

Detaljplan för  
**SÖDRA ÅMINNE**  
I Åminne samhälle.

Dnr 14.1670.214

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## ALLMÄNT

Granskningshandlingar tillhörande detaljplan för Södra Åminne i Åminne samhälle har varit utsända på granskning under tiden 24 juni - 23 augusti 2019. Under granskningen har inkommit 4 yttranden utan kommentarer/erinringar och 3 yttranden med kommentarer/erinringar.

## YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

1. Lantmäteriet
2. E-ON Elnät Sverige AB
3. Tekniska utskottet, Värnamo kommentarer
4. GDPR 1 (Privatperson)

## YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

### 1. Länsstyrelsen i Jönköpings län

Länsstyrelsen har efter granskning inga sådana synpunkter som avses i 5 kap. 22§ PBL. Däremot anser Länsstyrelsen att motiveringen till att just det särskilda skälet är applicerbart behöver förtydligas i planbeskrivningen. I nuläget står bara att marken redan är ianspråktagen men det bör förtydligas att det är bebyggelsen som är avskiljande.

#### *Kommentarer*

- Motiveringen angående strandskydd har kompletterats. Kommunen anser att det aktuella området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Ytan där byggnaden står idag är redan i anspråktagen för bostadsändamål och ytan bakom är avskild med bebyggelse från övrigt strandskyddat område. Särskilda skäl föreligger därför för upphävande av strandskyddet inom den del av planområdet där strandskydd gäller.

### 2. Kommunledningsförvaltningen genom Mark- och exploateringsavdelningen, Värnamo kommun

Mark- och exploateringsavdelningen avger härmed synpunkter och förslag på nödvändiga förändringar av rubricerat planförslag. Inledningsvis framförs en argumentation kring vår mest allvarliga synpunkt.

Vår mest allvarliga synpunkt på planförslaget gäller bisatsen i egenskapsbestämmelsen: e1 30 %. Den inskränkning som görs i och med begränsningen om 250 kvm byggnadsarea (per fastighet) är otidsenlig och oerhört värdeförstörande. På en marknad eller ort som Åminne innebär den bisatsen stor risk för att hela exploateringen går om intet.

Planförslagets textdel innehåller flera skrivningar om radhus, kedjehus, parhus, flerbostadshus, blandad bebyggelse med mera. Detta har vi inom mark- och exploateringsavdelningen ingenting emot, tvärtom erbjuder vi gärna de möjligheterna. Det kräver dock en villig exploatör och en efterfrågan från

bostadssökanden. Därtill är 30 % byggnadsarea per fastighetsarea en för låg exploateringsgrad om man helhjärtat ska satsa på tätare bebyggelse eller gruppbebyggelse. Där bör man minst upp i nivån 35-40 % exploateringsgrad.

Denna detaljstyrning kontra den verklighet vi alla verkar i tvingar Värnamo kommun och den enskilde medborgaren/fastighetsägaren att göra totalt onödiga krumbukter för att tillskapa efterfrågade tomter och bostäder. Bestämmelsen styr Värnamo kommun på det sättet att det inte finns några incitament för att skapa större tomter än där 250 kvm byggnadsyta motsvarar 30 % av tomtarealen. Tomter över 833 kvm är irrationellt att tillskapa, då det ej genererar någon byggrätt. Presumtiva tomtköpare i Åminne, kransorter eller övrig landsbygd förutsätter större tomter och en större frihet i utformningen av bebyggelsen.

Ett irrationellt tillskapande av stora tomter eller tillskapande av tomter inom små kvarter som ej kan delas på så många tomter, och där arealen ej är jämt delbar med 833 kvm, innebär bestämmelsen stora och onödiga "döda" ytor inom respektive tomt. Det innebär som helhet ett dåligt hushållande av den viktiga, ändliga och dyrbara resursen mark. Att större tomter ska tvingas ha mer "luft" runt sin byggnad än motsvarande mindre tomt rar anses ologiskt.

Den enskilde kommunmedborgaren eller tomtköparen är ofta, trots gedigen information, ej heller särskilt insatt i detaljer i tex en detaljplan. De utgår ifrån att de kan bygga de flesta kataloghus med tillhörande komplementbyggnader och uterum när de köper en tomt från Värnamo kommun. Det går dock inte. Detta faktum tenderar att innebära totalt onödiga diskussioner vid bygglovsprövning och tomtförsäljning, och slutresultatet är negativ arbetsmiljö och en besviken tomtköpare. I värsta fall får tomtköparen eller en framtida ägare först kännedom om detta den dagen man vill komplettera sin tomt med carport, garage eller uterum, men byggrätten på marginalen har tagit slut.

De senaste (runt 2010-2012) husen som byggts i Åminne är av en helt annan karaktär än den äldre bebyggelsen på orten och utgör istället ett komplement till den mer ursprungliga bebyggelsen i samhället. Det är på detta kompletterande och positiva sätt vi också vill se tillkommande bebyggelse i Åminne. Vi vill se en inflyttning i en attraktiv och stärkt ort. Nybyggnation skapar en blandning av bebyggelse och tillgängliga bostäder, vilket är positivt utifrån marknadens behov och områdets samhällsstruktur.

Vi kan ha en viss förståelse för om man vill bevara den småhuskaraktär eller bruksortskaraktär som delvis kan skönjas inom befintlig villabebyggelse, och av den anledningen har denna egenskapsbestämmelse inom redan byggda tomter. Vi anser dock att tillkommande bebyggelse ska vara utvecklande och framåtsträvande snarare än en pastisch från en förgångna tid. Likt vi ovan har framfört ser vi gärna en blandad bebyggelse, inte minst i form av byggnadsstorlek och byggnadsålder, inom hela Åminne samhälle.

Genom att studera närliggande Östra Hults bostadsområde, den nya bebyggelsen i Åminne, eller för den delen nyare bebyggelse i Värnamo, Bor och Bredaryd tydliggörs den målbild många tomtköpare innehar. Tex den befintliga villan inom det nya södra området i Åminne (det område där en ökad frihet i utformningen av bebyggelsen är mest motiverad) har en byggnadsarea om drygt 200 kvm samt ett tillhörande garage om cirka 90 kvm. Denna typ av bebyggelse, som många tomtköpare efterfrågar utanför centralorten Värnamo, är således utan tydlig anledning diskvalificerad utifrån detaljplaneförslagets bestämmelser. Trots att den aktuella fastigheten är 183 kvm stor. För att ytterligare jämföra med Östra Hults bostadsområde, så ligger de flesta nybyggnationerna där totalt mellan 240 och 320 kvm, majoriteten kring 270 kvm. Flertalet av dessa byggnationer är därmed också diskvalificerade i Åminne utan berättigad anledning. De exempel som inte är direkt diskvalificerade riskerar att få uppleva det vid en framtida smärre tillbyggnad. Det finns inget egenvärde i att i en detaljplan reglera precis på marginalen. Jämför gärna med hur majoriteten

av bygglovsprövningarna inom Värnamo kommuns nya bostadsområde vid Nylund (3M/Peltor) har fortlöpt, och vad det har inneburit i form av komplikationer, avsteg, undantag och merarbete inte minst vid omarbetning av detaljplanen.

