

Styrelse/Nämnd: Tekniska utskottet

Dag, tid: 2021-12-13, kl. 10:00

Plats: Sammanträdesrum Gillet

Övrigt:

Ärenden:

Dnr:

Sida:

Beslutsärenden

1 Val av justerare

2 Granskningshandlingar för detaljplan för del av fastigheten Västhorja 12:5 i Värnamo stad

TU.2021.389

2 - 71

3 Utredning av eventuell ny fotbollsarena för elitbotboll

TU.2021.362

72 - 99

Informationsärenden

4 Övrigt

Gottlieb Granberg

Ordförande

Maria Grimstål

Sekreterare

Granskningshandling för detaljplan för del av fastigheten Västhorja 12:5 i Värnamo stad

Ärendebeskrivning

Ett förslag till detaljplan för en ny grundskola i Värnamo stads västra upptagningsområde med plats för ungefär 500 elever har tagits fram. Avsikten med planen är att skolområdet med tillhörande bebyggelse anpassas till kulturlandskapet som utgör Västhorja by tillsammans med angränsande bebyggelse från 1700- och 1800-talen, ost/sydost om planområdet.

Tekniska förvaltningen, som ansvarig för lokalförsörjning till kommunens verksamheter, har noterat att granskningshandlingarna har justerats i linje med flertalet av de synpunkter som inkommit under samrådsskedet.

Dock kvarstår förvaltningens oro att planens formulering av syfte ovan och formuleringar likt nedan hämtat ur planbeskrivningen är svår att kombinera med ett modernt och funktionellt skolområde med de stora byggnadsvolymer och omfattande infrastruktur som krävs. I planbeskrivningen kan läsas:

”Ny bebyggelse anpassas till kulturlandskapet med hänsyn till både kultur- och naturmiljön, kulturlämningar och den äldre bebyggelsen öster om planområdet”.

I samrådsskedet föreslog tekniska förvaltningen en omformulering av planens syfte likt nedan vilket kvarstår som förvaltningens synpunkt även i granskningsskede. Tekniska förvaltningens förslag till formulering av syfte lyder:

”Planen syftar till att möjliggöra för en ny grundskola i Värnamo stads västra upptagningsområde med plats för ungefär 500 elever. Detaljplanen ska medge att skolan kan möta behov och utvecklingsmöjligheter över tiden samt ta tillvara platsen och närmiljöns kvaliteter”.

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2021.389

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

att ovanstående synpunkter ses som tekniska utskottets egna samt

att det i granskningshandlingarna föreslagna syftet med detaljplanen ersätts med tekniska förvaltningens formulering av syfte i ärendebeskrivningen.

Linus Enochson
Projektör

Jesper du Rietz
Förvaltningschef



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för del av fastigheten
VÄSTHORJA 12:5
(Grundskola i Västhorja)
i Värnamo stad

Samrådstitid: 22 november – 19 december 2021

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 del av fastigheten
VÄSTHORJA 12:5
(Grundskola i Västhorja) i Värnamo stad

Dnr 19.0680.211

UNDERRÄTTELSE

PLANGRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Ett förslag till detaljplan för en ny grundskola i Värnamo stads västra upptagningsområde med plats för ungefär 500 elever. Avsikten med planen är att skolområdet med tillhörande bebyggelse anpassas till kulturlandskapet som utgör Västhorja by tillsammans med angränsande bebyggelse från 1700- och 1800-talen, ost/sydost om planområdet. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanens ställningstagande om lokalisering av nya skolor men ej förenligt med bevarande av jordbruksmark. Kommunen gör bedömningen att det allmänna intresset att tillgodose behovet av grundskola överväger jordbruksintresset i detta fall.

Handlingarna finns utställda i stadshusets foajé, på samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på kommunens webbplats kommun.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: 22NOVEMBER – 19 DECEMBER 2021
--

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 19 december 2021** till någon av nedanstående adresser:

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

Detaljplan för del av fastigheten
VÄSTHORJA 12:5 med flera
(Grundskola i Västhorja) i Värnamo stad

Dnr 19.0680.211

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ALLMÄNT

Samrådshandlingar tillhörande detaljplan för del av Västhorja 12:5 med flera i Värnamo stad har varit utsända på samråd under tiden 9 april 2020 – 11 maj 2020. Under samrådet har två yttranden utan kommentarer/erinringar och tolv yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- TeliaSonera Skanova Access AB (yttrande 2)
- Trafikverket (yttrande 11)

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I OCH MED INKOMNA YTTRANDEN

Ändringar av betydelse i plankartan är:

- Ändring och komplettering av planbestämmelser rörande säkerhet i o m närhet till väg med farlig godstrafik.
- Tillkommande planbestämmelser som rör skydd av byggnad och fastighet i o m skyfall.
- Användningsområde för del av tänkt cirkulationsplats tas bort.
- Byggrätt inom skolområdet revideras.
- Användning för bostadsändamål med begränsad byggrätt tillkommer i o m bevarande av mindre ekonomibyggnad (tidigare kallad mindre lada).
- Planbestämmelsen om genomförandetid ändras i plankartan i och med lagändring.
- Utformningsbestämmelsen angående fasadmateriäl revideras.
- Komplettering av planbestämmelser rörande hälsoskydd i o m närhet till väg med trafikbuller.

Ändringar av betydelse i planbeskrivning har skett i avsnittet:

- Natur, geoteknik och kultur.
- Bebyggelseområden
- Friytor
- Gator och trafik
- Störningar, hälsa och säkerhet

Utöver betydande ändringar har genomgående redaktionella ändringar gjorts.

Bilagor som tillkommit och reviderats inför granskning är:

- Brukningsvärd jordbruksmark, bilaga 2
- Arkeologisk förundersökning, bilaga 5
- Dagvattenutredning, bilaga 6
- Riskutredning, farligt gods och Sevesoanläggning, bilaga 7
- Trafikbullerberäkning, bilaga 8

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

Samhällsbyggnadsnämndens svar redovisas med kursivstil, uppdelat efter ämne och yttrande. Nämnden kallas nedan för: Samhällsbyggnad, Planmyndighet eller myndigheten.

Länsstyrelsen i Jönköpings län, yttrande 10

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §. Hälsa, säkerhet, risk för olyckor, översvämning. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen redan innan riskutredningen föreslagit relevanta riskreducerande åtgärder utifrån Hallandsmodellens riktlinjer. I riskutredningen är det bra att ett helhetsgrepp tas gällande riskfrågan både vad gäller farligt gods och Sevesoanläggningen.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att dialog förs med räddningstjänsten gällande placering och kapacitet för både den exploatering som planen medför samt redan befintlig bebyggelse med hänsyn till brandvattentillgången.

Råd enligt 2 kap, PBL. Naturmiljö. Eftersom planområdet ligger på betesmark behöver kommunen kolla om det finns några biotopskyddade områden, exempelvis odlingsrösen, som kan komma att skadas av planens genomförande. Om så är fallet ska dispens sökas för dessa vilken bör vara godkänd innan planen antas.

Kulturmiljö/jordbruksmark. Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen utrett alternativa lokaliseringar. I nuläget sker dock motiveringen av alternativa lokaliseringar i relation till olika värden inom ett möjligt område och som ett antal argument för varför platsen är lämplig snarare än att platsen ställs i relation till andra platser. Länsstyrelsen anser att bedömningen av lämpligheten av att bebygga platsen även får effekter för kulturmiljöns värden vilket i nuläget inte framkommer av lokaliseringsutredningen.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma, gällande det EU-stöd som ges för delar av området, att det inte bara indikerar att dessa hagar är mest frekvent nyttjade utan att det också kan finnas särskilda värden att beakta i området.

Dagvatten. Vid dimensionering av dagvattensystem bör höjd tas för att klara ett skyfall utan att skolan tar skada.

Kommentar:

Framtagen riskutredning har inneburit komplettering av planbestämmelser rörande säkerhet. Se plankartan. Brandvattentillgången i området kommer säkerställas i samband med att området VA-ansluts. Planbeskrivningen kompletteras/förtydligas.

Det förekommer inte några biotopskyddade områden inom planområdet utöver trädrader utefter gång- och cykelvägen till Borgenområdet som utgör en allé. Allén är delvis utanför

planområdet, inom fastigheten Häradsdomaren 1. Träden inom planområdet skyddas med allmän platsmark Naturområde. Avsikten är att allén ska vara kvar.

- Bilaga 2, Brukningsvärd jordbruksmark, förtydligas kring jämförelsen av alternativa platser. Dokumentet kompletteras med beskrivning av vilka effekter det kan bli för kulturmiljöns värden vid etablering av skola. Beskrivning av EU-stöd förtydligas.

Framtagen dagvattenutredning (2020, SWECO, kompletterad 2021) rekommenderar åtgärder för att skolverksamheten inte tar skada vid skyfall. Viss skada på delar av skolgård kan förekomma i och med att skyfallsväg leds över skolområdet, men det anses rimligt med hänsyn till behovet av utemiljö för skolverksamheten och det kulturbetingade naturmiljövärde som skolgårdens topografi utgör. Plankarta och planbeskrivning har reviderats.

Lantmäteriet, yttrande 4

Omprövning av gemensamhetsanläggning (ga). Det kan förtydligas vem som ska initiera och bekosta omprövningen av Västhorja ga:2.

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

U-område. På sidan 38 i planbeskrivningen står det att inga underjordiska ledningar föreslås inom kvartersmark. Men i plankartan är det utlagt ett u-område och på sidan 31 nämns det att det ska vara ett ledningsstråk genom skolområdet. Det kan förtydligas vad som gäller.

Kommentar:

Planområdet berörs av gemensamhetsanläggning Västhorja ga:2. Den gäller bland annat andelstal och upplåtet utrymme som var inaktuellt redan innan denna detaljplan påbörjades och gemensamhetsanläggningen är i behov av omprövning. För att avstyckning av skolfastighet ska kunna ske måste gemensamhetsanläggningen omprövas enligt Anläggningslagen, åtminstone i fråga om dess lokalisering över kvartersmark. Exploatören ska stå för kostnaderna för en sådan omprövning, men om omprövningen även kommer att innefatta andra delar av anläggningen (såsom båtnadsområde, delägare och andelstal) bör dessa kostnader läggas på delägarna. Övriga delägare i gemensamhetsanläggningen har samma möjlighet att initiera en omprövningsförrättning om och när önskemål finns för detta. Genomförandedelen av planbeskrivningen förtydligas.

Felskrivning i planbeskrivningen ändras gällande u-område. Del av kvartersmarken för skoländamålet ska tillgängliggöras för allmännyttig ledning.

Anonym, yttrande 1

Om ni ska göra rondell vid Gröndalsleden och Sveavägen. På ett vis bra. Bättre flyt i trafiken men tänk alla lastbilar som kommer norrifrån på Gröndalsleden på vintern och när det är halt. Det kan ha svårt idag att köra och tänk att de ska behöva stanna i en rondell i uppforsbacke. Inte smart tänkt. Tänk på lastbilsförare, annars tror jag de börjar köra mer på andra vägar och genom stan. Tänk en gång till så kanske ni kommer på en bättre lösning...

Kommentar:

Cirkulationsplatsen (CPL:n) behövs inte för planens syfte. Planområdet ändras så planen inte säkrar utrymme för en CPL inom planområdet, däremot säkerställs plats för höger- respektive vänstersvängfält.

Yttrande 3

Jag promenerar där dagligen och en skola skulle verkligen förstöra känslan att vistas i naturen runt borgen. Jag vill ha kvar kohagen!

Placera hellre skolan vid gamla tvätteritomten utmed Jönköpingsvägen.

Kommentar:

Om staden fortsättningsvis ska erbjuda skolplatser för tillkommande medborgare, måste en ny grundskola för cirka 500 elever etableras i Värnamo stad västra delar. Utifrån en lokaliseringsprövning med flera alternativ, bedömdes denna plats som mest lämplig. Värnamo stad är i stort behov av en ny grundskola på grund av utbyggnaden i Värnamos västra delar som pågått i flera årtionden. Gamla tvätteritomten utmed Jönköpingsvägen är inte en aktuell placering bland annat med tanke på närheten till de elever som ska nyttja skolan.

Djurbetet kan tyvärr inte fortsätta på samma sätt inom planområdet och därmed kommer del av naturen nära Borgen påverkas. Kommunens avsikt är att hagen söder om planområdet fortsättningsvis ska kunna betas på, liksom naturområdet norr om planområdet och Sveavägen. Med nya gång- och cykelanslutningar i och med ny grundskola kommer allmänheten kunna ha större tillgång till kvarvarande hagmark med naturvärden och stora kulturhistoriska värden.

Yttrande 6

Vi tycker, att framlagda förslag är fel i förhållande till plats. Man bör inte bebygga denna vackra orörda natur. Bygg istället längre västerut.

Kommentar:

Om staden fortsättningsvis ska erbjuda skolplatser för tillkommande medborgare, måste en ny grundskola för cirka 500 elever etableras i Värnamo stad västra delar. Utifrån en lokaliseringsprövning med flera alternativ, bedömdes denna plats som mest lämplig. Värnamo stad är i stort behov av en ny grundskola på grund av utbyggnaden i Värnamos västra delar som pågått i flera årtionden. Att bygga ett större skolområde längre västerut är inte aktuellt eftersom längre västerut finns fler fornlämningar, kultur- och naturvärden liksom inverkan på Borgens friluftsområde riskerar att bli större. Med ett läge mer västerut innebär stora investeringar i stödjande infrastruktur (vägar, ledningar) och ju längre avstånden blir mellan hem och skola innebär mer ogynnsamma förhållande för gång- och cykeltrafik.

Yttrande 8

Jag och min man går ofta med våra barn utmed cykelvägen upp till Borgen och vi njuter av den fina miljön och närheten till djuren som barnen tycker är så spännande. Det är också fint med de röda husen som verkligen gör att man får den där känslan av landet, fast man är i staden. När man läser i det ni skriver förstår man att det finns tre hagar för djuren och förslaget hamnar i den mittersta hagen. Som dessutom är en av två som används. Hur har man tänkt där? Jag är rädd att allt kommer att växa igen för ingen bonde vill väl ha sina djur i två så separata hagar? Att försöka fösa kor i en "tillfällig djurfälla" utmed Gröndalsleden flera hundra meter känns inte genomtänkt. Har man rådfrågat en bonde om det här upplägget?

Varför kan man inte placera skola och idrottshall i den minst använda hagen? Ner mot industriområdet. I det området finns ju dessutom redan en befintlig fotbollsplan och trafiken skulle kunna leda in från industriområdet. Har det området över huvud taget undersökts?

Varför kan man inte använda den ytan istället om den ändå inte används lika mycket? Snälla, se över detta igen. Det vore en katastrof att förstöra området.

Kommentar:

Lokal jordbrukare nyttjar marken idag inom och angränsande planområdet för sina betande djur. Kommunen har en kontinuerlig dialog med jordbrukaren. Kvarvarande hagar söder, respektive norr om planområdet kommer fortsättningsvis brukas (framförallt sommartid) med diverse åtgärder för att minska den konflikt som kan uppstå med djur och skola relativt nära varandra. Naturområdet utefter Gröndalsleden anses som möjlig passage för djuren när de ska tas mellan kvarvarande hagar. Avsikten med illustrerad djurfålla var att visa ungefärligt läge i plankartan. Då illustrerad omfattning inte är gångbar, tas utritat läge bort från plankartan och beskrivs enbart i planbeskrivningen. Området mellan Gröndalsleden och skolfastigheten är fortsättningsvis möjlig för tillfällig flytt av djur mellan hagar. Flytt av stängsel ansvarar exploatör för. Planbeskrivningen kompletteras.

Området norr om Sveavägen är inte aktuell plats för en grundskola med cirka 500 elever. Området är fornlämningsrikt med kända gravar, svårbebyggt i och med de topografiska förutsättningarna och området påverkas mer av Norregårds industriområde och de säkerhetsrisker som medföljer. En grundskola i området norr om Sveavägen innebär också större konflikt med stadens grönstruktur.

Yttrande 7 och 9

Jag skulle vilja veta vilka de stora fördelarna är med att placera en skola enligt tilltänkt detaljplan? Som jag ser det finns det bara nackdelar med att klämma in en skola på ett alldeles för litet område mitt emellan två av stans största vägar.

Förutom att det kommer finnas mycket liten möjlighet att expandera verksamheten (vilket historiskt sätt ha visat sig behövas förr eller senare) så kommer man även att hindra trafiken på stans ringled med köande infarter och rondeller samtidigt som man utsätter barn för onödig fara.

Som om det inte vore nog håller Stena på att ansöka om utökad verksamhet bara en bit bort medförande ännu mer tung trafik på Gröndalsleden och dessutom hantering av farligt avfall. Det måste som sagt finnas en mycket god anledning som jag missar, gör det inte det tycker jag ni ska tänka ett varv till.

Kommentar:

Fördelarna med placeringen av skolan enligt planförslaget är 1) att området kan tillgodose en skolverksamhet med cirka 500 elever. En skola för cirka 500 elever kräver stora ytor och de finns få andra platser som är tillräckligt stora, 2) att det ligger innanför kringleden med goda möjligheter att bygga vidare på/använda befintlig infrastruktur, 3) på säkert avstånd från oacceptabla hälso- och säkerhetsrisker, 4) i ett tänkt strategiskt utvecklingsstråk för Värnamo stad (granskningsförslag av Fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad, 2021), 5) ligger i ett kulturlandskap där skola och kulturmiljö skulle kunna samexistera utan för stora ingrepp i landskapet.

Uppdraget och huvudsyftet med planen är att möjliggöra för en grundskola med cirka 500 elever. Storleken på skolan utgår från beräknat behov i kombination med vad platsen kan tillåta. Ytterligare behov av grundskola hanteras i strategisk planering, se granskningsförslag till fördjupning av översiktsplan för Värnamo stad. Med planen tillkommande trafik bedöms inte hindra trafiken på Gröndalsleden eller Sveavägen. Beroende på utformning av gång- och

cykelpassage förbi Sveavägen kan det bildas tillfälliga köer, men det bedöms vara rimligt och trafiksäkert. Kommunen vill att den infrastruktur som är byggd ska användas mer effektivt utan att göra avkall på trafiksäkerheten. Exakt läge för gång- och cykelpassage över Sveavägen kommer utredas vidare. Planen säkrar inte längre plats för en cirkulation, enbart utrymme för höger- respektive vänsterkörfält.

Stenas verksamhet ligger på sådant avstånd att den inte bedöms medfört några hälso- eller säkerhetsrisker för verksamhet inom planområdet. Planförslaget tar höjd för fortsatt trafikering med farligt gods på Gröndalsleden. Utifrån framtagna riskbedömningar kring farligt gods och närhet till Sevesoanläggning tillsammans med tillkommande planbestämmelser, anser kommunen att marken är lämplig för en skola.

Yttrande 12

- Vi är starkt kritiska till förslaget för ny detaljplan, den innebär ett stort ingrepp i den kulturhistoriska miljön som finns i Västhorja by. I Länsstyrelsens register för fornlämningar benämnd som Västhorja bytomt.

Värnamo kommun har tagit fram ett antal planer, riktlinjer och även översiktsplan 2020, där man beskriver hur viktigt det är att bevara och utveckla kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Västhorja bytomt tros vara Värnamos vagg med rester av bebyggelse från 1200-talet.

Nuvarande bebyggelse har uppförts mellan åren 1770 - 1850. Fastighet som bebyggdes 1770 (Laglåsaren 3), är Värnamo äldsta bebodda fastighet.

För att byggnaderna ska få en tidsenlig gestaltning krävs även en yttre miljö som påminner om den tidens natur och miljö. I dagsläget finns hagar och ängar i anslutningar till bebyggelsen som sommartid betas av kor. Det blir en levande landsbygdsmiljö i direkt närhet till staden som skapar mervärde för de medborgare, barn som vuxna, som går, springer och cyklar i området.

Den ”lada” som i planen föreslås att rivas och den gamla körbron i dess närhet anser vi är viktiga inslag i kulturmiljön för att behålla den gamla bykänslan, utan dessa inslag tenderar området att bli mer likt ett ”villaområde”.

- Vi anser att detaljplanen inte kan anses vara lämplig med hänsyn till landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och den god helhetsinverkan. Kulturhistorisk värdefull miljö och landskapsbild. I PBL 2 kap. 6 § står att läsa:

”Vid planläggning ... ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsinverkan, [...]

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärende samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).”

Förutom att tänkt placering av fotbollsplan, parkering och cykelbana skapar en barriär i det agrara kulturlandskapet tillkommer stängsel, eventuella stödmurar, belysningsstolpar, förråd och driftsytor som kommer innebära en stor visuell påverkan på den kulturhistoriska miljön och landskapsbilden. Det beskrivs i samrådhandlingarna att byggnaderna ska förses med lämpligt material för att smälta in i nuvarande bebyggelse, men t.ex. ett högt stängsel runt en idrottsplats har vi svårt att se hur det anses smälta in, inte heller en stor asfalterad parkering eller en fullstor idrottshall.

Att bygga en trevåningsbyggnad verkar inte heller vara förenligt med PBL, tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Samtliga hus i Västhorja by har under åren restaurerats och tagits om hand med utgångspunkt att denna plats är värt att värna. Det har dels skrivits om detta i kommunens planer, men det finns också ett engagemang från samtliga fastighetsägare under lång tid för att bevara miljön som helhet.

Exempelvis på vilken restriktivitet som funnits kan nämnas:

- När Lagläsaren 2 restaurerades i mitten på 80-talet fick nuvarande ägare byta nyuppsatt panel på vissa ställen, då länsstyrelsen ansåg att vissa brädor hade fel dimensioner. Samma sak gällde även för Lagläsaren 3, där återanställandet även gjordes med smidspik, med tanke på att det var byggt 1770. Vilket även tillämpades vid uppförandet av det garage som byggdes.
- Ett av de nyare husen på östra sidan om Rusthållarevägen fick ritas om fem gånger innan man från kommunens håll ansåg att det smälte in i befintlig äldre bebyggelse.
- Ladan som benämns som rivningsobjekt är varsamt underhållen med specialsågad panel och gammalt enkupigt lertegel.
- I trädgårdarna är materialval och växtlighet noga utvalt för att smälta in och tydliggöra platsens rumslighet.
- Inga staket eller avgränsningar har gjorts i den yttre miljön, för att behålla känslan av det "småskaliga jordbruket" som är ett av åtta områden i Jönköpings läns kulturprofilområden.

Kulturprofilen är framtagen av Jönköpings läns museum och Länsstyrelsen, den ska ligga till grund för att bevara och utveckla kulturmiljöer i länet. I den finns det småskaliga jordbruket beskrivet som "De timrade rödfärgade bostadshusen och ekonomibyggnaderna och den småflikiga, steniga åkermarken med odlingsrösen och omgivande stenmurar är typiska i landskapet."

Den tänkta detaljplanen skulle innebära att man förstör helhetsintrycket av Västhorja by och med den yta som krävs i anspråk för denna plan menar vi att det får anses som orimligt att bevara de visuella och kulturella värden som finns på platsen. Att man i samrådshandlingarna anger som argument att platsen blir tillgänglig för all är ej rimlig då det inte kommer finnas en kulturhistorisk plats av samma typ kvar att beskåda. Det kommer säkerligen behöva sättas upp någon form av bullerskydd och då har man ännu mindre att beskåda av befintlig bebyggelse och den sammanhängande landskapsbilden.

Vi anser också att kommunen inte lever upp till de ställningstaganden man gör i den kulturmiljöplan som finns framtagen. Plan för kulturmiljön i Värnamo kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-26. Bland annat står det att en av kommunens grundläggande målsättning är att bevara natur och kulturlandskapet och gynna biologisk mångfald.

Kommunen ska värna om ett öppet landskap samt vårda natur- och kulturvärden. Vidare beskrivs att historien tillhör alla och att det därför är viktigt att skydda, vårda informera och stärka tillgängligheten till våra kulturmiljöer, så att nutida och kommande generationer kan förstå och uppleva det historiska kulturarvet.

2018 fick Värnamo kommun Riksantikvarieämbetets pris som årets kulturmiljökommun, ett pris som delades ut i Stockholm med motiveringen:

"Värnamo kommun arbetar sedan flera år målmedvetet med att lyfta kulturarvet och synliggöra kulturmiljöer. Kommunen samverkar med många olika aktörer för att bevara och utveckla olika kulturmiljöer och för att göra medborgarna delaktiga i kulturmiljöarbetet"

På vilket sätt bevarar och utvecklar man kulturmiljön i Västhorja med föreslagen detaljplan? I Fornsök, Länsstyrelsens register över fornlämningar, finns Västhorja by registrerat som ett fornminne i egenskap av bytomt/gårdstomt och Länsstyrelsen har beslutat att förundersökning

krävs för två ytor inom planområdet om marken ska schaktas och bebyggas. Utöver de rent materiella fynden som görs i dessa utredningar önskar iv att beslutande politiker tar ställning till de visuella värden som denna miljö som en helhet utgör. Vi önskar att bytomten bevaras för att värna om den kulturhistoriska miljön. En av få historiska och nu levande miljöer i Värnamo kommun.

Som engagerade fastighetsägare är vi för varsamma ingrepp som kan tydliggöra, tillgängliggöra och informera om platsen för allmänheten, men att genom föreslagen detaljplan förstöra miljön för all framtid måste vi givetvis ställa oss starkt kritiska till.

Buller/Miljöpåverkan. Både ljudbuller och ljusbuller kommer störa den befintliga bebyggelsen samt djurliv från tidig morgon till sen kväll (kl.6-22), eftersom byggnader ska nyttjas av både skola och föreningsliv.

I samrådshandlingarna finns en text i identifieringen av omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan som för gällande trafikbuller och utsläpp från anslutande vägar är en miljöeffekt och att dess effekt bedöms som ringa. För vem bedöms dessa effekter som ringa? Bostäder utmed Sveavägen och Västhorja by kommer utsättas för en påtaglig ökning av ljudbuller stora delar av dagen och under mörka timmar även av ljusbuller. Även om hastigheten sänks och ljudbuller på så sätt kan anses reduceras kommer ljusbuller från bilar, vägbelysning och eventuell idrottsplats i nära anslutning till befintlig bebyggelse skapa olägenhet för både människor och djur/natur.

Till detta måste vi också räkna det buller som kommer från en idrottsplats som ska nyttjas fram till klockan 22. I ett aktuellt yttrande från Boverket är man mycket tveksam till om idrottsplatser med höga ljud, stark belysning och ev. högtalare ska förläggas i nära anslutning till bostadsbebyggelse.

Trafikmiljön. Den cykelbana som finns planerad över Sveavägen känns inte genomtänkt, då den planeras över en starkt trafikerad väg, i anslutning till ”ringleden” kring Värnamo. Det är många bilar som passerar morgon och eftermiddag, flertalet med allt för höga hastigheter. Cirkulationsplatsen som planeras vid Sveavägen/Gröndalsleden verkar inte heller optimal då den är placerad i slutet av en brant backe, tunga fordon har svårt med start och stopp i den lutningen. Det påverkar ju även kvalitén på luften, då start och stopp i backe genererar mycket avgaser.

- Vi hoppas att ni hörsammar och tar till er de synpunkter som vi framfört så att den kulturhistoriska miljön Västhorja bytomt kan få bevaras till kommande generationer, att som det står i en av utredningar kring området, se till att genom särskilda riktlinjer i detaljplan säkerställa att området får fortsätta vara en kulturhistorisk miljö, en av de äldsta miljöerna i Värnamo stad.

