

Ändring av detaljplan för fastigheten  
**DRAKEN 1 I KV. DRABANTEN MED FLERA**  
i Värnamo stad

Dnr 19.1466.211

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### ALLMÄNT

Ändring av detaljplan för fastigheten Draken 1 i kv. Drabanten med flera i Värnamo stad har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 20 december 2019 – 20 januari 2020. Handlingarna var under granskningstiden utställda i Stadshusets kontaktcenter samt på Värnamos stadsbibliotek. Handlingarna fanns även tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats [www.varnamo.se](http://www.varnamo.se). Sju yttranden utan erinringar och inga yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

### YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Socialdemokraterna
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen
- Tekniska utskottet, § 1/2020
- Fastighetsägare 3

### Övrigt

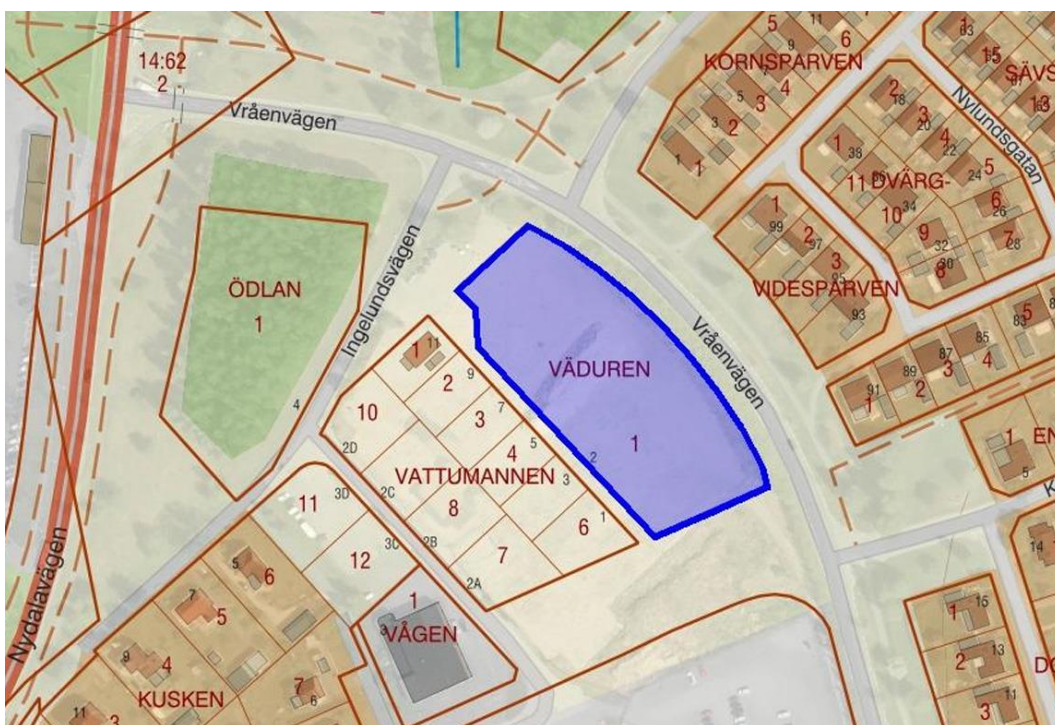
Efter granskningen har inte några ändringar gjorts utöver små redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Januari 2020  
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ändring av detaljplan för fastigheten  
DRAKEN 1 i kvarteret DRABANTEN med flera  
(Ingelundsvägen) i Värnamo stad

Dnr 19.1466.211  
Antagen 2020.01.29  
Laga kraft 2020.02.27

## PLANBESKRIVNING



Utdrag ur fastighetskartan för Värnamo kommun. Fastigheten Väduren 1 är markerat med blått.

## Handlingar

Till denna ändring av detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Granskningsutlåtande
- Bilaga 1. Planbeskrivning tillhörande detaljplan F 372.

## Sammanfattning av föreslagen ändring till planbestämmelse

Här redovisas kortfattat syftet med varje ändring till planbestämmelse som finns föreslagna i ändring av detaljplan. Dessa nedan gäller endast fastigheten Väduren 1.

***Denna ändring av detaljplan hanterar endast frågor som påverkas av en ökad byggrätt. Plankartan revideras avseende att byggrätten ändras från 30 % till 35 % inom fastigheten Väduren 1. Någon ytterligare förändring av plankartan är inte aktuell.***

### Upphävd bestämmelse

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

##### Utnyttjandegrad

e230

Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarea inom fastigheten Väduren 1 är 30 %. Detta gäller endast fastigheten Väduren 1, markerad med röd linje på plankartan.

### Ny bestämmelse

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

##### Utnyttjandegrad

e235

Största sammanlagda byggnadsarea i procent är 35% av fastighetsarea. Detta gäller endast fastigheten Väduren 1, markerad med röd linje på plankartan.

### Administrativa bestämmelser

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum ändring av detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för de inom planområdet införda ändringarna är fem (5) år från den dag ändringen av detaljplanen genom tillägg, vinner laga kraft. Planens genomförandetid gäller alltså endast dessa ändringar som tillägget till detaljplanen omfattar, det vill säga bestämmelsen om utnyttjandegrad, 35% av fastighetsarea inom fastigheten Väduren 1.

## Planprocess

När man vill komplettera eller ändra en detaljplan men inte avser att ändra huvudsyftet med planen kan man använda sig av ”ändring av detaljplan”. Bestämmelser kan då läggas till, tas bort eller ges ett annat tillämpningsområde. I det här fallet görs en ändring i detaljplan för F 372 avseende byggrätten inom fastigheten Väduren 1. Ändringsplanen ersätter den gamla planen, men ska läsas tillsammans med den ursprungliga planens planbeskrivning.

Ändringen av den detaljplanen med beteckning F 372 hanteras med ett så kallat standardförfarande, enligt plan- och bygglagen 5 kap.

## Planens syfte och huvuddrag

Ändring av detaljplanen syftar till att utöka byggrätten inom fastigheten Väduren 1 från 30 % till 35% av fastighetsarean. Detta för att möjliggöra för en tätare bebyggelse inom fastigheten Väduren 1.

Idag gällande detaljplan, F 372, medger en byggrätt på högst 30 % inom fastigheten Väduren 1. Det bedöms finnas goda förutsättningar för att öka byggrätten inom aktuellt område samtidigt som det går att uppfylla kraven på en god bebyggd miljö i området.

## Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

## Planens läge, areal och markägoförhållanden

Den aktuella ändringen av detaljplanen F 372 omfattar fastigheten Väduren 1 som har en yta om 6981 m<sup>2</sup> och är belägen i stadens nordöstra del intill Nydalavägen.

Marken inom planområdet, fastigheten Väduren 1, ägs av Finnvedsbostäder AB.

## Tidigare ställningstaganden

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

### Översiktsplan

För Värnamo kommun gäller översiktsplan-Mitt Värnamo AB antagen av Kommunfullmäktige 2019-05-29. Denna anger inga direkta ställningstaganden för det aktuella detaljplaneområdet men det finns generella ställningstagandena som berör detaljplanen.

- Ett ställningstagande är att ny bebyggelse i tätorten ska i första hand ske i förtätninglägen och inom tätorternas nuvarande utbredning, i kollektivtrafiknära lägen och kollektivtrafikstråk. Ny bebyggelse ska primärt förläggas till redan ianspråktagna, hårdgjorda ytor. Tillägg av bebyggelse ska bidra till att uppnå en för området lämplig blandad bebyggelse.
- Ett annat ställningstagande är att kommunen ska vid lovgivning och planering verka för att andelen friyta ska vara godtagbar, utifrån geografiska läget och exploateringsgrad. Vad som utgör godtagbar friyta ska redogöras för i vidare planering, exempelvis fördjupade översiktsplaner.