Vi anser att Samhällsbyggnadsförvaltningen saknar sakliga skäl och lagstöd för införandet av denna byggrättsinskränkning, och samtidigt binder ris åt egen rygg. Inom orter som Åminne måste markens hela potential utnyttjas för att skapa största möjliga ekonomiska värde, för att en exploatering ekonomiskt överhuvudtaget ska kunna gå i land. Det gäller hela vägen från kommunens investeringsbudget till den enskildes finansiering av byggnationen. Risken är annars att vi tillskapat en detaljplan som aldrig byggs ut eller en detaljplan som byggs ut utan att bebyggas av bostäder. Alternativt byggs området ut och förses till slut med bebyggelse där en mängd avsteg och undantag mot planens bestämmelser hanteras genom att göra våld på plan- och bygglagen och den antagna detaljplanen. Ingetdera av ovanstående är eftersträfvansvärt.

### Mark- och exploateringsavdelningens hemställan om nödvändiga förändringar av detaljplaneförslaget

- Vår begäran som planbeställare är med argumentationen ovan att begränsningen om 250 kvm per fastighet tas bort ur bestämmelsen. Istället ska bestämmelsen enbart procentuellt begränsa byggnadsytan inom fastighetsytan. Det innebär också att en planbestämmelse, e<sub>3</sub> 30 %, kan tas bort och förenkla plankartan.
- För att skapa möjlighet till annan byggnation bör exploateringsgraden för flerbostadshus och annan tätare bebyggelse höjas till minst 35 %.
- Med egenskapsbestämmelsen: e<sub>1</sub> 30 % är syftet i huvudsak att reglera andelen byggnadsarea **per fastighetsarea**. Även om detta syfte med nuvarande formulering av bestämmelsen går att tolka, vid t. ex. en bygglovsprövning, bör formuleringen av bestämmelsen förtydligas för att undvika framtida problem och missförstånd.
- I södra området öster om Bänkformarevägen används regleringen e<sub>1</sub> och e<sub>2</sub> samtidigt, vilket skapar otydlighet. Detta behöver ändras.
- I planbeskrivningen saknar vi skrivningar om möjligheten att modellera naturmark, framförallt möjligheten att tillskapa buller/skyddsvallar inom naturmarken mot väg 558. Detta finns ej heller illustrerat eller på annat sätt behandlat i plankartan. Hela andemeningen med att utöka naturmarken var just detta ändamål.
- Egenskapsbestämmelsen om antalet våningar är otydlig i teckenförklaringen

### Kommentarer

- För att förtydliga detaljplanen revideras byggnadsarean per fastighet till enbart 30% för småhus, 35% av fastighetsarean för flerbostadshus och möjlighet till tre våningar på lämpliga ytor.
- Illustrationslinjer läggs till i plankartan som visar platser där marken kan modelleras inom naturområde för att minska bullerpåverkan från Hångervägen eller hantera dagvatten inom planområdet.
- Då kommunen inte kräver att en bullervall ska uppföras för att planen ska kunna genomföras så behöver detta inte regleras i detaljplan. Men för att klargöra syftet med naturmarken läggs illustrationslinjer till på plankartan kompletterat med texten *bullervall*. I planbeskrivningen förtydligas kapitlet om *Friytor* med följande text:

*Vid båda sidor om infarten från väg 558 (Hångervägen) planläggs ytor som naturmark. Detta görs med syftet att skapa en växtbarriär mellan bebyggelse och infart. Kommunen har som ambition att använda massor från beredningen av området till att uppföra vallar på båda sidor om infarten. Dessa ska markera infarten till området och kan fungera som växtbeklädda bullerdämpande vallar.*

### **3. GDPR 3 (Privatperson)**

Mitt träd har inspekterats och bedömts vara riskfritt. Jag kommer behålla trädet.

Infart till Bänkformarevägen är flyttad vilket för att mitt hus inte längre ser ut att vara på Bänkformarevägen. Detta gör att Ambulans och färdtjänst åker fel.

#### *Kommentarer*

- Kommunen tackar för informationen. Adressändring kan vara aktuell i det aktuella läget. Informationen har lämnats över till kommunens Geodataavdelning som hanterar frågan vidare.

### **ÖVRIGT**

- Efter diskussion med bygglovsavdelningen ändras bestämmelsen för placering mot gata (p1) till 4,5 meter.
- Efter diskussion med mark- och exploateringskontoret (Värnamo kommun) kommer vändplatserna i den södra delen av planområdet flyttas västerut så de ligger i gräns med kvartersmarken. Detta görs för att förbättra möjligheterna att skapa bra bostadstomter.

*Samhällsbyggnadsförvaltningen*  
September 2019

Kristoffer Lideberg  
Planeringsarkitekt

Detaljplan för  
**SÖDRA ÅMINNE**  
I Åminne samhälle.

Dnr 14.1670.214

## PLANBESKRIVNING



## Innehåll

PLANBESKRIVNING .....	1
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Planens förenlighet med 3 och 5 kap mb .....	4
Planens läge, areal samt markägoförhållanden .....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner m m.....	5
Riksintressen .....	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	8
Natur, geoteknik och kultur.....	8
Bebyggelseområden .....	9
Ny bebyggelse .....	10
Vattenområden .....	16
Gator och trafik .....	17
Störningar, hälsa och säkerhet.....	18
Brand och räddning .....	19
Teknisk försörjning .....	20
Miljömålen .....	21
Miljökvalitetsnormer.....	21
Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning).....	21
Platsens förutsättningar .....	22
Planens styrande egenskaper.....	22
Planens tänkbara effekter och konsekvenser.....	22
Genomförandefrågor .....	24
Inledning.....	24
Organisatoriska frågor.....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	25
Ekonomiska frågor .....	26
Konsekvenser av planens genomförande .....	27

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Delar av de detaljplaner som idag gäller för södra delen av Åminne samhälle är inte längre aktuella. Gamla vattenledningar har sanerats bort under senare år och nya inkopplingar har anlagts vid respektive tomtgräns, vilket har påverkat markanvändningen i området. Området har också genomgått förändringar med ombyggnation av gator.

Detaljplanen syftar till att göra en översyn av markanvändningen, vilket i sin tur har bäring på kommande fastighetsbildningar. Detaljplanen möjliggör för komplettering av bostadsbebyggelse genom avstyckning av ett antal nya bostadstomter samt möjliggör för utökad lekplats på allmän platsmark i området. Detaljplanen säkrar i plan också den del av cykel-, gång- och mopedvägen som anlagts på den gamla banvallen mellan Värnamo och Hånger. Därtill ges också utrymme för åtgärder som kan förbättra trafiksituationen i samhället.



*Orienteringskarta*



*Ortofoto över planområdet med omgivning. Planområdet är markerat med en vit linje.*

## PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

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

## PLANENS LÄGE, AREAL SAMT MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samhället Åminne är beläget längs med Vidösterns mittersta västsida, cirka sju kilometer söder om Värnamo stad. Åminne avgränsas i öst av Vidöstern och i väst av väg 558, i söder avgränsas orten av skog och i norr växlar skog, jordbruk och bebyggelse. Samhället har två infarter från väg 558 som båda leder till en huvudgata, Bruksvägen, som går genom hela orten och ansluter till lokalgator i samhället.

Detaljplanen berör den södra delen av Åminne och omfattar cirka 13 hektar mark som ägs av privata fastighetsägare och Värnamo kommun. För den norra delen av samhället finns en nyare detaljplan som träde i laga kraft 2015-07-16.

### Nya bostadstomter inom planområdet

Detaljplanen möjliggör avstyckning av nya bostadstomter på tre olika obebyggda platser inom planområdet. I planbeskrivningen kommer dessa områden att kallas delområde 1, 2 och 3.

