitetsnormen överskrids inte.

Mätningar och beräkningar har gjorts vid de mest trafikerade och utsatta platserna i tätorten, och det aktuella planområdet bedöms inte påverkas av oacceptabla halter luftföroreningar.

### 6.13.2 Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten beskriver den kvalitet som en vattenförekomst ska uppnå vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god status enligt vattenförvaltningens mål. Normerna anger en miniminivå, och den samlade miljöpåverkan från markanvändning och exploatering får inte försämra statusen under denna nivå.

Planområdet avvattnas mot sjön Vidöstern, som ingår i SMHI:s huvudavrinningsområde 108 för ån Lagan. Sjön är klassad som en vattenförekomst enligt VISS och har i den senaste statusklassningen (2021) måttlig ekologisk status samt uppnår inte god kemisk status, främst på grund av förhöjda halter av kvicksilvreföreningar och bromerade difenyletrar. Enligt miljökvalitetsnormerna är målet att god status ska uppnås senast år 2039.

Den ekologiska statusen påverkas bland annat av hydrologiska förändringar och barriärer i vattendraget. Vid planering av området är det därför viktigt att dagvattenhanteringen utformas så att den inte försämrar recipientens status, utan snarare bidrar till att skydda vattenkvaliteten och den ekologiska funktionen i sjön Vidöstern. Planförslaget innehåller fördröjande och infiltrerande lösningar för dagvatten, och val av ytmaterial samt teknisk utformning har anpassats för att minimera risken för förorening. Bestämmelser om utnyttjandegrad och markanvändning har tillämpats för att möjliggöra en robust dagvattenhantering och minska påverkan på vattenmiljön.

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Värnamo – Ekeryd, som är klassad med god status. Planens påverkan på grundvattnet bedöms vara liten, då inga större ingrepp i markens vattenbalans eller föroreningsrisker förväntas uppstå.

### 6.13.3 Buller

Miljökvalitetsnormer för buller infördes 2004 genom förordningen (2004:675) om omgivningsbuller. Normen har sitt ursprung från de kraven på kvaliteten på miljön som EU har bestämt.

MKN för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Regeringen skriver i förordningen att ”Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Med omgivningsbuller menas ett oönskat och skadligt utomhusljud från bland annat motortrafik, järnvägstrafik, flygtrafik, industrier, byggarbetsplatser, vindkraft, skjutfält, motorsport och bilprovningsbanor mm.

Primärt är det kommuner och myndigheter som ansvarar för att MKN följs. Det frångår dock inte verksamhetsutövare från skyldigheten att genom egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. MKN uppfylls när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

I det aktuella planområdet är järnvägstrafiken den främsta bullerkällan och har beaktats i bullerutredningen. Planförslaget syftar till att uppfylla miljökvalitetsnormerna genom anpassad placering av bostäder och eventuella bullerskyddsåtgärder.

## 7. Genomförandefrågor

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

### 7.1 Organisatoriska frågor

#### 7.1.1 Exploateringsavtal

För att möjliggöra planens genomförande kommer ett exploateringsavtal att träffas mellan kommunen och exploatören innan samhällsbyggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bland annat marköverlåtelse, exploateringsersättning, säkerhet, utbyggnad av olika anläggningar på allmän platsmark respektive kvartersmark, fastighetsbildning samt eventuella rättigheter som kan behöva upplåtas.

#### 7.1.2 Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen under tredje kvartalet 2026 (sommaren/tidig höst).

Samråd av detaljplanen	kvartal 2 2026
Granskning av detaljplanen	kvartal 4 2026
Antagande av detaljplanen	kvartal 1 2026

Detaljplanen vinner laga kraft 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 elnät. Värnamo Energi ansvarar för att bygga ut elnätet inom allmän platsmark fram till fastighetsgränser för kvartersmark. Inom kvartersmark ansvarar exploatören eller fastighetsägaren för fortsatt utbyggnad och anslutning av tekniska system.

#### 7.2.2 Utbyggnad av allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Utbyggnaden av allmän plats bekostas av exploatören enligt exploateringsavtalet och byggs ut i enlighet med kommunens tekniska krav. Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, vilket innebär att kommunen i framtiden ansvarar för drift och underhåll.

Inom planområdet ingår även väg 558, som är en statlig väg med Trafikverket som väghållare. Vägen och tillhörande korsning kommer att behöva anpassas och byggas om för att möjliggöra detaljplanens genomförande. Huvudmannaskapet för väg 558 förändras dock inte och Trafikverket ansvarar fortsatt för vägen. Ett medfinansieringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket för att reglera ansvar och kostnader för utbyggnad och anpassning av väg 558.

### 7.2.3 Utbyggnad av vatten och avlopp

Delar av planområdet ligger idag inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I samband med detaljplanens genomförande kommer verksamhetsområdet att utökas så att hela planområdet omfattas.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar inom allmän platsmark fram till fastighetsgränser för kvartersmark. Inom kvartersmark ansvarar exploatören för erforderlig utbyggnad och anslutning till det kommunala ledningsnätet.

## 7.3 Fastighetsrättsliga frågor

### 7.3.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet inom kvartersmark uppfyller minsta tomtstorlek enligt planens bestämmelser. Delning av fastigheter får endast ske om den är förenlig med detaljplanens syfte och innehåll.

