



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för fastigheten
BREDARYD 41:10 MED FLERA
(Zinkteknik)
i Bredaryd tätort

Granskningstid: 21 februari – 20 mars 2020

Plandokument

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

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

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

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

Detaljplan för fastigheten

Dnr 19.1456.214

BREDARYD 41:10 MED FLERA

(Zinkteknik) i Bredaryd tätort

UNDERRÄTTELSE

**PLANGRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP,
STANDARD PLANFÖRFARANDE**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bredaryd 41:10 med flera har upprättats. Zinkteknik i Bredaryd AB vill expandera sin verksamhet och därför bebygga även fastigheten Bredaryd 41:10 i samma utsträckning som på fastigheten Bredaryd 41:11. Planens syfte är att utöka exploateringsgraden och harmonisera bestämmelserna så att de båda fastigheterna har enhetliga planbestämmelser. Förslaget avviker inte från kommunens översiktsplan. Planförslaget omfattar fastigheten Bredaryd 41:10 och del av fastigheten Bredaryd 41:4.

Handlingarna finns utställda i stadshusets foajé, på samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på kommunens webbplats www.varnamo.se.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord i samband med planen och dess genomförande anses inte medföra betydande miljöpåverkan.

Den som inte senast under granskningstiden lämnat in skriftliga synpunkter kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta planen.

GRANSKNINGSTID: 21 FEBRUARI – 20 MARS 2020

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 20 mars 2020** till någon av nedanstående adresser:

- e-postadress: samhallsbyggnad@varnamo.se
- Värnamo kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och byggavdelningen, 331 83 Värnamo

Detaljplan för fastigheten

Dnr 19.1456.214

BREDARYD 41:10 MED FLERA

i Bredaryd tätort

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ALLMÄNT

Samrådshandlingar tillhörande detaljplan för Bredaryd 41:10 med flera i Bredaryds tätort har varit utsända på samråd under tiden 16 oktober – 17 november 2019. Under samrådet har fyra yttranden utan kommentarer/erinringar och tre yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- Tekniska utskottet
- Barn- och utbildningsnämnden
- Lantmäteriet
- TeliaSonera Skanova Access AB

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

Länsstyrelsen i Jönköpings län

- *Hälsa och säkerhet, risk för olyckor.*

Planförslaget nämner att den byggnadsfria zonen längs väg 153 kommer att bibehållas då den del som övergår till industrimark inte får bebyggas, vilket är bra. Utöver detta behöver planförslaget belysa vilka risker och eventuella följkrav som kommer med anledning av närheten till farligt gods-leden. Förslagsvis kan *Riskanalys av farligt gods i Hallands län* användas för detta.

I planbeskrivningen står det att brandpostnätet inte bedöms räcka till om en brand skulle uppstå. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att det bör framgå att dialog har skett med räddningstjänsten som godkänner planförslaget ut denna hänsyn. Eftersom verksamheten ligger inom den sekundära skyddszonen för Bredaryds skyddsområde för vattentäkt bör det även framgå att släckvattenmängderna vid en brand kan hanteras utan att det når grundvattnet.

- *Förorenade områden*

I anslutning till planområdet finns ett utpekat potentiellt förorenat område (EBH-objekt: Zinkteknik i Bredaryd, EBH ID 153374) vars konsekvenser är oklara. Vid ny detaljplan behöver kommunen ta ställning till markens lämplighet för ändamålet oavsett pågående markanvändning eller befintlig detaljplan och det ska framgå av planen att föroreningsituationen är utredd samt att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning. Föra att säkerställa att tillräckligt underlag finns för att göra bedömning om markens lämplighet behöver kontakt tas med aktuell tillsynsmyndighet.