*Delområde 1* omfattar del av fastigheten Mossle 16:63. Inom delområdet föreslås en ny bostadstomt.

*Delområde 2* omfattar del av fastigheterna Helmershus 6:7. Inom delområdet föreslås två till tre nya bostadstomter med möjlighet att bygga villor, radhus eller lägenheter.

*Delområde 3* omfattar del av fastigheten Helmershus 6:7 där planen möjliggör för upp till ett 20-tal nya bostadstomter.



*På tre områden planeras nya bostäder*



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Den tidigare kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun, antagen av kommunfullmäktige 2002-03-27 anger följande intresse som ska beaktas i planering, relevanta för planområdet:

- Åminne utvecklas främst som bostadsort.
- Viss komplettering av bostadsbebyggelse inne i Åminne kan ske.
- Delar av område nära Hångervägen (väg 558) är inte lämplig för bostäder, bl.a. ur bullersynpunkt.
- Vid etablering av verksamheter som inte kan inpassas i bostadsbebyggelsen, är det ett alternativ att gå väster om Hångervägen. Placeringsförslag finns inte.
- Utredda om man varsamt kan komplettera bebyggelsen söder om Åminne.
- Ny anslutning till Hångervägen, från södra Åminne, ska beaktas.

Våren 2019 antog Värnamo kommunen en ny översiktsplan (Mitt Värnamo 2035).

Mitt Värnamo 2035 betonar att kommunen behöver verka för att stärka tätorterna längs med kommunens tätortsband (riksväg 27), samt stärka de kranstättorter som omger Värnamo stad. På detta sätt vill kommunen verka för att skapa livskraftiga tätorter med möjlighet att utveckla kollektivtrafik och allmän service i tätorterna. Detaljplaneförslaget för Åminne samhälle (kranstättort) avviker därför inte från översiktsplanens ambitioner.

### Detaljplaner m m

Kommunen avser att ersätta befintliga byggnadsplaner FL 1 och FL 2 från 1959 respektive 1961 med nya, på grund av att gällande planer inte är aktuella i många delar. Upprättande av nya detaljplaner för området genomförs etappvis. Den första etappen, som täcker norra delen av Åminne samhälle, har sedan 2015-06-17 ny detaljplan. Denna har genomförandetid kvar till 2020. I den andra etappen upprättas denna detaljplan för södra delen av Åminne. För området kring Åminne bruk med omgivning planeras eventuellt en tredje detaljplan. Efter att alla tre detaljplanerna har blivit antagna och vunnit laga kraft upphävs de delar av byggnadsplanerna FL 1 och FL 2, som saknar byggrätt och som inte ingår i dessa nya planerade detaljplaner.

För planområdet gäller följande detaljplaner:

- **Byggnadsplan FL 1** (området kring Åminne järnvägsstation), fastställd 1959-06-30 och gavs enligt då gällande lagstiftning (byggnadsplan) ingen genomförandetid. Hälften av det nu aktuella planområdet ingår i denna detaljplan. I byggnadsplanen är det nu aktuella planområdet avsett för vägmark, park eller plantering, allmänt ändamål, bostadsändamål, bostads- och handelsändamål, småindustri- och bostadsändamål, industriändamål samt järnvägsändamål.
- **Byggnadsplan FL 2** (ändring av del av byggnadsplanen för ett område omkring Åminne järnvägsstation), fastställd 1961-02-27 och gavs enligt då gällande lagstiftning (byggnadsplan) ingen genomförandetid. Ungefär hälften av det nu aktuella planområdet ingår i denna detaljplan och marken är i denna avsett för vägmark, park

eller plantering, bostadsändamål samt bostads- och handelsändamål.

- **Detaljplan FL 166** (detaljplan för del av Helmershus 6:7 i Åminne samhälle), antagen av kommunfullmäktige 2009-10-29 och har genomförandetid kvar till 2019. Detaljplanen reglerar marken för bostadsändamål och tomterna är idag bebyggda enligt planen. För att säkerställa aktuella fastighetsägares rättigheter överförs de villkor som gäller för planen FL 166 till ny detaljplan. Byggrätten utökas något för att ge samma rättigheter som liknande tomter i hela södra Åminne. I anslutning till ny plan upphäver kommunen det strandskydd som gäller för fastighet inom planen. FL 166 kommer upphöra att gälla när ny detaljplan blir av laga kraft.



Detaljplaneöversikt.  
Gällande detaljplaner i och nära Åminne.



Förslag till byggnadsplan för ett område kring Åminne järnvägsstation, fastställd 1959-06-30 (FL 1)



Förslag till ändring av del av byggnadsplanen för ett område omkring Åminne järnvägsstation, fastställd 1961-02-27 (FL2)



Detaljplan för del av Helmershus 6:7 i Åminne samhälle, laga kraft 2009-11-27 (FL 166)

### Riksintressen

Nordost om planområdet ligger Åminne bruk, en historisk plats med byggnader som har bevarandevärde på grund av riksintresse för kulturmiljövård. På platsen finns länets enda helt bevarade masugn samt tidstypiska byggnader av tegel från tidigt 1900-tal. Det gamla bruket används idag som bland annat bruksmuseum, men även som plats för fester, bröllop och andra sociala sammanhang. I övrigt finns inga riksintressen inom planområdet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur, geoteknik och kultur

#### **Mark och vegetation**

Planområdet utgörs av befintlig bostadsbebyggelse samt skogsmark i södra delen av Åminne samhälle. Området ligger mellan sjön Vidöstern och väg 558. Generellt sluttar marken för bebyggelsen i Åminne sakta ner från väg 558 mot Vidösterns strand. Största delen av planområdets mark består av sandig morän. En liten del i söder består av berg. Den äldre bebyggelsen har väl uppväxta trädgårdar med stora träd och buskar. På naturområdena finns blandskog bestående av framförallt björk och tall, men även bok och ek.

Planförslaget innebär att träd och annan vegetation kan komma att tas bort på ytor där nya byggnader ska uppföras. Viss vegetation kan också komma att behöva tas bort i samband med att del av Bänkformarevägen byggs om till en lämplig standard ända fram till föreslagna nya tomter inom delområde 3.

#### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk utredning har genomförts för de områden i södra planområdet som föreslås bli nya bostadstomter (Ramböll, 2017-05-02). Utredningen visar att förutsättningarna för att grundlägga byggnader på hel bottenplatta är goda för området. Jordlagren i området är inte sättningssärliga och måttliga belastningar kan ske med endast små sättningar som följd. Jordlagren består mest av friktionsjord, sand och morän.

Då grundvattnet ligger högt i området kommer inte källare tillåtas. Detta regleras på plankartan med bestämmelsen *b2 – Källare får inte finnas*. Eftersom grundvattnet är högt blir det också aktuellt med att ansöka om dispens för schaktning hos Länsstyrelsen för att kunna förbereda marken för bostadsetablering. Dispens ska vara given av Länsstyrelsen om senare detaljprojektering visar att schaktning ner under grundvattennivå kommer behövas, eller om grundvattnet tillfälligt eller permanent behöver sänkas.

#### **Radon**

Inom den geotekniska utredningen (Ramböll, 2017-15-02) genomfördes också en radonundersökning. Utredningen klassar marken som planförslaget ämnar göra till bostadstomter som normalradonmark. Detta innebär att byggnaderna ska utföras radonskyddande.

#### **Risk för höga vattenstånd**

Enligt plan- och bygglagen ska vid planering och bygglovsgivning hänsyn tas till markens lämplighet. Det innebär bland annat att man ska beakta risken för översvämning. Det finns inga fastställda riktlinjer för vilka nivåer som ska användas, utan det är upp till varje kommun att bedöma.