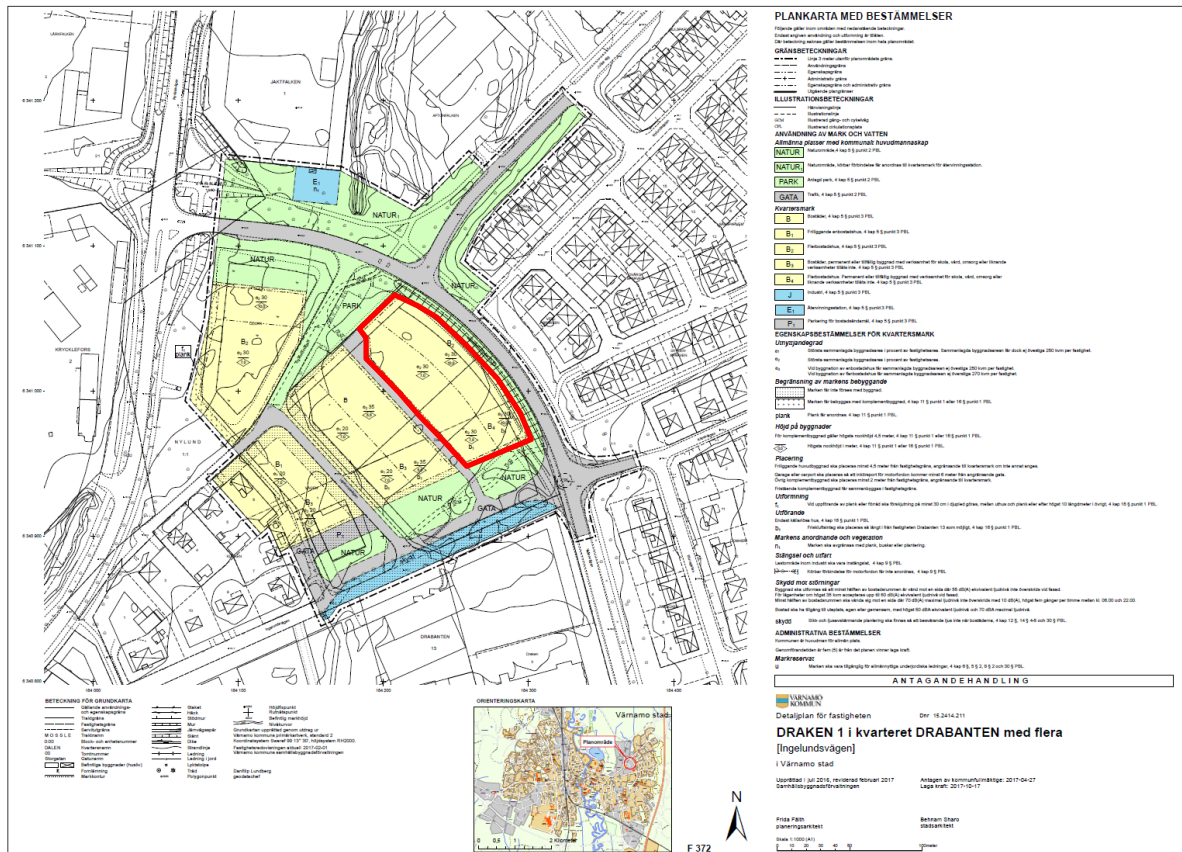
Bedömningen görs att ändring av detaljplanen överensstämmer med intentionerna i den gällande översiktsplanen.

För Värnamo stad finns en fördjupning av översiktsplanen (antagen av Kommunfullmäktige 2006-03-30). Denna anger inga direkta ställningstaganden för det aktuella detaljplaneområdet men det finns generella mål angivna som berör detaljplanen.

Kommunens alla invånare ska kunna erbjudas en god bostad och en god boendemiljö. Möjlighet ska ges till en varierad bostadsbebyggelse, både vad avser utformning och upplåtelseform. Kommunen ska verka för ett kretsloppsanpassat boende genom till exempel energisnålt byggande, användande av förnyelsebara energikällor vid uppvärmning, källsortering, kompostering och återförande av närsalter i kretsloppet. Vid bostadsbyggande i stadsmiljö betonas särskilt att lekmiljöer ska iordningsställas.

## Detaljplaner med mera

För det aktuella planområdet gäller detaljplan F 372, antagen av kommunfullmäktige 2017-04-27 och har genomförande tid kvar till 2022-10-17. Gällande detaljplanen medger markanvändning bostäder inom det aktuella området där ändring av detaljplanen föreslås.



Plankarta, detaljplan F 372, Laga kraft 2017-10-17. Fastigheten Väduren 1 markerad med rött.

## Bygglov

Bygglov har beviljats, § B 160/19, för nybyggnad av flerbostadshus med förråd samt anläggande av parkeringsplats. Om åtgärden påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från dag som beslutet vann laga kraft (enligt 9 kap. 43 § plan- och bygglagen).

## Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden har den 22 maj 2019, Sbn § 218, beslutat att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ändring av del av detaljplanen F 372 i Väramo stad med syftet att utöka byggrätten inom fastigheten Väduren 1 från 30% till 35%.

## 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.

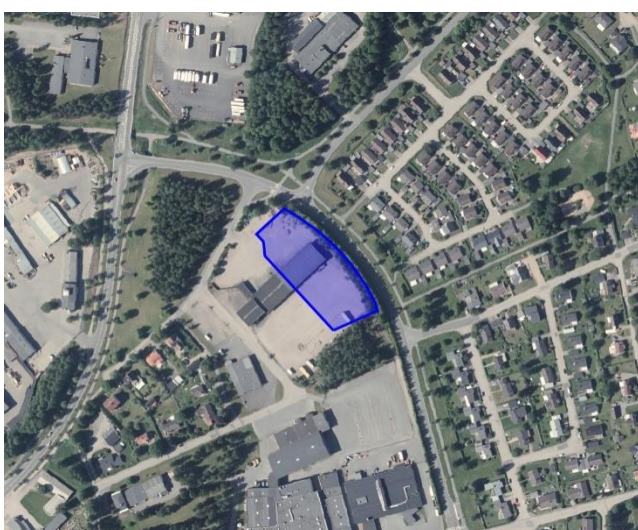
### Natur, geoteknik och kultur

#### Mark och vegetation

Fastigheten har sedan tidigare varit hårdgjord efter att ha varit ianspråktagen för industri.



*Ortofoto från 2017, blått område visar fastigheten Väduren 1.*



*Ortofoto från 2013, blått område visar fastigheten Väduren 1 (med byggnad som fanns på fastigheten).*

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är utförd på fastigheten Väduren under mars 2019. De övre marklagren består av sand och grus, med inslag av silt, underlagrat av grå silt.

Utöver det som har hanterats i gällande detaljplan, F 372, har det i samband med byggnationer inom planområdet framkommit att det finns betongfundament och dylikt i marken.

## Radon

### *Förutsättningar*

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m<sup>3</sup>. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) översiktliga kartering av markradon bedöms fastigheten till större delen utgöras av normalriskområde. Endast en liten del av det södra hörnet av fastigheten Väduren 1 är beläget inom eventuellt högriskområde.

### *Förändringar*

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglov.

### *Konsekvenser*

Krav på byggtekniska åtgärder kan bli aktuella i bygglovsprocessen.

## Fornlämningar

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. Fastigheten innehåller inga kända fornlämningar.



## Bebyggelseområden

### Bostäder

#### *Förutsättningar*

Nordöst om fastigheten Väduren 1, på andra sidan Vråenvägen finns ett småhusområde med gruppbyggda villor i ett respektive ett och ett halvt plan. Bebyggelsen har skiftande fasadmateriell med varierande utformning och färgsättning.



*Villor nordöst om planområdet*

Detaljplanen F 372 är under genomförande och ett flertal byggnader är under uppförande. Söder om fastigheten Väduren 1 uppförs gruppbyggda villor i ett plan.



*Fastigheten Väduren 1 sett från nordväst.*



*Bostadsområdet sett från Vråenvägen. Söder om cirkulationsplatsen.*



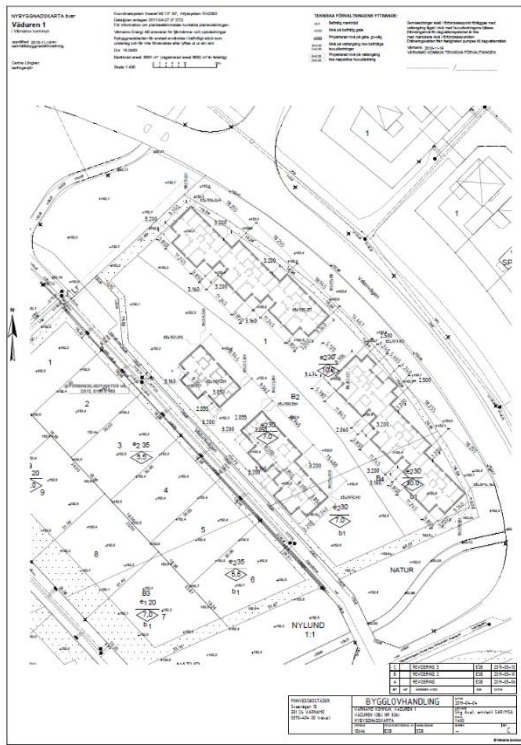
*Bostadsområdet sett från Vråenvägen.*

### *Förändringar*

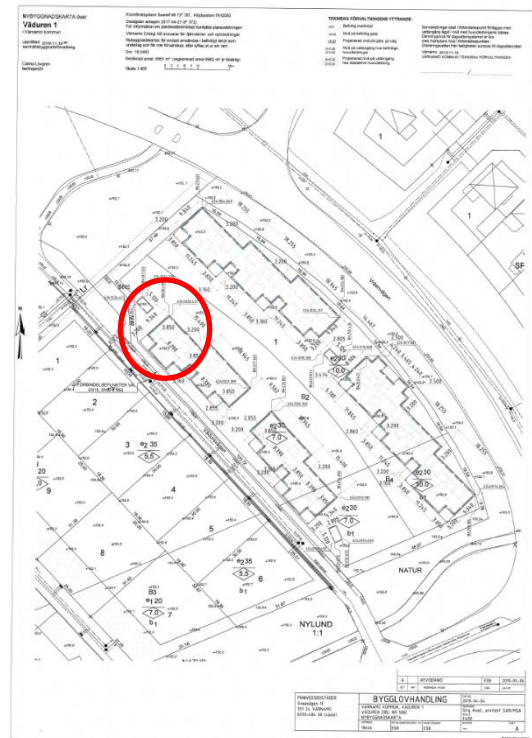
Ändring av detaljplanen ska pröva möjligheten att utöka byggrätten från 30% till 35% av fastighetsarean inom aktuell fastighet.