- *Undersökning av betydande miljöpåverkan*
Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentarer

- Planbeskrivningen kompletteras med text angående riskhantering enligt Riskanalys av farligt gods i Hallands län.
- I samband med starten av planarbetet samt vid samrådet har dialog förts med Räddningstjänsten om bland annat tillgången till brandposter. Räddningstjänsten bedömer att den föreslagna verksamheten är acceptabel ur räddningstjänstens synpunkt.
- Planbeskrivningen kompletteras med text angående den potentiella föroreningen. Det är den pågående verksamheten som är orsak till att fastigheten är utpekad som ett potentiellt förorenat område. Kommunen har delegerat tillsynsansvar för verksamheten och har dialog med verksamhetsutövaren. Eftersom nuvarande verksamhet har miljötillstånd och kommunen därmed har insyn i eventuella föroreningsrisker bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att tillräcklig kunskap finns, och att marken är lämplig för föreslagen användning. Det finns en pågående ansökan om tillstånd för utökad verksamhet. Skydd av vattentäkten hanteras i samband med tillståndsansökan.

E.on

- *Elnät*
Inom planområdet har E.ON en markförlagd serviskabel in till byggnad samt utanför en mellanspänningskabel som går in till kundägd transformatorstation (BYD-905), se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningarna, så att reparation och underhåll försvåras.

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnad eller skada av E.Ons anläggningar i samband med plangenomförandet bekostas av exploitören.

- *Gasol och biogas*
E.ON Gasol och E.ON Biofor har inget att erinra mot planförslaget då dessa bolag inte har några gasol- eller biogasledningar inom planområdet.

Kommentarer

- Servisledningar förses normalt inte med u-områden då det ligger i fastighetsägarens intresse att bevaka funktionen. Synpunkterna bedöms vara tillgodosedda med planförslaget.

Trafikverket

- Trafikverket har inget att erinra mot detaljplaneförslaget, förutsatt att avstånd mellan parkeringsyta och väg 153 (beläggningsskant) blir minst 15 meter. För att undvika risk för bländning ska parkeringsyta mot statlig väg avskärmas inom planområdet med plank eller vintergrön häck.

Kommentarer

- Tillräckligt avstånd mellan beläggningsskant och parkeringsytan kan upprätthållas med planförslaget. Planbestämmelser anger att häckplantering ska finnas mot väg 153. Synpunkten bedöms i och med detta vara tillgodosedd.

ÖVRIGT

- Planbeskrivningen kompletteras med text angående riskhantering enligt Riskanalys av farligt gods i Hallands län.
- Planbeskrivningen kompletteras angående brandposter och skydd av vattentäkt.

November 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheten
BREDARYD 41:10 med flera
(Zinkteknik) i Bredaryd tätort

Dnr 19.1456.214

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning

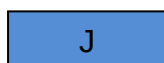
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
<i>Översiktsplan</i>	5
<i>Detaljplaner med mera</i>	6
<i>Program för planområdet</i>	6
<i>Riksintresse</i>	6
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	7
<i>Bebyggelseområden</i>	8
<i>Vattenområden</i>	9
<i>Gator och trafik</i>	10
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	11
<i>Brand och räddning</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	13
MILJÖMÅLEN	14
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	14
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	15
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
<i>Organisatoriska frågor</i>	16
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	16
<i>Ekonomiska frågor</i>	16
<i>Konsekvenser av planens genomförande</i>	17

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

Här redovisas kortfattat syftet med varje planbestämmelse som finns föreslagna i detaljplan.

Användning av mark och vatten

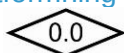
Kvartersmark



Industri, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av industrilokaler. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 5 kap 1 § 1 stycket, punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformning

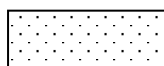


Högsta byggnadshöjd, angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta byggnadshöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

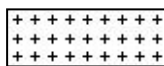
Omfattning

e160%

Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Endast transformatorstation får placeras. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning komplementbyggnad i form av transformatorstation får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Placering

p1

Byggnad ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Mark

n1

Parkering får anordnas. Parkering ska avgränsas med exempelvis häck mot väg 153. Syftet med bestämmelsen är att styra var och hur parkering får anläggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 13 § punkt 1 PBL.

n₂

Marken får inte användas till upplag. Syftet med bestämmelsen är att styra var upplag inte får finnas så att en ordnad framsida mot väg 153 säkerställs. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.