Värnamo kommun har de senaste åren utvecklat en praxis att all ny bebyggelse ska klara ett hundraårsflöde. Framräknad 100-årnivå vid sjön Vidöstern är +145,23 RH2000. Säkerhetsmarginal på 0,7 meter läggs bl.a. med hänsyn till vågor och grundkonstruktion. Nivån +145,9 RH2000 föreslås som lägsta golvnivå för bebyggelse utefter Vidöstern.

Höjden på aktuella platser, i vilka nya tomter föreslås, ligger som lägst på 153 meter över havsnivån medan höjden inom hela planområdet ligger som lägst på 149 meter över havsnivån. Inga särskilda åtgärder bedöms krävas vid byggnation.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämningsliknande bildning (objekt Värnamo 90:1) inom fastigheten Mossle 17:22. Denna lämning är registrerad som naturbildning med fornlämningsliknande utseende, vilket enligt Riksantikvarieämbetets rekommendationer inte är en kulturhistorisk lämning.

För ytorna söder om befintlig bebyggelse, inom planområdet, har en arkeologisk utredning genomförts av Rio Göteborg (2018:10) under våren 2018. Utredningen visade att ett antal röjningsrösen och en brunn fanns inom området som är tänkt att bli ny kvartersmark. Dessa räknas som övriga kulturhistoriska lämningar och kommer tas bort till förmån för den föreslagna kvartersmarken. Strax söder om nuvarande bebyggelse finns en boplats från stenåldern och enstensättning (grav) från järnåldern. Dessa räknas som fornlämningar, är skyddade av kulturmiljölagen och kommer säkerställas genom att naturmark bevaras kring dessa.



*Del av plankarta:  
Röd linje anger området som ska säkerställas att tillräckliga ytor kring grav och boplats sparas.*

Kommunen har efter dialog med Länsstyrelsen reviderat planförslaget för att säkerställa att grav och boplats får tillräckligt med utrymme inom naturmark för att kunna bevaras för framtida generationer.

## Bebyggelseområden

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Förskola och fritidshem finns i samhället, men övrig samhällsservice finns i närliggande (ca 7 km) Värnamo stad. Arbetsplatser och näringsliv i Åminne består framförallt av Åminne Bruksmuseum, Åminne Tak och Teknik AB samt Åminne mekaniska verkstad AB.

### Byggnadskultur och gestaltning

Södra Åminne präglas av småskalig blandad bebyggelse från 1900-talets tre sista kvartal. Stor del av bebyggelsen har träfasader även om det förekommer inslag av både puts och tegel. På senare år har några större villor byggts i området. Området ger ett grönt intryck med väl uppväxta trädgårdar med fruktträd, buskar och ett och annat stort lövträd.

För nybyggnationen i området bör den redan bebyggda miljön ligga till grund och inspiration för gestaltning av nya bostäder.

Ny bebyggelse**Ny bebyggelse i delområde 1**

*Ortofoto. Den gulmarkerade figuren visar delområde 1, där en ny bostadsfastighet föreslås.*



*Från punkt närmast väg 558 mot fastigheten Mossle 17:13.*



*Från Bruksvägen mot norr. Till vänster ligger ett bostadshus på Mossle 17:13.*



*Vid Bruksvägen mot norr. Området närmast Bruksvägen är gräsbevuxet. En kommunal lekplats syns längst in i bilden.*

Delområde 1 utgör en del av den privatägda fastigheten Mossle 16:63. Marken inom delområde 1 ligger utanför tidigare detaljplanlagt område. Detta detaljplaneförslag reglerar markanvändning inom delområdet till bostäder. Detaljplanen föreslår inom delområdet en ny bostadstomt.

Större delen av delområdet består av skogsmark, men delen närmast Bruksvägen är gräsbevuxen. Marken sluttar ganska brant ner mot Bruksvägen i öster. Ny bebyggelse bör uppföras i linje med grannbostadshus inom bostadsfastigheten Mossle 17:13 och parallellt med väg 558.

***Ny bostadstomt***

Planen möjliggör för en ny bostadstomt på ca 2500 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda byggnadsarea regleras till 30% av fastighetsarean. Planen ger möjlighet till att bygga maximalt två våningar.

***Trafik och bullerstörning***

All in- och utfart sker via Bruksvägen. Väg 558 utgör en källa till trafikbuller för delområdet. Rekommenderade bullernivåer kan ändå klaras av, utan att behöva utföra några åtgärder. Se även avsnitt om buller nedan (under kapitlet *Störning, hälsa och säkerhet*).

***Lekplats vid Bruksvägen***

En lekplats på allmän platsmark finns vid Bruksvägen. Lekplatsen består av en sandbelagd del med barnleksaker och en gräsbevuxen del närmast vägen. Detaljplanen säkerställer möjligheten att utöka lekplatsens yta för att skapa en bra plats för rekreation, lek och sociala möten.

Hastighetsdämpande åtgärd på bruksvägen intill lekplatsen rekommenderas. Detta för att utöka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter, framförallt besökande barn till lekplatsen.

***Busshållplats***

Busshållplatsen Åminne Slaggkörarevägen finns på Bruksvägen vid lekplatsen. Idag används busshållplatsen framför allt av barn och unga som ska resa med skolskjuts. Men även viss användning för pendling in till Värnamo stad förekommer.

## Ny bebyggelse inom delområde 2



*Ortofoto. Den gulmarkerade figuren visar delområde 2, där tre nya bostadsfastigheter föreslås. Den gröna ytan sparas som naturområde och den vita ytan görs om till kvartersmark för att ge möjlighet till större tomter för intilliggande fastigheter.*



*Från korsningen Bruksvägen - Kolpinnevägen mot sydost. De tillänkta tomterna (placering till höger i bild) ligger i nära anslutning till väl etablerad villabebyggelse.*



*Från Kolpinnevägen mot söder. I fonden skymtar ett par bilar, ytan de står på ämnar planen reservera för en ny vändplan. På så sätt säkerställs tillgången till alla fastigheter.*



*Från Kolpinnevägen mot Bruksvägen i nordväst..*

Delområde 2 utgörs av del av kommunägda fastigheten Helmershus 6:7 och omfattar drygt 3000 kvm. Delområdet ligger vid korsningen mellan Kolpinnevägen och Bruksvägen nära Åminnes södra infart. I gällande detaljplan är markanvändningen inom delområde 2 reglerad till park eller plantering. Detaljplaneförslaget reglerar markanvändningen inom delområdet till enbart bostadsändamål. Från Kolpinnevägen sluttar marken svagt mot delområdet. På den sluttningen växer både barr- och lövträd. Delar av ett dike/liten bäck går i nord-sydlig riktning inom delområdet.



En fyra meter bred korridor mellan den äldre bebyggelsen och den nya föreslagna vändplatsen sparas som allmän platsmark och regleras som natur i plankartan för att säkerställa tillgång till närliggande naturområde.

Söder om redan bebyggda fastigheterna Mossle 17:31 och Mossle 17:32 ges möjlighet att reglera ytterligare mark till kvartersmark. Detta skapar möjlighet för de två ovanstående fastigheterna att köpa mark av kommunen och göra den egna tomten större genom fastighetsreglering. Ytan som läggs till fastigheterna begränsas enligt det skyddsområde som Länsstyrelsen pekat ut runt fornlämningarna i naturmarken.