Bygglov har beviljats, § B 160/19, för nybyggnad av flerbostadshus med förråd samt anläggande av parkeringsplats. Flerbostadshuset inrymmer 47 lägenheter, fördelat på fyra byggnadskroppar med tillhörande förråd, miljöhus och anläggande av parkering.

Denna ändring av detaljplan prövar möjligheten att utöka byggrätten inom fastigheten Väduren 1 för att kunna möjliggöra en utökad byggnation inom fastigheten. Det bedöms finnas goda förutsättningar för att öka byggrätten inom aktuellt område samtidigt som det går att uppfylla kraven på en god bebyggd miljö i området. Tänkt byggnation placeras bakom byggnader som redan har beviljats bygglov. Avstånd från tillkommande hus till Vråenvägen är cirka 70 meter, därmed bedöms bullerkraven uppfyllas.



Situationsplan tillhörande bygglöv § B 160/19.



Situationsplan med önskad utformning, vilket innebär en utökning av byggnadsarean. Tillkommande del markerad med en röd ring.

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns en mindre industrifastighet på fastigheten Vågen 1. Verksamheten kommer på sikt ersättas med ny bostadsbebyggelse.

Söder om planområdet på fastigheten Drabanten 13 finns industribebyggelse.



Bilden visar befintlig industriverksamhet (3M) på fastigheten Drabanten 13 söder om planområdet.

Konsekvenserna med intilliggande industri har hanterats i gällande detaljplan F 372. Samma bedömning gäller för ändringen av detaljplanen.

## Byggnadskultur och gestaltning

Gestaltningen av bebyggelsen utmed Vråenvägen blir viktig då området kommer bli exponerat för både förbipasserande och boende i Nylund. En ökad exploateringsgrad till 35 % bedöms vara genomförbar samtidigt som kraven om en god byggd miljö uppfylls. Nybyggnation på grund av utökad byggrätt ska anpassas till övrig planerad bebyggelse inom området.

## Tillgänglighet

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

Planområdet har inga höjdskillnader och bedöms ur ett tillgänglighetsperspektiv vara gynnsamt. Tillgänglighetsfrågorna består i huvudsak av utformning av byggnader och entréer. Lagstiftning som reglerar detta ska efterföljas och följas upp i bygglovsskedet.

## Friytor

### *Förutsättningar*

Enligt gällande detaljplan F 372 får fastigheten bebyggas med 30 % av fastighetsarean. Det vill säga högst 2094 kvm av fastighetens 6981 kvm får bebyggas.

### *Förändringar*

Planändringen medför en ökning av byggrätten från 30 % till 35 %. En ökning från 2094 till 2443 kvm, vilket motsvarar 349 kvm.

På alla sätt behöver de gröna värdena och möjlighet till lek och social samvaro säkras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god byggd miljö.

### *Konsekvenser*

Ändringen av detaljplanen bedöms ändå innebära en godtagbar friyta och att en kvalitativ utemiljö kan uppnås.

## Gator och trafik

Högsta tillåtna hastighet i området runt kvarteret 40 km/h. Ändringen av detaljplanen förväntas medföra att trafiken på Vråenvägen samt på lokalgatan ökar. Ökningen bedöms vara marginell.

## Parkering, varumottagning, utfarter

### *Förutsättningar*

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

I enlighet med Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor och allmänna gångytor ska finnas i anslutning till tomten. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Kommunens parkeringsnorm har värdetal för att beräkna behovet av bilplatser för olika användning och lägen i staden. Planområdet ligger utanför centrum och enligt parkeringsnormen är behovet 13,5 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA), inklusive besöksparkering.

### *Förändringar*

Bebyggelsen inom hela fastigheten Väduren 1 beräknas uppgå till omkring 4880 kvm (bruttoarea) vilket innebär ett behov av sammanlagt 66 parkeringsplatser. Parkering ska ske på egen tomt.

### *Konsekvenser*

Parkeringsplatserna bedöms inrymmas inom fastigheten.

## Störningar, hälsa och säkerhet

### Sol- och skuggförhållanden

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå.

I samband med att detaljplanen F 372 togs fram gjorde SWECO Architects AB en skuggstudie. Föreslagen bebyggelse förväntas inte att påverka befintliga, närliggande bostäders tillgång till solljus. Däremot är det avgörande hur föreslagen bebyggelse placeras i förhållande till varandra inom planområdet för att möjliggöra en god sol- och skuggsituation per hushåll. Viktigt att kringliggande hus inte påverkas negativt. Frågan bevakas även vid bygglov

### Trafikbuller

Trafikbullersituationen är utredd i tidigare plan. Förändringen medför att ytterligare bebyggelse tillkommer. Den nya bebyggelsen är dock belägen bakom redan lovgiven bebyggelse och riskerar därmed inte utsättas för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden.

### Miljöfarlig verksamhet

På fastigheten *Drabanten 13*, söder om planområdet tillverkar 3M Svenska AB plastprodukter. Planområdets närhet till befintlig verksamhet har prövats i detaljplan F372. Se Bilaga 1. Planbeskrivning tillhörande detaljplan F 372. Denna ändring av detaljplanen som innebär utökning av bygggrätten bedöms inte medföra ökade risker.

### Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Tillfredsställande utrymning ska kunna ske vid brand. Räddningstjänstens åtkomlighet ska beaktas, hanteras i bygglovsskedet. Utökad bygggrätt bedöms inte försämra tillgängligheten för fordon eller möjlighet till utrymningsvägar.

## 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

Miljömålet god bebyggd miljö bedöms påverkas positivt genom att planen innebär en förtätning av staden. Platsen är belägen nära vård, omsorg, skola samt kommersiell service och har

gång- och cykelavstånd till tåg- och bussförbindelser och centrum.

## Miljö kvalitetsnormer

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

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

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

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

## Undersökning av betydande miljö påverkan

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

Länsstyrelsen har under plansamrådet yttrat sig om undersökning av betydande miljö påverkan. I sitt yttrande 2019-11-05, beteckning 402-8643-2019 delar Länsstyrelsen

kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; God bebyggd miljö.

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

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan för detaljplane- processen

Ändring av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan från 2017 går ut 2022-10-17. Genomförandetiden för de inom planområdet införda ändringarna är fem år från den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft. Planens genomförandetid gäller alltså endast dessa ändringar som detaljplanen omfattar.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Genomförandet av ändring av detaljplanen medför inga kostnader eller intäkter för kommunen. Exploatören/aktuell fastighetsägare står för genomförandet av planförslaget samt alla uppkomna kostnader i samband med exploatering

Kostnaden för ändring av detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

I övrigt innebär inte ändringen av planen att nya genomförandefrågor uppstår.



## Konsekvenser av planens genomförande

Genomförande av ändring av detaljplanen innebär att ytterligare bostäder kan byggas på fastigheten Väduren 1.

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser på omgivande bebyggelse eller medföra att miljö kvalitetsnormer inte kan efterlevas.

En förtätning av Väduren 1, med omgivande infrastruktur på plats bedöms ligga i linje med den allmänna ambitionen att hushålla med mark och resurser.

Januari 2020  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Behnam Sharo  
Stadsarkitekt

Detaljplan för fastigheten  
**DRAKEN 1 I KVARTERET DRABANTEN  
MED FLERA**  
(Ingelundsvägen) i Värnamo stad

Dnr 15.2414.211  
Antagen 2017-04-27  
Laga kraft 2017-10-17

# PLANBESKRIVNING

## PLANDOKUMENT

En detaljplan består av flera olika dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft blir plankartan med bestämmelser juridiskt bindande.

För att berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd behövs en redovisning med både karta och förklarande text. 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.