Kommentar:

Den kulturhistoriska miljön som finns i och runtomkring Västhorja by är värd att värna. Med det sagt menar kommunen att värna inte alltid betyder att allt, byggnader och miljöer kommer vara exakt som det alltid har varit. Med planförslaget anser kommunen att det går att samexistera en skolmiljö och de värden som utgör essensen av en historisk plats så som Västhorja by.

Fornlämningsområdena inom planområdet utgör två bytomter och har varit föremål för arkeologiska utredningar. De värden som framkommit är inte av sådant slag att en bebyggelse på platsen bedöms vara olämplig av kulturmiljöskäl. Kommunen ser också värdet i ett öppet landskap som angränsar mot befintlig bebyggelse inom kvarteret Lagläsaren med mindre marktaggrepp för borttagning av stängsel och anläggning av gång- och cykelväg. Det

finns andra typer av öppet landskap i linje med det agrara kulturlandskapet som inte kräver betande djur.

Även med en skola i området blir det en levande landsbygdsmiljö i direkt närhet till staden som skapar mervärde för medborgare, dessutom får besökare möjlighet att springa, gå och cykla bland kulturlämningar på ett helt annat sätt än de får göra idag på håll. För att säkra de topografiska förhållandena har skolans ostliga bygggrätt begränsats i omfattning. Inom tänkt skolfastighet har tillräckligt stor bygggrätt tillåtits på de mer plana ytorna som tar rygg på kulle och höjdskillnader i västra delen av planområdet samt skogsdungen i de nordvästra delarna av planområdet.

Bevarande av körbron säkras inte av planen då den inte anses utgöra ett kulturhistoriskt värde i sig.

Den så kallade ladan har inte något kulturhistoriskt värde i sig. Men samhällsbyggnad kan hålla med om att den har ett arkitektoniskt inslag som bidrar till rådande kulturmiljö. Granskningsversionen är ändrad så att mindre ekonomibyggnad inte rivs utan istället bevaras i detaljplanen.

Samhällsbyggnad håller med om att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och de natur- och kulturvärden som är viktig för karaktären. Vid planering sker dock en avvägning mellan olika intressen och kommunen bedömer att ett skolområde kan placeras på platsen trots att det innebär ingrepp i det agrara kulturlandskapet. Men med en genomtänkt placering av idrottshall och huvudbyggnad som tar rygg med större kulle i sydväst och skogspartiet utmed Gröndalsleden och Sveavägen bedömer förvaltningen att det är möjligt att passa in en skolverksamhet i miljön utan att ta bort karaktären av rådande landskapsbild. Föreslagna utformningsbestämmelser med bland annat anpassad färgsättning, anpassade byggnadshöjder (upp till tre våningar) och material som smälter in i miljön, införs för att bibehålla karaktären i området.

För en god helhetsinverkan revideras planen något. Planen säkrar att utformningen av skolans ostliga bygggrätt anpassas till miljön.

Samhällsbyggnad ser positivt på det engagemang som finns i området för dess miljö och bebyggelse. Det är till och med nödvändigt att fastighetsägare sköter om sin fastighet utifrån de värden fastigheten har, om området ska upplevas trivsamt och utgöra bra boendemiljöer och samspela med sitt omland.

Det finns inga förbud att göra insatser för utveckling i området. Kulturprofilen är en skrift som generellt beskriver Småland, kommunen vill så klart värna om den bild som finns så långt det går. Men skoländamålet måste placeras någonstans och utifrån lokaliseringsprövning är det denna plats som är mest lämplig utifrån flera intressen. Detaljplanens syfte är att värna om platsen värden så långt det går tillsammans med en välfungerande skola för cirka 500 elever. Att bevara befintliga träd och topografiska element (kullar och stenslänter mm) är i linje med en väl genomförd skolgård. En skola kommer innebära att behovet kommer öka att tillgängliggöra närliggande kulturmiljöer än mer. Detaljplanens syfte bidrar till att utveckla kulturmiljön i Västhorja genom att höja skötseln på allmän plats (inom och utanför planområdet) och göra den mer tillgänglig.

Bullereffekterna från angränsande vägar bedöms ge ringa störning på människan. I inledande skede av planarbete har vi kunnat se att möjligheter finns att inom planen möjliggöra goda utemiljöer för skoländamålet, alltså för ny bebyggelse. Framtagen trafikbullenberäkning bekräftar det. Trafikökning i och med tillkommande bebyggelse innebär inte en sådan ökning av trafikmängder att trafikbuller bedöms störande för befintliga bostadsmiljöer.

Planens syfte är en grundskola med en fullstor idrottshall (inomhus). Det finns inget krav att en skola måste ha en utomhusplan lämplig för matcher, utan de idrottsfunktioner som är tänkta att placeras utomhus är anpassade för skolans verksamhet. Skolverksamhet bedöms inte som störande verksamhet utifrån ett bullerperspektiv.

Belysning från skolverksamheten får inte vara störande. Det innebär att belysning ska vara välriktad och ej bländande. Rådande topografi är gynnsam utifrån ett bländningsproblematik (trafik) då befintlig bebyggelse ligger högre i terrängen. Planen möjliggör för ett stort skolområde, kommunen bedömer det möjligt att placera anläggningar för skoländamål på lämpligt sätt som inte blir störande för närboende. Lämplighetsprövningen hanteras vidare i lovgivningsprocessen. Kommunala anläggningar bör användas men med det sagt ser samhällsbyggnad inte någon större idrottsaktivitet utomhus, kvällstid inom skolområdet. Satsningar på arrangerad idrott sker på närliggande Norregårds idrottsplats.

Skolans upptagningsområde kommer även omfatta stadsdelar öst och nordost om planområdet. Viktigt att det finns passager förbi Sveavägen utifrån ett gent och rakt samt trafiksäkert sätt så gång- och cykeltrafik inte väljer att ta genare och mer osäker väg till skolan. Gång- och cykelbanan i plankartan är illustrerad och inte juridiskt säkrad i exakt läge. Illustrerat läge utgår från att hastighet sänks till 40 km/h på Sveavägen och att avstånd till korsning och siktskymmande kurva är tillräckligt lång som bromssträcka. Illustrationen ska ses som en viljeyttring att en trafiksäkerpassage måste till någonstans förbi Sveavägen. Sådan anordning kommer säkras i samband med projektering av gång- och cykelvägar.

Tillägg från Häradsdomaren 1. Absolut ej lämpligt med en garageutfart där man måste backa ut på en cykelbana. Som blir betydlig mer trafik på, om det bli en skola. I nuläget fungerar det bra. Att ha en skola nära en viadukt över en väg är olämpligt. På rasterna kan det tänka sig att barn frestas att stå på viadukten och kasta ner sten på bilarna. Som ni har planerat kommer Häradsdomaren 1 att ha cykelvägar runt hela tomten. Och det finns 2 utfarter från tomten. Detta klingar ju inte bra.

Kommentar:

Med planen möjliggörs nya gång- och cykelvägar till grundskolan. Avsikten med det är att tillskapa säkra skolvägar för oskyddade trafikanter. Det innebär bland annat att minska flödet av oskyddade trafikanter i aktuellt vägavsnitt med en garageutfart med utbackande fordon. Men även med nya gc-vägar är det riktigt att det kommer bli mer oskyddade trafikanter vid morgon och eftermiddag. Då det handlar om utbackande fordon från en bostadstomt, bedömer kommunen situationen som acceptabel. Eventuellt kan det bli aktuellt med en trafikspegel för att underlätta sikt vid utfart.

Yttrande 13

Nuvarande bebyggelse i Västhorja by uppfördes i mellan åren 1770 - 1850 det finns tecken på att det varit bebott sedan långt tidigare. Det går att läsa att det fanns boende i området från 1200-talet, det sägs vara Värnamos vagga, betydligt mycket äldre än Värnamo Stad som i år firar 100 år.

Västhorja bytomt finns omnämnd i ett flertal utredningar som genomförts av Jönköpings läns museum. Den är klassad som ett fornminne, se bilaga 1 och 2.

Den detaljplan som nu finns för samråd tar inte hänsyn till Västhorja bytomt, det föreslås i planen att den västra delen av bytomten ska bli bl.a. en asfalterad parkering och en fotbollsplan. För att få plats med parkering och fotbollsplan finns också inskrivet att en av de gamla byggnaderna, en ekonomibyggnad, "mindre ladugård" ska rivas. Den byggnaden ägs idag av oss men står på ofrigrund. Vi har flera gånger under de 35 år vi ägt byggnaden frågat kommunen om vi kan få köpa till marken runt "ladugården, svaret vi har fått har varit att det är höga kostnader för att ta fram en ny detaljplan, men huvudargumentet har varit att det inte kommer att byggas på den marken. Den tillhör Västhorja by och det har funnits ett intresse och ett värde för kommunen att bibehålla den kulturhistoriska miljön. En kulturhistorisk miljö som förstärkts med betande kor som bevarat ängarna öppna, med det nya planförslaget byts korna ut mot en asfalterad parkering och en anlagd fotbollsplan. Vad tog kommunens ambition om att bibehålla Västhorja by som en kulturhistorisk miljö vägen?

I kulturhistorisk utredning genomförd av Jönköpings Läns museum 1984 står det i resultatet: "Stor restriktivitet mot förändringar av byggnader. Restriktivitet mot och anpassningskrav på eventuellt tillkommande bebyggelse i anslutning till Västhorja by. Området föreslås säkerställt genom särskilda riktlinjer i detaljplan."

Länsstyrelsen skriver om kulturmiljö:

Med kulturmiljö menas vanligen en miljö som är påverkad av människor. Begreppet kulturmiljö används för att beskriva en särskild plats eller ett område med kulturmiljövärden. Kulturmiljövärden

En kulturmiljö består av flera olika slags lämningar som tillsammans ger en bild av en historisk period, en händelse eller ett utvecklingsförlopp. I andra fall är det områdets kontrast till ett omgivande landskap som utgör grunden för värdet. Ordet kulturmiljö syftar därför ofta på en plats eller område där upplevelsen av ett kulturmiljövärde är särskilt tydlig.

Kulturmiljöns värden är inte begränsade till en särskild tid eller tidsperiod, och begreppet kulturmiljö omfattar även landskapets vardagliga miljöer. Exempel på enskilda värden som bidrar till kulturmiljön som helhet kan vara äldre byggnader och fornlämningar.

Vägsträckningar, markanvändning och former i landskapet kan utgöra värden i en kulturmiljö. Spår av människors liv

Exempel på kulturmiljöer är välbevarade byar eller platser i landskapet med gravar, lämningar efter tidigare odling eller andra spår av människors liv. Ett annat exempel kan vara ett bostadsområde eller ett kvarter med en särpräglad, tidstypisk eller särskilt välbevarad bebyggelse.

Kulturmiljöns värden utgör en del av vårt gemensamma kulturarv och ligger i flera fall till grund för regional och lokal social identitet. Kulturmiljöns värden utgör en viktig utgångspunkt för en hållbar utveckling och är en av de miljöaspekter som skall tillvaratas genom den nationella miljö kvalitetsmålen, och omfattas också av ett flertal av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Kulturmiljöns värden ingår även i andra samhällsmål, till exempel de nationella målen för friluftslivet.

Nationella kulturmiljömål

Sveriges riksdag har antagit fyra Nationella kulturmiljömål, som anknyter till miljömålen och den nationella kulturpolitiken. Kulturmiljön har också betydande sociala och samhällsekonomiska värden, till exempel för besöksnäringen och bidrar också till att skapa en god livsmiljö.

De fyra kulturmiljömålen är att främja:

1. ett hållbart samhälle med en mångfald av kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas,
2. människors delaktighet i kulturmiljöarbetet och möjlighet att förstå och ta ansvar för kulturmiljön,

3. ett inkluderande samhälle med kulturmiljön som gemensam källa till kunskap, bildning och upplevelser, och

4. en helhetssyn på förvaltningen som innebär att kulturmiljön tas till vara i samhällsutvecklingen.

Många kulturmiljöer är utpekade som riksintressen eller kommunala skyddsområden.

Kulturmiljövärden kan också skyddas i form av kulturresevat. I flera fall består kulturmiljöer av fornlämningar eller byggnadsminnen, men de kan också omfatta höga naturvärden.

Kulturmiljövärden hanteras därför i flera olika lagstiftningar, framförallt Kulturmiljölagen, Miljöbalken och Plan- och bygglagen.

Utpekade kulturmiljöer så som byggnadsminnen, fornlämningar och kulturresevat har ett direkt skydd enligt Kulturmiljölagen och Miljöbalken. Kulturmiljöns värden omfattas även av Miljöbalkens samt Plan- och bygglagens hänsynsbestämmelser.

Kulturmiljöprofil för Jönköpings län

Vad är typiskt för Småland och för Jönköpings län? Det har Länsstyrelsen och Läns museet funderat över och tillsammans tagit fram en ny kulturmiljöprofil för länet. Den ligger till grund för Länsstyrelsens arbete vad gäller bevarande, bruk och utveckling av länets kulturmiljöer.

Det mest omistliga i vårt byggda kulturarv skyddas av Kulturmiljölagen och Miljöbalken.

Länsstyrelsen har ansvar för det statliga kulturmiljöarbetet i länet, framför allt för fornlämningar, kyrkor, byggnadsminnen, kulturresevat och riksintressanta kulturmiljöer.

Länsstyrelsen ansvarar också för hanteringen av det statliga bidraget till kulturmiljövård. För detta arbete behövs en strategi och därför har Kulturmiljöprofilen utvecklats.

Kulturmiljöprofilen omfattar det som vi idag upplever som typiskt för länets materiella kulturarv.

Åtta områden ingår i profilen. Varav det "Småskaliga jordbruket" är ett. (Bild inlagd i yttrande. Bildtext: Länsstyrelsens exempelbild på ett småskalig jordbruk) (Bild inlagd i yttrande Bildtext: Bild från norra delen av Västhorja by, detaljplanen föreslås den gröna ytan att bytas ut mot en asfalterad parkering, ev byggnad och fotbollsplan.)

Jönköpings län karaktäriseras av ett mosaikartat landskap. Historiskt sett har det funnits en dynamik mellan intensiv odling på inägorna och extensiv odling på utmarken där man svedjat. Dynamiken och växelverkan har också varit tydlig där hagmarker brutits för att brukas som ängsmark, för att sedan åter växlas över till hagmark och vice versa. De små och steniga åkermarkerna har bidragit till att boskapsskötseln varit särskilt betydelsefull, vilket resulterat i en omfattande ängsareal i länet.

Röda stugor

Ensamgårdar och små byar som var kringgärdade av inägomark låg här och där i det omgivande skogslandskapet. Små byarnas radbykaraktär är ett resultat av tomtregleringar vid storskiftet kring sekelskiftet 1800. De timrade rödfärgade bostadshusen och ekonomibyggnaderna och den småflikiga, steniga åkermarken med odlingsrösen och omgivande stenmurar är typiska inslag i landskapet. Torpen och backstugorna fanns i byarnas utkant och speglar en modernare svensk historia med militärväsen, samt en befolkningsökning från år 1750 och en näringsfrihet på landsbygden från år 1864.

Regionala skillnader

De många röjningsrösen som finns spridda i länet vittnar om åkrarnas karaktär. Regionala skillnader går att utläsa. Områden med bördiga odlingsmarker eller omfattande sankängar har resulterat i större bybildningar. I övrigt präglas länet av tämligen små byar. En tydlig skiljelinje delar upp länet i en sydvästlig och en nordöstlig del. Den senare har erbjudit bättre förhållanden, och har därför en större och mer påkostad jordbruksbebyggelse. Den sena tomtregleringen i länet hänger ihop med traditionen att klyva lantegendomar. Det är inte förrän i och med storskiftena under 1800-talet som en mer omfattande och organiserad reglering görs på landsbygden.

Värnamo kommun skriver i flera av sina planer att man ska ta tillvara kulturhistoriska miljöer: översiktsplan 2020, i den planen hänvisas till dokumentet som heter Värt att värna- Värnamo Socken på sidorna 29-31 finns området Alandsryd- Västhorja beskrivet. Texten avslutas med: "Alandsryd och Västhorja är områden av stort intresse som attraktiv boendemiljö och rekreation. Ett ökat exploateringsstryck kan komma i konflikt med bevarandet av landskapets agrara prägel och den rika förekomsten av fornlämningar. Önskvärt är att fornlämningarna värnas vid ett framtida exploateringsstryck inom området. Restriktivitet iakttas vid förändring av bebyggelse med ursprunglig karaktär"

På kommunens hemsida under Kulturhistorisk bebyggelse finns också att läsa:

"Bebyggelse utgör en stor del av vår gemensamma identitet och vårt kulturarv. Traditionell bebyggelse på landsbygden likväl som en rik variation i stadsmiljön bidrar till kontinuitet och historiskt perspektiv. Det är därför viktigt att värna om kulturmiljön från alla olika tider. Förändringar, som exempelvis om och tillbyggnader, ska därför göras med varsamhet så att bebyggelsen och deras kulturvärden får finnas kvar."

I den kultur och miljöutredning som finns utskickat i samrådshandlingarna används uttryck som

- det bevarande värda kulturlandskapet som utgör Västhorja by,
- ny bebyggelse ska placeras varsamt i kulturlandskapet
- hänsyn ska tas till den äldre bebyggelsen öster och söder om undersökningsområdet.
- det är viktigt att biotop med vatten finns kvar, det bildar en naturlig avgränsning mot den befintliga bebyggelsen i Västhorja.

Hur får man dessa planer och beskrivningar att stämma överens med det förslag till detaljplan som finns framtagen?

Behövs det ingen naturlig avgränsning i den nordöstra delen av planområdet? Där ligger parkering/fotbollsplan mycket nära befintlig bebyggelse.

I planförslaget för detaljplan Västhorja 12:5 med flera finns angivet att den "lada" som finns inom detaljplaneområdet ska rivas, detta är enligt vår mening inte i linje med de planer och skrifter som finns både från Länsstyrelsen och Värnamo kommun kring kulturhistoriska miljöer.

Det är en ekonomibyggnad som tillhör bymiljön och är belägen strax intill den gamla körbron som vittnar om att där funnits en ladugård, delar av den grunden finns kvar. Där planeras den tänkta cykelvägen läggas, vilket innebär att de miljöerna kommer att tas bort. En viktig del av en historisk bymiljö och finns idag inom området som är märkt Västhorja Bytomt.

Vi köpte ett förfallet hus i mycket dåligt skick 1984 när delar av Västhorja by detaljplanerades. Vid det tillfället ritades tomterna om och det hus vi köpte hamnade utanför den nya tomten. Vi flyttade huset till den nya tomten. Den ekonomibyggnad, kallad "ladan" i planförslaget hamnade också precis utanför de nya tomterna.

För att bevara bykänslan fick vi tillåtelse av kommunen att räkna "ladan" som vår. Det var en muntlig överenskommelse under många år. Den har under åren målats och restaurerats i gammal stil med bl.a. enkupigt taktegel och specialsågad brädfodring. Vi har vid några tillfällen tillfrågat kommunen om att få köpa till tomtmark, då "ladan" står på kommunens mark, ofri grund, beskedet vi fått har varit att det är för dyrt att rita om detaljplanen och det kommer ändå inte att byggas på den kulturhistoriska marken. Vi har sett till att marken runt "ladan" har skötts och att den gamla körbron bevarats och synliggjorts. Det finns även en hel del gammal växtlighet i miljön, bl.a. bondsyren och spirea.

2010 skrevs ett nyttjanderättsavtal, där vi står som ägare av "ladan", detta för att de personliga

kontakter som funnits innan inte längre skulle vara kvar. Inte heller då fick vi möjlighet att köpa mark, svaret vi fick var att marken inte ska bebyggas.

Vi blir utifrån ovanstående beskrivning både upprörda och besvikna om "ladan" nu efter 35 år i våra ägor behöver rivas. Vad är en kulturhistorisk by utan ekonomibyggnader?

Vi har ytterligare ett tillfälle blivit berörda av ändring av detaljplan, det var när Sveavägens förlängning byggdes. De flesta grannarna protesterade men vi avstod detta, vi tänkte att ibland behöver saker förändras, vi ansåg att vår utemiljö fanns på husets västersida, baksidan mot naturen var viktigare för oss. Det som hände var att man "råkade" rita fel och vägen hamnade på del av den väg som vi hade servitut på för att komma till garaget. Det löstes av kommunen genom att vi idag har en vändzon belägen vid garaget men delvis utanför tomten. Den vändplanen finns inte heller markerad i någon detaljplan, marken skulle ju inte exploateras. Vårt önskemål om att få köpa marken finns fortfarande kvar, då området nu ändå förses med detaljplan. Gäller både området runt "ladan" och körbron samt vändzonen vid garaget.

För att värna om Västhorja Bytomt och den kulturhistoriska miljön ser vi också av det är av största vikt att den planerade byggnationen i östra delen av detaljplaneområdet, parkering, fotbollsplan, byggnad förläggs på annan plats. Då parkeringen bl.a. kommer att serva en idrottsanläggning för allmänt bruk kommer det att innebära ett störande moment på särskilt kvällar och helger med en ökad biltrafik. Den ökade biltrafiken kommer att påverka ljud och bullernivån för kringliggande villor. Den mörkare delen av året är det också stor risk att närbelägna villor blir störda av bilarnas belysning och den strålkastarbelysning som måste finnas på en så stor allmän parkering.

Vi har också flera frågor kring hur trafikmiljön i området ska bli hållbar. Den cykelväg som planeras över Sveavägen känns mycket osäker ur två aspekter, den är ritad strax efter en kurva, i nära anslutning till en infart/utfart på parkeringen, verkar bli många "farliga" moment för ett skolbarn.

Nästa fundering är rondellen vid Gröndalsleden där det är mycket tung trafik, den är förlagd i slutet av en lång och ganska brant backe, det blir många tunga fordon som får stanna och starta där. Hur påverkar det miljön och den luft som skolbarnen och övriga medborgare som befinner sig i friluftsområdet vid Borgen ska andas?

Avslutar den här skrivningen med resultatet från en av många utredningar som Jönköpings läns museum gjort i området:

"Stor restriktivitet mot förändringar av byggnader. Restriktivitet mot och anpassningskrav på eventuellt tillkommande bebyggelse i anslutning till Västhorja by. Området föreslås säkerställt genom särskilda riktlinjer i detaljplan."

Vi vill och hoppas i och med detta

- Att planförslaget i det östra området planeras om så att den kulturhistoriska miljön, hela Västhorja Bytomt kan bevaras som en del av historiska Värnamo, Värnamos vagga, en av de äldsta nu bebodda miljöerna i Värnamo stad
- Att "ladan" inte ska rivas utan får finnas kvar då den är ett viktigt inslag i miljön för att förstärka den gamla bykänslan.
- Att körbron bevaras som ett minne från historien.
- Och sist men inte minst viktigt att vi kan få köpa till marken runt "ladan" då det är osäkert att äga en fastighet på ofri grund. (Hänvisning till bilaga 3 tillhörande svarsblankett. Inledande bilagetext: Bilder på den byggnad som beskrivs som "lada" i detaljplanen och föreslås att rivas. Byggnaden tillhör Lagläsaren 1 och ligger ca 25 meter från befintliga och bebodda fastigheter i Västhorja by.)

(Bilaga 1, karta med avgränsning av fornlämning L2019:4910 Bytomt/gårdstomt)
(Bilaga 2, utdrag om fornlämning L2019:4910 Bytomt/gårdstomt Riksantikvarieämbetet)

Kommentar:

Den kulturhistoriska miljön som finns i och runtomkring Västhorja by är värd att värna. Med det sagt menar kommunen att värna inte alltid betyder att allt, byggnader och miljöer kommer vara exakt som det alltid har varit. Med planförslaget anser kommunen att det går att samexistera en skolmiljö och de värden som utgör essensen av en historisk plats så som Västhorja by. Om staden fortsättningsvis ska erbjuda skolplatser för tillkommande medborgare, måste en ny grundskola för cirka 500 elever etableras i Värnamo stad västra delar. Utifrån en lokaliseringsprövning med flera alternativ, bedömdes denna plats som mest lämplig. Värnamo stad är i stort behov av en ny grundskola på grund av utbyggnaden i Värnamos västra delar som pågått i flera årtionden. I den föregående lokaliseringsprövningen, var ett kriterium att värna fornlämningar vid en framtida exploatering av en samhällsviktig funktion i denna del av staden. Prövningen landade i att minst sammantagen påverkan av en ny grundskola skulle vara möjlig inom planområdet. Kulturmiljövärden som är kopplade till användning ersätts med skolverksamhet.

Granskningsversionen av planen har reviderats i den nordöstra delen. Med visat intresse att köpa marken som den mindre ekonomibyggnaden står på och angränsande mark, naturlig avgränsad utifrån byggnaden och angränsande bostadstomt, ser planmyndigheten det som möjligt att skydda byggnaden genom detaljplan. Vändzonen omfattas inte av planområdet.

Samhällsbyggnad bedömer inte att angränsande bostäder påverkas negativt av ljud och ljus av tillkommande trafik och verksamhet, trafikens omfattning och verksamhetens närhet bedöms inte som störande. Samhällsbyggnad anser det viktigt hur skolans parkering och utemiljöer utformas för att minska dess negativa påverkan på landskapsbilden i stort. Med det sagt bedöms syftet med planen och PBL regelverk vara fullgott skydd för en lämplig utformning i samband med lovprövning.

Skolans upptagningsområde kommer även omfatta stadsdelar öst och nordost om planområdet. Viktigt att det finns passager förbi Sveavägen utifrån ett gent och rakt samt trafiksäkert sätt så gång- och cykeltrafik inte väljer att ta genare och mer osäker väg till skolan. Gång- och cykelbanan i plankartan är illustrerad och inte juridiskt säkrad i exakt läge. Illustrerat läge utgår från att hastighet sänks till 40 km/h på Sveavägen och att avstånd till korsning och siktskymmande kurva är tillräckligt lång som bromssträcka. Illustrationen ska ses som en viljeyttring att en trafiksäkerpassage måste till någonstans förbi Sveavägen. Sådan anordning kommer säkras i samband med projektering av gång- och cykelvägar.

Cirkulationsplatsen (CPL:n) behövs inte för planens syfte. Planområdet ändras så planen inte säkrar utrymme för en CPL inom planområdet.

Barn- och utbildningsnämnden, yttrande 5

Detaljplan för en ny skola ska ge utrymme för en eventuell utbyggnation. Detta för att kunna möta en växande befolkning och vara flexibel inför framtiden. Därför är områdets yta av största vikt både vad gäller byggbar yta och yta för säker skolgård. S-ytan i detta förslag till detaljplan anser vi vara för liten i dagsläget och därför inte lämplig för en ny skola.

Det är av stor betydelse att skolverksamheten kan bedrivas i en sammanhängande byggnad, dock utan att det blir för många våningsplan.

Det är av stor betydelse att utemiljön utformas så att skolans tillsynsansvar kan utövas på ett effektivt sätt. Det görs enklast om elevernas skolgård utformas i möjlig mån på en, max två sidor av en skolbyggnad.

Kommentar:

Frågan om storlek på ytan besvaras i samband med Tekniska utskottets synpunkt, tillika kommunens lokalförstärkare, se nedan.

Planförslaget möjliggör för en sammanhängande byggnad i max tre våningar. Illustrationen visar de två skolbyggnader för cirka 500 elever. Huvudbyggnaden är i två hela plan med enstaka funktioner på en tredje våning liksom en fristående byggnad passande för till exempel hemkunskap och/eller slöjdverksamhet eller någon annan funktion som lämpar sig i en fristående byggnad.