Störningsskydd

m₁

Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen. Syftet med bestämmelsen är att styra omgivningspåverkan från planområdet. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 12 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

u

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

Planens syfte och huvuddrag

Zinkteknik i Bredaryd AB vill expandera sin verksamhet och därför bebygga även fastigheten Bredaryd 41:10 i samma utsträckning som på fastigheten Bredaryd 41:11. Planens syfte är att utöka exploateringsgraden och harmonisera bestämmelserna så att de båda fastigheterna har enhetliga planbestämmelser. En del av den kommunägda fastigheten Bredaryd 41:4 behöver tas i anspråk för bland annat parkering närmast väg 153. Denna del ska föras över till industrifastigheten.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

Planens läge, areal och markägförhållanden

Den aktuella detaljplanen omfattar en industritomt, Bredaryd 41:10, som ägs av Jenic fastighets AB samt naturområde och område för förbifart (väg 153), Bredaryd 41:4, som ägs av Värnamo kommun. Planområdet ligger inom industriområdet i östra delen av Bredaryds tätort och avgränsas av Industrivägen i norr och väg 153 i söder. Planområdet omfattar cirka 5500 kvadratmeter.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

I översiktsplanen Mitt Värnamo 2035, antagen 28 maj 2019, anges att Bredaryd är en del av tätortsbandet där ny bebyggelse främst ska ske i förtätningsslagen och i kollektivtrafikhärlägen, gärna på redan ianspråktaga hårdgjorda ytor. Vidare anges att vid exploatering av industriområden ska kommunen verka för att hänsyn ska tas till det omgivande landskapet, områdets tillgänglighet för allmänheten och till områdets utemiljö som arbetsmiljö.

Detaljplaner med mera

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

Fl 134 Detaljplan för Bredaryd 41:7 m.fl. i Bredaryds tätort, antagen 1998-12-09

Fl 180 Ändring av Detaljplan för Bredaryd 41:7 m.fl. i Bredaryds tätort, antagen 2015-11-17

Fl 180 är en ändring av den underliggande detaljplanen Fl 134 och planerna ska läsas tillsammans. Genomförandetiden för Fl 180 går ut 2020. Generellt gäller att en detaljplan inte får ändras, ersättas eller upphävas före genomförandetidens utgång mot berörda fastighetsägares vilja. Då det i detta fall är på nuvarande fastighetsägares egen begäran som ny detaljplan ska upprättas så bedömer kommunen att inga hinder finns för ny detaljplan.

Detaljplanerna anger bestämmelsen industri med preciseringen att den ej får vara störande eller farlig för omgivningen för det aktuella området. Vidare anges att byggnadsarean får vara 35% av tomtytan och att byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Planområdet gränsar till Fl 181 Detaljplan för fastigheten Bredaryd 41:11 med flera, antagen 2016-10-18. Detaljplanen anger industri, med preciseringen att den inte får vara farlig eller störande för omgivningen. Byggrätten är begränsad med prickmark samt en största byggnadshöjd på 10 meter och att maximalt 60% av fastighetsarean för bebyggas. Fastigheten Bredaryd 41:11 ägs av Jenic fastighets AB och avsikten är att Bredaryd 41:11 och Bredaryd 41:10 ska slås samman till en fastighet.

Program för planområdet

Inget program finns för planområdet.

Riksintresse

Aktuellt planområde omfattas inte av några riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 20 maj 2019 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Bredaryd 41:10 med flera i Bredaryds tätort.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Marken i planområdet består, utöver befintliga byggnader och parkeringsytor, av öppna gräsytor och planterad mark. Planförslaget innebär att en del av denna planterade mark inom fastigheten hårdgörs och tas i anspråk för parkering samt för framtida expansion. Kompenserande åtgärder kan då behövas för att behålla en viss andel mark inom fastigheten planterad och genomsläpplig för infiltration av dagvatten. Detta regleras i detaljplanen genom en planbestämmelse om att prickad mark utmed Industrivägen ska hållas planterad.

Geotekniska förhållanden

Marken i planområdet består enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) översiktliga jordartskartering från 1982 av *"isälvssediment, sand"*. Detta ger i regel bra grundförutsättningar för byggnation. Planområdet är till stora delar redan bebyggt. Bedömningen är att det i detaljplaneskedet inte behövs några kompletterande utredningar eller förstärkande åtgärder i planområdet.