### ***Nya bostadstomter***

Planen möjliggör för upp till tre nya bostadstomter på ca 1000 kvm per tomt. Fastighetsindelningen regleras inte i plan. Syftet är att en annan bostadstyp, exempelvis parhus eller marklägenheter, inom delområdet ska vara möjligt. Detaljplanen tillåter flerbostadshus med 35% av fastighetsarean och upp till tre våningar högt. Enfamiljshus (villor) tillåts maximalt 30 byggnadsyta av fastighetsarean samt maximalt två våningar.

### ***Trafik och bullerstörning***

All in- och utfart sker via Kolpinnevägen. En vändplan finns redan på Kolpinnevägen. Väg 558 utgör en källa till trafikbuller för delområdet. Rekommenderade bullernivåer kan ändå hanteras, utan att behöva utföra några åtgärder. Bruksvägen, som ligger högre än planerat område vid det nu aktuella området fungerar till en viss del som en bullervall som skärmar av trafikbuller från väg 558.

### ***Illustration över delområde 2***



*Alternativ 1. Planen möjliggör för att flerbostadshus skulle kunna uppföras.*



*Alternativ 2. Planen möjliggör också för att enfamiljshus kan uppföras på platsen.*

## Ny bebyggelse inom delområde 3



Ortofoto. Den gulmarkerade figuren visar delområde 3, där ca 20 nya bostadsfastigheter kan avstyckas.



Delområde 3 består idag av uppväxt blandskog. Enstaka solitärträd kan med fördel sparas när exploatering sker.



Bänkformarevägen fortsätter idag som privat väg där den stora andelen bebyggelse tar slut. Planförslaget gör vägen till lokalgata fram till ny kvartersbebyggelse vid delområde 3 (som syns till vänster i bild).



Från privat del av Bänkformarevägen. Bostadshuset på Mossle 16:61 ligger utanför gällande detaljplan idag, men blir genom planförslaget en del av nya kvarteret på delområde 3.

Delområde 3 utgörs av delar av kommunägda fastigheten Helmershus 6:7 och omfattar totalt ca 2,8 ha mark. Området ligger utanför tidigare detaljplanlagt område. Detaljplaneförslaget reglerar markanvändningen till bostadsändamål med tillhörande gata.

Mellan delområde 3 och samhällets äldre bebyggelse bevaras ett naturområde i vilken de fornlämningar som upptäckts i och med den arkeologiska utredningen bevaras. Marken fungerar också som en del av områdets dagvattensystem genom det dike som redan idag löper genom området. På detta sätt bevaras också ett grönområde mellan oexploaterad mark nordväst om bebyggelsen och sjön i sydöst. Detta gör att Åminne trots ny exploatering bevarar den gröna upplevelse som idag finns i samhället och ytor behålls för rekreation, motion och biologisk mångfald.

### Nya bostadstomter

Planen möjliggör för ett 20-tal nya bostadstomter med runt 1000 kvm per fastighet. Tomtindelningen regleras inte i plan med syftet att ge möjligheter att efter marknadens behov och efterfrågan kunna styra valet av bostadstyp och tomtindelning (exempelvis par-, kedje- eller radhus). På hela området tillåts enbostadshus i två plan med största byggnadsarea på 30% av fastighetens area. Vid bygge av flerbostadshus tillåts största sammanlagda byggnadsarea på 35% av fastigheten.

**Trafik**

All in- och utfart till område 3 sker via en ny gata som ansluts till Bänkformarevägen. Vändplatser och radier är anpassade för att hantera räddningsfordon, sophantering och andra samhällsviktiga funktioner.

**Illustration över delområde 3**

*Illustration över södra delen av planområdet. Bilden visar ett exempel på hur området skulle kunna bebyggas. Detaljplanen möjliggör för både enfamilj- och flerfamiljshus, vilket möjliggör för en blandad bebyggelse med både villor, marklägenheter och flerbostadshus.*

**Friytor****Naturmiljö och rekreation.**

Planområdet avgränsas i väster och söder av blandskog. Norr om området löper tätare bebyggelse längs med Bruksvägen genom norra Åminne och i öster avgränsas området av Vidösterns strand. Vidöstern är av riksintresse för friluftsliv då möjligheterna till fiske, båtsport, bad samt fågel- och andra naturstudier är mycket goda och sjön ingår bland annat därför i Länsstyrelsens Naturvårdsprogram för Jönköpings län (1995).

I anslutning till, men strax utanför planområdet, finns en allmän badplats med brygga, toaletter, omklädning och lekplats vid sjön. Där finns också större öppna ytor som idag används för idrott och lek.

Inom planområdet finns ett av Länsstyrelsen inventerat skyddsvärt träd, en bok med stor omkrets (361 cm) på den med bostadshus bebyggda privata fastigheten Helmershus 6:9. Kommunens bedömning är att trädet inte behöver skyddas i detaljplanen då trädet inte är unikt för sin omgivning och inte heller ett unikt exempel på ett jätteträd.


Vid båda sidor om infarten från väg 558 (Hångervägen) planläggs ytor som naturmark. Detta görs med syftet att skapa en växtbarriär mellan bebyggelse och infart. Kommunen har som ambition att använda massor från beredningen av området till att uppföra vallar på båda sidor om infarten. Dessa ska markera infarten till området och kan fungera som växtbeksäddade bullerdämpande vallar.

## Vattenområden

### **Strandskydd**

Länsstyrelsen beslutade 2014-11-24 om utvidgat strandskydd upp till 200 meter på land och vatten vid normalt medelvattenstånd vid sjön Vidöstern. Enligt beslutet ligger det aktuella planområdet utanför det justerade strandskyddsområdet med undantag av en fastighet (Helmershus 6:98) i planområdets övre östra hörn. Se kartan nedan.



 Strandskydd som gäller idag enligt Länsstyrelsens beslut 2014-11-04.



*Det vita och det blommiga området utgör tänkt ny fastighet på vilken strandskyddet ska lyftas. Det blommiga området är idag allmän platsmark men regleras som B (bostad) i nytt planförslag.*

Kommunen avser att sälja mark som idag ligger mellan privat fastighet och banvallen som går genom området (se figur ovan). Tidigare har marken varit reserverad för att användas till Åminnes dagvattenhantering. Men när VA- samt dagvattennät har upprustats i samhället har marken gjorts överflödigt för den funktionen. Planen möjliggör för fastighetsägare till fastigheten Helmershus 6:98 att köpa marken och genom fastighetsreglering lägga till den till sin bostadstomt. Strandskyddet upphävs på aktuella ytor (se bild).

För att upphäva strandskyddet krävs att särskilda skäl finns enligt Miljöbalken 7 kap. 18c §. Kommunen anser att det aktuella området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Ytan där byggnaden idag är placerad är redan i anspråkstagen för bostadsändamål och ytan bakom är avskild med bebyggelse från övrigt

strandskyddat område. Särskilda skäl föreligger därför för upphävande av strandskyddet inom den del av planområdet där strandskydd gäller.

### Gator och trafik

Planområdet gränsar till väg 558 i väster. Åminne samhälle har två in/utfarter från väg 558. Den ena infarten ligger norr om samhället medan den andra, som omfattas av planområdet, ligger i södra delen av samhället och utgör en del av Bruksgatan som passerar igenom samhället. Trafiken i samhället förväntas öka något vid utbyggnad av området.

Planen möjliggör förbättringar av trafiksituationen genom att skapa nya vändplatser på äldre gator, förbättra vägarnas bredd samt öppna upp en väg som tidigare varit blockerad av komplementbyggnader för privat bruk. Ytterligare åtgärder bedöms inte området behöva för att kunna hantera den ökade trafiken.