Planen möjliggör för skolgård på en, max två sidor av en skolbyggnad.

Tekniska utskottet, yttrande 14

Barn- och utbildningsnämndens yttrande är inarbetat i Tekniska utskottets svar.

Text gällande planens syfte bör ändras. Byggnation av skola med dess stora byggnadsvolymer är svår att genomföra och samtidigt uppfylla texten gällande planens syfte.

Nuvarande text:

"Planen syftar till att möjliggöra för en ny grundskola i Värnamo stads västra upptagningsområde med plats för ungefär 500 elever. Avsikten med planen är att skolområdet med nya skolbyggnader blir en del av det bevarandevärda kulturlandskapet som utgör Västhorja by tillsammans med äldre angränsande bebyggelse från 1700- och 1800-talen, ost/sydost om planområdet."

Förslag till ändring:

Planen syftar till att möjliggöra för en ny grundskola i Värnamo stads västra upptagningsområde med plats för ungefär 500 elever.

Detaljplanen ska medge att skolan kan möta behov och utvecklingsmöjligheter över tiden samt ta tillvara platsen och närmiljöns kvaliteter.

Fastighet: För att möjliggöra planens syfte och ge goda förutsättningar för funktionell skolmiljö bör byggrätten omfatta hela kvartersmarken märkt S utan begränsningar i egenskapsbestämmelser i plankarta.

Fastighet: Kvartersmark märkt S bör även utökas i sydöst så den sträcker sig ner mot föreslagen ny gc-väg i öster. Se skiss nedan. Möjlighet att flytta föreslagen gc-väg i östlig riktning för att utöka kvartersmarken för skola bör även beaktas. Se skiss nedan blå linje. (Bild på plankartan med markerade ytor för utökning samt flytt av illustrerad gc-väg sydöst om kvartersmark för skola.)

Gata: Anslutning för gående och cyklister från östra sidan av staden / Sveavägen till skolan och friluftsområdet Borgen bör utredas närmare.

Gata: Reserverad yta för cirkulation Sveavägen/Gröndalsleden är bra för framtiden men vänstersvängfält bör vara en första lösning. Cirkulation stoppar upp trafiken på leden och är problematisk med tanke på att korsningen ligger mitt i en långsträckt backe, vilket bedöms ge miljö och bullerproblematik samt försämra Gröndalsledens syfte av kringfartsled.

- VA: Dagvattenutredning kommer att göras innan granskningsskede. Ny skyfallskartering påvisar stora flöden som måste hanteras i anslutning till planområdet.

- Grönstruktur: Området präglas idag av en mångårig betesdrift. När bete upphör ändrar landskapet fort karaktär. Stora områden med NATUR kommer innebära stora driftskostnader om befintlig landskapsbild vill behållas utan tillgång till betande djur. Därför bör område NATUR begränsas.

- Grönstruktur: I planbeskrivningen kan förtydligas att tillgången till naturområden norr om Gröndalsleden samt NO Sveavägen är ett stort tillskott för skolans verksamheter utomhus.

Kommentar:

Då samhällsbyggnad har ett tydlighetskrav enligt lag gällande detaljplaner, ser planmyndigheten ingen anledning till att formulera om syftet. Första meningen av syftet beskriver möjlighet att bygga en ändamålsenlig grundskola för cirka 500 elever. Samrådsversionens förslag på syfte motsätter inte att detaljplanen medger att skolan kan möta behov och utvecklingsmöjligheter över tid, alltså detaljplanen möjliggör för en skola med cirka 500 elever och inom ramen för det kan bygglov ges för en skola med färre elever och därefter inkomma med bygglov för eventuell utbyggnad. En större skola för fler elever än cirka 500 är inte möjlig utan att göra för stora avkall på natur- och kulturmiljöns värden i och angränsande planområdet.

Andra syftesmeningen revideras enligt nedan:

” Avsikten med planen är att skolområdet med tillhörande bebyggelse anpassas till kulturlandskapet som utgör Västhorja by tillsammans med angränsande bebyggelse från 1700- och 1800-talen, ost/sydost om planområdet.”

Tas samtliga egenskapsbestämmelser bort inom kvartersmark för skola finns det inte tillräckligt juridiskt stöd för att säkra att marken är lämplig för en skola enligt syftet. Regleringen bedöms vara lämplig i förhållande till platsens förutsättningar.

Myndigheten bedömer dock det lämpligt att ta i anspråk föreslaget naturområde som kommer ligga innanför föreslagna gång- och cykelvägar till skoländamål, se granskningsversionen av plankartan.

Anslutning för gående och cyklister förbi Sveavägen får en säker plats i samband med projektering. I plankartan är tänkbara gc-väg fortsatt illustrerad. Gc-vägarna är med andra ord inte låsta i läge av detaljplanen. Om illustrerad södergående gc-väg från Sveavägen avses anläggas i annat läge inom planerat naturområde, måste Länsstyrelsen rådfrågas.

Planförslaget möjliggör utrymme för tänkbart höger- respektive vänstersvängsfält. Cirkulationsplats behövs inte för planens syfte. Planen möjliggör inte för en cirkulationsplats mer än att avstånd mellan tänkt körbana i en cirkulationsplats och planerad skoltomt hålls utifrån säkerhetsrisk, plankartan har ändrats.

I framtiden dagvattenutredning hanteras skyfallsfrågan. Plankarta och planbeskrivning revideras utifrån hänsynstagande av VA-hantering (inkl dagvatten) samt skyfall.

De naturmarksområden som finns utlagda i detaljplanen behövs för att säkerställa allmänhetens tillgång till skoltomten men också att tillräckliga avstånd finns till intilliggande

bebyggelse. Planbeskrivning och plankarta har reviderats med avseende på naturmark till granskningshandlingen och bedöms vara i nödvändig omfattning för planens syfte.

Planbeskrivningen revideras utifrån synpunkten om tillgång till naturområden norr om Gröndalsleden.

ÖVRIGT

- b₁ och b₂ bestämmelserna i plankartan förtydligas.
- Planbestämmelsen om genomförandetid ändras i plankartan i och med lagändring 1 april 2020.
- Bestämmelsen f₁ revideras från *Fasad ska utformas i huvudsak med träliknande material* till *Delar av fasad ska utformas av trä eller träliknande material*. Plankarta och planbeskrivning revideras.
- Förtydliga om att det förekommer fornlämningar i naturområdet inom planområdet liksom naturområdet söder om planområdet. Vid markingrepp ska Länsstyrelsen rådfrågas.
- Del av parkeringsbehovet för skolverksamheten är lämplig att samordna med befintlig parkeringsplats för friluftsområdet Borgen. Planbeskrivningen revideras.
- Generell redaktionell ändring av text i planbeskrivning för en mer lättläst handling.

augusti 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
VÄSTHORJA 12:5
(Grundskola i Västhorja) i Värnamo stad

Dnr 19.0680.211

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

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

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:

- Arkeologisk utredning, bilaga 1
- Brukningsvärd jordbruksmark, bilaga 2
- Kultur- och naturmiljöutredning, bilaga 3
- Arkeologisk förundersökning, bilaga 4
- Dagvattenutredning, bilaga 5
- Riskutredning, farligt gods och sevesoanläggning, bilaga 6
- Trafikbullerberäkning, bilaga 7

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
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	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	6
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
<i>Riksintresse</i>	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Detaljplaner med mera.....</i>	7
<i>Kommunala beslut i övrigt.....</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Natur, geoteknik och kultur.....</i>	9
<i>Bebyggelseområden</i>	17
<i>Friytor</i>	22
<i>Gator och trafik</i>	24
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	27
<i>Brand och räddning</i>	34
<i>Teknisk försörjning</i>	34
MILJÖMÅLEN	37
<i>Miljö kvalitetsnormer - Luft.....</i>	38
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	38
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	40
<i>Organisatoriska frågor</i>	40
.....	40
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	41
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	42
<i>Tekniska frågor.....</i>	42
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	43

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med
kommunalt
huvudmannaskap

NATUR

Naturområde, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

VÄG₁

Genomfartsväg, bestämmelsen anger precisering väg för allmän genomfartstrafik. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en framtida cirkulationsplats i korsningen Sveavägen och Gröndalsleden. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

GATA₁

Huvudgata, syftet med bestämmelsen är att mark utefter Sveavägen ska användas för allmän trafik och att kommunen är huvudman för gatumarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

S

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Mark, Vegetation

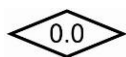
n₁

Markens höjd får inte ändras. Syftet med bestämmelsen är att säkra befintlig kulle i kvartersmark. Topografin inom kvartersmark för skola är värdebärande för natur- och kulturlandskapet. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § punkt 1 PBL.

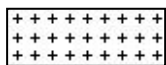
Omfattning

e₂

Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea för användningsområdet. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



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



Marken får endast förses med förråd och byggnadsverk för utevistelse. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § 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.

Skydd

m₁

Marken får inte användas för stadigvarande utevistelse. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

m₂

Skydd i form av vall eller dike ska finnas. Bestämmelsen har lagstöd i, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

Utformning

f₁

Delar av fasad ska utformas av trä, eller träliknande material. Syftet med bestämmelsen är att styra utformningen för att anpassa ny bebyggelse till omgivande natur- och kulturmiljö. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₂

Delar av fasad ska utformas med dova kulörer i jordtoner. Syftet med bestämmelsen är att styra utformningen för att anpassa ny bebyggelse till omgivande natur- och kulturmiljö. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utförande

b₁

Entréer ska finnas på motsatt sida byggnad från Gröndalsleden. Syftet med bestämmelsen är minimera konsekvenserna vid en olycka med farligt gods. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₂

Friskluftsintag ska placeras i fasad på motsatt sida av byggnad från Gröndalsleden. Syftet med bestämmelsen är att minimera konsekvenserna vid en olycka med farligt gods. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges för skoländamål förrän vall med dike har kommit till stånd. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 14 § punkt 1 PBL.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått 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.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för en ny grundskola i Värnamo stads västra upptagningsområde med plats för ungefär 500 elever. Avsikten med planen är att skolområdet med tillhörande bebyggelse anpassas till kulturlandskapet som utgör Västhorja by tillsammans med angränsande bebyggelse från 1700- och 1800-talen, ost/sydost om planområdet.

Huvuddraget av planförslaget är att en del av ett allmänt kultur- och naturlandskap exploateras på ett varsamt sätt för skola med tillhörande skolbyggnader, skolgård, angöring och parkering samt idrotts- och sportanläggning. Angöring kommer ske från Sveavägen och från befintlig gc-väg som leder till friluftsområdet Borgen.

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 femte kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Föroreningsbelastning har beräknats för befintlig markanvändning och framtida bebyggelse med schablonmässig rening i öppna diken nedströms planområdet. Planområdets vattenvolym utgör cirka 0,05 promille av det totala flödet som MKN baseras på. Planförslaget bedöms därmed inte påverka MKN för vattenförekomst, ån Lagan.

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Värnamo stad och gränsar i öst till bostadstomter och natur- och kulturmiljö i söder, i ungefärlig höjd med befintlig gång- och cykelväg till Borgenområdet. I övriga väderstreck gränsar planområdet till Gröndalsleden och Sveavägen.

Planområdet är ungefär 5,2 hektar stort och omfattas av flera fastigheter ägda av Värnamo kommun.

Tidigare ställningstaganden

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

Riksintresse

Området ligger inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Riksintresset påverkas inte eftersom planen inte möjliggör för byggnation över tjugo meter.

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan Mitt Värnamo 2035, antagen 2019, ska kommunen vid planering och lokalisering av nya förskolor och skolor verka för att dessa förläggs inom gång- och/eller cykelavstånd från omgivande bostäder, i kollektivtrafikstråk samt med goda möjligheter att hämta och lämna sina barn på ett trafiksäkert sätt.

Översiktsplanen har flera ställningstaganden gällande jordbruksmark. Planförslagets syfte är att möjliggöra för allmännyttig anläggning (skola) på betesmark, läs mer om lokaliseringsbedömning under avsnittet *Brukningens värde jordbruksmark*.

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanens ställningstagande om lokalisering av nya skolor men ej förenligt med bevarande av jordbruksmark. Kommunen gör bedömningen att det allmänna intresset att tillgodose behovet av grundskola överväger jordbruksintresset i detta fall.

Detaljplaner med mera



Planöversikt 2020 med ungefärlig avgränsning av planförslaget.

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.

F 292 Detaljplan för del av Gröndalsleden mm i Värnamo stad, antagen 1998

Ovanstående plan har inte någon genomförandetid kvar.

Plan F 292 tillåter allmän plats för gång- och cykelväg samt kultur- och/eller naturområde där fasta fornlämningar ska iordningställas och skyltas upp samt att det för området ska upprättas sköteselanvisningar som innebär att naturen, hagmarken och fornlämningarna bevaras.

Kommunala beslut i övrigt

Initiativ för etablering av ny grundskola i Värnamo stad har väckt av ansvarig lokalförsörjare. Uppdraget var att finna plats för en grundskola för 550 elever i västra delen av Värnamo stad. I ett inledande planeringsarbete kring tänkbar lämplig lokalisering av en ny grundskola (F- 6) tog Samhällsbyggnadsförvaltningen fram en utredning i oktober 2018 med tre alternativa platser för en ny grundskola (*Tänkbar lokalisering av ny grundskola i västra delen av Värnamo stad, oktober 2018*).

På begäran från Kommunstyrelsen (att gå vidare med lokaliseringsalternativ 3a/3b), beslutade Samhällsbyggnadsnämnden den 20 mars 2019 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Västhorja 12:5 med flera i Värnamo stad, för att möjliggöra för en etablering av en grundskola med tillhörande idrottshall. Avsikten är att idrottshallen ska nyttjas både av skola och av föreningar.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

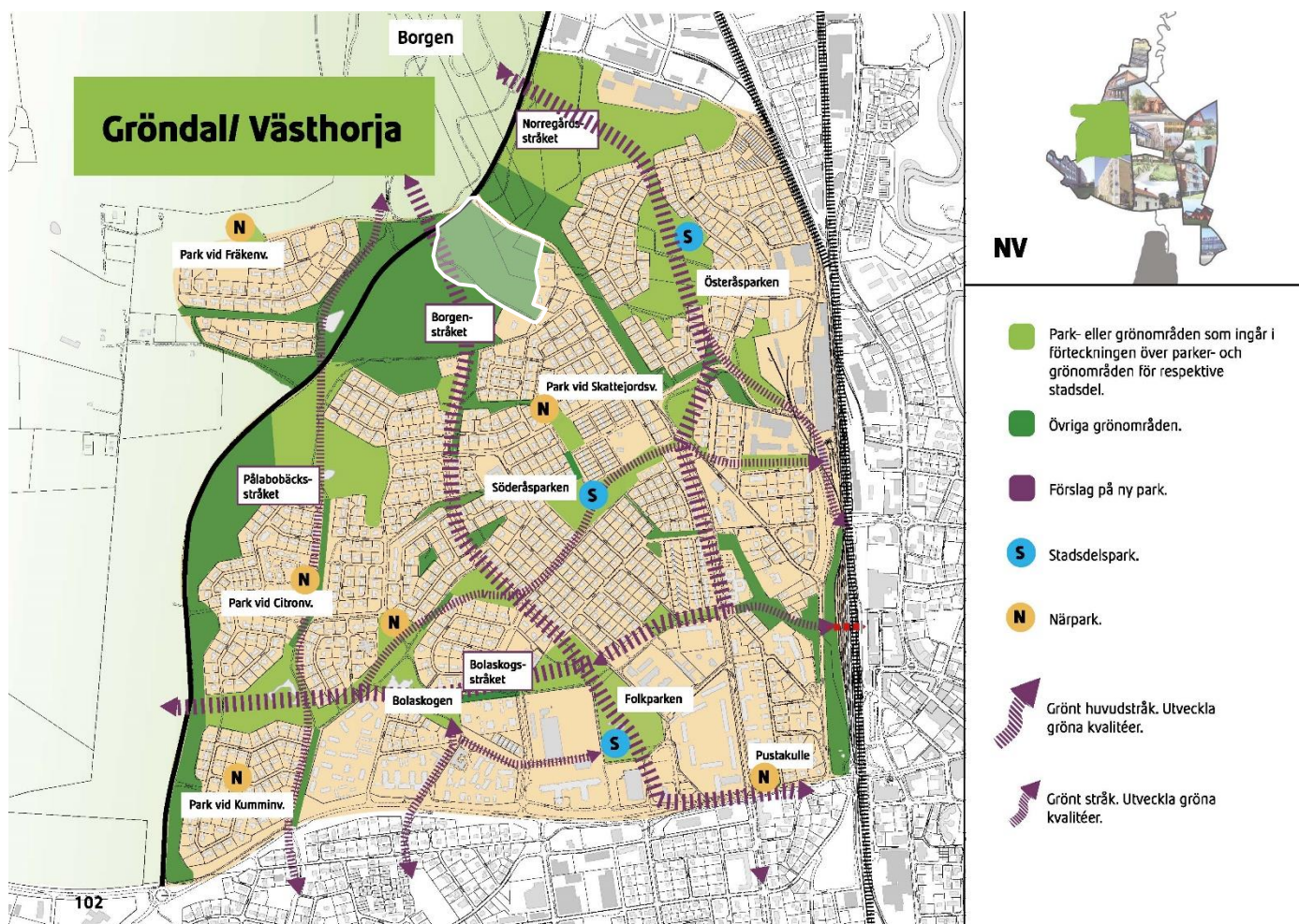
Natur, geoteknik och kultur

Mark, vegetation och naturmiljö

Förutsättningar

Kommunens gällande plan för grönstruktur, antagen i kommunfullmäktige 2020, bygger på fem strategier för människans behov av grönstruktur. I del två av styrdokumentet är planområdet en del av Borgenstråket, ett av de gröna huvudstråken i stadens infrastruktur för rekreation och andra ekosystemtjänster. Närheten till friluftsområdet Borgen och naturområden nord/nordost om planområdet är ett stort tillskott för skolans verksamhet utomhus.

Del två av Plan för grönstruktur från 2020.





Panoramabild tagen mot öster, från kullen i sydvästra delen av planområdet.

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Värnamo stad i ett äldre agrart kulturmiljölandskap med inslag av hagmark och slåtteräng. Planområdet utgör främst av naturbetesmark i en småkuperad terräng. I den västra delen med berg i dagen och i den mellersta delen finns sankmark med förekommande avvattningsdike i nordsydlig riktning. I östra delen ligger marken högre med en sentida ekonomibyggnad på ofrigrund. Högsta marknivåerna inom planområdet finns i den sydvästra (191 m ö h) och sydöstra (193 m ö h) delarna av planområdet och lutar ned till lägsta punkten som är i den mellersta delen av planområdet, angränsande till Sveavägen (180 m ö h).



Stråket av sankmark i nordsydlig riktning genom planområdet.

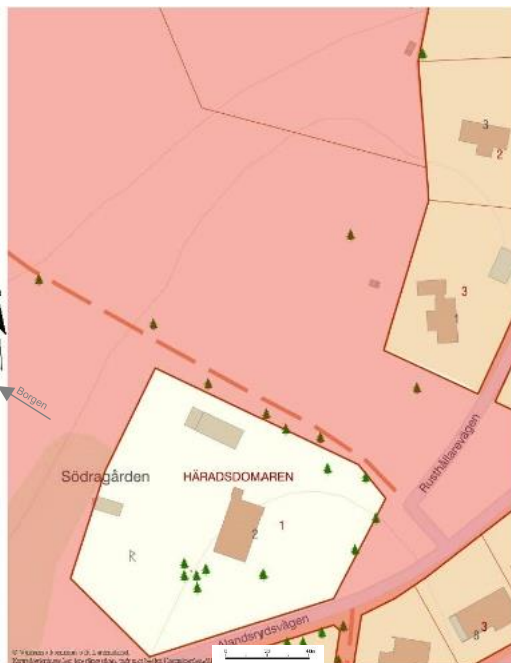
Kulturlandskapet med dess naturvärden inom planområdet, är till övervägande del väl bevarat i och med kontinuerlig djurbetning. Mindre trädjungar och fristående solitärträd omsluter det öppna landskapet. I den västra delen med berg i dagen, är vegetationen mer tätbevuxen med tall och ek. Björkar i olika åldrar dominerar i den mellersta delen av planområdet och bildar där mindre trädbevuxna dungar. Där finns även inslag av hägg och apel. Längst sankmarksstråket i den östra delen bildar al och sälg obelysta och slutna korridorer av vegetation som gynnas av skuggiga miljöer. Utspridda inom planområdet finns även inslag av större ekar.

Det biologiska kulturarvet präglar delar av planområdet genom äldre ängsslåtter och senare tid av betesmark. Fruktträd av apel och bigarrå och bärbuskar av vinbär och krusbär utgör karakteristiska arter avpräglat biologiskt kulturarv.¹

Delar av naturbetesmarken består av småkuperad stenbunden mark och även med berg i dagen, särskilt markant i den västra delen. Även intill sankmarken finns ett parti av berg i dagen.

I den nordvästra delen av planområdet finns högre terräng med torrare mark och även en större sammanhängande yta av hållmark. Här växer rikligt med styvmorsviol vid sidan av

▪ ¹ Kultur- och naturmiljöutredning, bilaga 3, Värnamo kommun



Kartan visar på rödmarkerad kommunägd mark och skyddsvärda träd enligt Jönköpings länsstyrelse.



Träd i allé längsmed båda sidorna av gång- och cykelväg till Borgens friluftsområde.

mossor och lavar. I den nordöstra delen finns en lägre och fuktig terräng. Här växer rikligt med humleblomster. Båda områdena med dess flora är värdefulla att bevara som karaktärsarter i kultur- och naturlandskapet.

Planområdet omfattar även mindre naturvärden, främst där marken tidigare varit betesmark. Där finns hägg, rönn och inslag av större tallar, granar och ekar. Även inslag av död stående och liggande ved beväxt med trätickor. Vattendraget har återkommande flöden av översilning på omkringliggande sankmark, vilket har viktiga naturvärden för olika växter och djur.

Inom planområdets östra och sydöstra del finns det flera särskilt skyddsvärda träd enligt Länsstyrelsens inventering. Anmälan om samråd enligt 12 kap. 6§ MB ska göras om åtgärd ska ske som kan skada träden.

I sydöstra delen av planområdet, längsmed gång- och cykelvägen, finns trädallé, vars träd delvis står inom och utanför planområdet. Befintlig trädallé omfattas av generellt biotopskydd (7 kap. 11 § MB). Dispens från biotopskyddsbestämmelserna måste ske innan åtgärd genomförs.

De äldre träden i alléerna har höga naturvärden. Alléerna utgör en från estetisk och kulturhistorisk synpunkt värdefull del av landskapsbilden, och har ofta också höga värden för kulturmiljövården genom att de visar hur landskapet har påverkats av olika typer av landskapsarkitektur.

I övrigt förekommer inte objekt som är biotopskyddade (som till exempel odlingsrösen), inom planområdet.

Förändringar

Särskilt skyddsvärda träd enligt Länsstyrelsens inventering bedöms inte påverkas negativt av planen. Träden omfattas av användningsbestämmelse för naturområde. Skötsel av aktuella träd som kan skada trädet, kräver anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § MB.

Planen ger utrymme för återplantering av träd på norra sidan av gc-vägen med start vid Rusthållarevägen mot Borgens friluftsområde.

Genomförandet av planen innebär att inhysa en grundskoleverksamhet med tillhörande idrottshall i det äldre agrara kulturmiljölandskapet och använda platsspecifika förutsättningar i utformningen av ny bebyggelse inklusive dess utemiljöer. Det igenväxande skogspartiet norr om den äldre odlingsytan bör gallras från en del av vegetationen för att gynna större växande träd i området men också röjas sparsamt så trädridån ändå blir kvar mot Gröndalsleden och Sveavägen.

Allmän plats, naturområde mellan skoltomt och befintliga bostadstomter i öst och skyddsområdet mellan leden och skoltomten är tänkt att skötas som slätteräng i och med att den utgör ett grönt samband mellan två fortsättningsvis aktiva betesmarker, norr och söder om planområdet.

Den småkuperade topografin är av stor betydelse för landskapsbilden. Berg i dagen och stenrösen samt stenslänt utgör rumsbildande element. Planens användningsområden och egenskapsområden formas utifrån naturliga stenslänter i miljön vilket bidrar till att stenformationerna används i utformningen av skolmiljön. Avsikten är att bevara de rumsbildande, värdebärande naturinslagen (naturligt lågstråk, träd och växter) och att skolbyggnad och skolgård anpassas till platsens karaktär (småskaligt böljande kulturlandskap). Planen säkrar en mindre del av rådande topografi (förhöjt markparti i sydvästra planområdet) från schaktning.

Konsekvenser

Marken inom planområdet kommer inte kunna betas i samma omfattning. Konsekvenserna av det är att naturområdet inom planområdet inte kommer kunna utgöra den livsmiljö som råder. Det fuktiga stråket av vatten och sankmark i öster med naturvärden kommer omarbetas för att kunna fungera som skolgård. Planen säkrar inte att biotopen med vatten finns kvar i landskapet. Det ligger på skoletablerare att nyttja kvaliteterna som livsmiljöer för växt- och djurliv utgör i en skolgårdsmiljö.

Träd (solitärer och i grupp) samt biologiskt kulturarvet som växter utgör, skyddas inte av planen. Växtlighet utmed staket till hagen, i södra plangränsen, kommer planteras. Kommunal skötsel kommer öka på allmän plats.

Brukningens värde jordbruksmark

Förutsättningar

Betesmarken inom planområdet klassas som brukningsvärd jordbruksmark. Enligt kommunens översiktsplan från 2019 ska fragmentering av jordbruk vid planering och exploatering undvikas. Marken ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt jordbruk.



Mark kommunen medgivit för bete.

Aktuell betesmark är del i ett större sammanhängande område med brukningsvärd jordbruksmark. Växtligheten inom betesmarken indikerar på ett aktivt kulturlandskap. Marken nyttjas av enskild under betessäsong. Nötkreaturen körs till platsen och flyttas mellan hagarna genom korta, tillfälliga avstängningar av bilväg och gc-väg.

I bilaga 2, *Brukningsvärd jordbruksmark inom planen för del av Västhorja 12:5 i Värnamo stad* har kommunen utrett alternativ lokalisering för grundskolan och sammanställt information om brukningsvärd jordbruksmark inom planområdet.

Lokaliseringsprövningen resulterade i valet av aktuellt planområde. Motiveringen till att jordbruksmark måste tas i anspråk och valet hamnade på planområdet är:

- att möjliggöra för en samhällsviktigt funktion, grundskola,
- att lokaliseringen sker innanför stadens kringleder i närheten till stadsbebyggelse,
- närheten till utbyggd gc-vägnät (förhållandevis trafiksäkert med trafikseparering),
- gångavstånd till hållplats för buss i linjetrafik,
- närheten till friluftsområde Borgen (trafiksäker och nära anslutning),
- minsta ingrepp i ett äldre agrart kulturlandskap rikt på kulturhistoriska lämningar, samt
- möjlig exploatering utifrån kända hälso- och säkerhetsrisker (buller, farligt gods och Sevesoanläggning).

Förändringar

Planen medför till att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för skoländamål och allmänt naturområde. Det innebär att jordbruksmarken inom planområdet inte fortsättningsvis kommer användas för bete.

I och med tillkommande skolverksamhet blir det fler människor i rörelse i närheten av betesmarken. Med fler människor ökar risken för skador på betesdjuren. Utrymme för skyddande växtlighet finns inom allmänt naturområde utefter ny gång- och cykeltväg (så skräp som kan vara skadligt för djuren inte lika lätt kommer in i angränsande hage).