Beroende på planens omfattning och planförfarande, kan det behövas ytterliga handlingar. Vid utökat planförfarande tillkommer en samrådsredogörelse. I dokumentet redogörs ett sammandrag av inkomna synpunkter från planens samrådstid tillsammans med kommentarer från kommunen. I både standard och utökat planförfarande måste utlåtande göras efter granskningstiden. I granskningsutlåtandet är inkomna synpunkter sammanställda och kommenterade. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara behovsbedömning, illustrationskarta och särskilda utredningar.

## PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Granskningsutlåtande (efter första granskningsutskicket)
- Granskningsutlåtande (efter andra granskningsutskicket)
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder. Planen ska möjliggöra för ett bostadsområde med gröna allmänna ytor, gen gång- och cykelförbindelse till centrum, blandtrafiksgator på gåendes villkor och olika typer av byggnads- och bostadstyper, utformade och placerade på sådant sätt att vistelseytor inte störs av trafikbuller och befintlig industri.

Planområdet omfattar cirka 5,8 ha och möjliggör för ny bostadsbebyggelse i ett tidigare industriområde i nordöstra delen av Värnamo stad. Planområdet omfattar även delar av gällande stadsplan F 199 som inte direkt berörs av planändringen av fastigheten Draken 1 med flera, för att inte smala remsor av gällande plan ska bli kvar längs Vrånsvägen och Julias väg.

Området har indelats i en kvartersstruktur med ett vägsystem av lokalgator. Kvarteren varierar i storlek och form. Inom kvartersstrukturen möjliggörs bostäder i form av markbostäder (villor, parhus, kedjehus, radhus eller små flerbostadshus) i en till tre våningar. Bebyggelsen närmast Vrånsvägen och Nydalavägen är tänkt att fungera som en bullerskärm för övrig bebyggelse i området. Centralt i planområdet planläggs för allmän parkmark. Här skulle aktivitetsytor och en lekplats kunna göra parken till en målpunkt och öppna upp för möten med människor från andra bostadsområden i närheten.

I planområdets södra del anger planen även en mindre yta som kvartersmark för industri. Kvartersmarken för industri syftar till att utöka kvartersmarken för befintlig verksamhet och underlätta angöringen av denna. Här säkerställs även för en skyddande ljusskärm och insynsskydd mellan industrin och de kommande bostäderna norr om denna.

En ny infart öppnas upp till området genom en ny cirkulationsplats/korsning vid befintlig korsning mellan Vrånsvägen och Karlavägen. Befintlig infart i korsningen mellan Vrånsvägen och Ingelundsvägen stängs. Trafiken i området leds istället om till den nya cirkulationsplatsen/korsningen.

Vidare innebär detaljplanen att den mark som angränsar fastigheterna Kusken 6, 7, och 8 och som idag utgör delvis infartsväg till några av fastigheterna och allmän parkmark med utrymme för befintlig gång- och cykelväg, planläggs delvis som gata för allmän trafik och kvartersmark för bostäder.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

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

## PLANENS LÄGE, AREAL SAMT MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar cirka 6,8 ha och är beläget i stadens nordöstra del intill Nydalavägen med anslutning till stadens norra trafikplats på Europaväg 4. Området avgränsas i nordöst av Vrånsvägen, i sydöst av industrifastigheten Drabanten 13, i sydväst av bostadskvarteret Kusken samt Nydalavägen i väster.

Marken inom planområdet ägs av Värnamo kommun fransett fastigheterna Vågen 1 och Drabanten 13 vilka båda är privatägda industrifastigheter samt fastigheterna Kusken 6 och 7, vilka är befintliga, privatägda småhusfastigheter.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

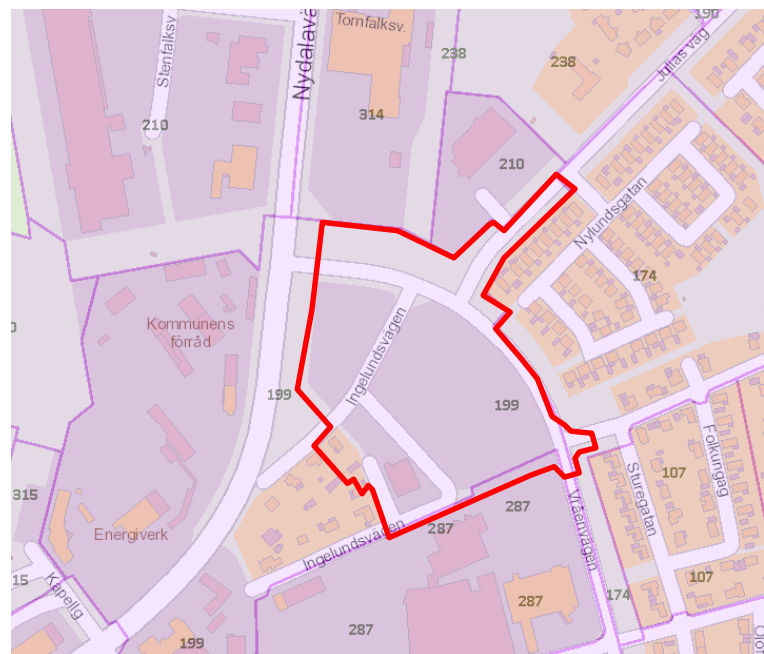
För Värnamo stad finns en fördjupning av översiktsplanen (antagen av Kommunfullmäktige 2006-03-30). Denna anger inga direkta ställningstaganden för det aktuella detaljplaneområdet men det finns generella mål angivna som berör detaljplanen.

Kommunens alla invånare ska kunna erbjudas en god bostad och en god boendemiljö. Möjlighet ska ges till en varierad bostadsbebyggelse, både vad avser utformning och upplåtelseform. Kommunen ska verka för ett kretsloppsanpassat boende genom till exempel energisnålt byggande, användande av förnyelsebara energikällor vid uppvärmning, källsortering, kompostering och återförande av närsalter i kretsloppet. Vid bostadsbyggande i stadsmiljö betonas särskilt att lekmiljöer ska iordningsställas.

### Detaljplaner m m

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

Äldre stadsplaner gäller sedan plan- och bygglagens införande som detaljplaner.



Planöversikt med plangräns utritad.

### Stadsplan F 174

Planförslaget berör del av stadsplan F 174. Stadsplanen fastställdes av Länsstyrelsen 1974. Delen som påverkas omfattar allmän platsmark i form av gata eller torg samt park eller plantering.

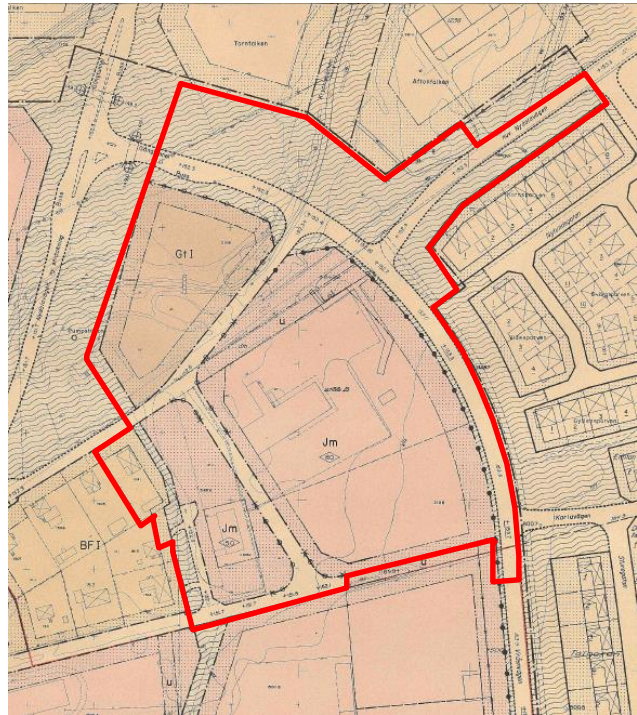


Berörd del av gällande stadsplan F 174.

### Stadsplan F 199

Planförslaget berör del av stadsplan F 199. Stadsplanen fastställdes av Länsstyrelsen 1978. Delar av stadsplanen omfattar kvartersmark för småindustri respektive kvartersmark för bensinstation samt allmän platsmark i form av gata eller torg samt park eller plantering.

Villafastigheterna Kusken 6 och 7 ingår i planområdet. Dessa fastigheter kan komma att få utökad fastighetsstorlek i och med planförslaget och har tagits med i aktuellt planförslag för att fastigheterna framöver endast ska omfattas av en detaljplan. Enligt gällande plan (F 199) får endast en huvudbyggnad samt ett garage eller annan gårdsbyggnad uppföras per fastighet. Fastigheterna får bebyggas till högst en femtedel. Den sammanlagda byggnadsytan begränsas dock till högst 250 kvm per fastigheten. Byggnad får inte uppföras till högre höjd än 4,4 meter.



Berörd del av gällande stadsplan F 199.