#### *Befintligt område:*

- Kommunen har anlagt en vändplan på Slaggkörarevägen, den väg som utgör infart från Bruksvägen för fastigheterna Helmershus 6:11 och 6:14. Vändplanen har anpassats till de minimimått som krävs för tillgänglighet av avfalls- och brandfordon. Slaggkörarevägen ansluts vidare till gcm-vägen på gamla järnvägsvallen genom en gcm-väg i naturmark. På så sätt har järnvägsvallen fått en koppling till området för cyklister och fotgängare.
- Kommunen har anlagt en vändplan på Sothusvägen, den väg som utgör infart från Bruksvägen för fastigheter Helmershus 6:12 och 6:13. Vändplanen har anpassats till de minimimått som krävs för tillgänglighet av avfalls- och brandfordon
- Kommunen har öppnat upp en sträcka av Kolfararevägen som tidigare funnits med i plan men inte slutförts. Nu binder Kolfararevägen samman Bruksvägen och Bänkomformarevägen vilket skapar en bättre trafiksituation i samhället och förbättrar kommunikationerna inför kommande nybyggnationer i södra delen av Åminne.
- Kommunen har i samband med förnyelse och komplettering av VA-nätet rustat upp gatusystemet i samhället. Den totala utbyggnaden och ombyggnaden för Åminne är indelad i fyra etapper och sista etappen stod klar år 2018.
- Högsta tillåtna hastighet inom samhället är 40 km/h enligt hastighetsplan för Värnamo kommun, antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2015-02-17. Vid den kommunala lekplatsen intill Bruksvägen rekommenderas anordning av hastighetsdämpande åtgärd och övergång utformad på fotgängare och cyklisters villkor.
- Samtliga hörn vid vägkorsningar i samhället ges i detaljplanen möjlighet att fasas av. Detta är en bra lösning för att öka trafiksäkerheten i området genom att bidra till en bättre sikt i korsningarna.

#### *Nytt område:*

- Bänkomformarevägen förlängs i söder ner till plangränsen.

- Ny gata anläggs från södra änden av Bänkformarevägen. Denna svänger 90 grader mot väster och förgrenar sig sedan i två gator med egna vändplatser. Runt dessa planeras tillkommande bebyggelse anläggas.

Kommunen har köpt Trafikverkets mark på den gamla banvallen mellan Värnamo – Åminne – Hånger, rivit upp spåret och byggt om den till gång-, cykel-, och mopedväg (gcm-väg). Denna gcm-väg är cirka två mil lång och anlagd enligt landsvägsmodellen, avhyvlad, grusad och belagd med stensmjöl. Den del av vägen som är inom planområdet föreslås säkerställas i detaljplan inom allmän plats "NATUR". Gcm-vägen ligger nära Bruksvägen och binder ihop samhällets olika delar.

### **Kollektivtrafik**

Bussförbindelserna med Värnamo stad är relativt få och används mest av skolelever som åker till och från olika skolor i Värnamo. Bussen kör mot Värnamo stad morgontid och mot Hånger – Dannäs – Bolmsö eftermiddagstid, med cirka 4 avgångar tur och retur om dagen. Restid till Värnamo buss- och tågstation är cirka 15 minuter.

I Åminne samhälle finns det två busshållplatser, Åminne Bruket i norra delen av samhället och Åminne Slaggkörarevägen i söder. Hållplats Åminne Bruket, som idag finns på Bruksvägen, kan komma att flyttas närmare Å-mini förskola och fritidshem enligt detaljplan för norra Åminne. Syftet är att skapa en säker och tillgänglig hållplats för barn och vuxna, samt att skapa skydd för väder och vind. Möjligheten för att ha andra busshållplatser längs med Bruksvägen begränsas inte av detaljplanen.

### **Parkering och utfarter**

Parkeringsbehov ska tillgodoses på egen tomt. Utfart sker mot lokalgatan så långt det är möjligt.

- Helmershus 6:20 har idag ingen privat infart till fastigheten från Bruksvägen. Hyresgäster och fastighetsägare använder istället kommunens mark som infart till fastigheten. De två angränsande fastigheterna Helmershus 6:28 och 6:18 har möjlighet till utfart från fastighet till Bruksvägen. Kommunen bedömer att det inte är ett allmänt intresse att anlägga gata och vändplats på aktuell fastighet.
- Kommunen har som ambition att sälja aktuella ytor. Möjlighet finns då för fastighetsägare Helmershus 6:20 att köpa marken och upprätta egen infart/väg och vändplats på det som då blir privat fastighet.

### Störningar, hälsa och säkerhet

#### **Buller**

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallat decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överstiga 60 dB(A).

Det finns inget i planförslaget som kommer att innebära större förändringar i bullernivåer inom planområdet. Boende i samhället kommer uppleva en ökad mängd trafik, vilken ger en viss ökning av buller. Ökningen bedöms dock vara marginell.

Boende utmed väg 558 upplever utomhusbullerstörning därför har en bullerberäkning genomförts. Trafikbuller överstiger inte riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå för utomhusbuller vid fasad.

- Trafiken på Hångervägen har beräknats upp från 1650 ÅDT år 2011 till 2466 ÅDT år 2038 (1,5 % ökning/år).
- För den närmast liggande bostaden (50 meter från vägens mitt) innebär detta att en bullernivå uppnås på 57 dBa ekvivalent nivå år 2038 (beräkning gjord i programmet Trivector Buller Väg 2, 2018-05-11) Bullernivån uppfyller alltså rekommenderat krav på som mest 60 dBa ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad.
- Närmaste fastighetsgräns till bostadstomt ligger ca 30 meter från vägens mitt. Här når bullret år 2038 enligt beräkningen upp till 59 dB. Samtliga tomter har därför goda möjligheter att klara gällande riktvärden för buller samt reglera och skapa lugna uteplatser där så önskas. Detta kan exempelvis göras genom att placera plank eller komplementhus mot bullret och på så sätt skapa en tystare sida i trädgården.

### **Belysning**

Belysning ska utformas så att den inte uppfattas störande för närliggande bebyggelse. Den förväntas bidra till och förstärka känslan av trygghet. Stråk mellan målpunkter, såsom lekplats, busshållplats och gång-, cykel- och mopedväg på gamla järnvägsvallen, ska vara väl ljussatta. Samtliga armaturer inom samhället bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området.

### **Markföroreningar**

Nya bostadstomter föreslås inom planområdet på Helmershus 6:7 (delområde 3). Väster om området (utanför planområdet) ligger ett nerlagt avfallsupplag (Åminne avfallsupplag). Med anledning av detta har en miljöteknisk utredning (Ramböll. 2017-11-24) genomförts på deponin (utanför planområdet) och på det område som planeras för bostäder (delområde 3). Den miljötekniska undersökningen har innefattat provtagning och analys av jord, grund- och ytvatten.

Ett antal provgropar placerades ut för att täcka deponins yta så bra som möjligt.

Analysresultaten visar att föroreningsinnehållet i undersökta delar av deponins övre skikt är lågt. Samtliga analyserade parametrar underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för LM (känslig markanvändning).

14 samlingsprover från delområde 3 analyserades på laboratorium. Samtliga resultat underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig mark. Marken bedöms som lämplig för bostadsändamål då deponins omgivningspåverkan bedöms som liten. Massor som uppstår vid exploateringen kan återanvändas inom planområdet.