För att minska effekten av att skolområdet delar upp de sammanhängande hagarna, finns utrymme utefter Gröndalsleden som kan användas för flyttning av djuren mellan kvarvarande hagar.

Konsekvenser

Floran i landskapet upprätthålls i och med betande djur. För områden där betesmark upphör kommer även växtligheten ändras.

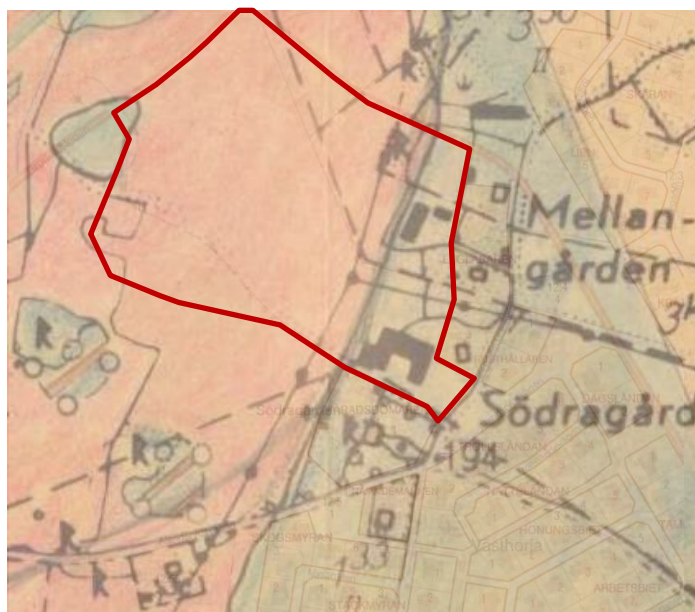
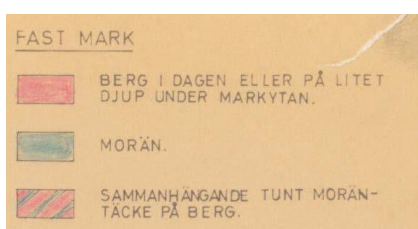
Läs vidare om djurhållning i närheten av skola i avsnittet *Störningar, Hälsa och säkerhet*.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En översiktlig grundundersökning från 1969 omfattar planområdet (Bjurströms Geotekniska Byrå AB).

Utdrag från karta i Utlåtande över grundförhållandena inom området väster om Sveavägen-Götavägen i Värnamo, 1969.



Undersökningen är utförd genom dels inventering och tolkning av flygbilder och fältkontroll av tolkningsresultat och jorddjupsmätningar i tjugo punkter. I delar av undersökningsområdet har det, på grund av den täta skogen, varit omöjlig att med flygbildernas hjälp säkert avgränsa morän från berg i dagen. Generellt gäller att moräntäcket är tunt. Blockhalten är dock hög, vilket bland annat illustreras av de mäktiga stengärdesgårdarna inom undersökt område. Eventuellt kan viss ursköljning av finmaterial ha skett i områdets lägre delar, varför blockhalten i ytan ej säkert avspeglar mängden block djupare i moränen.

Förändringar

Översiktlig grundundersökning indikerar på homogena markförhållanden med goda bärighet för byggnation i enlighet med planen. I samband med byggnation bör exploatör räkna med omkostnader i och med berg i dagen. Kommunen bedömer att markens geotekniska förhållanden är lämplig för föreslagen byggnation. För byggtekniskt stöd vid byggnation bör kompletterande geoteknisk markundersökning göras i samband med bygglovsskedet.

Markradon

Förutsättningar

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36·10⁶ Bqh/m³ och år, vilket

motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Enligt SGU:s översiktliga markradonundersökning pekas planområdets mark ut som normalriskområde.

Förändringar

På grund av att förekomsten av markradon kan variera lokalt och planen möjliggör för känslig verksamhet (skola), bör hänsyn till markradon ske i samband med byggnation. Krav på åtgärder hanteras i bygglovsskedet med stöd av BBR.

Fornlämningar

Förutsättningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län. Planen omfattas av ett äldre agrart kulturmiljölandskap. Närområdet innehåller en komplex fornlämningsmiljö från skilda tidsperioder.

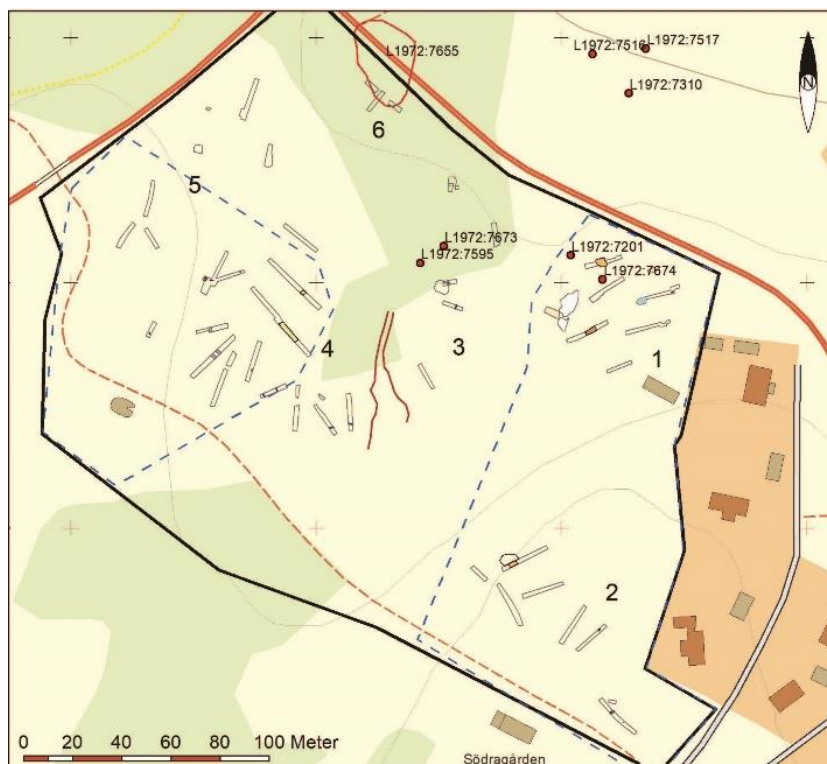
Inom planområdet finns det fyra registrerade objekt i kategorin fornlämningsliknande lämning, bevakningsobjekt i fornsök. Samt en registrerad boplats som tidigare är undersökt i samband med planerna att bygga Gröndalsleden (2000).

Det finns flertalet registrerade kulturlämningar i fornsök inom planområdets närområde, både fornlämningar, bevakningsobjekt och övrig kulturhistoriska lämningar.

Arkeologisk utredning på fastigheten Västhorja 12:5 m fl, framtagen av Jönköpings läns museum 2019, bilaga 1, redovisar främst lämningar från gårdar i Västhorja by. Lämningarna bestod av åtminstone två husgrunder och ett kulturlager samt lösfynd och ugnar som indikerar på smidesverksamhet. Vid utredningen framkom även förmodat förhistoriska lämningar i form av stolphål och en anläggning med stenar och brända ben.

Länsstyrelsen beslutade att förundersökning krävs för två ytor inom planområdet om marken ska schaktas eller bebyggas.

Karta över schakten, med förslag på förundersökningområden markerade med blåstreckad linje.
Jönköpings läns museum



Förändringar

Planen innebär att östra förundersökningsområdet delvis hamnar inom allmän plats, naturområde och delvis inom kvartersmark för skoländamål. Området närmast Gröndalsleden kommer planläggas för naturområde och skoländamål. Inom östra fornlämningsområdet avses en allmän gång- och cykelväg anläggas. Om gc-vägen avses placeras i annat läge inom östra fornlämningsområdet än illustrerad väg i plankartan, ska Länsstyrelsen rådfrågas. En förundersökning har genomförts för båda områdena. Ett antal fornlämningar har påträffats bland annat husgrunder, ett boplatssområde, blästbrukslämningar, stolphål, och härdar. Dessutom har husgrunder och kulturlager från historisk tid påträffats, bland annat rester av Västhorja Lillegård och ett krukmakeri.

De förhistoriska spåren består av ett antal härdar av typisk järnålderstyp. En av härdarna daterades till vendel-/vikingatid (omkring 700–950 e.Kr.) En annan härd med blästslag i fyllningen, tolkades som rester av en blästugn och daterades till folkvandringstid (omkring 430–640 e.Kr.). Ytterligare förekomster av blästslag påträffades inom det västra undersökningsområdet. Stolphålen tyder på fast bosättning på platsen. Ett av stolphålen daterades till 300-talet efter Kristus, ett annat till 600–700-tal efter Kristus. Resultaten tyder på att platsen har brukats under tre olika tidsperioder; från 300–500-tal, 700–900-tal, samt från och med medeltiden fram till idag. Nuvarande Västhorja by etablerades senast i slutet av 1200-talet.

Konsekvenser

Konsekvenserna av planens genomförande innebär att fornlämningar och kulturlämningar tas bort inom planområdet. Planenliga åtgärder angränsande planområdet, så som nya gång- och cykelvägar samt VA-ledningar och dagvattendiken, kan påverka befintliga fornlämningar negativt (bland annat tre gravar norr om Sveavägen, Värnamo 37:1, 37:2, 37:3). Illustrerad gc-väg söder om planområdet (utanför planområdet) bedöms initialt inte påverka kända fornlämningar. I och med ett fornlämningsrikt landskap både söder ut och norr över, sett från planområdet, bör markingrepp på grund av grundskolans etablering, rådfrågas med Länsstyrelsen. Eventuell konflikt mellan befintliga fornlämningar och åtgärder som krävs för planens genomförande, behandlas i parallellt utredningsarbete för aktuell VA-projektering eller GC-projektering.

Efter den arkeologiska har Länsstyrelsen i samråd med Länsmuseum gjort bedömningen att det inte krävs några ytterligare arkeologiska fältundersökningar av området. Dock krävs en fördjupad analys av en del slagg som påträffats inom området för att kunna ge en mer detaljerad studie av sammanhanget för det aktuella området och för blästbruket och smidet inom Jönköpings län. Länsstyrelsen bedömer vidare att fornlämningarna inom de undersökta områdena inte utgör hinder för byggnation och får tas bort.

Bebyggelseområden

Planområdet gränsar till den nordvästra utkanten av Värnamo stad. Området är del i ett äldre agrart kulturmiljölandskap med äldre bebyggelse.

Förutsättningar

Angränsande, öster om planområdet, finns en samling friliggande bostäder. De närmsta bostäderna har ett tydligt sammanhang i dess gestaltning med byggnader från slutet av 1700-talet och mitten av 1800-talet. Längs Rusthållarevägens västra sida ligger tre äldre gårdar som påverkat gestaltningen av senare bostadsbebyggelse på motsatt sida av samma väg.

Den äldre bebyggelsen ligger traditionsenligt inte på den goda rika odlingsjorden utan på mer stenig mark i anslutning till jordbruksmarken.

Förändringar

Planen möjliggör för skola och idrottsanläggning samt transformatorstation. Ny byggnation ska anpassas till kulturlandskapet med hänsyn till både kultur- och naturmiljön, kulturlämningar och den äldre bebyggelsen öster och söder om planområdet. Tillkommande användning säkras i plankartan med planbestämmelse för kvartersmark, skola (S) och transformatorstation (E₁).

Med användningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Byggrätt för skolverksamhet med cirka 500 elever och fullstor idrottshall säkras med planbestämmelserna e₂ – Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet, 30%. Vilket innebär att planen möjliggör för cirka 8 300 kvm byggnadsarea inom skolområdet. För att både möjliggöra en flexibel byggrätt för skoländamål med tillhörande idrottshall samtidigt som bebyggelsen anpassas i den mån det är möjligt till landskapet är byggrätten delad i tre delar. Närmast Gröndalsleden är byggnadshöjden satt till 14 meter. Den östliga byggrätten är delad i två delar så att byggnadshöjden i söder är satt till 12 meter och i norr till 7 meter. Detta för att följa den naturliga höjdskillnaden i området.

Konsekvenser

Mark som tidigare varit allmänt naturområde med betande djur blir med planen tillgänglig för skolverksamhet. Beroende på typ av skolverksamhet är den mer eller mindre instängslad. Planens genomförande bidrar till att behovet av skolplatser i Värnamo kommun uppfylls. En effekt av planen är ökad andel hårdgjord yta inom planområdet. Konsekvenserna av planens genomförande i det avseende är ökad påfrestning av dagvattensystemet nedströms. Läs om tänkbara dagvattenåtgärder i avsnittet *Teknisk försörjning*.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt *Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun*, antagen av Kommunfullmäktige 2012, ska Värnamo kommun så långt det är möjligt göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunen ska också se till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till information och möjlighet till kommunikation.

Planområdet utgör småkuperad terräng med upp till sex meters höjdskillnad mellan dal och kulle.

Förändringar

Det småskaliga landskapet med kullar och dalar inom planområdet har ett kultur- och naturvärde, höjdskillnader är det värdebärande elementet och är även en viktig kvalitet för en bra skolgårdsmiljö med utmanande delar i utemiljön. Det innebär förvisso att tillgängligheten till vissa delar av skolmiljön kan bli begränsad. Planen reglerar marknivån på en del av skolområdet

som utgör en större kulle nära gc-bron över Gröndalsleden. Avsikten med planen är att tillåta skolbyggnad i maximalt tre våningar (14 meter i byggnadshöjd). De första våningsplanen bedöms kunna anläggas på nivån cirka +185 meter över havet, respektive +183 meter över havet. Byggnadshöjden beräknas från medelmarknivå. Medelmarknivån varierar beroende på exakt placering av byggnaden men bedöms troligen hamna på mellan +185 meter och + 183 meter över havet på den västra byggrätten och omkring +183 till + 183,5 meter över havet på den östra byggrätten.

Kommunen bedömer marken som lämplig för skolverksamhet utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Tillgänglighetsfrågan bevakas i samband med bygglovsprövning.

Byggnadskultur och gestaltning

De tre bilderna nedan är från Googlemaps gaturvy från 2011. Bilderna visar på bebyggelsen från 1700-talet och mitten av 1800-talet som angränsar planområdet.

Förutsättningar

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



Angränsande bebyggelse är från slutet av 1700-talet och mitten av 1800-talet och ligger traditionellt på mer stenig mark i anslutning till jordbruksmarken. Husen är av äldre karaktär i trä och med rödfärgad och även gulfärgad dovare färgsättning. Längs Rusthållarevägens västra sida ligger tre äldre gårdar. De timrade manbyggnaderna av parstugetyp är uppförda i en våning med inredd vind respektive två våningar och har faluröda locklistpaneler och sadeltak. I korsningen Alandsrydsvägen och Rusthållarevägen finns Västhorja gård, uppförd i slutet av 1700-talet. Den herrgårdsinspirerade byggnaden är timrad i en våning med inredd vind, har en gul locklistpanel, brutet tak med enkupigt tegel och ett halvmåneformat fönster i vindsvåningen. Huset omges av en parkliknande trädgård med flera stora lövträd och framför byggnaden finns en planterad rundel. De ursprungliga bostadshusen ger området ett enhetligt tillsammans

med angränsande bostadshus som anpassats vad gäller gestaltning och materialval utifrån den äldre bebyggelsen.

Förändringar

Med bakgrund av de kulturvärden och rumsbildande förutsättningar som finns inom och vid planområdet föreslås följande rekommendationer gällande placering och utformning som påverkar gestaltning:



Bilderna visar hur skolbyggnad kan anpassas till befintliga markförhållanden och angränsande träd genom att byggnadshöjden anpassas till trädlinje liksom hur materialval och kulör på fasad harmoniserar med angränsande natur.
Bild på Brännkärrskolan i Alsike, ritat av Werket arkitekter samt illustration av Långsjöskolan i Segeltorp av Tyréns AB.

- Anpassa placering och utformning av byggnad utifrån markförhållanden, angränsande natur och kulturobjekt så som träd, kullar och kulturhistoriska lämningar. Bebyggelsen ska uppfattas vara del av "Västhörja by" och det natur- och kulturlandskap som präglar platsen i många generationer.
- Färgsätt med hänsyn till att byggnad ska harmonisera med kvarvarande natur och äldre bostadsbebyggelse.
- Skapa läsbara naturliga rum i utemiljön som utformas utifrån säkerhet och kulturvärden så som träd, kullar och kulturhistoriska lämningar.
- Skolbyggnader bör i sitt uttryck visa samband med naturen och den äldre bostadsbebyggelse, till exempel genom att låta byggnadsdel sjunka in i topografin och anspela på samhörigheten till den äldre bebyggelsen genom fasadval, färgsättning och takutformning.

Ny bebyggelse anpassas till kulturlandskapet med hänsyn till både kultur- och naturmiljön, kulturlämningar och den äldre bebyggelsen öster om planområdet. Plankartan säkrar viss anpassning genom planbestämmelserna f_1 – delar av fasad ska utformas av trä eller träliknande material, f_2 – Delar av fasad ska utformas med dova kulörer i jordtoner för att samspela med närliggande natur och bebyggelse i kvarteren Lagläsaren och Häradsdomaren.

Anledningen till bestämmelserna är att få ett sammanhang med kulturlandskapet och angränsande äldre bostadsbebyggelse. Planen reglerar även omfattning av byggrätt och tillåten byggnadshöjd med planbestämmelserna Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet och Högsta byggnadshöjd. Vilket möjliggör för skolbyggnad i upp till tre våningar och en fullstor idrottshall i västra delen av skoltomten. Planen säkrar till viss del även placering av byggnad, främst med anledning av skyddsbehov och störningsrisk från Gröndalsleden och Sveavägen men även för att värna om kulturlandskapets skiftande topografi. Planen innebär krav på skyddsbestämmelser som inverkar på gestaltningen av byggnadsdel som vetter mot

leden. Läs mer om regleringar i och med störnings- och säkerhetsrisker i avsnittet *Störningar, hälsa och säkerhet*.

Övrig bebyggelse

Förutsättningar

I nordöstra delen av planområdet finns en mindre ekonomibyggnad som står på ofrigrund. Själva byggnaden är privatägd. Ladan som byggnad är inte unik, den är av typen ekonomibyggnad som inte har en åldersspecifik eller platsspecifik utformning/gestaltning. Skicket av byggnaden motiverar inte heller till ett bevarande av densamma.

Utifrån historiska kartor finns det ett historiskt sammanhang med mellersta gården i Västhorja by (Lagläsaren 2) och den mindre ekonomibyggnaden.

Förändring



Exempel på genomtänkt placering av skolbyggnad med hänsyn till befintlig natur. Intressant gestaltning av plåtfasad som kan uppfattas vara träpanel på avstånd. Långbrodalsskolan i Älvsjö, ritad av NIRAS Arkitekter.

Då det finns ett visst historiskt sammanhang att utläsa vore det bra för kommande generationer att ekonomibyggnaden blir kvar. Då det inte finns något allmänt behov av byggnaden och intresse att köpa marken finns hos ägaren till byggnaden, planeras marken med byggnaden och rimlig avgränsning av omkringliggande mark för bostadsändamål. Tillkommande bostadsmark begränsas för att säkra omfattningen av byggnad och dess användning. Kvartersmark för bostäder regleras med nedan planbestämmelser:

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad.
- Fasad ska utformas i huvudsak i trä eller träliknande material.
- Fasad ska utformas med kulör i färgskala liknande slamfärgskulörer.

Friytor

Friyta är markområde avsett för lek och utevistelse i anslutning till en byggnad eller anläggning. För bostad och skolverksamhet ska friyta anordnas. Observera att friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Borgens friluftsområde nås på gångavstånd från planområdet via trafikseparerad gång- och cykelväg. Norr om Sveavägen finns ett grönområde med broanslutning till friluftsområdet. Grönområdet ligger i det gröna huvudstråket Norregårdsstråket och är möjlig att vidareutveckla i samband med Borgenområdet och närliggande Norregårds idrottsplats.

Enligt Boverket allmänna råd (FRI -BFS 2015:1) om friyta för fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör friytan vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden.

Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta (enligt Boverkets rekommendationer) är 40 kvm per barn i förskolan och 30 kvm per barn i grundskolan.

Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvm. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov².

I bedömningen av storlek och kvalitéer kan även ingå tillgång och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering, skidåkning och exkursioner.

På gång- och cykelväg, separerad från allmän biltrafik är det cirka 500 meter till Borgens friluftsområde i Alandsryd. Inom området finns elljusspår, skidåkning (längd och utför), grillplatser och utegym samt orienteringsmöjligheter.

Förändringar

Berg i dagen, stenrosen, stenslänt och kullar utgör rumsbildande element. Utformning av skolområdet bör ta nytta av naturliga avgränsningar i miljön. Samordnat med tydlig funktionsuppdelning inom skolområdet så som skolgård, parkeringsytor, förstärks naturliga rumsligheter och skolområdet

² (Mårtensson, Boldemann, o.a. 2009)

blir lättläst för besökare. För anpassning till befintlig kulturmiljö säkras höjden av kullen vid gc-bron över Gröndalsleden med planbestämmelse n_1 – Markens höjd får inte ändras.



Exempel på en möjlig gestaltning av skolområdet med skolans huvudbyggnad placerad mot Gröndalsleden. Skolområdet är markerat med svart streckad linje.

Planen ska möjliggöra för skola med cirka 500 elever. Om samtliga elever ska få 30 kvm friyta per elev, krävs det cirka 15 000 kvm friyta inom kvartersmark för skoländamålet. Kvartersmarken är cirka 32 000 kvm. Med skolbyggnader (inkl idrottshall) för cirka 500 elever behövs ungefär 7 000 kvm byggnadsyta. Planen tillåter byggnadsyta upp till cirka 8 300 kvm. Med tillhörande angöringsytor och plats för parkering (cirka 7 000 kvm) blir det vid maximal utbyggnad ungefär 33 kvm friyta per elev. Kommunen bedömer beräknad friyta som tillräcklig för att bedriva skola. Inom friyta är det möjligt att anlägga utomhusplan som kan användas för idrottsundervisning.

Planen möjliggör för allmänt grönområde i direkt anslutning till skolområdet. De mer skyddade delarna av angränsande grönområde bedöms vara lämplig för tillfällig vistelseyta för

skolelever. Angränsande grönområde säkrar även möjlig tillgång till naturområde norr om Sveavägen och samordning av en större motionsslinga via Borgenområdet.

Konsekvenser

Rumsbildande element, karaktärsskapande för platsen, riskeras tas bort inom kvartersmark eftersom planen inte säkerställer bevarandet av dem. Konsekvenserna blir att de kultur- och naturmiljöer som finns inte kommer att kunna utläsas på samma sätt och vissa värden kommer gå förlorade.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till en av stadens kringleder och två av stadens huvudgator; Gröndalsleden respektive Sveavägen. Del av kommunal gång- och cykelväg som leder till Borgens friluftsområde omfattas av planen.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

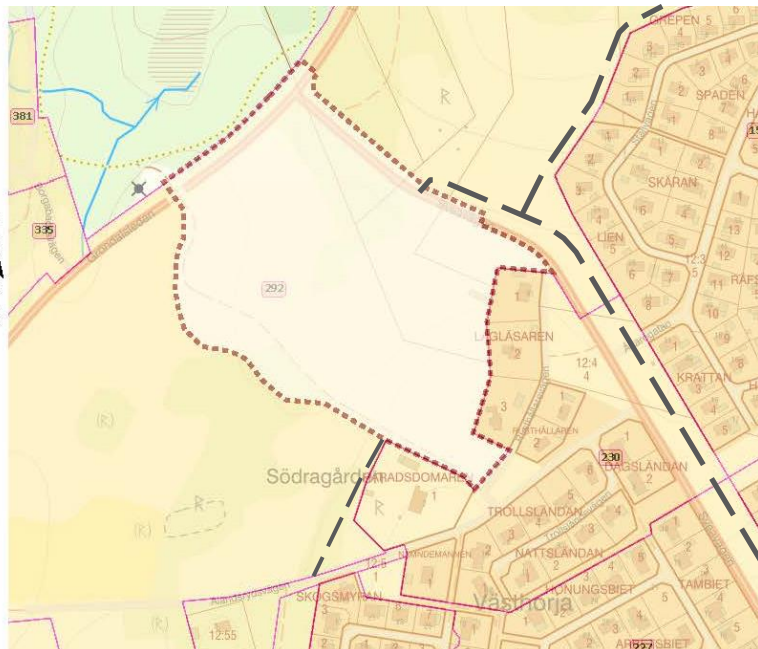
Enligt kommunens hastighetsplan är högsta tillåtna hastighet på del av Sveavägen 60 km/h. Hastigheten på Gröndalsleden är skyltad 70 km/h. Trafikrörelser på Gröndalsleden (norr om Gröndalsplan) uppmättes 2017 till 4 223 årsdygnstrafik, varav 12 % var tung trafik. Sveavägen trafikrörelser uppmättes 2016 till 2 077 årsdygnstrafik, varav 4 % var tung trafik. Samtliga allmänna gator ansvarar kommunen för.

Förändringar

Mer trafik tillkommer i och med skolverksamheten. Närliggande korsning Gröndalsleden/Sveavägen klarar ökad trafikmängd med framtida ombyggnad av vänster- och högerkörfält. Planen säkerställer utrymme för vänsterkörfält på Sveavägen såväl som på Gröndalsleden. Även ett högerkörfält på Gröndalsleden mot Sveavägen säkerställs.

Tänkbara insatser i trafikinfrastrukturen utanför planområdet på grund av ny detaljplan.

För att rymma ny skolbebyggelse måste gång- och cykelvägen till Borgens friluftsområde flyttas söderut. Gång- och cykelvägar inom planen ordnas i naturområdet utifrån gynnsamma markförhållanden, topografin och fornlämningsrik miljö. Föreslagen placering (inte fastställd) av allmänna gång- och cykelvägar är illustrerad i plankartan (både inom och utanför planområdet).



Kollektivtrafik

Konsekvenser

Frångås illustrerad dragning av nya gc-vägar inom planområdet och inom fornlämningsområde måste Länsstyrelsen rådfrågas. I och med planen, behövs ny gång- och cykelväg anslutas som berör mark utanför planområdet. Illustrerade gång- och cykelvägsanslutningar utanför planområdet kräver ingen planändring. Länsstyrelsen måste rådfrågas vid projektering av illustrerade anslutande gc-vägar då de illustreras över fornlämningsrik mark. Läs mer om fornlämningar och hänsyn till desamma i avsnittet *Natur, geoteknik och kultur – Fornlämningar*.

Förutsättningar

Närmaste busshållplats, Värnamo Söderåsvägen, finns cirka 500 meter från planområdet (fågelvägen). Busshållplatsen trafikeras av stadsbusslinje 51. Stadsbussen kör med halvtimmetrafik under vardagar och timmetrafik under helgen.

Närmast tågstopp/tågstation är Värnamo centralstation som ligger cirka två kilometer (gångvägen) från planområdet.



Busshållplats utefter Sveavägen med plats för två bussar längsmed plattform.

Förändringar

Planen möjliggör utrymme för framtida hållplatsläge för buss utefter Sveavägen. Utrymme säkras med planbestämmelse GATA₁, Huvudgata, vilket hållplatsläge med väderskydd för buss får anläggas inom.