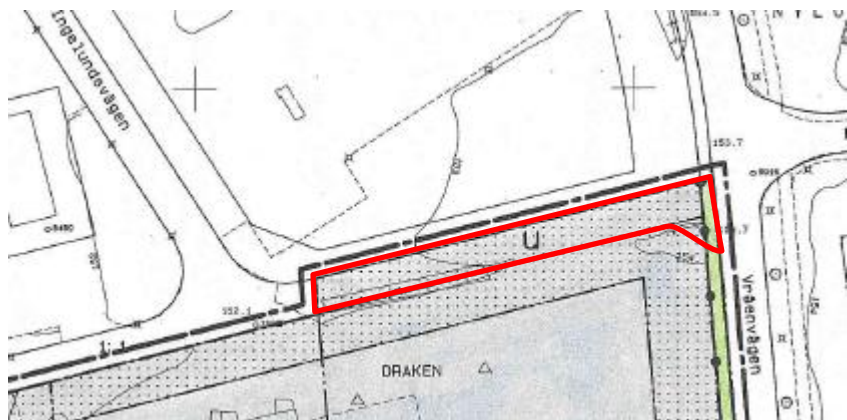


Befintliga villafastigheter, markerade i kartbilden, påverkas direkt eller indirekt av planen.

### Detaljplan F 287

Den del av detaljplan F 287 som påverkas av planförslaget omfattar kvartersmark för industriändamål och allmän platsmark för anlagd park.

Industrimarken som ianspråkats får inte bebyggas och ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.



Berörd del av gällande detaljplan F 287.

## Riksintresse

Inga riksintressen finns inom planområdet.

## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2014-11-25 under § 395 gett planavdelningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### Natur, geoteknik och kultur

#### **Mark och vegetation**

Stora ytor i planområdet är sedan tidigare hårdgjorda efter att ha varit ianspråktagna för industri. I planområdets nordvästra avgränsning finns ett sedan tidigare kulverterat vattendrag. Det kulverterade vattendraget i planområdet påverkas inte i sin sträckning direkt av planens genomförande men Krycklebäcken utgör recipient av dagvatten från området. Se vidare under rubriken *Risk för skred/höga vattenstånd samt fördröjning av dagvatten* nedan. I planområdets nordvästra del finns ett mindre grönområde invid Nydalavägen. Grönområdet utgörs av gräsytor och en skogsdunge med främst björk och tall. Utmed Vrånsvägen finns en tät planterad



*På ortofotot från 2015 kan man tydligt utläsa befintlig markanvändning i området, bestående av hårdgjorda ytor omgärdade av vegetationspartier och villatomter. Röd linje utgör plangräns.*

trädrad med Avenbokar på en låg bullervall. Bakom trädridan finns ett bullerplank. I sydöstra delen finns ytterligare en tätbevuxen skogsdunge som gränsar mot fastigheten Drabanten 13.

Planen medför till att skogsdungarna kommer minska. Den stora hårdgjorda ytan inom fastigheten Draken 1 kommer ersättas till större delen av bostadskvarter som vanligtvis utgör både hårdgjorda ytor, byggnader och gröna ytor. Planen medför till att allmänna grönområden bildas intill befintliga gång- och cykelstråk samt vid ny infart till området. Allmän platsmark inom planområden utgörs till största del av bestämmelsen Natur, *naturområde*. Bestämmelsen säkerställer att mindre skogsdungar får finnas kvar och att mindre stråk av naturmark används som avskiljare mellan bostadskvarter och befintlig industriverksamhet eller större väg. Grönområdet som bildas längsmed gång- och cykelstråket (nuvarande infart till området) anläggs som park där komplement tillåts så som planteringar, mindre lekplatser och ytor för idrott med mera.

### Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning för att översiktligt klarlägga eventuella miljöföroreningar har hösten 2014 genomförts i området av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. Analyser av jordprover från området visar att förekomsten av olje- och metallföroreningar inte överstiger nivåer för känslig markanvändning. Marken kan användas utan begränsningar för bostäder, skolor och liknande.

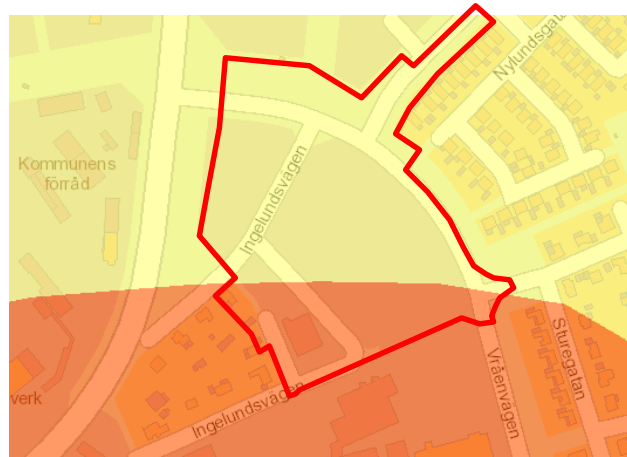
### Geotekniska förhållanden

Planområdet har till stora delar varit ianspråktaget för bebyggelse. Grundundersökningar har utförts för delar av planområdet 1952 och 1976. Enligt dessa består marken dels av fast sand eller mo på morän, dels av lösare lera med ett fast ytlager av torrskorpelera, sand eller silt. Med hänvisning till dessa utredningar och till det faktum att området redan varit bebyggt bedöms tillkommande bostadsbebyggelse kunna genomföras utan geotekniska hinder. Dock måste mer detaljerade undersökningar göras i samband med projektering av enskilda byggnadsobjekt.

### Radon

SGU<sup>1</sup> har på uppdrag av Värnamo kommun tagit fram en översiktlig karta som redovisar förekomsten av markradon. Planområdet ligger delvis inom ett så kallat *normalriskområde* och delvis inom ett så kallat *eventuellt högriskområde* för radon. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras.

Redovisning av uppmätta halter av markradon kommer krävas i bygglovsskedet. Byggtekniska åtgärder kan bli aktuella.



Riskkarta över markradon. Planområde är markerat.

<sup>1</sup> Sveriges geologiska undersökning, SGU, är expertmyndighet för frågor om berg, jord och grundvatten.

### Risk för skred/höga vattenstånd samt fördröjning av dagvatten

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har 2013 gjort en detaljerad översvämningsskartering för Värnamo där beräknat högsta flöde av Lagans ytvattennivå uppskattas till 148,8 meter över havet (m.ö.h.). Området ligger inte inom riskområde för skred eller höga vattenstånd. Planområdets lägsta marknivå är cirka 152 m.ö.h. Ingen risk för översvämning från Lagan bedöms föreligga inom planområdet.

I planområdets norra avgränsning finns ett sedan tidigare kulverterat vattendrag. Det kulverterade vattendraget påverkas inte i sin sträckning direkt av planens genomförande men Krycklebäcken utgör recipient av dagvatten från området.

Stora ytor i planområdet är sedan tidigare hårdgjorda efter att ha varit ianspråktagna för industriverksamhet. Kommunens dagvattennät har begränsad kapacitet varför fördröjning av dagvatten kommer att krävas.

Inom planområdet kommer dagvatten att fördröjas och omhändertas lokalt i området i större utsträckning än vad som sker i dag. I övrigt rekommenderas åtgärder som kan reducera dagvattenavrinningen, såsom gröna tak och genomsläpplig markbeläggning på parkeringsytor. Med hjälp av underjordiskt dagvattenmagasin i lokalgatan, mellan befintliga industriverksamheter i området, och tillskapandet av en fördröjningsdamm i parkmarken i anslutning till planområdet i nordväst, kommer flöden till dagvattensystemet och Krycklebäcken att ske mer utjämnat med minskad risk för stora flöden nedströms.

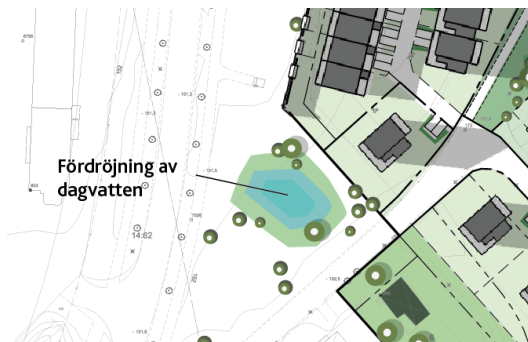


Illustration redovisar planerad dagvattenåtgärd.

### Fornlämningar

Marken ligger inom redan detaljplanlagt område. Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Fornminnen skyddas genom kulturmiljölagen och om kulturlämningar påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

### Bebyggelseområden

Väster om planområdet finns ett befintligt villaområde och inom planområdet finns en befintlig industribyggnad som på sikt kommer att ersättas av bostadsbebyggelse. Planen innebär ny bostadsbebyggelse på mark som idag är planlagd för industri. Föreslagen bostadsbebyggelse blir småskalig och låg med ett uppbrutet bebyggelsesätt där bebyggelsestrukturen utgörs av kvartersmark för markbostäder, gator och gemensamma grönytor.