Radon

Radonhalten i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål samt i nya byggnader får inte överstiga 200 Bq/m³. Radonhalten på arbetsplatser får inte överstiga 400 Bq/m³.

En markradonundersökning för Värnamo kommun har utförts av Sverige geologiska undersökning (SGU) 2010. För det aktuella planområdet är större delen av området inom normalriskområde och en liten del i norr inom högriskområde. Bedömningen är att detta inte påverkar möjligheten till byggnation inom området.

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Alternativt kan ett radonskyddat byggande tillämpas.

Fornlämningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Marken ligger redan inom detaljplanlagt område. Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Fornminnen skyddas genom kulturmiljölagen och om kulturlämningar påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Den bebyggelse som finns inom planområdet utgörs av industribebyggelse med högst åtta meter byggnadshöjd, undantaget Zinktekniks fastighet öster om aktuellt planområde där byggnadshöjden är tio meter. Omkringliggande bebyggelse består av industri i norr, öster och väster, medan väg 153 i söder utgör naturlig avgränsning för den aktuella industribebyggelsen. Fastigheten öster om planområdet används för handelsändamål, Smålänningens marknad.

Detaljplanen möjliggör en utökning av befintlig verksamhet och ändrar inte på områdets karaktär som industriområde.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger på gångavstånd från centrum i Bredaryd där ett visst utbud av handel och samhällsfunktioner finns.

Tillgänglighet

Bedömningen är att höjdnivåerna i planområdet möjliggör rekommenderade lutningar på vägar. Frågor om tillgänglighet i utformning av byggnader och entréer hanteras vid lovprövning i enlighet med Boverkets byggregler (BBR).

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse på fastigheten är en industribyggnad i en och ett halvt plan med ett låglutande stort sadeltak. Mot Industrivägen finns parkering anlagd och omkring halva tomten består av gräsytor mot väg 153.



Bebyggelse på planområdet idag sett från Industrivägen. Foto: Värnamo kommun 2019.

Zinkteknik har för avsikt att bygga expandera fabriksbyggnaden västerut in på fastigheten Bredaryd 41:10. För att hela den framtida byggnaden ska ha enhetliga planbestämmelser föreslås samma planbestämmelser för de båda fastigheterna. Byggnadshöjden är satt till tio meter. Detta är två meter högre än de omgivande byggrätterna men med tanke på att fastigheterna är stora och byggrätterna är indragna sex meter från fastighetsgräns bedöms höjden vara rimlig. En remsa på 15 meter utmed väg 153 förses med bestämmelser om att marken får inte förses med byggnad men parkering får anordnas och avgränsas med exempelvis häck mot vägen. Marken får inte heller användas till upplag för att ha en ordnad framsida mot väg 153.

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. En remsa med gräsbeväxt kommunal mark kommer att överföras till industrifastigheten.

Vattenområden

Skyddsområde för vattentäkt

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Bredaryds skyddsområde för vattentäkt, beslutat av länsstyrelsen. Detta innebär bland annat att täkt av grus, sand, lera eller jord eller schaktning inte får ske till lägre nivå än cirka en meter över högsta grundvattenyta¹. Behöver man avvika från Länsstyrelsens gällande föreskrifter ska undantag meddelas av Länsstyrelsen efter hörande av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och vattenverkets huvudman. Ansökan om dispens lämnas in till Länsstyrelsen i Jönköpings län i god tid innan åtgärden ska vidtas. Länsstyrelsen ska pröva ansökan om dispens.

Utformning av mark och vegetation hanteras vid lovprövning.

¹ Länsstyrelsens i Jönköpings län föreskrifter m.m. om skydd för grundvattentillgångar för Bredaryd, Värnamo kommun, beslutade den 6 juni 1984.