Konsekvenser

Skola med idrottshall ökar behovet av kollektivtrafik både på dagtid för skolverksamheten men även under kvällstid i och med idrottshallens funktion. Väl tillgänglig hållplats för kollektivtrafik stärker upplevd trygghet på platsen och ökar jämställdheten i samhället då fler socioekonomiska grupper lättare når målpunkten med skola och idrottshall.

Förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skäligen 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.

Del av cykelväg till Borgens friluftsområde, i höjd med fastigheten Häradsdomaren 1, används idag till en av utfarterna för bostad på nämnd fastighet. Utfarten är utformad på så sätt att bilen måste backa ut på gc-väg. Gällande plan medger inte biltrafik på gc-vägen.

Förändringar

Skola med tillhörande idrottshall nås genom infart från Sveavägen med besöksparkering och angöringsplats för hämtning och lämning. Varumottagning ska ske på kvartersmark. Planen möjliggör utrymme för en separat infart för varutransporter. Illustrationen visar på tre in- och utfarter från skoltomten ut på Sveavägen, det är antalet anslutningar till allmän gata som anses lämplig. Planen reglerar inte läge för utfarterna, men plats för framtida hållplatsläge för kollektivtrafik bör beaktas.

I kommunens parkeringsnorm från 1993 saknas parkeringstal för skolor, idrottshallar och andra övriga anläggningar. För att ta fram ett rimligt parkeringstal för bil har en jämförelse gjorts med parkeringsnorm för skola i Järfälla och Växjö (parkeringstalen var 6 respektive 8 platser per 1000 kvm bruttoarea, BTA) samt jämförelse med idrottsanläggningar i Karlstad och Huddinge, där parkeringstalen var 33 respektive 35 platser per 1000 kvm BTA. Ett rimligt tal bedöms vara cirka 35 platser/1000 kvm BTA för idrottsanläggning vilket motsvarar cirka 70 bilplatser för en fullstor idrottshall. Ett rimligt tal för antal parkeringsplatser bedöms vara 8 platser/1000 kvm BTA för grundskoleändamål. Det motsvarar cirka 64 bilplatser för en rimlig storlek på byggnad för en skola med cirka 500 elever.

Planen möjliggör utrymme för parkering inom kvartersmark. För att så stor del av kvartersmarken som möjligt ska kunna användas som skolgård kan behovet av bilparkering för personal till viss del lösas genom samutnyttjande av befintlig parkeringsyta för friluftsområdet Borgen. Befintligt behov av ytan är främst efter arbetstid. Det bedöms möjligt att samnyttja parkeringsplatser i stor utsträckning. Gångavstånd och trafiksäkerheten mellan parkeringsytan och skolområdet anses

rimlig. Parkeringsytor för besökande placeras på fastigheten i anslutning till Sveavägen utifrån topografin. Exakt placering av parkering regleras ej i detaljplanen. Tillräckligt med plats finns för att lösa parkeringsbehovet på egen fastighet.

Behovet av bilparkeringsplatser varierar ofta stort över dygnet för anläggningar och verksamheter som idrottsplats och skola så det bedöms vara rimligt att parkeringsplatser kan samutnyttjas i stor utsträckning. Idrottshallen är först och främst för skolans behov. Men planen möjliggör en god bebyggd miljö även om idrottshallen även kommer användas på kvällar och helger.

Konsekvens

Rekommenderat läge i nordöstra delen för skolans parkering innebär att lägre och fuktig terräng, bearbetas, vilket innebär att karaktärsart i kultur- och naturlandskapet (humleblomster) tas bort. Parkeringsytan kan få en stor visuell påverkan på kulturlandskapet. Visuell påverkan måste minimeras för att uppnå god helhetsinverkan på landskapet. I samband med lovprövning bevakas frågan. Utrymme för en väl placerad och utformad parkeringsyta finns. Planen reglerar inte parkeringsutformning specifikt med någon planbestämmelse, stöd bedöms finnas i planens syfte och regelverket i PBL.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Enligt Boverkets vägledning *Gör plats för barn och unga* är det önskvärt med högst 50 dB(A) ekvivalent dagvärde på de delar av skolgården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. För övriga ytor är högst 55 dB(A) en målsättning.

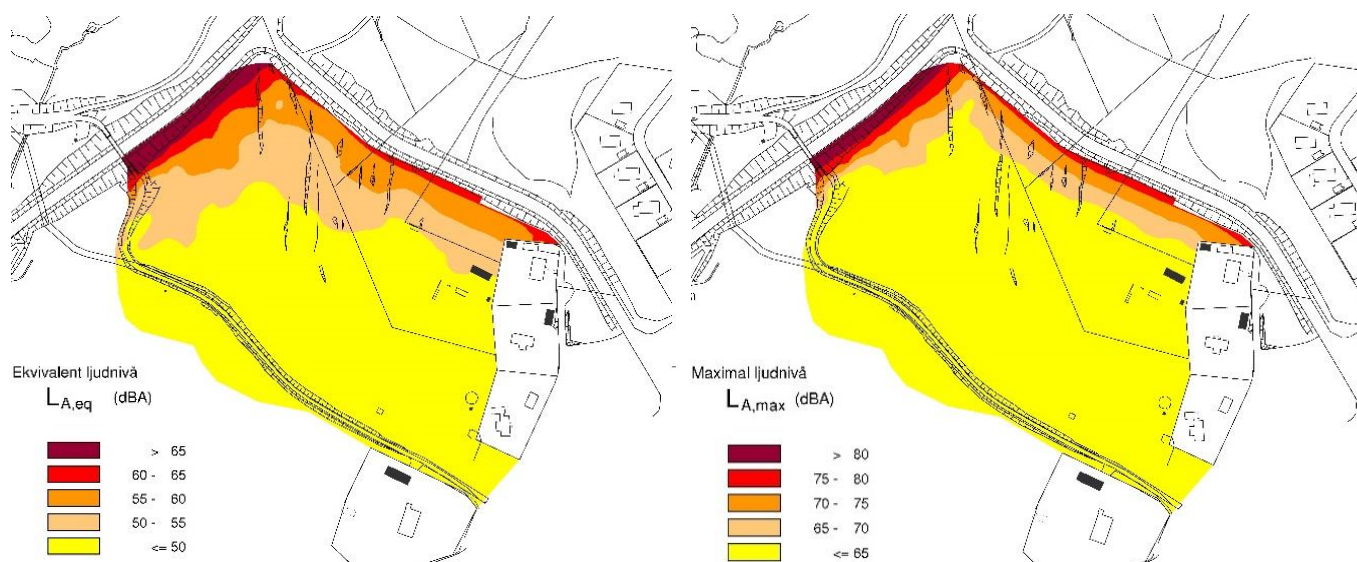
Trafikflöden på Gröndalsleden är uppmätt 2017 (4 223 årsdygnstrafik) varav 12 % var tung trafik. Skyltad hastighet på leden är 70 km/h.

Trafikflöden på Sveavägen är uppmätt 2016 (2 077 årsdygnstrafik) varav 4 % var tung trafik. Skyltad hastighet förbi tänkt skolområde och idrottsanläggning är 60 km/h.

Förändringar

Trafikmängden har räknats upp på Gröndalsleden med 1% årlig ökning av årsdygnstrafiken från 2017 uppmätta värde till 2040. Planen möjliggör för skolområde cirka 30 meter från Gröndalsledens vägmitt. Trafikmängden har även räknats upp på Sveavägen med 1% årlig ökning av årsdygnstrafiken från 2016 uppmätta värde till 2040. Planen möjliggör som närmast cirka 14 meter mellan skolområde och Sveavägens vägmitt.

*Framtidsprognos 2040
av trafikbullersituationen
1,5 meter över mark inom
planområdet. Soundcon 2020*



En trafikbullerutredning togs fram i maj 2020 (Soundcon). Av resultaten framgår att riktvärdena 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls på större delen av planområdet och på stora delar som ligger i direkt anslutning till möjlig placering av huvudbyggnad.

Resultatet grundas på att hastighetsbegränsningen fortsättningsvis är 70 km/h på Gröndalsleden men att den sänks till 40 km/h på Sveavägen i höjd med tänkt skolområde. Således bedöms det möjligt att inrymma en skolgård med god ljudmiljö inom planområdet.

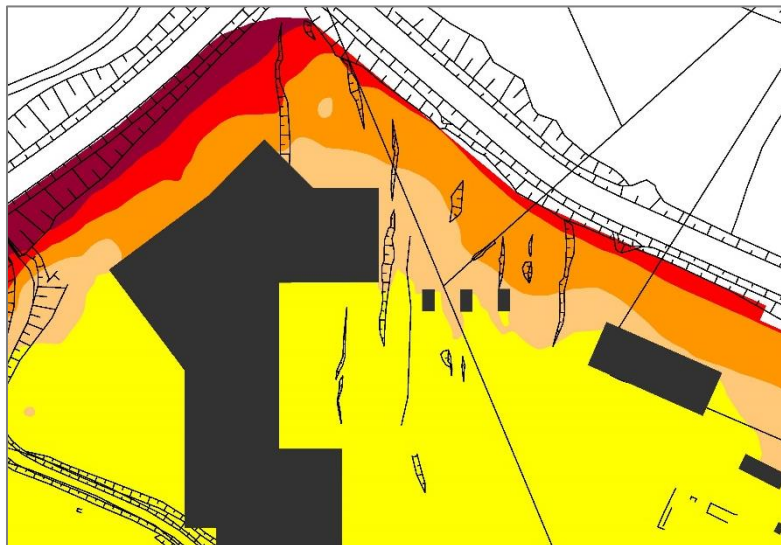
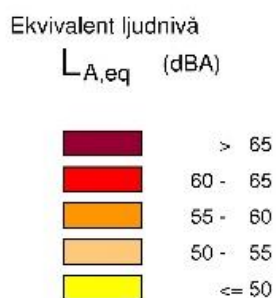
Beräknat trafikbuller bedöms inte påverka ljudmiljön inne i skolbyggnaden med korrekt dimensionering i projekteringsfasen av erforderlig ljudisolering i fasad och fönster.

Om skoltomtens delar ska användas som skolgård, där bullernivåerna från vägtrafiken överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå, behöver bullerdämpande åtgärder som till exempel ett plank ordnas.

Konsekvenser

Skolområdets delar närmast Sveavägen och Gröndalsleden som lämpar sig bäst för skolbyggnad, varumottagning, hämtnings- och lämningszon samt parkeringsytor för bil och cykel kommer ha förhöjda bullervärden och rekommenderas därmed inte för skolverksamhetens stadigvarande utemiljö.

Trafikbullersituation dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. Framtidsprognos 2040 med exempel på möjliga byggnadsvolymer enligt plan.



Eftersom både skolområdets topografi, läge och byggrätternas begränsning gör att de mest lämpade områdena att bebygga är i norra delen av tomten bedöms en god ljudmiljö på skolgården kunna uppnås, se illustration. Även om bebyggelsen får en annan utformning än den som illustrerats i detaljplanen kommer skolbyggnaden/skolbyggnaderna att skärma skolgården från buller så att en god ljudmiljö kan uppnås.

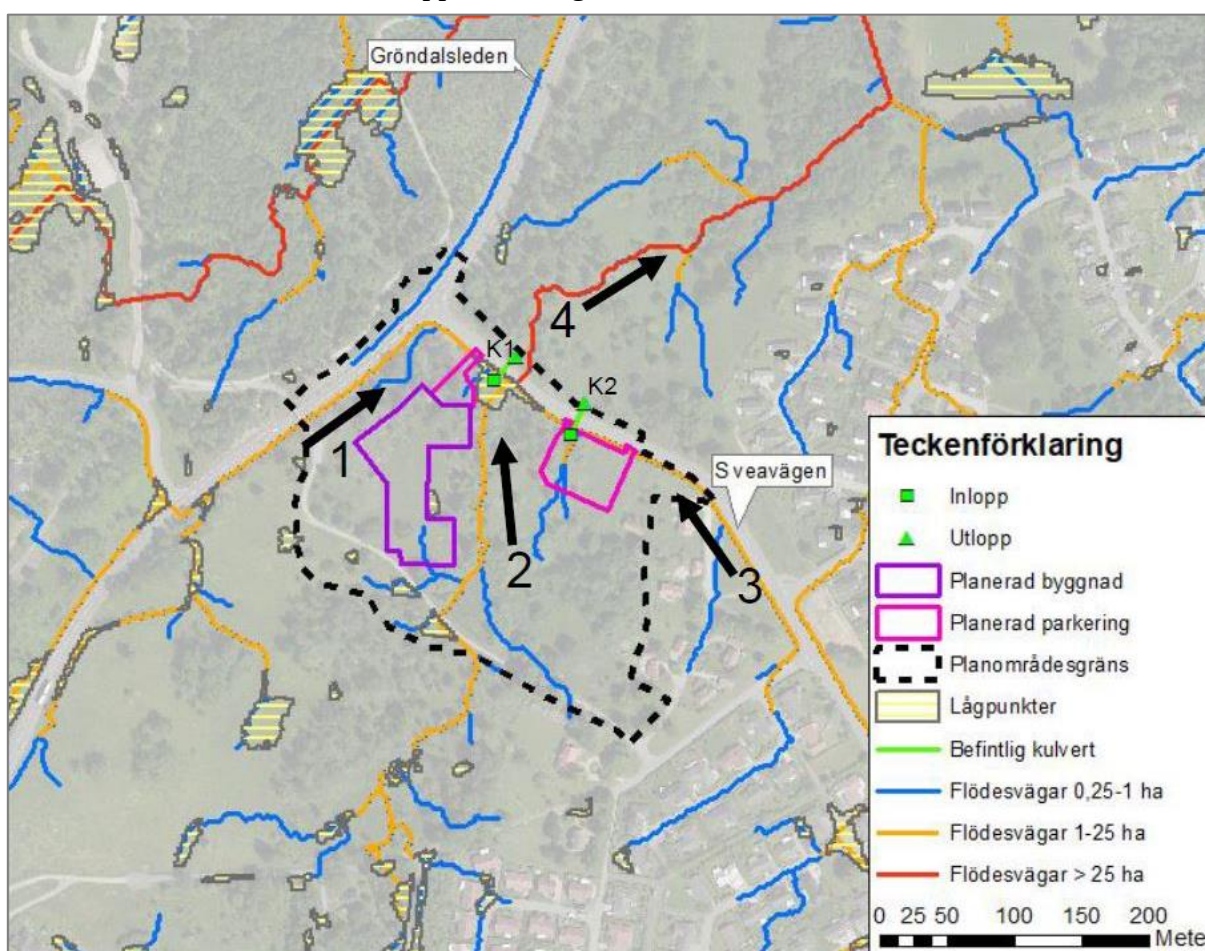
Skyfall

Förutsättningar

Området bedöms ha goda förutsättning för att avleda och omhänderta skyfall från planområdet. I dagvattenutredning (SWEKO 2020) har ett 100-årsregn beräknats med klimatfaktor 1,25. Planområdet belastas av tre huvudsakliga skyfallsstråk, två leds naturligt till lågpunkten vid kulvert K1 och en leds till kulvert K2 (se bild på sida 29).

Förändringar

Lågstråket som utgör avvattningsdiket utmed flödesväg 2 (se bild på sida 29) behålls för befintlig rinnväg för skyfall genom kvartersmark för skoländamål. Övriga flödesvägar hamnar på allmän platsmark. När planområdet byggs ut och marknivåerna förändras kommer också de vattenvolymer som idag ansamlas i lågpunkter att fördelas på annat sätt. Lågpunkten vid kulvert K1 kommer fortsatt utgöra en lokal lågpunkt och planläggs som dagvattenanläggning. För att minimera att vatten blir stående i lokala lågpunkter så bör lågpunkt vid kulvert K2 byggas bort i samband med anläggning av angörings- och parkeringsytor och att överflödigt vatten från flödesväg 3 leds vidare till lågpunkt vid kulvert K1. Detta löses genom att befintligt dike utmed Sveavägen breddas och kulvert K1 under Sveavägen dimensioneras upp samt att en fördröjningsyta på ca 250 kvm anläggs omedelbart söder om K1. Genom dessa åtgärder minimeras risken för höga vattenstånd i stråk 2 genom kvartersmarken. Dagvattenrutredningen beräknar största djup till 0,5 m i stråk 2 vid ett 100-årsregn. Stråket säkras i detaljplanen med ett u-område. Till skillnad mot ett vanligt u-område är intentionen inte att vattnet ska förläggas i ledning utan i en öppen lösning. Den södra och norra delen av u-området är



Samrådsversionens planområdesgräns med omgivande flödesvägar och lågpunkter. Befintliga flödesvägar (1-4) är uppmärskade där pilarna anger flödesriktningen.

prickmark och får ej bebyggas. Mitt på stråket är det dock angeläget att kunna sammanbinda byggrätterna varför planen ger möjligheten att kulvertera stråket. U-området är också bredare än vad som är nödvändigt för att hantera vattenflödet för att möjliggöra att vattnets lopp kan anpassas i förhållande till skolbyggnaderna utan att funktionen äventyras.

Höjdsättning av färdigt golv är beroende av Sveavägens lägsta nivå som är +180,6 meter över nollplanet och landskapsbilden.

Konsekvens

Planen innebär risk för skador av egendom på skolans utemiljö vid ett 100-årsregn. Genom att dimensionera upp kulvert K1 samtidigt som detaljplanen säkerställer en tillräckligt stor yta för magasinering omedelbart söder om K1 bedöms riskerna med översvämning vara hanterade i acceptabel utsträckning.

Farligt gods

Förutsättningar

Planområdet är inom riskutredningsavstånd (150 meter) från Gröndalsleden där det förekommer transporter med farligt gods. Omfattningen av farligt gods bedöms som liten då det inte förekommer daglig regional genomfartstrafik med farligt gods. Förekommande fordon med farligt gods har främst industriområdet i Norregård, norr om planområdet som målpunkt. Enligt Hallandsmodellen, framtagen 2010 av Länsstyrelsen i Hallands län, bedöms Gröndalsleden utgöra transportledsklass Väg-Låg. Basavståndet för klassningen Tåttort är 60 meter, tillämpas skyddsåtgärder kan avståndet reduceras till minst 30 meter från ledens närmsta vägkant.

Förändringar

Samhällsriskerna är acceptabel men befinner sig inom ALARPS-området vid flera punkter vilket medför att skyddsåtgärder ska utföras. De identifierade riskerna i riskutredningen från oktober 2020 (Räddningstjänsten Värnamo) kan samtliga påverka planområdet i större eller mindre omfattning beroende på vind och markens beskaffenhet. Till exempel utgår uträkningen från att pölbrand sker på vägen och inte rinner till eller från planområdet. Då marken sluttar nedåt och leden är doserad från planområdet motverkas vätska från att rinna in mot det tänkta skolområdet. De gynnsamma markförhållandena understryker beräkningarnas konservativa hållning i riskutredningen.

Med ovan resonemang och de transporter av farligt gods som passerar planområdet kan inte riskerna antas vara försumbara. Säkerhetsavstånd och vissa säkerhetsåtgärder ska appliceras för att risknivån ska anses hamna på en tillfredsställande nivå. Planen säkrar avstånd och aktuella säkerhetsåtgärder med planbestämmelserna:

- Egenskapsbestämmelse skydd. Området inom 30 meter utmed leden planläggs som allmän plats – natur, men egenskapsbestämmelsen skydd. Bestämmelsen skydd tillämpas för att säkra åtgärder som skyddar mot olyckor. Avsikten är att marken inte ska utformas på sådant sätt som uppmanar till stadigvarande vistelse. Exempelvis kan området vara inhägnat.
- Startbesked får inte ges för skola förrän skyddsåtgärd utmed Gröndalsleden har åtgärdats. Skyddsåtgärd omfattar en vall i kombination med dike. Den naturliga höjdskillnaden utmed Gröndalsleden måste förstärkas och dike måste utökas enligt VGU för att hindra mekanisk påverkan eller utbredning av eventuellt läckage.
- Kvartersmarken inom 50 meter från Gröndalsleden omfattas av bestämmelserna m_1 – Får inte användas för stadigvarande utevistelse, och a_1 – startbesked får inte ges för skola förrän skyddsåtgärd är avhjälpst som avhåller människa från stadigvarande vistelse utomhus.
- Kvartersmark för skoländamål inom 150 meter från Gröndalsleden omfattas av planbestämmelserna b_1 , Entréer ska finnas på motsatt sida byggnad från Gröndalsleden samt b_2 , Friskluftsintag ska placeras i fasad på motsatt sida av byggnad från Gröndalsleden.

Konsekvenser

Risk för att olycka kommer att ske, ändras inte i och med planen. Planens kravställda åtgärder innebär att negativa konsekvenser för samhälle och individ vid en olycka är i rimlig omfattning för att anse att planens markanvändning ska bedömas lämplig. Vid olycka kan risk för skador på egendom uppstå.

Djurhållning

Förutsättningar

På betesmarken inom och utanför planområdet sker betesverksamheten idag av nötkreatur under betessäsong. Beteshagarna avgränsas av gång- och cykelväg mot Borgens friluftsområde respektive Sveavägen. Djurhållning kan uppfattas störande i och med att den medför lukt och allergena miljöer.

Förhärskande vindriktning och områdets karaktär påverkar spridningens omfattning av allergena partiklar. (*rättsfall M3639, dom 2010-10-08*) Naturliga barriärer i landskapet, så som kullar och åsar kan begränsa störningar från djurhållning mot omgivningen. Djurhållning som bedrivs på en topografiskt sett lägre nivå än omgivande bebyggelse medför oftast mindre störningar gentemot omgivande bebyggelse. Vegetation som

skogspartier, läplanteringar, buskage med mera kan utgöra skydd mot störningar från djurhållning gentemot omgivningen.³

Förändringar

Betesmark tas i anspråk av föreslaget skolområde. Naturområdet inom planen kan inte fortsätta brukas som betesmark i och med att markområdet blir för litet och för nära befintliga bostäder och ny skola. Angränsande beteshagar bedöms möjliga att fortsätta brukas för betande nötkreatur eller andra mindre allergena djur. Hagen söder om skolområdet har kullar och åsar som begränsar eventuell störning från djurhållning. Planen säkrar utrymme för läplanteringar utefter staketet till hagen.

Hagen norr om planområdet ligger topografiskt sett i lägre höjdnivå än tänkt skolområde. Närmast tänkbara avstånd mellan skolområde för utevistelse och norra hagen är cirka 60 meter. För hämtning och lämningsområde är det cirka 20 meter till hagmarken i norr.

I planen finns utrymme utmed Gröndalsleden som skyddsområde. Utrymmet skulle kunna inhägnas. Inhängning av marken bidrar till att avhålla människor från att vistas inom skyddsområdet. Området bedöms lämpligt för tillfällig vistelse för djuren i samband med en smidig förflyttning av djuren mellan kvarvarande hagar.

Konsekvenser

Fortsatt djurhållning på angränsande hagar bedöms inte medföra till störande konsekvenser utifrån hälsoaspekter (lukt- och allergirisk).

Sol- och skuggförhållanden

Förutsättningar

Enligt Länsstyrelsen i Jönköpings läns åtgärdsprogram 2016-2020 för hälsans miljömål, ska förskolegårdar vara beskuggade så att minst 50 % av de attraktiva lekmiljöerna är i skugga kl. 11-15. Samt att minst 50 % av sandlådeytan för barn på en småbarnsavdelning är i skugga kl. 11-15. Befintliga träd och buskar borde användas då de både ger skugga och samtidigt bär med platsspecifika natur- och kulturvärden.

Förändringar

Kvartersmark för skoländamål med tänkbara gårdsmiljöer bedöms bli rymliga nog för plantering av nya träd som ger naturlig skugga och svalka.

Sevesoanläggning

Förutsättningar

Cirka 600 meter från planområdets norra gräns finns en

³ (Boverket, 2011, *Vägledning för planering för och invid djurhållning*, sida 13)

Sevesoanläggning. En riskutredning togs fram 2020 (Räddningstjänsten Värnamo) och i den bedöms risken vara acceptabel med avseende på avstånd och de geografiska förutsättningarna utan några krav på skyddsåtgärder.

Konsekvenser

Med invägda geografiska beskaffenheter i området mellan anläggning och planerad skola bedöms det högst osannolikt att skolverksamheten kommer påverkas vid värsta falls olyckor så som BLEVE. Text för att ett gasmoln vid ett läckage som är tyngre än luft, att ta sig upp till planområdet och sedan antändas, bedöms högst osannolikt.

Brand och räddning

Brandstationen i Värnamo stad ligger utefter Gröndalsleden, cirka två kilometer från planområdet.

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Planen möjliggör utrymme för brandfordon. Frågan hanteras i bygglovsskedet. Närmaste vattenbrandpost finns öster om planområdet utefter Åkaregatan, på andra sidan Sveavägen. Brandposten är B-klassad, vilket innebär att den eventuellt kan leverera 1000 l/min.

Förändringar

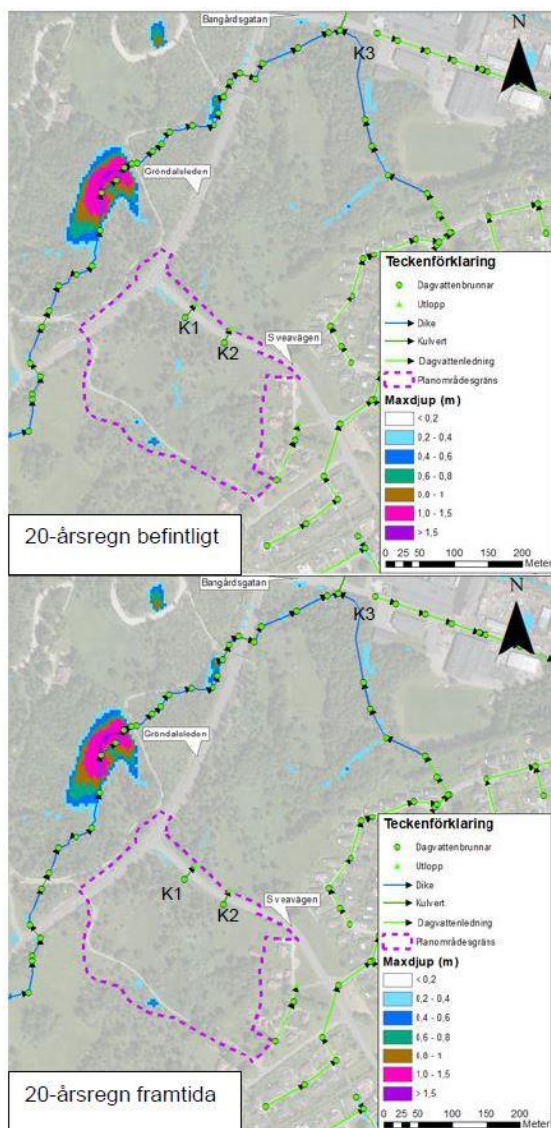
I samband med VA-utbyggnad kommer en ny brandpost anläggas inom eller i närheten av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp *Förutsättningar*

Kommunens plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun fastställdes 2018. Enligt planen ska Värnamo kommun ha en VA-försörjning som har som utgångspunkt att påverkan på miljön ska vara minsta möjliga och i att invånarnas hälsa ska vara tryggad.

Till större del ingår inte planområdet i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Vatten- och avloppsledningsnätet är inte utbyggt inom planområdet.



Resultat vid klimatanpassat 20-årsregn.
Viss ansamling av vatten sker vid
kulvertarna K1 och K2 men utbredningen
av det stående vattnet är liten och syns
därför inte i resultaten.

Avvattning av planområdet och område söder om planområdet, sker via sankmark och avvattningsdike i nordsydlig riktning med kulvertar under Sveavägen och gång- och cykelväg. Vattnet leds norrut med ån Lagan som recipient.