### Bostäder

Norr om planområdet, på andra sidan Vrånsvägen, finns ett småhusområde med gruppbyggda villor i ett respektive ett och ett halvt plan. Bebyggelsen har skiftande fasadmateriell (trä och tegel) med varierande utformning och färgsättning. De högre husen har branta tak med små takkupor och villorna i ett plan har betydligt flackare taklutning. Fastigheterna är cirka 500 - 600 kvm stora.



*Gruppbyggda småhus norr om planområdet.*

I söder gränsar planområdet till kvarteret Kusken, ett äldre villaområde med fristående villor. Bebyggelsen är varierad vad gäller utformning, höjd, färgsättning och fasadmateriell. Husen är till stor del i ett och ett halvt plan med träfasader men här finns även enplansvillor med tegelfasad. Fastigheterna varierar i storlek mellan cirka 1100-1500 kvm. Två av fastigheterna (Kusken 6 och 7) ingår helt eller delvis i planområdet.



*Villabebyggelsen i kvarteret Kusken som gränsar planområdet i sydväst.*

Planen innebär att området delas in i en kvartersstruktur som ramas in av lokalgator och parkmark. Inom kvartersstrukturen möjliggörs det för markbostäder i form av villor, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus.

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en mindre industriverksamhet på fastigheten Vågen 1.



*Befintlig verksamhet inom planområdet på fastigheten Vågen 1.*



*Industribebyggelse på fastigheten Drabanten 13, söder om planområdet.*

Verksamheten är ej störande och kommer på sikt att ersättas med ny bostadsbebyggelse.

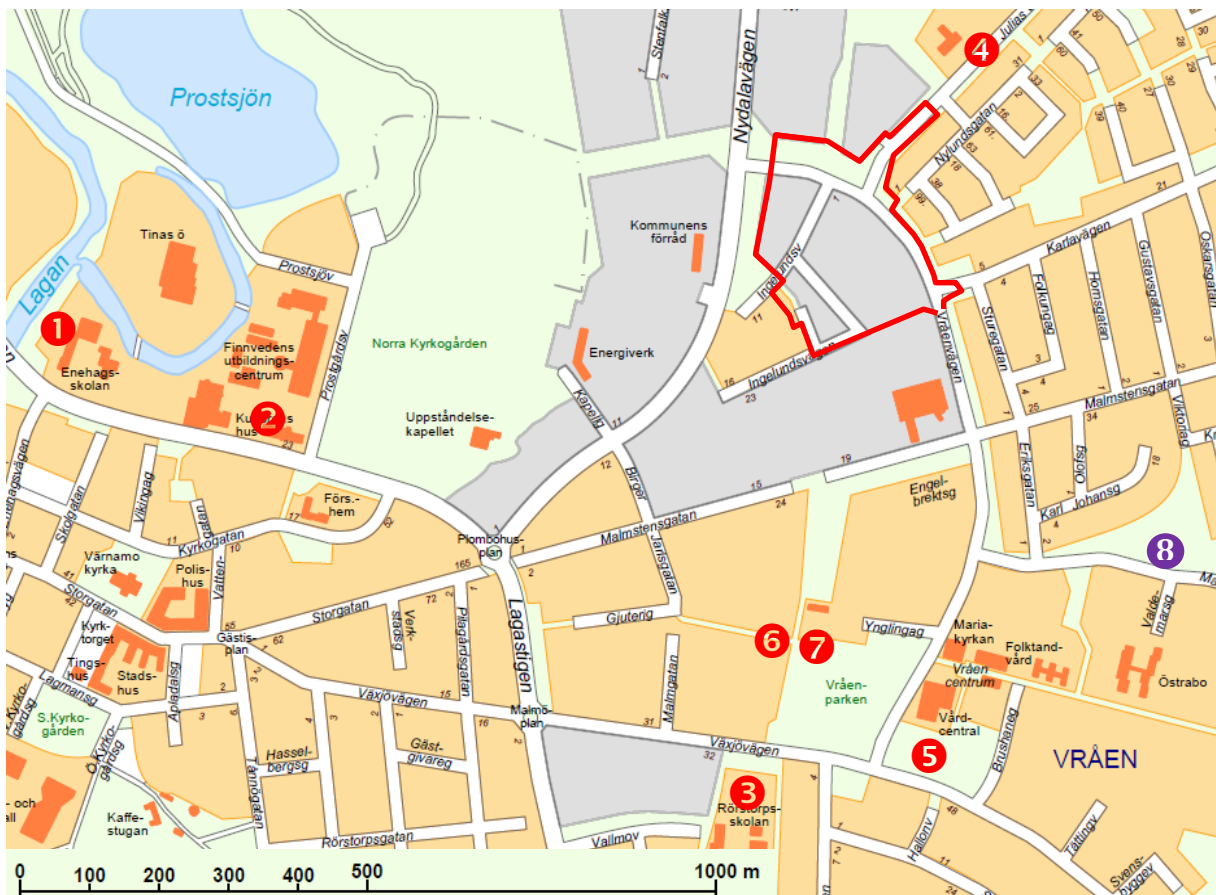
Befintlig verksamhet på fastigheten Vågen 1 bedöms inte vara störande och kan finnas kvar även om ny bostadsbebyggelse tillkommer i planområdet i övrigt. Dock begränsas verksamhetens utvecklingsmöjligheter genom aktuell detaljplan då planen medger bostäder, parkering för bostadsändamål och allmänt naturområde för fastigheten.

Söder om planområdet, på fastigheten Drabanten 13, bedriver 3M en tillståndspliktig tillverkning av plastprodukter. Mot planområdet vetter 3M:s lager med tillhörande varumottagning samt större bilparkering för anställda. Planen möjliggör för att 3M kan fortsätta bedriva sin verksamhet i anslutning till planområdet. Skyddsavstånd behöver beaktas så att verksamheten och tänkta bostäder inte påverkas negativt av varandra.

Verksamheten säkerställs genom gällande detaljplan och med föreslagen planbestämmelse J, *industri*.

### Offentlig och kommersiell service

Det finns idag en återvinningsstation samt allmän brevlåda vid Ingelundsvägens anslutning till Vrånsvägen. Båda dessa funktioner kommer att behöva omlokaliseras vid planens genomförande. I övrigt saknas offentlig och kommersiell service i planområdet. Planen medför till att möjliggöra plats för en återvinningsstation inom område med planbestämmelsen E<sub>1</sub>, *Återvinningsstation*, med anslutning till Vrånsvägen.



Karta som visar närliggande servicefunktioner, (1) Enehagens skola, åk F-5, (2) Finnvedens gymnasium, cirka 1 km västerut. (3) Rörstorps skolan, åk F-5, ligger cirka 800 meter söderut. (4) Nylund förskola ligger cirka 300 meter nordost om planområdet. Närmaste (5) apotek och vårdcentral ligger cirka 500 meter söder om planområdet. (6) Kometens och (7) Grantäppans förskolor ligger cirka 500 meter söder om planområdet. Planerad förskola vid Magnusgatan (8) ligger cirka 400 meter sydost om planområdet. Apladals skolan, åk 7-9, ligger cirka 1300 meter åt sydväst.

Med tillkommande bostäder ökar behovet på offentlig service. Tillkommande behov av förskoleplatser uppskattas vara cirka 40 platser. Den förskola som ligger närmast planområdet är Nylunds förskola, som har ett stort söktryck, och i övrigt finns inte någon förskola i det direkta närområdet. När det gäller skola kommer Östboskolan att ha minskat tryck på skolplatser i området från och med 2018/2019. Kommunen har detaljplaneuppdrag på nya förskolor i anslutning till Magnusgatan och Apladalen. En av förskolorna bedöms klara tillkommande behov av förskoleplatser. Konsekvenserna av planens genomförande kan innebära större barngrupper inom befintligt skolbestånd om förskola på Magnusgatan eller vid Apladalen inte genomförs.

### Tillgänglighet

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

### Byggnadskultur och gestaltning

Dagens byggnadskultur i närområdet speglar funktionssepareringens och bilismens era i Värnamo. Olika ändamål och bostadstyper separeras från varandra med väl tilltaget vägområde. Utmed Vråenvägen finns idag ett cirka 2,5 meter högt bullerplank på ungefär en meter hög bullervall. Utmed vägen finns även en tät trädrad med cirka 8-10 meter höga träd. Alla dessa element kan med planens genomförande tas bort då syftet med vällen och planket varit att avskärma bostadsområdet nordöst om vägen från tidigare industriverksamhet som bedrivits inom planområdet.