Markbeläggning för parkeringsytan ska väljas så att spridning av eventuella farliga utsläpp från fordon till skyddsområde för vattentäkt i Bredaryd undviks. Exempelvis kan tät kantsten runt det berörda området läggas. Skydd av vattentäkten hanteras i samband med ansökan för (utökat) miljötillstånd.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger norr om statlig väg 153, och hade år 2017 ett flöde av 4580 fordon (årsmedeldygnstrafik) varav cirka 8 % var tung trafik. Norr om planområdet ligger lokalgatan Industrivägen. Infart till industriområdet sker till största delen från väg 153 och Östra vägen till Industrivägen. Cykelväg mot Bredaryd centrum finns utmed Industrivägen strax öster om planområdet. In- och utfart till planområdet sker främst via Industrivägen i norr och godshantering främst mot väg i öster.

Inga förändringar i gatunätet föreslås.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Östra vägen där regionbuss 202 (Gislaved-Bredaryd-Värnamo), 238 (Hillerstorp-Forsheda) och 248 (Smålandsstenar-Bredaryd) stannar. Bredaryd station där tåg mot Halmstad och Värnamo stannar ligger cirka en kilometer från planområdet.

Inga förändringar föreslås med anledning av detaljplanen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. För tillverkningsindustri anges 11 platser/1000 kvadratmeter BTA i gällande parkeringsnorm.

Vid anordning av parkering ska risk för bländning av biltrafikanter på väg 153 undvikas från parkerade bilar på industritomter. Detta kan ske genom att parkering avgränsas med t.ex. häck eller buskar mot väg 153. Parkeringsbehovet bedöms kunna klaras inom den egna fastigheten.

Störningar, hälsa och säkerhet

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

Trafikbuller

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Vid nybyggnation av bostäder finns riktvärden för buller som inte bör överskridas. Vid industribyggnation saknas riktvärden.

Detaljplanen bedöms inte medföra några större förändringar i trafiken till och från området att trafikbullernivåerna förändras nämnvärt. Befintliga bostäder och möjliga platser för nybyggnation av bostäder är på sådant avstånd från planområdet att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra att riktvärden för bostäder riskerar att överskridas.

Vibrationer från spårtrafik

Planområdet ligger cirka 180 meter från närmaste järnvägsspår. Bedömningen är att avståndet är så stort att inga olägenheter på grund av vibrationer från spårtrafik kommer att uppstå.

Farligt gods

Väg 153 är en rekommenderad väg för farligt gods. För väg 153 gäller 30 meter byggnadsfritt avstånd från vägområdet. Detta innebär att ett område närmast väg 153 förses med prickmark med innebörden att marken inte får förses med byggnad så att den byggnadsfria zonen bibehålls. Parkering är dock tillåten cirka 15 meter från vägkant. Enligt den modell för riskhantering som tagits fram i Hallands län, Riskanalys av farligt gods i Hallands län, ska all föreslagen bebyggelse närmare än 150 meter från transportled riskbedömas. Beroende på verksamhet och typ av transportled tillämpas därefter olika rekommenderade minsta avstånd, basavstånd, till ny bebyggelse. Om basavståndet kan upprätthållas utan att ytterligare skyddsåtgärder blir nödvändiga. Väg 153 vara en lågt belastad transportled (väg-låg) och tillkommande bebyggelse har användningen industri. Det rekommenderade basavståndet som ska hållas bebyggelsefritt blir i detta fall 30 meter, vilket följaktligen medför att ytterligare skyddsåtgärder ej är nödvändiga.

Den byggnadsfria zonen består idag av naturmark. En del av denna övergår i detaljplanen till industrimark som ej får förses med byggnad. Den förändring som detaljplanen medger bedöms inte medföra någon påverkan på möjligheten att transportera

farligt gods på väg 153.

Sol- och skuggförhållanden

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå. Planområdet är idag bebyggd med en mindre industribyggnad. Samtliga byggnader i området är indragna från intilliggande gator så att goda ljusförhållanden finns på allmänna platser.

Detaljplanen medför att en större byggnadsvolym kan byggas i området. Det är dock ändå möjligt att uppnå goda ljusförhållanden inom fastigheten och på de intilliggande allmänna platserna.