### **Brand och räddning**

#### **Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten**

Samtliga bostadshus inom detaljplaneområdet är åtkomliga för brandfordon direkt från gata eller körbar skiftväg.

Brandposter ska anordnas enligt gällande handlingsprogram för räddningsinsatser, antaget av kommunfullmäktige 2013-09-26, i Värnamo kommun. Inom planområdet finns det tre stycken vattenbrandposter av typen VBP B – Vatten, brandpost klass B. Det finns ytterligare

två stycken vattenbrandposter i norra delen av Åminne. Kommunen bedömer att inga ytterligare brandposter behöver installeras i området.

### Teknisk försörjning

#### **Vatten och avlopp**

Hela planområdet har eller kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Under senare år har ledningsnätet i planområdet upprustats. Det finns därför goda möjligheter att koppla på det kommunala ledningsnätet när ny bebyggelse uppförs. För delområde 3 kommer va-anläggningen som idag slutar vid befintlig bebyggelses södra gräns läggas i gata och förlängas ut till nytt bostadsområde.

Dagvattnen i delområde 3 kommer avvattnas via gata och naturmark. I sydöstra hörnet av planområdet anlägger kommunen en dagvattendamm som ska kunna hantera plötsliga snabba flöden av regn. I övrigt kommer dagvatten löpa i diken nära gator och på naturområde intill kvartermarken. För att undvika skador på byggnader vid snabba skyfall bör marken luta ut från byggnaderna ca 2% samt att färdigt golv placeras över gatunivå. Enligt dagvattenutredning från Sweco (2019-02-26) är det vanligt att rekommendera att färdigt golv ska vara ca 50 cm över gatunivå. Tillsammans med lutningen ut från byggnaden säkerställs då att ytvatten avleds effektivt från huskroppen.

#### **Värme**

Åminne saknar ledningsnät för fjärrvärme.

#### **El och tele**

Värnamo Energi ansvarar för elledningar i Åminne samhälle medan Skanova ansvarar för teleledningar inom planområdet. Nya ledningsvägar kan krävas av Skanova vid exploatering. Eventuell nödvändig flytt, ny ledningsväg eller ombyggnad av ledning bekostas av den som orsakar flytten. Nuvarande teleanläggningar bör så långt som möjligt behållas i samma läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med en flyttning.

#### **Avfall**

Möjligheten till sopsortering och återvinning är idag begränsad till de återvinningsbehållare som står på kommunens mark i norra delen av samhället. Detaljplanen för norra Åminne (Fl 179) möjliggör för ny placering av återvinningsstation i norra delen av samhället. Placeringen föreslås på del av fastigheten Helmershus 6:7, söder om gamla stationshuset, mellan gamla järnvägsvallen och Bruksvägen. Större material och miljöfarligt avfall kan lämnas på återvinningscentralen Stomsjö utanför Värnamo stad, ca 7 km från Åminne.

I övrigt är gaturummet utformat så att det inte uppkommer några problem för renhållningsfordon att köra i området. Vändplaner på Slaggkörarevägen och på Sothusvägen är något små i ytan men bedöms vara stora nog för renhållningsfordon att vända på.



## MILJÖMÅLEN

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

- God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att en del grönyta tas bort och ersätts av bostadsbebyggelse inom planområdet. Komplettering av bebyggelse bedöms rimligt för området som har god tillgång på naturområden, skog och vatten för rekreation. Större grönytor bevaras inom området och möjligheten till gång-, cykel- och mopedväg på järnvägsvallen fastställs i plan. Denna ansluts även till områdets gatunät genom passager som ger goda möjligheter för de boende och djur att röra sig genom området ner mot sjön.

### Miljö kvalitetsnormer

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

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

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2009-10 genomfört olika mätningar av luftkvalitén i Värnamo stad och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvalitén. Något överskridande av miljö kvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo stad. Belastningen av luftföroreningar i kommunens övriga tätorter är väsentligt lägre varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

### Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

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

Sammanfattningsvis från behovsbedömningen så påverkas miljö målet; God bebyggd miljö. Utifrån behovsbedömningen rekommenderades att geotekniska förhållanden på föreslagen bostadsmark utreds, samt att en miljöteknisk utredning utförs för nerlagda Åminne

avfallsupplag. Dessa utredningar är genomförda och redovisas löpande i planbeskrivningen. Miljökonsekvenserna är i övrigt av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs något separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

Länsstyrelsen har under samrådet getts möjlighet att yttra sig kring behovsbedömningen. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt i sitt yttrande (2017-02-02) att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

### Platsens förutsättningar

- Planområdet, som utgör södra delen av Åminne samhälle, omfattar cirka 13 ha.
- Åminne samhälle ansluts till väg 558 genom två infarter som leder in till en huvudgata, Bruksvägen, som i sin tur ansluter till lokala gator i samhället.
- En gcm-väg finns anordnad på järnvägsvallen.
- I samhället är det småskaliga bostadshus med huvudsakligen villabebyggelse från olika tidsskeden som dominerar.
- Planområdet omfattas av tre detaljplaner. Den ena är en byggnadsplan från 1959. I planen är mark avsett för bland annat bostadsändamål, industriändamål och järnvägsändamål. Den andra detaljplanen är en byggnadskarta från 1961. I planen är mark avsett för bland annat bostadsändamål, handelsändamål och park eller plantering. Området som omfattas av en nyare detaljplan Fl 166 från 2009, där är marken avsedd för bostadsändamål, har också tagits in i planområdet.
- Kommunalt vatten och avlopp finns i Åminne.
- Vägföreningen i Åminne är huvudman för allmänna platser.

### Planens styrande egenskaper

- Planförslaget innebär ändringar av markanvändningen samt möjlighet för komplettering av bebyggelsen med nya bostadshus på tre olika områden.
- För föreslagna nya bostadstomter får 2 våningar byggnad uppföras och ca 30 % av fastigheten bebyggas.
- Den anordnade gcm-vägen på järnvägsvallen säkerställs i plan.
- Infart från väg 588 till samhället säkerställs i plan.
- Passager, som binder samman gcm-vägen på järnvägsvallen och samhällets olika delar, säkerställs i plan.
- Befintlig lekplats utökas i ytan och säkerställs i plan.
- Strandskyddet omfattar en liten del av planområdet. Strandskyddet upphävs inom detta område.

### Planens tänkbara effekter och konsekvenser

- Grönytor och skogsmark tas i anspråk till nya bostadstomter.
- Trafikmängden i området kommer att öka när fler bosätter sig i området. Därmed kan även buller och miljöfarliga utsläpp inom området öka.
- Närhet till kollektivtrafik och gcm-leden på järnvägsvallen stimulerar till att gå och cykla mer.
- Genom generella bestämmelser för utnyttjandegrad kommer byggrätten för några bostadsfastigheter att minskas i förhållande till gällande plan. Däremot påverkas inte byggrätt för befintliga byggnader.

- Fler och större ytor än tidigare kommer att hårdgöras, vilket innebär mer dagvatten att ta hand om. Detta hanteras genom fler dagvattendiken och anläggningen av en dagvattendamm i södra delen av planområdet.
- Samhället kompletteras med nya bostadshus.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### Inledning

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

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

### Organisatoriska frågor

#### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och antas av Kommunfullmäktige hösten 2019.

När detaljplanen är antagen och lagakraftvunnen kommer de juridiska, ekonomiska och praktiska åtgärder som krävs för planens genomförande att företas.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

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

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Idag är det Åminne vägförening som är huvudman för gator och allmän platsmark i samhället. Värnamo kommun sköter gatuunderhåll, sopning och sandupptagning samt ansvarar för den lokala lekplatsen. Vägföreningen upphandlar och påkallar snöröjning och sandning.