Gestaltningen av bebyggelsen utmed Vråenvägen blir viktig då området utan nuvarande bullerskärm kommer att bli exponerat både för förbipasserande och för boende i Nylund. Även från Nydalavägen i väster, kommer bebyggelsen att vara exponerad, även om avståndet mellan bebyggelsen och vägen där är större. Här finns också ett naturstråk som bebyggelsen kommer att angränsa mot. I denna del är det viktigt att tydliggöra kvartersmarkens avgränsning i förhållande till naturmarken så att inte allmänhetens tillträde till naturmarken påverkas negativt. Planen möjliggör här för uppförandet av komplementbyggnader och plank i kvarterets gräns som vetter mot naturstråket vid Nydalavägen. Om plank och förråd förskjuts något mellan varandra kan en mer varierad och levande fasad åstadkommas mot naturstråket och förbipasserande på Nydalavägen.

Bebyggelsen inom de olika kvarteren ska präglas av variation och mångfald. Intressanta och spännande gatuperspektiv kan på så vis skapas. Variation och liv skapas i området genom att bebyggelsen varierar i skala, form och material och genom inslag av platsbildningar och grönska. Det ska vara enkelt att röra sig genom området, orientera sig och mötas. Den nya bebyggelsen ska tillföra nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön i Värnamo och tanken är att



Illustrationerna visar exempel på bostadsbebyggelse som detaljplanen möjliggör för. Sweco Architects AB.

området ska attrahera människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden. Kvarterstrukturen kring lokalgator och parkmark möjliggör för människor att fritt röra sig genom området och mötas i de gemensamma park- och naturområdena. Det bedöms utifrån platsens värden och kvaliteter, att tillkommande bebyggelse anpassas utifrån användningsprecisering, placering och volymer (exploateringsgrad), medan formspråket tillåts vara mer varierande. I anslutning till befintlig villabebyggelse i kvarteret Kusken begränsas tillkommande bebyggelsen till friliggande villor eller till flerbostadshus med begränsad exploateringsgrad. Med planbestämmelsen, *Mark får inte förses med byggnad*, säkerställs byggfritt avstånd lika mycket inom planområdet för nya friliggande villor som befintliga villor inom kvarteret Kusken. I de nya bostadskvarteren närmast Vråenvägen och Nydalavägen begränsas tillkommande bebyggelse till att enbart omfatta sammanbyggda byggnader. Andra delar inom planområdet lämnas mer fritt för en variation av bostäder vad gäller typ och karaktär. Här är det möjligt att uppföra allt från villor, parhus, kedjehus, radhus till mindre flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör även för variation av karaktären i området genom en varierande begränsning av bebyggelsens nockhöjd och exploateringsgrad i olika delar av planområdet. Då kommunen är markägare kommer mångfalden i området att kunna säkerställas vid kommande marktilldelning i området.

### **Energi**

Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar vanligtvis ett helhetsperspektiv. Man kan emellertid konstatera att diskussionen ofta landar i energisystem, energieffektivitet och varaktiga energilösningar. Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt.

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, ju mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, bör man tänka på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

För att en byggnad ska bli energieffektiv, är det elementärt med ett bra klimatskal. Omsorg om detaljerna är också viktigt, både vid planeringen och under själva byggskedet. Ett bra klimatskal ska ha en god värmeisolering, vara lufttätt och ha få köldbryggor. Även grunden måste vara välisolerad.

I Boverkets byggregler (BBR) ställs ett övergripande krav som innebär att en byggnad inte får använda mer än ett visst antal kilowattimmar per kvadratmeter och år. Byggnadens energianvändning enligt BBR är den energimängd som vid normalt brukande behöver levereras till byggnaden (oftast benämnd köpt energi) under ett normalår. Kravet gäller den energi som används för uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och fastighetsenergi. Hushållsenergi räknas inte in. Kravet på specifik energianvändning är olika beroende på var i Sverige byggnaden är belägen, om det är en bostad eller lokal, och om den värms upp med el eller inte.

### **Skyddsrum**

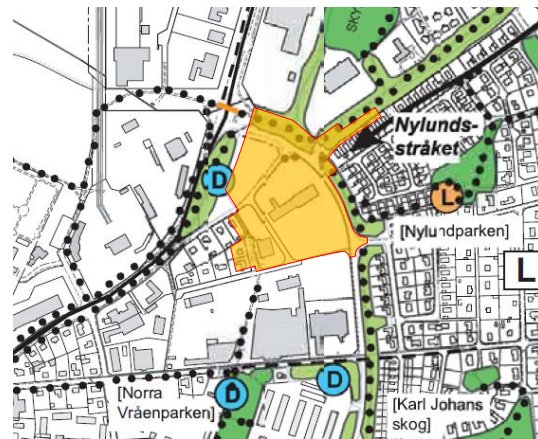
Inom planområdet finns inget skyddsrum.

## Friytor

### Lek och rekreation

Inom planområdet finns idag gröna områden bestående av gräsytor och mindre skogsdungar. Dessa områden är idag inte direkt utformade för lek eller rekreation utan utgör primärt grönytor och avskärmade vegetation i anslutning till omgivande vägar.

Inom planområdet säkerställer detaljplanen friytor för lek och utvistelse. Med bestämmelse om exploateringsgrader på högst 20 - 35 % säkerställs att tillräckliga friytor för en kvalitativ utemiljö kan uppnås inom kvartersmarken. Detaljplanen avsätter ytor med användningen PARK i anslutning till bostäderna. Parkmarken kommer att ytterligare förstärka den gröna känslan i området. I de nordvästra delarna av planområdet finns den mest omfattande friytan vilken leder vidare ner genom planområdet. Denna gröna yta kan fungera som en integrerande del och mötesplats i planområdet.



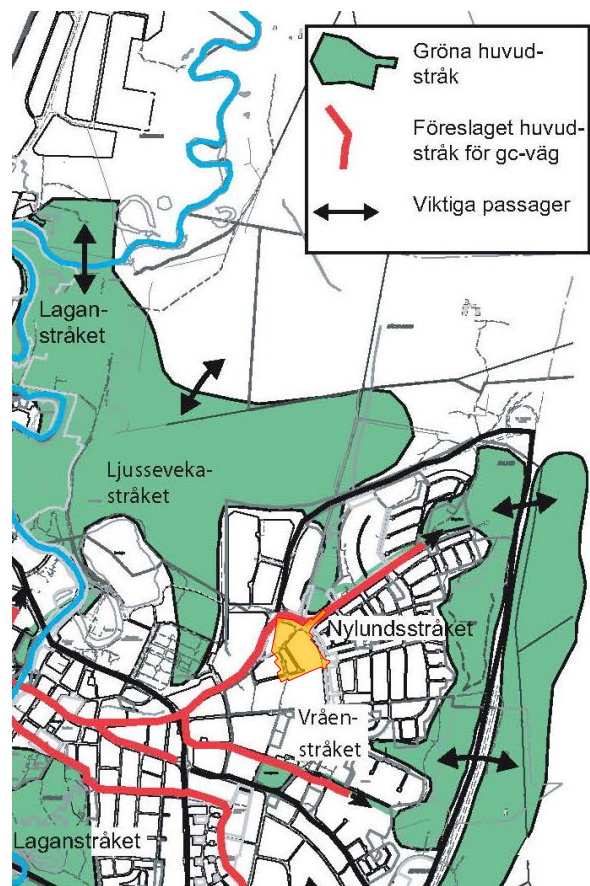
Utsnitt ur grönstrukturprogram för Värnamo stad från 2007, över delområde L Vråen/Nylund. Planområdet markerat med gul färg.

### Naturmiljö

I området finns inga utpekade värdefulla naturmiljöer. Inom planområdet finns idag gröna områden av parkkaraktär bestående av gräsytor med enstaka träd. I planområdet finns även två mindre skogsdungar. De befintliga gröna områdena i planområdet utgörs primärt av grönytor och avskärmade vegetation i anslutning till omgivande vägar. Med planens genomförande ianspråk tas i viss utsträckning befintlig parkmark för bostäder. Samtidigt omvandlas delar av befintlig gatustruktur till parkmark. Detaljplanen avsätter även ytor för skyddsplantering vilka tillsammans med avsatt parkmark säkerställer en grön korridor utmed infartsvägen till området. Med planens genomförande finns möjlighet att de grönytor som säkerställs genom planen, på sikt kan komma att bidra till en ökad biologisk mångfald i området.