Belysning

Gatubelysning finns idag på samtliga gator inom planområdet.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Enligt länsstyrelsens GIS-underlag utgör företaget ”Zinkteknik i Bredaryd AB” en tillståndspliktig verksamhet. Företaget utför gjutning av järn, stål, aluminium, zink och magnesium. Den angränsande fastigheten Bredaryd 41:11 finns upptagen bland länsstyrelsens efterbehandlingsområden för misstänkt förorenad mark. Fastigheten är markerad med ingen åtgärd i databasen. Det är den pågående verksamheten som är orsak till att fastigheten är utpekad som ett potentiellt förorenat område. Kommunen har delegerat tillsynsansvar för verksamheten och har dialog med verksamhetsutövaren. Eftersom nuvarande verksamhet har miljötillstånd och kommunen därmed har insyn i eventuella föroreningsrisker bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att tillräcklig kunskap finns.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Samtliga byggnader inom planområdet är åtkomliga för brandfordon direkt från vägen. Två stycken brandposter av typen B finns idag vid Industrivägen, drygt 100 meter från planområdet. Kapaciteten på dessa brandposter bedöms inte vara tillräcklig för verksamheten. Räddningstjänsten gör dock bedömningen att en utökning av verksamheten i enlighet med planförslaget är acceptabel ur brandsynpunkt.

Risk och säkerhet

En brand på företaget bedöms inte ge rökutveckling i sådan mängd att det påverkar några bostäder. Inte heller bedöms den större handelsanläggningen som ligger nära företaget påverkas i någon större omfattning vid en brand på företaget. Detta bland annat för att företagets verksamhet inte genererar stora mängder rök vid en brand.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Berörd fastighet är redan ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp och ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Dagvatten

Ett u-område för dagvattenledning finns på den intilliggande fastigheten Bredaryd 41:7, utmed fastighetsgränsen mot Bredaryd 41:10. Dagvattenledningen är ansluten till diket utmed väg 153. För att säkerställa denna anslutning krävs ett u-område i sydvästra hörnet av Bredaryd 41:10. Dagvatten från planområdet kan avledas till befintlig dagvattenhantering.



Dike för dagvatten vid väg 153. Foto: Värnamo kommun 2019.

Värme

Uppvärmning av byggnaderna inom området planeras ske med energisnål teknik.

El och tele

Befintlig verksamhet inom planområdet är ansluten till el- och telenät. Inom planområdet ansvarar E.On för elförsörjningen. En transformatorstation som tillhör Zinkteknik är placerad i

anslutning till planområdet utmed Industrivägen. Detaljplanen möjliggör att transformatorstationen kan placeras på annan plats inom fastigheten utmed Industrivägen. Det krävs ett minsta avstånd på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

Inga förändringar föreslås i detaljplanen. Transformatorstationen är säkerställd i den intilliggande detaljplanen.

Avfall

Avfallshanteringen ska ordnas på den egna fastigheten. Närmast återvinningsstation ligger vid Östra vägen i väster (cirka 800 m) och närmaste återvinningscentral ligger vid reningsverket i sydväst, söder om väg 153. Detaljplanen berör befintlig verksamhet. Bedömningen är att inga ytterligare åtgärder inom avfallshantering krävs som konsekvens av planförslaget.

Miljömålen

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

- God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att byggrätten utökas och mer mark kan hårdgöras och befintlig verksamhet kan expandera i planområdet. Planförslaget kan därmed sägas möjliggöra en förtätning och effektivare utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Miljökvalitetsnormer

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

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

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 genomfört olika mätningar av luftkvalitén i Värnamo tätort och på andra enskilda platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvalitén. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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 miljömålet: God bebyggd miljö. Utifrån undersökningen kommer följande frågor att utredas vidare i planen: trafik, buller, markradon.

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

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane-processen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Stadsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen våren 2020.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsledning samt dagvatten. E.on har områdeskoncession för elnät. Eventuell flytt eller annan ändring av ledningar ska bekostas av exploatören. Inom Bredaryds samhälle är det enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Inom planområdet finns dock ingen allmän plats.