Förändringar

Planområdet ansluts norr ifrån till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Kommunens verksamhetsområde för VA kommer utökas och även omfatta planområdet i sin helhet.

Planförslaget innebär en utbyggnad av hårdgjorda ytor inom avrinningsområdet som i sin tur leder till ökad avrinning. Dagvattnet inom planområdet kommer fortsättningsvis avledas via kulvert, K1 (se bild på s. 29), som dimensioneras upp. Från kulverten avleds dagvattnet vidare i dikessystem norrut. Dagvattenutredningen från 2020 (SWEKO) rekommenderar att fördröja dagvattenvolym nedströms, utanför planområdet, utmed befintliga diken innan flödet når kulvert K3. Kulverten (K3) har inte tillräcklig kapacitet i både befintligt och exploaterat scenario.

Befintlig kulvert K1 under Sveavägen har inte tillräcklig kapacitet att ta emot ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25, varför den behöver dimensioneras upp. Vid kulvert K1's inlopp finns en mindre lågpunkt där dagvatten ställer sig kortare period. Lågpunkten måste förstärkas och skötas för att minska risken för erosion och igensättning vid inloppet. Planen säkerställer tillräcklig yta vid lågpunkt med användningsbestämmelse E₂, Dagvattenanläggning, och befintlig kulvert säkras inom allmän platsmark. Dagvattentrumman under gc-

vägen i södra planområdet kommer flyttas och kommer hamna inom allmän platsmark i och med att gc-vägen flyttas. Medan avvattningsdike i nordsydlig riktning tillgängliggörs i kvartersmark för skoländamål med egenskapsbestämmelserna, mark får inte förses med byggnad samt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Öppet dagvattendike förordas då vattenvägen även omfattar flöden vid extremt skyfall. Planen tillåter även kulverterad ledning av ytvatten.

Konsekvenser

Norr om Sveavägen finns tre gravar (Värnamo 37:1, 37:2, 37:3) registrerade i fornsök. Nya VA-ledningar och vattendiken måste anläggas inom 100 meter från fornlämningarna i och med

detaljplanen, vilket kan påverka fornlämningarna negativt. Läs mer om konsekvenserna i avsnittet *Fornlämningar*.

Planen innebär behov av fördröjningsmagasin utanför planområdet. Föreslagen mark utanför planområdet bedöms vara planenlig och lämplig för dagvattenanläggningen. Dagvattenåtgärderna kommer innebära begränsningar för ytterligare exploatering i området nedströms planområdet.

I och med att allmän vattenväg säkras på kvartersmark uppkommer säkerhetsaspekter i och med risk för översvämning. Läs mer om säkerhetsrisker att beakta i avsnittet skyfall.

Värme

Förutsättningar

Det finns fjärrvärme kulverterat i närområdet.

El och tele

Förutsättningar

Inom planområdet finns det elledningar som ägs av Värnamo Energi. Utefter befintlig gång- och cykelväg finns en elkabel som matar belysningsarmaturerna med el. Finns även en ledning utefter Gröndalsleden som slutar i korsningen med Sveavägen.

Det förekommer även optokablar inom planområdet utefter Gröndalsleden. Kablarna ägs av Värnamo Energi och Skanova.

Förändringar

För planens intentioner måste elförsörjningen byggas ut. Det behövs en ny transformatorstation vid korsningen Sveavägen – Gröndalsleden. Planen möjliggöra plats för en sådan station med bestämmelsen E₁ – transformatorstation.

Avfall

Förutsättningar

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

Miljömålen

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

- God bebyggd miljö
Lokaliseringen ligger i ett av stadens tänkbara utvecklingsstråk. Finns kollektivtrafik inom gångavstånd och goda möjligheter till gena och trafiksäkra gc-vägar (med viss komplettering för en omställning till hållbara transportmedel). Läget av ny grundskola kan dra nytta av grönområde med natur- och kulturvärden. Liksom trafiksäker anslutning på gångavstånd till friluftsområdet Borgen och Gröndals bostadsområde. Placering av byggnad är viktig då platsen ligger nära större vägar.
- Ett rikt växt- och djurliv
Planen medför till att mark med natur- och kulturvärden exploateras. Del av det biologiska kulturarvet på platsen går förlorad. Del av tätortsnära natur, värdefull för friluftslivet, kulturmiljön och den biologiska mångfalden går förlorad samtidigt som delar tillgängliggörs för människan.
- Begränsad klimatpåverkan
Lokaliseringen av grundskolan ligger utmed en infartsväg till staden med goda förbindelser för biltrafik. Lokaliseringen har nära till befintlig trafikinfrastruktur, i synnerhet ett GC-nätverk separerat från biltrafiken.
- Ett rikt odlingslandskap
Skollokaliseringen innebär att betesmark exploateras och ett sammanhängande område av hagar bryts upp. Lokaliseringsprövning för tänkbar skola resulterar i planområdet. Åtgärder för att minska konsekvenserna av exploateringen måste bearbetas i detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer - Luft

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

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

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 har under plansamrådet meddelat att de inte har något att erinra över undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen har tagit beslut om att planen inte förväntas medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan, Ett rikt växt- och djurliv samt Ett rikt odlingslandskap. Utifrån undersökningen kommer följande frågor att utredas vidare i planen: risker och störningar från närliggande Sevesoanläggning samt trafik, arkeologi, natur- och

kulturmiljövärden, dagvattenhantering och bruksvärden
jordbruksmark.

Identifiering av omständigheter som talar för eller emot en
betydande miljöpåverkan:

- Planen anger förutsättningar för lokalisering av föreslagen verksamhet,
- Trafikrörelser förbi och till/från planlagt skolområde,
- Lokaliseringen av verksamhet främjar en hållbar utveckling av staden i o m närhet till hållbara trafikslag och boende som nyttjar verksamheten,
- Planen innebär att bruksvärden jordbruksmark tas i anspråk.
- Bedöms inte finnas några miljöproblem relevanta för planen.
- Utsläpp från tillkommande trafik till verksamhet och trafikbuller från anslutande vägar är miljöeffekter i o m med planens genomförande, effekternas omfattning bedöms ringa. Med val av lokalisering kan omfattningen av utsläpp och buller sannolikt avhjälpas genom goda förbindelser av gc-vägar och buss i linjetrafik, liksom bullersänkande åtgärder inom planområdet.
- Risk för människors hälsa eller för miljön kan finnas i o m närhet till befintlig Sevesoanläggning och led där farlig gods förekommer. Åtgärder för att minska ev. följder, bedöms kunna innefattas i planområdet.
- Planområdets effekter bedöms inte medföra till överskridna miljö kvalitetsnormer, rådande kulturvärden i landskapet påverkas negativt i o m exploatering av betesmark. Åtgärder inom planområdet kan inrymmas för att minska konsekvenserna av negativ påverkan på kulturvärdet som beteslandskapet utgör.

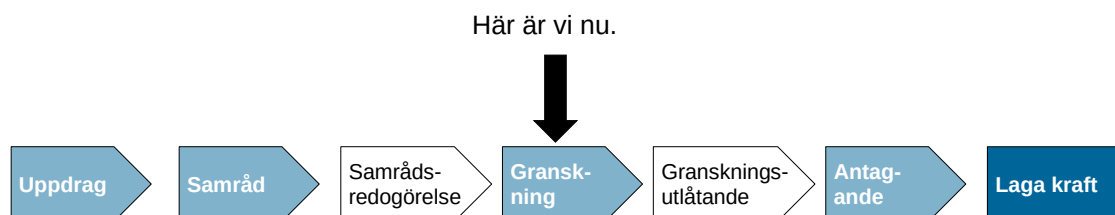
Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

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 och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd våren 2020
- Granskning kvartal 3-4 2021
- Antagande kommunfullmäktige, 1 kvartalet 2021

Planförslaget handläggs med utökat förfarande. Planen är delvis förenlig med översiktsplanens ställningstaganden, förening med länsstyrelsen granskningsyttrande till översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten samt att förslaget är av stor betydelse i övrigt.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen fått laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. 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 en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av densamma.

Värnamo kommun ska enligt lag bekosta utförandet av allmän plats. Kommunen äger all mark inom planområdet varför kommunen också ska bekosta genomförandet av allmän plats.

Ledningsägare ansvarar för att allmänna ledningar byggs ut fram till kvartersmark för respektive fastighet, samt ansvarar för framtida drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet.

Värnamo Energi AB är ledningsägare för elnätet inom planområdet.
Skanova har ledningar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

Kommunalägda fastigheter inom planområdet. Längsmed nuvarande gång- och cykelväg till Borgens friluftsområde finns en gemensamhetsanläggning, Västhorja sg.-gunnabäck samfällighetsförening (Västhorja ga:2), som förvaltar väg 17073.

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

- Befintlig gemensamhetsanläggning, Västhorja sg. - gunnbäck samfällighetsförening (Västhorja ga:2) måste omprövas. Anläggningen gäller väg som inte är planenlig och fortsättningsvis inte kommer vara planenlig.
- Avstyckning från delar av fastigheterna Västhorja 12:3, 12:4, 12:5 och 12:61 för skolverksamhet. En ny fastighet kommer att bildas.

För att avstyckning av skolfastighet ska kunna ske måste gemensamhetsanläggningen omprövas enligt Anläggningslagen, åtminstone i fråga om dess lokalisering över kvartersmark. Exploatören ska stå för kostnaderna för en sådan omprövning, men om omprövningen även kommer att innefatta andra delar av anläggningen (såsom båtnadsområde, delägare och andelstal) bör dessa kostnader läggas på delägarna eftersom andelstal och upplåtet utrymme delvis är inaktuell redan innan detaljplanen påbörjades.

När planen har fått laga kraft kan fastighetsrättslig åtgärd, lämplig för genomförandet av detaljplan påbörjas, vilken är avstyckning av del av fastigheten Västhorja 12:5 för transformatorstation. En ny fastighet bör bildas. Även den del av Västhorja 12:5 som i detaljplanen förses med bostadsändamål kan styckas av och tillföras fastigheten Lagläsaren 1.

Servitut och avtal

Kända servitut och avtal (registrerade hos lantmäteriet eller förvarade hos kommunen) är följande:

- Servitut väg och avlopp för fastigheten Häradsdomaren 1 på del av Västhorja 12:5.
- Brukningsmedgivande - djurhållning på del av Västhorja 12:5,
- Nyttjanderättsavtal – mark och angränsande mark på del av Västhorja 12:5 där befintlig mindre ekonomibyggnad på ofrigrund finns.

Befintligt servitut som belastar del av Västhorja 12:5 förblir oförändrad och planstridig.

Brukningsmedgivande att hålla boskap på del av Västhorja 12:5 bryts i och med att planen fått laga kraft. Brukningsmedgivande bör upprättas för kvarvarande del. Exploatör bekostar åtgärder i och med ändrat marknyttjande. Nyttjanderättsavtal gällande byggnad på ofrigrund bör hävas. Enligt avtalet kan det tidigast sägas upp 1 november 2021.

Ledningar

Planen innebär flytt av elkablar för gatubelysning i och med att befintlig gc-väg ska flyttas. Flytt bekostas av exploatör. Allmännyttig ledning av dagvatten och skyfallsväg föreslås inom kvartersmark. Planen säkrar tillgängligheten för allmännyttig ledning med planbestämmelse u. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplan bekostas av Värnamo kommun.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I samband med planen har flera utredningar tagits fram:

- Natur- och kulturmiljöinventering
- Arkeologisk undersökning, förundersökning och slutundersökning
- Dagvattenutredning
- Trafikbullerberäkning
- Riskutredning gällande säkerheten i och med närheten till led med farligt gods samt Sevesoverksamhet

Konsekvenser av planens genomförande

Här beskrivs tänkbara effekter och konsekvenser av planens genomförande.

Genomförandet av planen som möjliggör för ny grundskola, idrottsanläggning och hållplatsläge för kollektivtrafik ger effekten av skolelever (cirka 500 elever) och besökare till idrottsanläggning i aktuell del av staden. Konsekvensen av det är att kommunen upprätthåller en god studiemiljö och lokalutbud för idrott för en växande befolkning i Värnamo kommun.

Andra effekter av planen är:

- fler trafikrörelser vilket ger konsekvenser av ökat trafikbuller och koldioxidutsläpp från motorfordonen.
- ny offentlig mötesplats dagtid och kvällstid i aktuell del av staden. En tänkbar konsekvens av det är att upplevd otrygghet minskar och synergieffekter möjliggörs i o m möten av människor.
- I och med bortbyggande av lokal lågpunkt kommer den fuktiga terrängen i nordöstra delen med dess karaktärsarter i kultur- och naturlandskapet kommer inte bestå.

augusti 2021
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Henrik Storm
Planeringsarkitekt

Stadsarkitekt

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

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

- **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.
Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, på kommun.varnamo.se.
- **SAMRÅDS-REDOGÖRELSE** I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.
- **GRANSKNING** Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.



**Här är vi
nu**
- **GRANSKNINGS-UTLÅTANDE** Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.
- **ANTAGANDE** Detaljplanen hanteras via samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen samt antas av kommunfullmäktige. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens digitala anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda kommuner och regionplaneorgan och de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda om att planen har blivit antagen.
- **LAGA KRAFT** Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla och föras in i en ortstidning.

Detaljplan för del av fastigheten
VÄSTHORJA 12:5
(Grundskola i Västhorja) i Värnamo stad

Dnr 19.0680.211

SÄNDLISTA

GRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket
- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB
- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo
- Värnamo Nyheter
- Tidningen Finnveden
- Värnamo.nu
- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet
- Värnamo stadsbibliotek
- Barn- och utbildningsnämnden, Kommunstyrelsen, Kulturnämnden, Medborgarnämnden, Omsorgsnämnden och Tekniska utskottet.

November 2021
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
VÄSTHORJA 12:5
(Grundskola i Västhorja) i Värnamo stad

Dnr 19.0680.211

SVARSBLANKETT

Granskning enligt Plan- och bygglagen 5 kap, utökat planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets kontaktcenter samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Värnamo.
- Värnamo stadsbibliotek samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 19 december 2021, 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

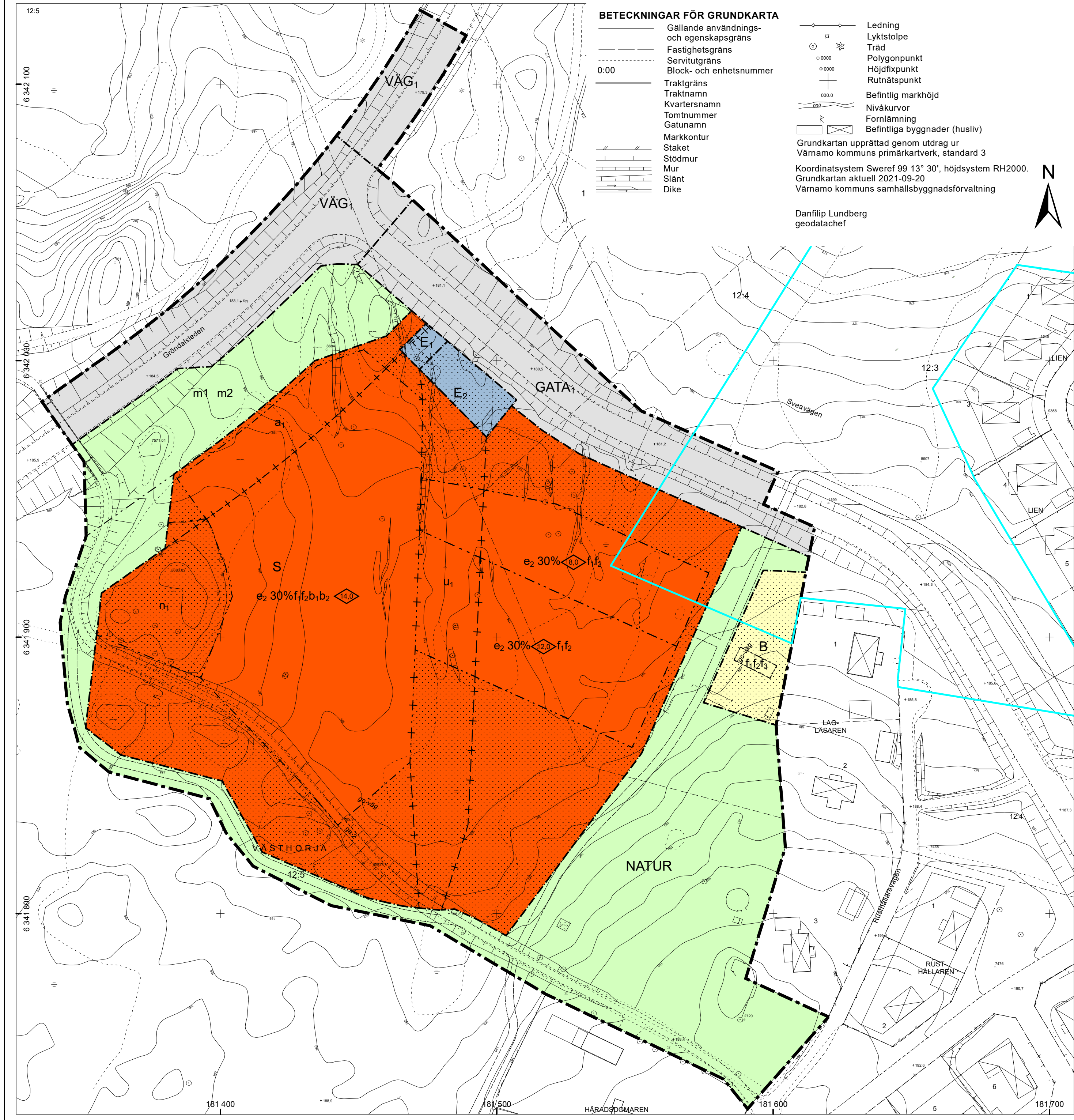
- ☐ godkänner förslaget utan erinringar.
- ☐ har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress:_____

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

Datum:_____ Namn:_____

Underskrift:_____



PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA₁ Huvudgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- VÄG₁ Genomfartsväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- S Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁ Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₂ Dagvattendamm, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Mark

- n₁ Markens höjd får inte ändras, PBL 4 kap. 10 §

Omfattning

- e₂ 0,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Delar av fasad ska utformas av trä, eller träliknande material. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Delar av fasad ska utformas med dova kulörer i jordtoner. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Byggnad ska utformas med sadeltak., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Entréer ska finnas på fasad i motsatt riktning Gröndalsleden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Friskluftsintag ska placeras högt och i motsatta riktning Gröndalsleden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Skydd

- m1 Marken får inte användas för stadigvarande utevistelse., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m2 Skydd i form av vall eller dike ska finnas., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

- a₁ Startbesked får inte ges för sköländamål förrän vall eller dike har kommit till stånd., PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

ORIENTERINGSKARTA

0 250 500 1 000m

GRANSKNINGSHANDLING

GRANSKNINGSTID: 22 november - 19 december 2021

VÄRNAMO KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten Dnr 19.0680.211

Västhorja 12:5 med flera

[vid Gröndalsleden - Sveavägen]

i Värnamo stad

Upprättad i augusti 2021
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Henrik Storm
planeringsarkitekt

stadsarkitekt

Skala 1:1000 (A2)

0 10 20 30 40 50 100m

Utredning av ny fotbollsarena för elitfotboll – budget och lokalisering

Ärendebeskrivning

Tekniska utskottet har hanterat ärendet 7 december 2021 och beslutade då att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

IFK Värnamo har vunnit serien Superettan 2021 i fotboll och tagit steget upp till Sveriges högsta serie, Allsvenskan.

Arbete med dispenser för spel på Finnvedsvallen under tre år pågår. Dispens från Svensk elitfotboll ges bara i tre år för allsvenskt spel på Finnvedsvallen. Dispensen ges bara vid ett tillfälle och därför är ett beslut om en ny fotbollsarena för elitfotboll nödvändigt senast i februari 2022.

Kommunfullmäktige har gett tekniska utskottet uppdraget att utreda vilka åtgärder som krävs för att långsiktigt kunna genomföra spel på elitnivå (Allsvenskan/Superettan).

Utredning är gjord i samarbete mellan tekniska förvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen och ligger till grund för beslut i kommunfullmäktige om att bygga en ny fotbollsarena. Lokaliseringsutredningen utgår från Värnamo kommuns FÖP (fördjupad översiktsplan) som ligger inför godkännande.

Utredningen påvisar olika möjligheter till lokalisering och budget för en ny fotbollsarena.

Investeringsbudgeten som är framtagen utgår från slutredovisningen av Falkenbergs arena (2015), är indexreglerad och bedömd för att möta 2023 års kostnadsläge med cirka 25%. Post för oförutsedda markförhållanden är medtagen i budgeten, men kostnaden är synnerligen svårbedömd. Investeringen är kalkylerad till 188 187 000 kronor. Eftersom det är i början av projektet finns flera

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2021.362

osäkerheter, varför beslut om medel bör vara högre än nuvarande kalkyl.

Se vidare under rubrik ”Utredning”.

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

- att** föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta att investera 210 miljoner kronor i en ny fotbollsarena under förutsättning att Värnamo kommun ska bygga och äga arenan,
- att** föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta om lokalisering av en ny fotbollsarena på Ljusseveka enligt alternativ 6 i lokaliseringsutredningen under förutsättning att processen med geoteknik och detaljplan möjliggör lokaliseringen,
- att** föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta om infartsled från Ljussevekaleden in till området såsom ett sidoprojekt, bedömd kostnad 8 miljoner kronor samt
- att** föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta om uppförande av ny omklädningsbyggnad för övriga fotbollsplaner vid Ljusseveka, bedömd kostnad 6 miljoner kronor.

Stefan Åberg
Fastighetschef

Johan Arvidsson
Fritidschef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Henrik Storm
Planeringsarkitekt

Conny Eskilsson
Förvaltningschef

Utredning

Lokalisering

En lokaliseringsutredning av en fotbollsarena för elitfotboll (Allsvenskan/Superettan) har utförts och bifogas denna tjänsteskrivelse som en bilaga. Uppdraget är att utreda möjliga lokaliseringar för att en fotbollsarena som lever upp till kraven för elitfotboll men även är placerad i Värnamo tätort utifrån elva uppsatta kriterier.

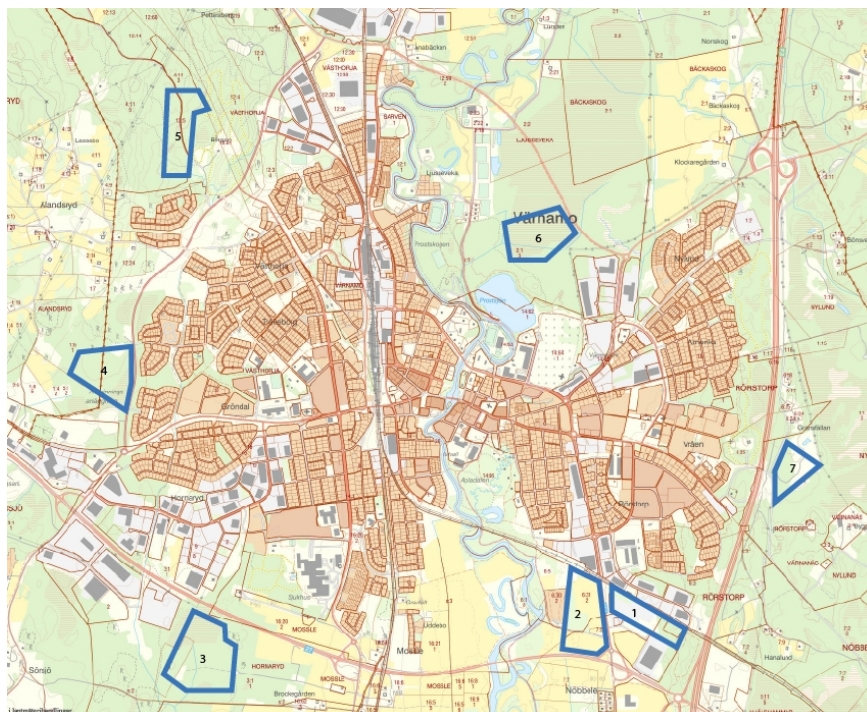
Kriterierna är följande:

- 1, Befintlig infrastruktur
- 2, Strategisk planering
- 3, Trafikflöden och tillgänglighet
- 4, Viktiga avstånd
- 5, Åtkomlig yta
- 6, Markförhållande
- 7, Allmänna och enskilda intressen
- 8, Stadsbyggnadspotential
- 9, Synergier övrig idrott och friluftsliv
- 10, Elitfotboll
- 11, Breddfotboll

Sju stycken olika lokaliseringar har identifierats och utvärderats i utredningen.

De olika områdena är:

- 1, Öster om Malmövägen (f.d reningsverkstomten)
- 2, Väster om Malmövägen
- 3, Söder om väg 27
- 4, Gröndal yttre
- 5, Alandsryd utanför Gröndalsleden
- 6, Ljusseveka
- 7, Bredasten



Resultatet av matrisen i bilagan visar att lokalisering 6, Ljusseveka är bäst lämpad för placering av en ny fotbollsarena. (Se bilaga ”Lokaliseringsutredning för fotbollsarena för elitfotboll”)

Investering och utförande

Utredning av storlek och omfattning av en ny fotbollsarena kopplad till en budget för att passa IFK Värnamos behov har utförts. Ett flertal fotbollsarenor har studerats utifrån budget, publikkapacitet samt andra faciliteter för att identifiera behovet för elitfotboll i Värnamo.

Falkenberg kommuns fotbollsarena, Falcon alkoholfri arena, är identifierad som ett väldigt bra alternativ som kan ligga till grund för Värnamos nya fotbollsarena. Budget för en ny fotbollsarena i Värnamo utgår från Falkenberg kommuns arena. Falkenberg har varit behjälpliga i processen av utförande och budget.

Fotbollsarenans publikkapacitet har möjlighet att anpassas efter serietillhörighet. Anläggningen utförs med en huvudläktare på en långsida innehållande kansli, omklädningsrum för herr- och damlag, rum för media och lounge mm för att uppfylla kraven

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2021.362

från Svensk elitfotboll. På andra långsidan utförs ytterligare en läktare för sittande och stående publik. Befintlig limträläktare på Finnvedsvallen mot öster förslås flyttas till den nya anläggningen och monteras på kortsidan mot söder. Fotbollsarenan bör byggas med ”dragspelsmöjligheter”.

I grundutförandet bedöms publikkapacitet till 4500 åskådare. Det finns möjlighet till utökning med provisorisk ståplatsläktare på ena kortsidan för att utöka publikkapacitet till cirka 5 500–6 000 åskådare.

Investeringsbudgeten som är framtagna utgår från slutredovisningen av Falkenbergs arena (2015), är indexreglerad och bedömd för att möta 2023 års kostnadsläge med cirka 25%.