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

Värnamo Energi är huvudman för elnät.

Skanova har Telias ledningar i samhället.

Fastighetsägarna ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark, vilket innebär ett ansvar för bland annat byggnader och anläggningar inom sin kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Avtal**

En överenskommelse har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Mossle 16:63. Överenskommelsen reglerar ansvarsfördelningen för prövning av ny byggrätt inom fastigheten.

Överenskommelser om fastighetsreglering och jordabalksfång har tecknats mellan kommunen och ett flertal fastighetsägare i syfte att fastighetsindelingsmässigt genomföra detaljplanen. Fler liknande handlingar ska och bör tecknas för att genomföra planen.

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera.**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Planen möjliggör flertalet överföringar mellan fastigheter inom planområdet. Planen möjliggör också tillkomst av flera nya bostadsfastigheter inom planområdet.

Bänkformarevägen som allmän gata förlängs fram till detaljplanegräns i söder. Aktuell mark för vägen får lösas in eller upplåtas. Servitut på del av Helmershus 6:4, som börjar där Bänkformarevägen slutar i söder och avser vägändamål bör avvecklas.

Fastighetsbildning och motsvarande åtgärder vidtas först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggningen Helmershus ga:8 kan utökas, men i enlighet med PBL 14:15 kan huvudmannen vid enskilt huvudmannaskap nyttja ett flertal olika varianter av förvärvs- och rådighetsformer för markåtkomst där en utökning av Helmershus ga:8 är en av dem. Exploatören står för kostnaderna att tillse att gator byggs ut och rättigheter hanteras.

### **Tomtindelning**

Inom planområdet finns inga omedelbara bestämmelser om fastigheternas indelning.

### **Ledningar och servitut med mera.**

Ledningsvisning ska genomföras före det att markarbeten utförs. Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av byggherren som också svarar för avtal och samordning med ledningsinnehavare och Värnamo kommun.

I detaljplanen är områdena för allmännyttiga underjordiska ledningar, inom kvartersmark, markerade med *u*. Aktuella ledningar kan med stöd av dessa markreservat säkras genom att fastighetsägare och ledningsinnehavare tecknar servitutsavtal/nyttjanderättsavtal eller att Lantmäteriet efter yrkande eller överenskommelse bildar ledningsrätt.

Servitut på del av Helmershus 6:4 från 2010 finns och avser rätt till in- och utfart till förmån för bostadshus på Mossle 16:61. Med anledning av att ny lokalgata ska byggas ut i förlängningen av Bänkformarevägen ända fram till detaljplanegräns i söder, bör servitutet upphävas.

Ledningsrätt på Helmershus 6:11 och Helmershus 6:12 finns från 2007 och avser rätt till vatten- och avloppsledningar. Med anledning av att dessa ledningar har tagits bort och ersatts av nya vatten- och avloppsledningar inom allmän platsmark gata, kan ledningsrätten upphävas.

På fastigheten Helmershus 6:5 finns ledningar och en transformatorstation som ägs av Värnamo Energi AB. Detaljplanen anpassas med hjälp av u-område och byggnadsförbud för att trygga dessa anläggningar. Servitut finns som ger Värnamo Energi rättigheten att nedlägga, bibehålla och underhålla elkablar och nätstation.

### Ekonomiska frågor

#### **Planekonomi**

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen tas ut som en planavgift i samband med bygglov efter då gällande bygglovstaxa. Fastigheterna som tidigare ingått i planen FL 166 undantas från planavgift. Dessa består av fastigheterna Helmershus 6:98, 6:99 och 6:100.

#### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen erhåller utgifter för geologiska- och miljötekniska markundersökningar för de kommunala områden där nybyggnation föreslås i planen. Kommunen bekostar också andra eventuella utredningar berörande kommunala tomter.

Kommunen kan erhålla utgifter för fastighetsbildningsåtgärder som hanterar kommunala fastigheter eller reglering gällande gatumark eller allmän platsmark där kommunen är eller ska bli fastighetsägare.

Kommunen erhåller utgifter för återställande och upprustning av allmän plats, samt ändring och upprustning av vatten- och avloppsnätet.

Kommunen kan erhålla inkomster till följd av avgifter för vatten och avlopp samt bygglovspliktiga åtgärder inklusive planavgift samt försäljning av kommunal mark. Avgifterna för vatten och avlopp samt bygglov grundas på en vid var tid för respektive avgift gällande taxa.

#### **Ekonomiska konsekvenser för respektive fastighetsägare/byggherre**

Kostnader och avgifter för inkoppling av vatten och avlopp, el med mera avseende nya och eventuella befintliga bostadstomter bekostas av respektive fastighetsägare/köpare.

Kostnaden för omkoppling av vatten- och avloppsledningar samt el avseende bostadsfastigheter Mossle 17:13, 17:14, 17:15, 17:16, 17:17 samt 17:18 bekostas av kommunen och Värnamo Energi.

Enskild fastighetsägare bekostar fastighetsbildningsavgift i den mån mark regleras till dennes fastighet.

Markägare för del av Mossle 16:63, ny bostadstomt, bekostar alla utredningar som krävs för att under planprocessen kunna bedöma markens lämplighet för bostadsändamål. Markägaren ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning/avstyckning. Markägaren bekostar också anslutning till allmänt vatten- och avloppsnät, plan- och bygglovsavgifter och enskilda byggnationer och anläggningar inom kvartersmarken.

Respektive fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom sin kvartersmark; såsom hantering av dagvatten inom tomten, eventuella bygglovsavgifter, byggnation av byggnader och andra anläggningar med mera.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör för kompletterande av bebyggelse i Åminne samhälle med ett antal nya en- och/eller flerbostadshus. Byggnaderna gestaltas på ett sätt som gör att planområdets karaktär bevaras. Närheten till gröna ytor för rekreation och läget nära stad, land och vatten gör att Åminne samhälle är en attraktiv ort att bosätta sig i. För att kunna möta ökad mängd trafikanter i Åminne möjliggör detaljplanen för en förbättrad trafiksituation. Nya vändplaner och säkrare bredd på vägarna gör att tillgängligheten förbättras i samhället. Justeringarna kommer att leda till vissa fastighetsbildningsåtgärder mellan fastigheter inom planområdet.

Åminne samhälles lekplats bevaras och utökas i ytan för att säkerställa möjligheten för barn att leka i en god och nära miljö. På detta sätt betonas även vikten av en social mötesplats i området. Den gamla banvallen säkerställs för fotgängare, cyklister och mopedister och kan komma att fungera som ett strövområde och länk mellan strand och bostadsområde.

Generella bestämmelser gör att vissa bostadsfastigheter får minskad eller ökad byggrätt, men inga redan i anspråkstagna delar av byggrätter påverkas. I samband med upprustningen av vägar i området och skapandet av nya bostadsfastigheter blir mer mark än tidigare hårdgjord. Detta leder till ett större behov av att hantera dagvatten i område, framförallt på allmän platsmark. Delar av grönområden med skog tas i anspråk för bostadsfastigheter vilket kan påverka den lokala biologiska mångfalden negativt. Ambitionen är dock att bevara upplevelsen av Åminne som ett naturnära och grönt bostadsområde mellan stads- och landsbygd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
September 2019

Kristoffer Lideberg  
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo  
Stadsarkitekt