Avtal

Planavtal som reglerar fördelning av kostnader för framtagande av detaljplan finns. Avtal gällande fastighetsreglering och genomförandefrågor såsom hantering av befintliga VA-ledningar och diken mellan Värnamo kommun och Jenic fastigheter AB ska tas fram innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

Detaljplanen möjliggör att Jenic fastigheter AB kan förvärva cirka 730 kvadratmeter mark från Värnamo kommun som överförs till fastigheten Bredaryd 41:10 genom fastighetsreglering. Detaljplanen möjliggör också att Bredaryd 41:10 och Bredaryd 41:11 genom fastighetsbildning kan slås ihop till en fastighet med enhetliga planbestämmelser.

Ekonomiska frågor

Ekonomi

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov. Anläggningsavgift för VA utgår vid upprättande av nya förbindelsepunkter eller för det fallet att tomtytan utökas med areal för vilken avgift ej erlagts.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen bedöms ge små konsekvenser för omgivningen. Verksamheten på fastigheten kan utökas men sker i linje med de intilliggande verksamheterna. Då exploateringsgraden ökar kan andelen hårdgjord yta också öka. Ökningen är dock så begränsad att inga större konsekvenser bedöms uppstå.

Januari 2020
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Henrik Storm
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED STANDARDFÖRFARANDE

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

- **UPPDRAG** Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.
- **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. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning. Eventuellt hålls ett samrådsmöte.
- **GRANSKNING** Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån de synpunkter som kommit in under samrådet. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut i minst två veckor. Inför granskningstid underrättar kommunen, sakägarkretsen och övriga som har yttrat sig om planen under samrådet. Granskningen meddelas även i lokaltidning och på kommunens webbplats.

Här är vi nu
- **GRANSKNINGS-UTLÅTANDE** Sammanställning av inkomna yttranden under samråd och granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.
- **ANTAGANDE** Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner och regionplaneorgan samt de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.
- **LAGA KRAFT** Om ingen överklagar samhällsbyggnadsnämndens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. Kungörelse att planen har vunnit laga kraft ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning inom två veckor från det att planen börjat gälla. Inom samma tid ska kommunen även underrätta dem som kan ha rätt till ersättning.

Detaljplan för fastigheten
BREDARYD 41:10 MED FLERA
(Zinkteknik) i Bredaryd tätort

Dnr 19.1456.214

SÄNDLISTA

GRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Lantmäteriet, registrator@lm.se
- Länsstyrelsen i Jönköpings län, jonkoping@lansstyrelsen.se
- Trafikverket, trafikverket@trafikverket.se
- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB, PBL@eon.se
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB, Skanova-Remisser-Jonkoping@teliasonera.com
- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo
- Värnamo Nyheter, nyhetschef@varnamonyheter.se
- Tidningen Finnveden, redaktion@finnveden.nu
- Värnamo.nu, redaktionen@vmo.nu
- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet,
- Värnamo stadsbibliotek.
- Barn- och utbildningsnämnden, Barn-och-utbildning@varnamo.se, Kommunstyrelsen, kommunkansli@varnamo.se, Kulturnämnden, Kultur@varnamo.se, Medborgarnämnden, Medborgar@varnamo.se, Omsorgsnämnden, Omsorg@varnamo.se och Tekniska utskottet, Tekniska@varnamo.se.

Februari 2020
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheten

Dnr 19.1456.214

BREDARYD 41:10 MED FLERA

(Zinkteknik) i Bredaryd tätort

SVARSBLANKETT

GRANSKNING enligt Plan- och bygglagen 5 kap, standard planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets foajé samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Värnamo.
- Värnamo huvudbibliotek samt på kommunens webbplats www.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 20 mars 2020, för att kunna beaktas.

- **Värnamo kommun**
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo
- e-postadress: **samhallsbyggnad@varnamo.se**

Undertecknad har tagit del av ärendet och

- ☐ godkänner förslaget utan erinringar.
- ☐ har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress:_____

Jag är berörd av planen i egenskap av (exempelvis fastighetsägare, granne, hyresgäst, förening eller dylikt):_____

Datum:_____ Namn:_____

Underskrift:_____