Aktivitet	Slutredovisning FKn	Index	Budget Vmo Kn	Andel	Avskrivningstid
Projektering	7 581 403	1,25	9 476 754	5,04%	30
Byggherrekostnader	657 119	1,25	821 399	0,44%	40
Bygg E	49 171 000	1,25	61 463 750	32,66%	60
Mark E inkl parkering, Gcvägar mm	22 855 000	1,25	28 568 750	15,18%	80
EI E	11 454 888	1,25	14 318 610	7,61%	40
Luft E	1 254 540	1,25	1 568 175	0,83%	40
Rör E	4 856 450	1,25	6 070 563	3,23%	40
Styr E	952 752	1,25	1 190 940	0,63%	20
Övriga entreprenader	5 126 810	1,25	6 408 513	3,41%	20
ÄTA inkl hissar, vindsydd mm	17 281 395	1,25	21 601 744	11,48%	20
Anslutningsavgifter VA och EI	432 076	1,25	540 095	0,29%	40
Övriga kostnader	926 174	1,25	1 157 718	0,62%	30
Oförusda markförhållande torv, lera, vattenskyddsområde m			35 000 000	18,60%	80
	122 549 607		188 187 009	100%	540

Investeringen är kalkylerad till 188 187 000 kronor. I kalkylen har beaktats bedömda kostnader med anledning av svårbedömda markförhållandena, 35 miljoner kronor. I detta skede, innan geoteknisk undersökning är färdig,

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2021.362

är kostnaden för markförhållanden synnerligen svårbedömd. Bland annat behöver bärighet samt att föreslagen lokalisering ligger i yttre vattenskyddsområde beaktas.

Avslutningsvis ger en ny tillfartsväg från Ljussevekaleden in till Ljusseveka en önskad förstärkning av infrastrukturen i hela området men den påskyndas om ny fotbollsarena byggs då vägen blir nödvändig. Därmed bör den nya vägen inte ingå i arenaprojektet utan bör utföras i ett sidoprojekt.

Vidare bedöms det lämpligt att uppföra en omklädningsrumsbyggnad i anslutning till nya arenan för att försörja övriga planer vid Ljusseveka och även denna byggnad bör utföras som ett sidoprojekt då den inte avser elitfotbollssatsningen.

Tidsplan

Beslut för investering	Feb 2022
Detaljplan	Feb 2022-Feb2023
Projektering	Feb 2022-Jan 2023
Byggstart	Mars 2023
Färdigställande	Feb 2025
Seriestart	Apr 2025

Total projekttid inklusive detaljplanearbete är tre år.

Lokaliseringsutredning för fotbollsarena för elitfotboll (allsvenskan/superettan) och identifiera möjligheterna till arenaområde för aktivitet i anslutning till den

Syfte

Utredningens syfte är att på en strategisk nivå utreda möjliga lokaliseringar för en fotbollsarena som lever upp till kraven för elitfotboll (allsvenskan/superettan). Tidigare har idrottsområde för inomhusidrott utretts inom ramen för arbetet med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad. Lokaliseringsutredningen för arena för elitfotboll behandlar delvis samma platser som utredningen för inomhusidrott. Då ytbehovet för en allsvensk arena är mer statiskt än för inomhusidrott samtidigt som även användningen över tid har större variation skiljer sig bedömningen över vilka platser som kan vara lämpliga. Även förutsättningarna för kommunikation till en sådan anläggning skiljer sig jämfört med anläggningar för inomhusidrott. Möjligheterna till samlokalisering av arena för elitfotboll och idrottsområde för inomhusidrott samt friluftsliv beskrivs översiktligt i utredningen för att visa var en sådan samlokalisering är möjlig. Utredningen tar däremot inte ställning till om en samlokalisering ska föreslås. De föreslagna lokaliseringarna kommer kräva ytterligare utredning, beslutsfattande och detaljplaneläggning.

Bakgrund

Värnamo kommuns fotbollsarena för spel i superettan, Finnvedsvallen, är i behov av översyn och renovering. Inte något akut i sig, men genom IFK Värnamos avancemang till Allsvenskan blir frågan mer akut.

I det korta perspektivet kommer Finnvedsvallen att upprustas för att klara grundkrav för allsvenskt spel, med vissa dispenser från SvFF och SEF.

I ett längre perspektiv krävs det dock stora förändringar för att uppfylla kraven och skapa en attraktiv fotbollsarena för elitfotboll.

En kort analys av förutsättningarna vid Finnvedsvallen ger att den inte är lämplig som arena för elitfotboll av bl.a. följande anledningar:

- *Utrymmet* – En attraktiv arena för elitfotboll kräver mer plats än vad som är möjligt att skapa vid Finnvedsvallen
- *Risk för översvämning* – Lagan svämmas ofta över i större eller mindre omfattning. Med stöd av den VA-utredning som gjorts kring det anser vi att det är olämpligt att göra så stora investeringar i en plats som har så stor risk för återkommande översvämningar
- *Logistik/infrastruktur/trafiklösning* – Finnvedsvallen har en placering som kräver stora investeringar i logistik/infrastruktur/trafiklösning för att den ska uppfattas som lättillgänglig

Denna utredning ska undersöka lämplig lokalisering av en ny attraktiv fotbollsarena för elitfotboll.

Avgränsning

Lokaliseringsutredningen behandlar i första hand placering av en allsvensk arena. Plats för inomhusidrott, synergieffekter gällande övrig idrott och friluftsliv samt plats för ytterligare fotbollsplaner för breddfotboll, berörs översiktligt och ska ses som en del av en helhetsbild.

Utredningen avgränsas geografiskt till Värnamo stad. I huvudsak begränsas utredningen i tid fram till 2035.

Analysens utformning

I studien har det för varje alternativ gjorts en bedömning utifrån utvalda kriterier. Presentation av bedömningen är dels en kort motivering i text dels i en sammanfattande matris. För att på ett effektivt och kommunikativt sätt kunna jämföra de olika alternativen har en värderos tagits fram. Värderosen möjliggör att redovisa de olika lokaliseringalternativens utfall avseende utvalda kriterier med varandra.

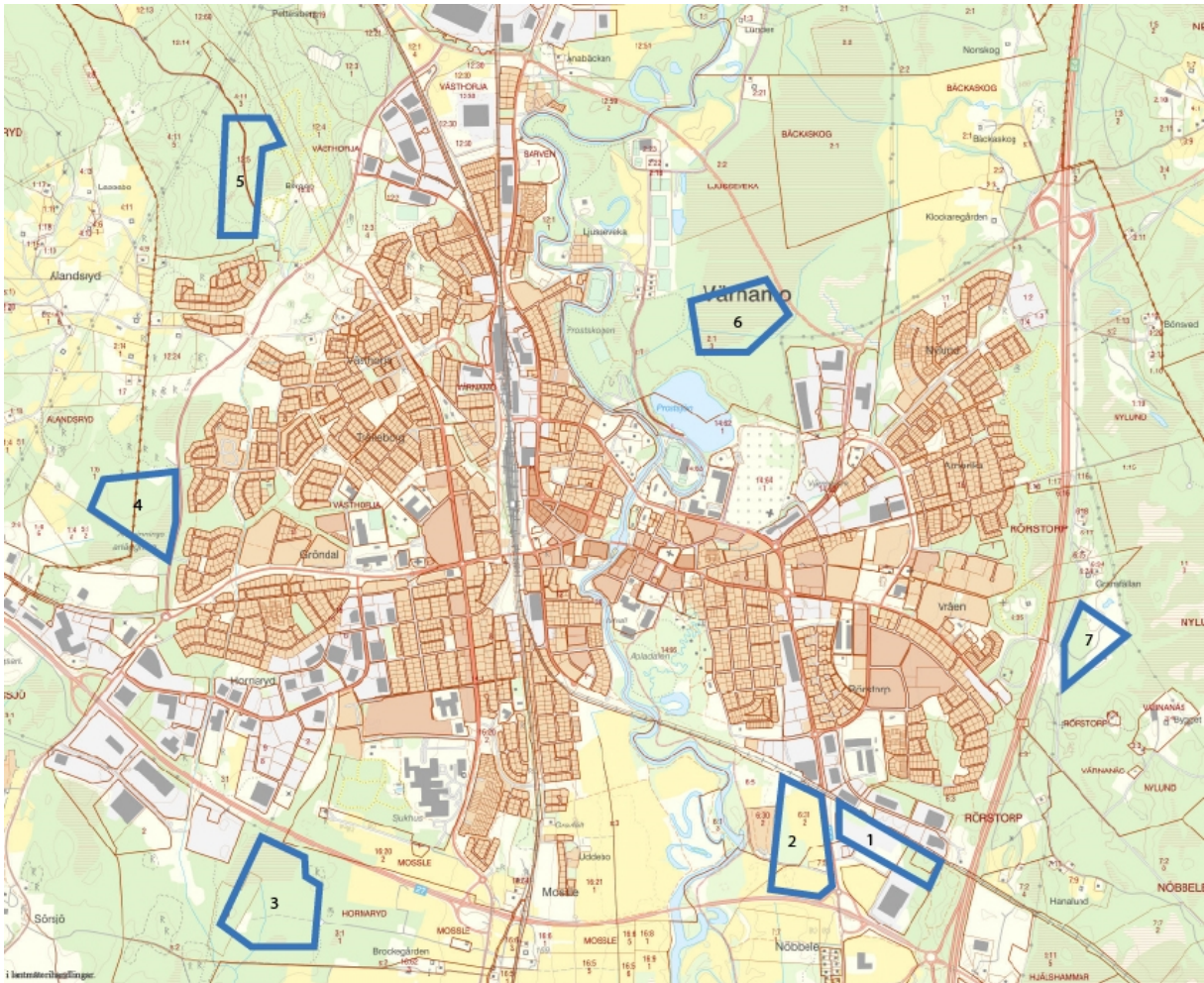
Analysen kommer inte att göra en viktning mellan de olika urvalskriterierna. Utredningens syfte är att på en strategisk nivå hitta och beskriva alternativa lokaliseringar varvid man gör bedömningen att viktningen inte är nödvändig. Det är dock viktigt att beakta att vissa aspekter kan och bör väga tyngre än andra i det sammantagna resultatet.

Utredningsalternativ

De alternativa lokaliseringar som ingår i denna utredning har tagits fram i samråd av plan- och byggavdelningen och fastighets- och fritidsavdelningen på Samhällsbyggnadsförvaltningen respektive Tekniska förvaltningen

Nr	Namn	Storlek på yta	Markägare	Befintlig användning	Befintlig plan	Övrigt
1	1a, Öster om Malmö. (F.d..reningsverks- tomten)	Ca 55 000 kvm	Kommunen , Värnamo energi AB	Jordbruksmark- åker med högt brukningsvärde industriverksamhet, bränslestation, biltvätt och en del rural mark - natur.	Allmänt ändamål, industri, plantskola/ upplag	
2	1b, Väster om Malmö.	Ca 145 000 kvm	Kommunen	Jordbruksmark åker med högt brukningsvärde. Naturmark	Marken är inte planlagd	Riksintresse för naturvård, Lagan nedströms Hörledammen, området bedöms har måttliga skyddsvärden avseende isavsmältningens erosion och ackumulation. Strandskydd De västra delarna översvämningsprobl ematik
3	2. Söder om väg 27	>100 000 kvm	Kommunen	Framförallt skogsbruksmark	Inte planlagd	I delar sankmark.
4	Gröndal yttre	>100 000 kvm				
5	5. Alandsryd utanför Gröndalsleden	>100 000 kvm	Privat	Friluftslivsanläggning och skogsbruksmark	Inte planlagd	
6	Ljusseveka	>100 000 kvm	Kommunen	Mosse / friluftsliv	Inte planlagd	
7	Bredasten	Ca 100 000 kvm	Kommunen	Skogsbruk	Inte planlagd	

Tabell som redogör för lokaliseringalternativen i utredningen.



Karta som visar alternativens lokalisering i Värnamo stad

Utredningskriterier för lokalisering av allsvensk arena

I utredningen har en bedömning gjorts avseende kriterier som är av betydelse vid jämförelse av olika lägen för placering av en allsvensk arena i Värnamo. Kriterierna beaktar såväl befintlig användning som funktion, tillgänglighet, påverkan på konflikterande intressen och andra förutsättningar såsom markförhållanden och tillgänglig yta beaktas även i utredningen.

I studien har det för varje yta gjorts en bedömning utifrån ett antal kriterier. Kriterierna bedöms med en fyra-gradig graderingsskala. Skalan används för att analysen ska kunna avläsas tydligt.

Olämplig	
Relativt olämplig	
Relativt lämplig	
Lämplig	

1. Befintlig infrastruktur

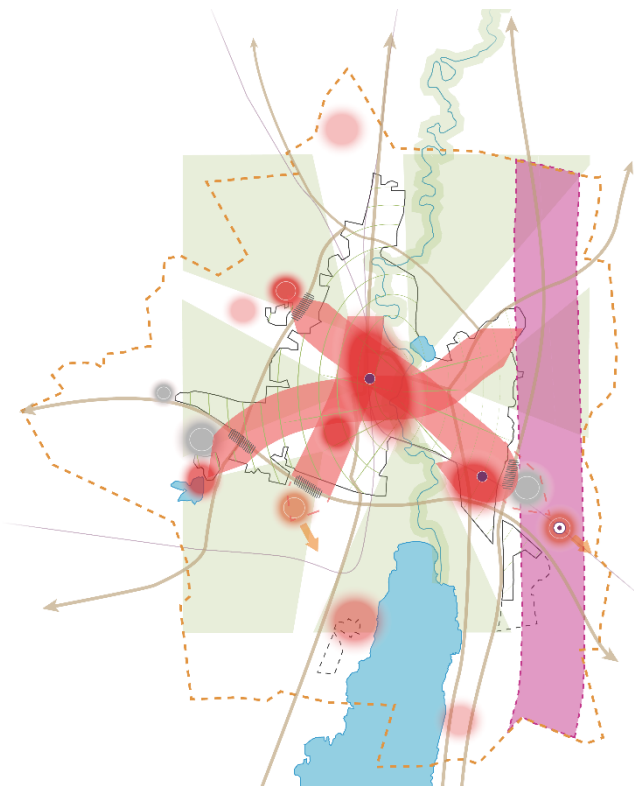
Huruvida det förekommer befintlig infrastruktur såsom vägar, vatten och avlopp och befintlig bebyggelse har stor framförallt ekonomisk betydelse för en eventuell lokalisering. Generellt är kommunens ställningstagande att i första hand undvika att bygga ut ny infrastruktur utan istället

optimera och bygga om den befintliga infrastrukturen och först i ett sista läge bygga nytt. Att utnyttja befintlig infrastruktur bedöms även bäst bidra till en hållbar utveckling eftersom detta tenderar att generera en tätare stad med korta avstånd vilket är önskvärt. Eftersom kommunens ambition är att prioritera hållbara resor och folkhälsa är även befintlig infrastruktur och goda kopplingar till gång- och cykelvägar av stor betydelse.

Befintlig byggnation på fastigheten kan både innebära positiva fördelar om dessa går att använda samtidigt som det kan vara kopplat till stora kostnader för rivning, ombyggnad och renovering.

Olämplig	Kräver nybyggnation av väg, VA och GC-nät.	
Relativt olämplig	Kräver viss nybyggnation av väg, VA och GC-nät	
Relativt lämplig	Kräver mindre nybyggnation av väg, VA och GC-nät	
Lämplig	Inom kommunens verksamhetsområde för VA. Har god koppling till huvudvägnät och GC-nät.	

2. Strategisk planering



Hur väl lokaliseringsalternativet förhåller sig med kommunens strategiska planering, översiktsplanering är ett kriterium. Kommunens översiktsplan uttrycker bland annat att staden framförallt ska växa inom nuvarande tätortsutbredning, i förtätningslägen och i kollektivtrafikstråk.

Under arbetet med att ta fram ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad har en strukturbild tagits fram som redogör för de övergripande stadsbyggnadsprinciperna för utvecklingen av Värnamo stad. Strukturbilden redogör för tre utvecklingsstråk som kommunen har för avsikt att styra bebyggelseutvecklingen till. I förlängningen av dessa finns två av stadens utbyggnadsriktningar.

En allsvensk arena kommer att ha en stor påverkan på närområdet. Arenan är en stor anläggning och det tillkommer stora ytor runtomkring för angöring. Eftersom en arena

används i huvudsak för allsvenska matcher varierar användningen kraftigt över tid. I vilken utsträckning arenan kan användas för evenemang och andra aktiviteter än allsvenskt spel beror bland annat på val av naturgräs eller konstgräs. Oavsett vilket som väljs kommer arenan och dess

kringutrymmen under stora delar av tiden inte användas aktivt och vara i stort sett tom. Däremot i samband med match rör sig mycket folk på platsen. Erfarenheter från liknande anläggningar visar att det finns en risk att området kan upplevas otryggt och inte så trivsamt då ingen verksamhet pågår medan de kan vara omgivningsstörande under match eller andra evenemang.

Olämplig	Oförenlig med kommunens strategiska planering och stadsbyggnadsprinciper. För lokaliseringen föreligger inga positiva synergier.	
Relativt olämplig	Delvis förenlig med kommunens strategiska planering och stadsbyggnadsprinciper. Placeringen bedöms inte medföra några positiva synergier.	
Relativt lämplig	Delvis förenlig med kommunens strategiska planering och stadsbyggnadsprinciper. Trots att placeringen inte är helt förenlig med kommunens strategiska planering bedöms positiva synergier uppstå.	
Lämplig	Förenlig med kommunens strategiska planering och stadsbyggnadsprinciper. Lokaliseringen innebär flera positiva synergier.	

3. Trafikflöden och tillgänglighet

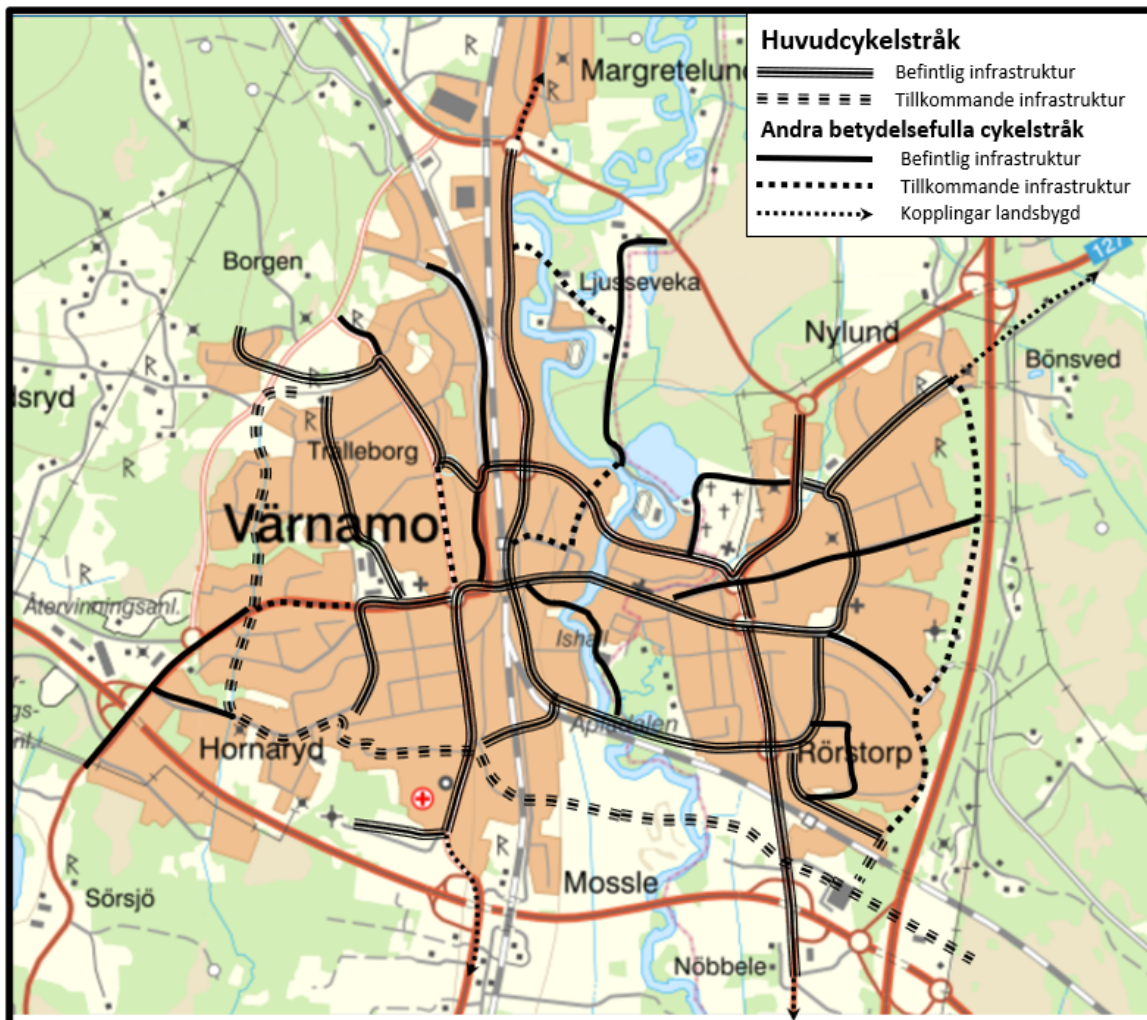
En ny allsvensk arena kommer att vara en attraktion för Värnamo stads invånare och kommuninvånare, men även för besökare i form av supportrar från andra städer i landet. Eftersom arenaområdet behöver nås enkelt och snabbt i samband med match krävs förhållandevis stor kapacitet för olika transportslag i trafiksystemet. Detta behov uppstår dock vid förhållandevis få tillfällen vilket medför att trafikflödena varierar kraftigt över tid.

Vid matchtillfällen kan hemmasupporters röra sig till arenaområdet genom i stort sett alla tänkbara transportslag; gång, cykel, bil och kollektivtrafik. Bortasupporters kommer vanligen med chartrade bussar antingen direkt till arenan eller på annat sätt i anslutning till matchdagen till staden.

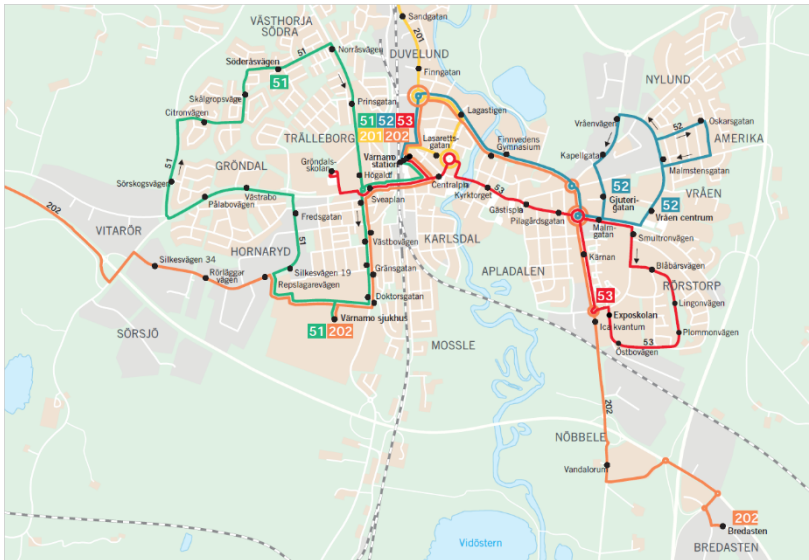
I samband med idrottsutövande, evenemang, matcher, cuper och tävlingar så kommer även området att behöva nås från regionalt håll varvid bland annat god anslutning till vägnätet och tågförbindelse är av betydelse. Regional tillgänglighet är en viktig aspekt för lokaliseringen.

Om lokaliseringsalternativet är väl knutet till stadens huvudvägnät ökar tillgängligheten till och från idrottsområdet även för stadens invånare och för andra nödvändiga transporter och minskar därigenom störning som trafikflöden till området kommer ge upphov till.

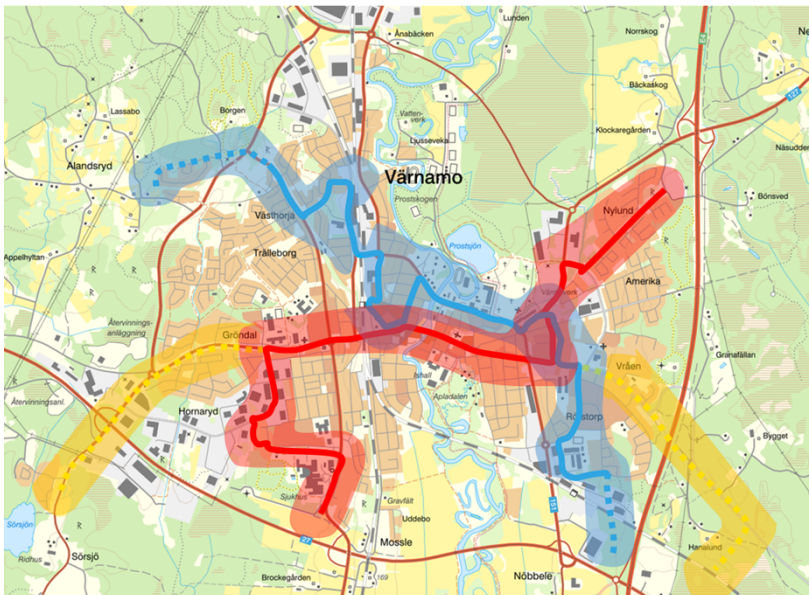
Kriteriet tar vidare upp hur väl områdets rumsliga samband förhåller sig till övriga staden. Detta uttrycks i lokaliseringsutredningen som områdets centralitet och är ett mått på upplevd närhet och orienterbarhet i stadens vägnät ur cykel- och gångtrafikanterens perspektiv (*Rumslig potential i Värnamo stad*, Radar arkitektur 2020). Kriteriet tar upp hur väl det aktuella området är införlivat i det befintliga gång- och cykelvägnätet och särskilt till det nät av huvudcykelstråk som föreslås i utredningen *Översyn över cykelvägsnätet*, för vissa cykelvägssträckor. (Värnamo kommun, 2020-05-01). Dessa föreslås framförallt utgå från befintlig infrastruktur enligt följande,



Likaså behandlar kriteriet avstånd och tillgänglighet till kollektivtrafik. Eftersom det rör sig om en strategisk utredning med långt tidsperspektiv så bedöms inte de nuvarande stadsbusslinjerna kunna utgöra en utgångspunkt. I utredningen utgår man istället från de föreslagna busslinjerna som utredningen, *Busslinjenätsöversyn* (Värnamo kommun 2020-05-01) redogör för. Utöver dessa linjer tas även de regionala busslinjerna med i bedömningen då dessa i vissa delar har funktionen av stadsbuss. Av myndigheter brukar 400 meter till hållplats framhållas som lämpligt avstånd i syfte att gynna kollektivtrafikresande.



Bilden visar dagens stadsbusslinjenät samt de regionala busslinjerna, 202 och 201.



Bilden visar det förslag på nya Stadsbusslinjer som utredningen, *Underlag för utvecklat stadsbusslinjenät i Värnamo stad inför antagandet av Fördjupad översiktsplan i Värnamo stad*, föreslår.

Olämplig	Långa avstånd (gång och cykel), > 400 meter till kollektivtrafik, låg centralitet	
Relativt olämplig		
Relativt lämplig		
Lämplig	Kort avstånd (gång och cykel), < 400 meter till kollektivtrafik, god centralitet.	

4. Viktiga avstånd, centrum, järnvägsstation och noder för hållbara trafikslag. Riskhänsyn

Vid lokalisering av arena är det önskvärt att det finns nära tillgänglighet till kapacitetsstark infrastruktur (se ovan) men även närhet till stadens centrum, järnvägsstation och noder för hållbara trafikslag. För staden är det naturligtvis en fördel om det lokala näringslivet kan dra nytta av de supportrar och andra som reser till staden i samband med matcher. Det kan röra sig om såväl kommuninvånare som andra tillresande. Ett kort avstånd till centrum och dess utbud är därmed en fördel för det lokala näringslivet. På motsvarande vis är det positivt om så stor del som möjligt av besökare från närområdet, dvs inom Värnamo stad, kan röra sig till arenan med hållbara transportmedel. En placering nära centrum medför därmed en större tillgänglighet för gång- och cykeltrafik till arenan. Detsamma gäller närhet till järnvägsstation och andra noder för hållbara trafikslag.