### 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 nya fastigheter bildas. I vissa fall kan ett kvartersområde delas upp i flera fastigheter. Marken som planläggs som allmän plats är kommunens ansvar och ska överföras till kommunen om kommunen inte redan äger marken.

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.

#### 7.3.2.1 Gemensamhetsanläggning

Vägen, som i dag ingår i gemensamhetsanläggning HELMERSHUS GA:3, sträcker sig genom planområdet. Inom planområdet kommer gemensamhetsanläggningen att behöva omprövas för den del av vägen som planläggs som allmän plats. Den södra delen av vägen som planläggs som allmän plats (GATA) kommer fortsatt att vara tillgänglig för biltrafik. Kommunen blir huvudman. Den norra delen av vägen som planläggs som allmän plats (NATUR), med en egenskapsbestämmelse som tillåter gång- och cykeltrafik (GC), kommer inte att tillåta biltrafik. Kommunen blir huvudman.

Genom lantmäteriförrättning kommer den del av vägen som ligger inom planområdet att utgå ur gemensamhetsanläggningen. Den del av vägen som ligger utanför planområdet påverkas inte och kvarstår inom gemensamhetsanläggningen.

#### 7.3.2.2 Ledningsrätt

Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar och luftledningar bör placeras inom den mark som föreslås för allmän platsmark. Om detta inte är möjligt ska ledningarna säkerställas genom prickmarkering (mark som inte får bebyggas) samt u-områden (områden för underjordiska ledningar) i detaljplanen. Respektive ledningsägare ansvarar för att följa planprocessen och att säkra sina ledningar med lämpliga rättigheter.

Detaljplanen kommer att möjliggöra upplåtande av ledningsrätt eller servitut för transformatorstation inom område betecknat med E alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning.

## 7.4 Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, PBL 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 §. I detta fall är kommunen delvis redan ägare till viss mark som planläggs som allmän plats.

### 7.4.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är skyldig att lösa in erforderlig mark för allmän plats enligt detaljplanens bestämmelser om en fastighetsägare så begär.

### 7.4.2 Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att förvärva den mark och de rättigheter som behövs för att genomföra detaljplanen, i enlighet med detaljplanens bestämmelser och exploateringsavtalet.

### 7.4.3 Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Kommunen har rätt att lösa in servitut och andra rättigheter som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

## 7.5 Ekonomiska frågor

### 7.5.1 Planekonomisk bedömning

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

#### 7.5.1.1 Kommunens utgifter och intäkter

Kommunen kommer att ha administrativa kostnader för framtagande av detaljplanen, förrätningskostnader, kostnader för utbyggnad av allmän platsmark och VA-ledningar. Kommunen kommer även ha kostnader för framtida drift och underhåll av allmän platsmark. Kommunen får intäkter via planavgift och exploateringsersättning samt från anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

#### 7.5.1.2 Kostnader för exploatören

Exploatören svarar för samtliga kostnader för planberedning, inklusive erforderliga utredningar och skisser. Exploatören svarar även 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 erlægga anläggningsavgift för VA-anslutning i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa. Exploatören erlägger anslutningsavgift till Värnamo Energi för anslutning till elnät. Eventuella intäkter från markförsäljning inom kvartersmark tillfaller exploatören.

#### 7.5.1.3 Medfinansieringsavtal

Infart och utfart till planområdet sker via en befintlig väg som i dag ingår i en gemensamhetsanläggning vilket beskrivs närmare i avsnitt 7.3.2.1. Inom ramen för detaljplanen tas vägen in som allmän platsmark med användningen gata, och kommer i framtiden att vara en allmän gata. Vägen utgör förbindelse till statlig väg 558. Ett medfinansieringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket för att reglera ansvar och kostnader för anpassning och ombyggnad av väg 558. Exploatörens del av medfinansiering av ombyggnad av väg 558 regleras i exploateringsavtalet och anges som exploateringsersättning.

### 7.5.2 Planavgift

Planavtal har upprättats mellan exploatören för fastigheten Helmershus 5:9 och kommunen, vilket reglerar kostnaderna för upprättandet av detaljplanen. Planavgiften erläggs i flera delbetalningar under

planprocessens olika skeden i enlighet med avtalet. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglovet eftersom kostnaden redan reglerats i planavtalet.

### **7.5.3 Gemensamhetsanläggningar**

Kostnad för omprovning av gemensamhetsanläggning bekostas både av kommunen och exploatören och fördelningen av kostnaden regleras i exploateringsavtalet.

### **7.5.4 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.

### **7.5.5 Drift vatten och avlopp**

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsnät inom allmän platsmark. Inom kvartersmark ansvarar exploatören för drift och underhåll av interna ledningar.

### **7.5.6 Gatukostnader**

Exploatören bekostar utbyggnad av gator inom planområdet enligt kommunens tekniska krav och gatukostnadssystem. Kostnader för gatutillbyggnad och eventuell förstärkning av angränsande vägar regleras i exploateringsavtal eller motsvarande avtal, så som medfinansieringsavtal eller särskild överenskommelse.

Oktober 2025

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Malin Törnvi  
Planeringsarkitekt

Henrik Storm  
Stadsarkitekt