Avstånd till riskkällor behöver också behandlas. Potentiella riskkällor är framförallt farligt godsleder för vägtransporter samt järnväg. Även vissa verksamheter kan utgöra riskkällor. Hantering av de risker som kan förekomma behöver behandlas i efterföljande detaljplanering. I ett initialt skede har den så kallade Hallandsmodellens riskbedömningsavstånd om 150 m från riskkälla använts som mått.

Olämplig	Stort avstånd till centrum, nära riskkällor	
Relativt olämplig	Visst avstånd till centrum, nära riskkällor	
Relativt lämplig	Visst avstånd till centrum, ok avstånd till riskkällor	
Lämplig	Litet avstånd till centrum, ok avstånd till riskkällor	

5. Åtkomlig yta

I utredningen har en yta om ca 220x280 m identifierats som utgångspunkt för bedömning av åtkomlig yta. På denna yta ryms förutom själva arenan också två separerade angöringsytor för hemma-, respektive bortapublik. Viss parkering ryms också inom ytan. Den egentliga arenan är omkring 120x160 m vilket gör att förutom det totala ytbehovet ställs också geometriska krav på den tillgängliga ytan.

För att belysa förutsättningarna för en eventuell samlokalisering av område med inomhusidrott redovisas även de tidigare framtagna ytbehoven för detta nedan.

- Uppskattat behov:
 - Allsvensk arena ca 62 000 kvm
 - Övriga behov idrott:
 - Sporthall (multisport) ca 2500 kvm
 - Ishall ca 9000 kvm
 - Simhall ca 8400 kvm
 - Omkringliggande ytor såsom utemiljö, parkering m.m. ca 32 000 kvm

- Yta för expansion och nyanläggning ca 15 000 kvm
- **Total yta** för nytt idrottsområde exkl arena ca 66 900 kvm.
- **Total yta** för nytt idrottsområde inkl arena ca 128 900 kvm

Om även annan fotboll än den allsvenska ska lokaliseras till samma plats kan ytterligare ytbehov krävas. Detta redovisas under rubriken Breddfotboll nedan.

Olämplig	Liten åtkomlig yta	
Relativt olämplig	Mindre åtkomlig yta	
Relativt lämplig	Viss åtkomlig yta	
Lämplig	Stor åtkomlig yta	

6. Markförhållanden

Beroende på existerande markförhållanden kan förarbete och därmed kostnader variera stort mellan alternativen. Exempelvis kan topografi innebära behov av schaktning och sprängning, medan det för andra områden kan finnas behov av geotekniska stabilitetsåtgärder, sanering av markföroreningar eller större åtgärder för att hantera översvåmningsproblematik och dagvattenhantering. Även det tillgängliga markområdets geometri kan inverka på bedömningen. Dessa förhållanden påverkar den totala kostnaden och platsens lämplighet för en lokalisering.

Olämplig	Dåliga markförhållanden	
Relativt olämplig	Mindre bra markförhållanden	
Relativt lämplig	Rimliga markförhållanden	
Lämplig	Goda markförhållanden	

7. Allmänna och enskilda intressen att ta hänsyn till

Kriteriet beaktar de allmänna och enskilda intressen som anläggandet av en allsvensk arena skulle kunna inverka på. Några av de intressen som kommer att beaktas är huruvida lokaliseringalternativet påverkar stadens grönstruktur, kulturmiljövärden, strandskydd, jordbruksmark och riksintressen. Vidare lyfts även intressekonflikter gällande planerad framtida stadsutveckling under detta kriterium.

Påverkan på närliggande bostäder och begränsningar som etableringen innebär på närliggande verksamheter är exempel på enskilda intressen som kan påverkas lokaliseringen.

Olämplig	Stor konflikt med allmänna eller enskilda intressen	
Relativt olämplig	Viss konflikt med allmänna eller enskilda intressen	

Relativt lämplig	Mindre konflikt med allmänna eller enskilda intressen	
Lämplig	Ingen konflikt med allmänna eller enskilda intressen	

8. Stadsbyggnadspotential

Kriteriet beaktar de allmänna och enskilda intressen som ett nytt idrottsområde skulle kunna inverka på. Några av de intressen som kommer att beaktas är huruvida lokaliseringalternativet påverkar stadens grönstruktur, kulturmiljövärden, strandskydd, jordbruksmark och riksintressen.

Utgångspunkt för bedömning är utvecklings- och mobilitetsstråk enligt FÖP.

Vidare beskrivs även potential i form av nu bebyggelse för bostäder, handel eller andra verksamheter. Exempelvis kan en arena fungera som initial kraft för att inleda planering och preparera mark och infrastruktur för andra verksamheter i det omedelbara närområdet. Omvänt kan även motsatt effekt uppstå om en etablering av arena tar så mycket mark i anspråk att inga andra betydelsefulla etableringar kan rymmas i närområdet.

Olämplig	Motverkar utvecklings- och mobilitetsstråkstrukturen enligt FÖP. Bidrar inte till stadens utveckling med annat än primär funktion.	
Relativt olämplig	Ligger inte närheten av utvecklings- och mobilitetsstråk enligt FÖP. Bidrar i begränsad omfattning stadsutveckling (blandad stad) i närområdet.	
Relativt lämplig	Ligger i närheten av utvecklings- och mobilitetsstråk enligt FÖP. Kan i viss utsträckning bidra till en stadsutveckling (blandad stad) i närområdet.	
Lämplig	Ligger i utvecklings- och mobilitetsstråk enligt FÖP. Kan bidra som motor för stadsutveckling (blandad stad) i närområdet.	

9. Synergier med övrig idrott och friluftsliv

I utredning som Fritidsavdelningen tog fram 2018 konstateras att nya större anläggningar såsom simhall, ishall och dylikt bör lokaliseras nära varandra inom ett gemensamt område för att möjliggöra synergier och samordna funktioner (såväl kommunala som kommersiella) och bemanning och skapa

andra gemensamma fördelar t.ex. effektiv energianvändning. I denna utredning stannar vi vid att konstatera om det inom olika områden finns plats för etablering av andra arenor, som då kan skapa olika former av synergier.

Vi går inte vidare och undersöker markförhållanden eller definierar mer i detalj hur dessa synergier kan skapas. Möjligheterna till synergier är mycket beroende på vilka olika idrottsarenor som samlokaliseras.

De tydligaste synergier som en fotbollsarena kan skapa i ett samlat idrottsarenaområde är främst:

- Bra infrastruktur och logistiklösningar för att kunna hantera mycket trafik och människor
- Idrottsinriktningar vid gymnasieskolan kan samnyttja såväl omklädningsrum som ev. teori- och samlingsrum.
- Bra underlag för enklare restaurang genom bl.a. lounge på arenan, med catering eller liknande behov.
- Möjlighet att skapa kansli/klubblokal för IFK Värnamo

Olämplig		
Relativt olämplig		
Relativt lämplig		
Lämplig		

10. Elitfotboll

Med elitfotboll menar vi fotboll i någon av serierna; Allsvenskan och Superettan. För att föreslagen lokalisering ska vara lämplig för satsning på elitfotboll krävs i första hand utrymme för att kunna skapa en attraktiv arena för elitfotboll. För det krävs det att vi kan skapa en välkomnande, trygg och säker miljö för alla som ska besöka arenan. Det inkluderar bra trafiklösningar, bra utrymmen och funktioner för alla som besöker arenan. Viktiga funktioner är då t.ex. utbildningslokaler/loungelokaler. Nära tillgång till ytterligare minst en fotbollsplan är också viktigt.

Olämplig		
Relativt olämplig		
Relativt lämplig		
Lämplig		

11. Breddfotboll

Med breddfotboll menar vi all annan fotboll som ej är elitfotboll. Fotboll i alla åldrar. Utöver satsningen på elitfotboll är det ett önskemål att samlokalisering av fler fotbollsplaner för att kunna samla breddfotboll till samma plats för att bättre kunna utnyttja alla faciliteter. I praktiken innebär detta att minst 5 ytterligare fotbollsplaner behövs vilket motsvarar omkring 5 Ha. Vidare behövs det också omklädningsrum och mötesutrymmen för ungdomsledare etc. För att säkerställa att

barn/ungdomar enkelt kan ta sig till detta breddfotbollsområde behöver det finnas säkra GC-vägar till området. Bra tillgång till kollektivtrafik, både från Värnamo centralort och kransorter i Värnamo kommun.

Olämplig		
Relativt olämplig		
Relativt lämplig		
Lämplig		

Utredning

Nedan följer en beskrivning av de lokaliseringalternativ som utredningen tar upp samt en bedömning av hur lämplig lokaliseringen är utifrån de ovan beskrivna kriterierna.

1, Öster om Malmö. (F.d. reningsverkstomten)

Kriterium	Motivering	Gradering
1, Befintlig infrastruktur	Nära centrum och kapacitetsstark kollektivtrafik. Mycket vägtrafik i området, förstärkningsåtgärder behövs	
2, Strategisk planering	Ligger inte i stadens utvecklingsstråk (2035) enligt FÖP	
3, Trafikflöden och tillgänglighet	Nära centrum och kapacitetsstark kollektivtrafik. Mycket vägtrafik i området, förstärkningsåtgärder behövs	
4, Viktiga avstånd	Ok från centrum, omedelbart intill järnväg	
5, Åtkomlig yta	Får inte plats.	
6, Markförhållanden	Ok	
7, Allmänna och enskilda intressen	Konflikt med stadsutvecklingsintresse. Arena tar mer plats än vad som finns tillgängligt.	
8, Stadsbyggnadspotential	Kan bidra till stadsutveckling i närområdet.	
9, Synergier med övrig idrott och friluftsliv	Möjlighet till friluftsliv i närheten, övrig idrott kan tillskapas på andra sidan Malmövägen.	
10, Elitfotboll	Får inte plats	
11, Breddfotboll	Kräver fler planer, men kräver flytt. Ej relevant då arena ej ryms.	

2, Väster om Malmö.

Kriterium	Motivering	Gradering
1, Befintlig infrastruktur	Nära centrum och kapacitetsstark kollektivtrafik. Mycket vägtrafik i området, förstärkningsåtgärder behövs	
2, Strategisk planering	Ligger i utvecklingsstråk	
3, Trafikflöden och tillgänglighet	Nära centrum och kapacitetsstark kollektivtrafik. Mycket vägtrafik i området, förstärkningsåtgärder behövs	
4, Viktiga avstånd	Ok från centrum, Nära v27	
5, Åtkomlig yta	Begränsat med kringytor/angöring	
6, Markförhållanden	Osäkra grundläggningsförhållanden. Potentiellt svårt	
7, Allmänna och enskilda intressen	Jordbruksmark. Konflikt med stadsutvecklingsintresse. Kommer att ta hela ytan i anspråk och omöjliggöra utveckling av ny stadsdel.	
8, Stadsbyggnadspotential	Närhet till befintlig service. Inte så mycket plats för nybyggnation	
9, Synergier med övrig idrott och friluftsliv	Möjlighet till friluftsliv i närheten, övrig idrott kan tillskapas på andra sidan Malmövägen.	
10, Elitfotboll	Kräver fler planer	
11, Breddfotboll	Kräver fler planer, men kräver flytt.	

3, Söder om väg 27

Kriterium	Motivering	Gradering
1, Befintlig infrastruktur	Kräver ombyggnad/nybyggnad på relativt lång sträcka för att nå 27:an. Beroende på vägval kan befintliga industri- eller jordbruksfastigheter påverkas.	
2, Strategisk planering	Ligger inte i utvecklingsstråk (2035). I utblick 2050-perspektiv ligger lokaliseringen i ett grönstråk i anslutning till bebyggelse.	

3, Trafikflöden och tillgänglighet	Ligger långt från centrum och kapacitetsstark kollektivtrafik. Saknar koppling till gång- och cykelnät. Kräver stora investeringar i infrastruktur för att tillgängligheten ska bli god. Möjligt att få bra kapacitet i anslutningar	
4, Viktiga avstånd	Långt från centrum. Nära v27 och nära värmeverk. Skyddsåtgärder kommer troligen att krävas.	
5, Åtkomlig yta	Mycket yta finns. Men förutsättningarna varierar mycket vilket kan påverka möjligheterna till en sammanhängande yta.	
6, Markförhållanden	Osäkra. Mosse, berg i dagen etc. skiftande förutsättningar.	
7, Allmänna och enskilda intressen	Fornlämningsrikt område.	
8, Stadsbyggnadspotential	Avskild från nuvarande bebyggelse och svårt att få sammanhang med befintlig bebyggelse. Plats för nya funktioner finns. Eventuellt konflikt med pågående verksamhet.	
9, Synergier med övrig idrott och friluftsliv	Viss möjlighet till friluftsliv idag, närhet till hästsport. Möjligt att skapa fler.	
10, Elitfotboll	Kräver fler planer	
11, Breddfotboll	Kräver fler planer, men kräver flytt.	

4, Gröndal yttre

Kriterium	Motivering	Gradering
1, Befintlig infrastruktur	Bra tillgänglighet	
2, Strategisk planering	Ligger inte i utvecklingsstråk (2035)	
3, Trafikflöden och tillgänglighet	Ligger långt från centrum och kapacitetsstark kollektivtrafik. Saknar koppling till gång- och cykelnät. Kräver stora investeringar i infrastruktur för att tillgängligheten ska bli god. Möjligt att få bra kapacitet i anslutningar	
4, Viktiga avstånd	Långt från centrum, ok risk	

5, Åtkomlig yta	mycket yta, blandade förutsättningar, fornlämningsrikt område	
6, Markförhållanden	Bra markförhållanden	
7, Allmänna och enskilda intressen	Fornlämningsrikt område, tidigare utpekade utbyggnadsområde	
8, Stadsbyggnadspotential	Inte möjligt med kompletterande bebyggelse som får sammanhang med befintlig.	
9, Synergier med övrig idrott och friluftsliv	Möjligt med kompletterande idrott men ligger inte i anslutning till befintligt friluftsområde.	
10, Elitfotboll	Kräver fler planer	
11, Breddfotboll	Kräver fler planer, men kräver flytt.	

5, Alandsryd utanför Gröndalsleden

Kriterium	Motivering	Gradering
1, Befintlig infrastruktur	Ok tillgänglighet till Gröndalsleden men kräver nytt lokalnät.	
2, Strategisk planering	Ligger inte i utvecklingsstråk (2035). Konkurrerar delvis med andra intressen	
3, Trafikflöden och tillgänglighet	Långt från centrum. Nära möjlig förlängningen av kollektivtrafikstråk	
4, Viktiga avstånd	Långt från centrum, ok risk	
5, Åtkomlig yta	Mycket yta men förhållandevis kuperat.	
6, Markförhållanden	Ok (eller bra?) I huvudsak morän, inslag av skaljord	
7, Allmänna och enskilda intressen	Delvis i direkt konflikt med friluftsområde. Kommer att påverka karaktären på välanvänt område betydligt	
8, Stadsbyggnadspotential	Inte möjligt med kompletterande bebyggelse som får sammanhang med befintlig.	
9, Synergier med övrig idrott och friluftsliv	Friluftsliv (Borgen) finns på plats. Fler idrottsanläggningar kan rymmas men kommer att påverka miljön.	
10, Elitfotboll	Kräver fler planer	
11, Breddfotboll	Kräver fler planer. Tveksamt om tillräckligt kan rymmas på plats.	

6, Ljusseveka

Kriterium	Motivering	Gradering
1, Befintlig infrastruktur	Bra tillgänglighet till Ljussevekaleden. Lokalnät saknas.	
2, Strategisk planering	Inte i stråk. Konkurrerar inte med andra intressen.	
3, Trafikflöden och tillgänglighet	Nära centrum. Infart via Ljussevekaleden bör gå att ordna. Bra möjlighet till gent gc-stråk.	
4, Viktiga avstånd	Nära centrum, ok risk	
5, Åtkomlig yta	Stor frihetsgrad, allt får plats	
6, Markförhållanden	Mosse. Hyfsat kända grundförhållanden. Geoteknik finns översiktligt. Påning kommer att krävas	
7, Allmänna och enskilda intressen	Utanför inre vattenskyddsområde. Placering så långt som möjligt söderut är att föredra.	
8, Stadsbyggnadspotential	Finns potential och plats för fler funktioner, men utmaning att skapa sammanhang med befintlig bebyggelse.	
9, Synergier med övrig idrott och friluftsliv	Friluftsliv finns idag samt närhet till bollplaner och friidrott, tennis mm. Plats finns för simhall, ishall, multi	
10, Elitfotboll		
11, Breddfotboll	Övriga planer finns.	

7, Bredasten

Kriterium	Motivering	Gradering
1, Befintlig infrastruktur	Ligger i anslutning till landsväg med privat huvudmannaskap. Kräver omfattande infrastrukturutbyggnad	
2, Strategisk planering	Ligger i förlängning av utvecklingsstråk (2035). Svårt att på kort sikt knyta ihop med befintlig struktur.	

3, Trafikflöden och tillgänglighet	Relativt långt från centrum. Svårt och kostsamt att säkerställa god kapacitet	
4, Viktiga avstånd	Långt från centrum, ok risk	
5, Åtkomlig yta	Yta finns, men med begränsningar som påverkar geometrin.	
6, Markförhållanden	?? skaljord?	
7, Allmänna och enskilda intressen	Ok. Flera bostäder i lantligt läge i närheten.	
8, Stadsbyggnadspotential	Begränsad utvecklingspotential på kort sikt. Möjligt att knyta till stråk efter 2050.	
9, Synergier med övrig idrott och friluftsliv	Saknas idag. Svårt att få plats med fler idrottsfunktioner. Evt möjligt att knyta till friluftsliv.	
10, Elitfotboll	Kräver fler planer	
11, Breddfotboll	Kräver fler planer, tveksamt om tillräckligt kan knytas på platsen.	

Samlad bedömning

	Öster om Malmö. (F.d. reningsverks- tomten)	Väster om Malmö v.	Söder om väg 27	Gröndal yttre	Alandsryd utanför Gröndals leden	Ljusseveka	Bredasten
1, Befintlig infrastruktur							
2, Strategisk planering							
3, Trafikflöden och tillgänglighet							
4, Viktiga avstånd							
5, Åtkomlig yta							
6, Markförhållanden							
7, Allmänna och enskilda intressen							
8, Stadsbyggnadspotential							
9, Synergier övrig idrott och friluftsliv							
10, Elitfotboll							
11, Breddfotboll							

Jämförelse mellan lokaliseringsalternativ

(Här kommer utredningen kompletteras med en sammanfattning och slutsats till den slutgiltiga versionen)

Lägesbeskrivning till Tekniska utskottet 2021-12-07

Ekonomi

Dispenstiden 2022 – 2024

Åtgärder vidtas för att begränsa kostnaderna under dispenstiden.

Investeringarna för att klara spel i allsvenskan på Finnvedsvallen kan komma att bli lägre än anslagna 8 miljoner kronor.

Tillfälliga driftkostnader 2022 på 1,9 miljoner kronor kan komma att begränsas till 1,2 miljoner kronor (preliminärt), bl a undersöks annan lösning än att hyra en ny läktare (665 000 kronor/år).

Tillfälliga driftkostnader 2023-2024 på 1,1 miljoner kronor kan komma att begränsas till 0,4 miljoner kronor (preliminärt), bl a undersöks annan lösning än att hyra en ny läktare (665 000 kronor/år).

En byggnad som uppförs på Finnvedsvallen kommer att användas av andra föreningar i framtiden. Avskrivningstiden blir därmed längre än enbart dispenstiden. Utgiften beräknas till 1,5 miljoner kronor och den årliga kapitaltjänstkostnaden blir då cirka 41 000 kronor/år med nu gällande ränta.

I diskussionen med IFK Värnamo har öppnats upp för att de kan göra en del egna insatser i samband med hemmamatcherna och därmed reducera hyran under dispenstiden.

I nuläget gör IFK Värnamo insatser motsvarande 15 000 kronor per hemmamatch, vilket reducerar deras ersättning från cirka 30 000 kronor per match till 15 000 kronor per match (15 hemmamatcher x 15 000 kr = 225 000 kronor).

Ett sådant upplägg bör kunna fortsätta också under dispenstiden och kanske i ökad omfattning.

IFK Värnamo vill ha frågan om arenanamnet under dispenstiden öppen under utredningsfasen. Frågan om hur dessa intäkter ska hanteras har ännu inte diskuterats.

Såväl Värnamo kommun som IFK Värnamo jobbar aktivt med att hålla ner kostnaderna under dispenstiden!

Ekonomi under dispenstiden:

Med nu kända förutsättningar beräknas den årliga kostnaden för Finnvedsvallen under första året av dispenstiden till cirka 6,3 miljoner kronor (drift- och kapitaltjänstkostnader). Av dessa är ungefär hälften befintliga kostnader för Finnvedsvallen i dess nuvarande utformning och skötselnivå. År 2 och 3 under dispenstiden blir kostnaderna lägre, preliminärt 5,5 miljoner kronor per år.

Ränta på bundet kapital i investeringen för dispensåtgärder är räknad enligt rekommenderad internränta från Sveriges kommuner och regioner (SKR) för 2022 till 1,0 procent. Denna fastställs för ett år i sänder.

Hyra under dispenstiden:

Ett antagande kan vara att IFK Värnamo fortsätter att betala för befintlig arena med samma avgift som gällt under 2021 och att de gör lika stor egen insats vid hemmamatcherna som de gjort under 2021. Det medför en fortsatt nettohyra på 225 000 kronor per år.

Till detta kommer då den andel som IFK Värnamo ska betala för de extra åtgärder som görs för att möjliggöra allsvenskt spel enligt erhållen dispens. Den årliga kostnaden för detta beräknas under 2022 till 3,3 miljoner kronor och för de efterkommande två åren 2,5 miljoner kronor per år (drift- och kapitaltjänstkostnader). Hur stor andel föreningen ska betala av detta är en politisk fråga vilken beslutas av TU.

En beräkning, där IFK Värnamo exempelvis betalar samma hyra som under 2021 samt 50% av dispensåtgärderna, innebär totalt 1,9 miljoner kronor i nettohyra under år 2022 (225 000 + 1 674 500) och för de efterkommande två åren 1,5 miljoner kronor per år (225 000 + 1 274 500 kronor). Andra nivåer kan enkelt tas fram som underlag för diskussioner och beslut.

Ny Arena från 2025

Investering i ny arena

Som indikation för investeringen i ny arena liknande den som gjorts i Falkenberg har en indexuppräknings gjorts av de utgifter som fanns för byggnationen i Falkenberg 2013. Beräkningen hamnar preliminärt på 168 miljoner kronor, inklusive 15 miljoner kronor för oförutsedda utgifter (pålägg m m).

Avskrivningstiden för investeringarna beräknat till ett genomsnitt på 39 år och varierar mellan 20 och 80 år för olika komponenter (preliminär beräkning).

Till detta kommer utgifter för en omklädningsrumsbyggnad som syftar till att försörja även övriga planer vid Ljussevekaområdet (inte elitfotboll) med cirka 6 miljoner kronor och en ny anslutningsväg till/från Ljussevekaleden med cirka 8 miljoner kronor. Dessa två investeringar bör hanteras som sidoprojekt men behandlas parallellt med projektet ny fotbollsarena.

Totalinvesteringen beräknas därmed preliminärt till 182 miljoner kronor.

Ekonomi för en ny arena som ägs av Värnamo kommun

Delar av anläggning och verksamheten motsvarande 1,5 miljoner kronor beräknas kunna flyttas över från Finnvedsvallen till nya arenan och lika mycket (1,5 mnkr) beräknas bli kvar för den framtida verksamheten vid Finnvedsvallen.

Driftkostnader för en ny anläggning bedöms, med stöd av Falkenbergs erfarenheter och Tekniska förvaltningens erfarenheter, till 2,5 miljoner kronor per år. Till detta kommer kapitaltjänstkostnader med preliminärt 5,2 miljoner kronor per år.

Hur stor andel föreningen ska betala av detta i form av hyra är en politisk fråga.

En arbetshypotes är att IFK Värnamo betalar 225 000 kronor per år för de driftkostnader som flyttas över från Finnvedsvallen till en ny arena. Till detta kommer då den andel föreningen ska betala för investeringen och de tillkommande driftkostnaderna.

En beräkning med exempelvis 50% av nya kapitaltjänstkostnader och 50% av de tillkommande driftkostnader innebär sammanlagt 3,1 miljoner kronor i årlig hyra (225 000 + 3 087 492 – 225 000 i eget arbete).

Om IFK Värnamo i stället ska betala 60% blir den årliga hyran 3,7 miljoner kronor.

Om IFK Värnamo i stället ska betala 40% blir den årliga hyran 2,5 miljoner kronor.

Om IFK Värnamo i stället ska betala 30% blir den årliga hyran 1,9 miljoner kronor.

Andra nivåer kan enkelt tas fram som underlag för diskussioner och beslut.

Ränta på bundet kapital i investeringen för dispensåtgärder är räknad enligt rekommenderad internränta från SKR för 2022 till 1,0 procent. Om denna ränta ska användas bör hyran årligen justeras utifrån nya rekommendationer från SKR, vilka är kända redan i februari året före aktuellt år.

Den del som utgör ersättning för driftkostnader bör indexregleras årligen, förslagsvis med Konsumentprisindex (KPI).

Sammanfattning

Sammanlagd ökning av årliga kostnaden vid satsning på ny arena för elitfotboll är kalkylerat till 6,2 mnkr/år. Beslut om hur stor del IFK Värnamo ska ta ansvar för i form av hyra är ett politiskt beslut ovanför TU.

Två sidoliggande projekt, omklädningsbyggnad för breddidrott samt infartsväg till arenan, bör genomföras parallellt med byggnationen av en ny arena, utgiften är kalkylerad till 14 miljoner kronor. Dessa projekt finansieras som kommunala investeringar.

Övriga villkor att diskutera inom Värnamo kommun och med IFK Värnamo

- a) 5-8 års avtal med viss reducering av hyran vid nedflyttning till Superettan eller lägre divisioner.
- b) Under dispens tiden ska hyran dock vara fast enligt upprättat avtal.
- c) Rörlig ränta enligt SKR rekommenderade ränta (genomsnitt av samtliga kommuners upplåning hos Kommuninvest vid senaste årsskiftet med ett års simulering framåt i tiden).
- d) Den del som utgör hyra baserad på driftkostnader (ej kapitaltjänstkostnader) indexregleras årligen enligt KPI.
- e) IFK Värnamo rätt till intäkter för arenanamn på ny arena - kommunen ska godkänna namnet.
- f) Eventuell namnändring av Finnvedsvallen under dispens tiden. Villkor bör diskuteras.
- g) Ingen del av hyran beräknas på antalet matcher, inträden eller försäljning (ej omsättningsbaserad hyra)
- h) Kostnader för eventuell uppvärmning av plan betalas av IFK Värnamo utöver hyran för matcharena som ett hyrestillägg.
- i) Ny arena ska också vara matcharena för damseniorlaget hos IFK Värnamo samt eventuellt även matcharena för Värnamo Södra.
- j) IFK Värnamo avgör hur mycket arenan kan användas utöver matchspel för seniorer enligt ovan (herr och dam).

VÄRNAMO KOMMUN 2021-12-02

Kommunledningsförvaltningen