### Grönstruktur

Enligt områdesindelningen i *Gröna, sköna Värnamo* - stadens grönstrukturprogram från juni 2007, ligger planområdet i delområde L Vråen/Nylund. I planområdets närhet anger grönstrukturprogrammet yta för dagvattenhantering (område markerat med (D) på karta ovan till höger) och redovisar även befintliga gång- och cykelvägar i området (prickade linjer på kartan ovan till höger). Längre bort



Förslag på gröna huvudstråk i Grönstrukturprogrammet för Värnamo stad från 2007. Planområdet markerat med gul färg.

från planområdet pekar grönstrukturprogrammet ut flera större sammanhängande grönområden som Ljussevekastråket och Nylundsstråket. För delområde L anger grönstrukturprogrammet att fokus ska läggas på parker som ligger vid flerfamiljsområden och att orienterbarheten ska öka. Vidare anges att stadsdelen har stora och triviala grönytor i anslutning till de större vägarna och att dessa är skötselintensiva, utan några egentliga vistelsevärden. Vidare anges att det är mycket positivt att gång- och cykelstråken till stora delar är separerade från biltrafiken.

Grönstrukturen i planområdet anknyter till ett befintligt grönstråk, norr om planområdet utmed Julias väg. Grönstråket förlängs söderut med avsatt yta för parkmark, ner genom planområdet där det kopplar mot ett befintligt grönområde öster om Nydalavägen och vidare västerut mot ett mindre grönområde invid Krycklebäcken.

Med begränsning av exploateringsgraden på kvartermarken till högst 20-35 % och genom avsatta ytor för parkmark och naturområden för skyddsplantering säkerställer detaljplanen en förstärkt grön karaktär i området i jämförelse med gällande plan för området.

### Vattenområden

Det kulverterade vattendraget i planområdet påverkas inte i sin sträckning direkt av planens genomförande men Krycklebäcken utgör recipient av dagvatten från området. Se vidare under rubriken *Risk för skred/höga vattenstånd samt fördröjning av dagvatten* ovan.

### Gator och trafik

#### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

I direkt anslutning till planområdet finns ett befintligt huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Många cyklister och gående som kommer på Nydalavägen och som ska till Nylundsområdet genar genom planområdet via Ingelundsvägen.

Detaljplanen säkerställer en god koppling till huvudstråket för gång och cykeltrafikanter. Via stråket kan trafikanter enkelt nå både centrum, rekreationsområden och närliggande skolor och förskolor.

Planområdet avgränsas i väster av Nydalavägen och i norr av Vrånsvägen. Inom planområdet finns idag en befintlig väg, Ingelundsvägen, som idag ansluter till Vrånsvägen i planrådets nordöstra ände. Dagens trafikmängder (februari, 2016) för Nydalavägen respektive Vrånsvägen är 5 750 fordon/dygn respektive 1 040 fordon/dygn. Med planens genomförande kommer befintlig infart vid korsningen Vrånsvägen/Ingelundsvägen att stängas och istället öppnas en ny infart till området genom en korsning/cirkulationsplats vid befintlig korsning Vrånsvägen/Karlavägen.

Föreslaget vägsystem inom planområdet består av lokalgator som utformas som blandtrafikgator på gåendes villkor. Utformningen kommer att säkerställas genom lokala trafikföreskrifter för gatorna i området. Den södra lokalgatan utgör anslutningsväg mot Vrånsvägen och kommer även att trafikeras av en del tunga transporter till och från industrin på fastigheterna Vågen 1, Drabanten 13 söder om planområdet samt färghandeln sydväst om planområdet. Trafiksäkerheten har säkerställts i planen med bestämmelserna för utfartsförbud, *marken får inte förses med byggnad* samt generella placeringsbestämmelser.

Vändmöjlighet för trafiken till och från industriverksamheterna ska ske på respektive verksamhetstomt. Större fordon som kört fel bedöms kunna vända på allmän plats, GATA. Trafikföreskrift för att tydliggöra önskad trafikrörelse bör ordnas.

**Kollektivtrafik**

Till järnvägsstation och busstation är det ungefär 2 km. Busshållplatser finns på Nydalavägen, omkring 100-150 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av stadsbuss, linje 50, vilken dagtid under vardagar trafikeras sträckan *Gröndal-Sjukhuset-Värnamo station-Rörstorp-Vråen* med timmestrafik till kl. 18.00. Ny stadsbusstrafik kommer trafikera området med halvtimmemestrafik från och med augusti 2017.

Detaljplanens genomförande medför till att resenärunderlaget stärks för befintlig kollektivtrafik.

**Parkering , varumottagning, utfarter**

Enligt 8 kap 9 § i Plan – och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Kommunens parkeringsnorm (p – norm) från 1993, har olika värde för att få fram behov av antal bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) som olika användningar kan komma att behöva. Parkeringsbehovet för bostadsändamål får inte samordnas med övriga ändamåls parkeringsbehov. Även om cykelparkering inte nämns i kommunens p – norm ska det enligt Plan – och bygglagen finnas lämpligt utrymme för cykel då även dessa räknas som fordon.

Då området planläggs för markbostäder kommer parkering i stor utsträckning att anordnas på tomtmark i direkt anslutning till respektive bostad. Utöver detta kommer även parkeringsyta för bostadsändamål att kunna anordnas inom planområdet. Fastighetsägaren till parkeringsytan kan då erbjuda plats för besökare och för de bostadstyper där parkering inte kan anordnas i direkt anslutning till bostaden.

Kommunens parkeringsnorm har värde för att beräkna behovet av bilplatser för olika användning och för olika läge i staden. Planområdet ligger utanför centrum och enligt parkeringsnormen är behovet 13,5 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA), inklusive besöksparkering.

För den sammanlagda bebyggelsen i området beräknas BTA uppgå till omkring 8 800 kvm och området behöver därför säkerställa utrymme för cirka 120 bilplatser. Illustrationsplanen över planområdet visar att parkeringsbehovet till stor del kan tillgodose i direkt anslutning till varje bostad. Illustrationsplanen utgör dock endast ett exempel på möjlig byggnation i området. Beroende på områdets detaljutformning kan parkering i större eller mindre omfattning komma att anordnas som gemensamma parkeringsplatser i de fall parkering direkt intill bostadsentrén inte är möjlig av utrymmesskäl eller då man önskar skapa större sammanhängande, bilfria ytor. Frågan kommer att behöva beaktas under senare bygglovsprocessen och särskilt då med tanke på de mindre kvarteren inom planområdet. Att möjliggöra för parkering i planområdet får inte inverka negativt på friytorna. Det är därför viktigt att friytor säkerhetsställs trots att parkeringsnormen ska tillgodoses. Planen begränsar exploateringsgraden i området med syfte att säkerställa en balans mellan bebyggelse, parkeringsbehov och behovet av friytor.

Då kommunens parkeringsnorm är baserad på bebyggelsens gemensamma bruttoarea kan en viss justering behöva göras om utfallet blir orimligt i förhållande till faktiskt antal och typ av bostäder i området. Inom 1 000 kvm BTA kan som exempel inrymmas allt från 16 små lägenheter till 5 större villor. Då kan parkeringsnormens bedömda behov på 13,5 bilplatser/ 1 000 kvm BTA behöva justeras både uppåt eller nedåt.

I planområdets södra avgränsning utökas befintlig industrifastighet i syfte att möjliggöra angöring av verksamhetens lastbryggor inom kvartersmark. Idag utnyttjas allmän väg för att vända ankommande transportfordon. För att underlätta angöringen utökas befintlig industrifastighet för att möjliggöra utrymme för en sluss för minst ett lastbilskeppage i båda riktningarna. Tanken är att transportfordon ska kunna stanna till där och meddela ankomst till verksamheten som då kan öppna grindarna för att släppa in lastbilen.

### Störningar, hälsa och säkerhet

#### **Buller**

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.

*Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 60 dBA.

Ljudnivåer inomhus regleras genom Boverkets byggregler, BBR, avsnitt 7. Där beskrivs i allmänna råd vilka ljudnivåer som rekommenderas för att uppfylla föreskriften för bostäder och lokaler. Ljudnivåerna inomhus i en byggnad måste alltid klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. Byggnader som innehåller bostäder eller lokaler ska vara utformade så att de begränsar att störande ljud uppkommer och sprids för att undvika olägenhet för människors hälsa.

Buller från industriverksamheten 3M och från transporter till och från denna behöver beaktas. Genom att infarten till området flyttas till nytt läge söder om den föreslagna bostadsbebyggelsen får transporter till och från verksamheterna i området en mer direkt anslutning, jämfört med om nuvarande anslutning vid Ingelundsvägen skulle använts även framgent.

Trafikbullerberäkningar för området har gjorts i Trivectors programvara Buller Väg II 1.2.7. Programmet beräknar bullret i en tänkt lyssningspunkt enligt den så kallade nordiska beräkningsmodellen för vägbuller. Beräkningar har gjorts för ett antal punkter på regelbundna intervall från Nydalavägen och Vråenvägen. Beräkningarna har upprepats för en framtida situation med mer trafik på vägarna. Beräkningarna har gjorts för en lyssningspunkt 2 meter ovan mark. De har sedan kompletterats med beräkningar på 5 meters höjd.

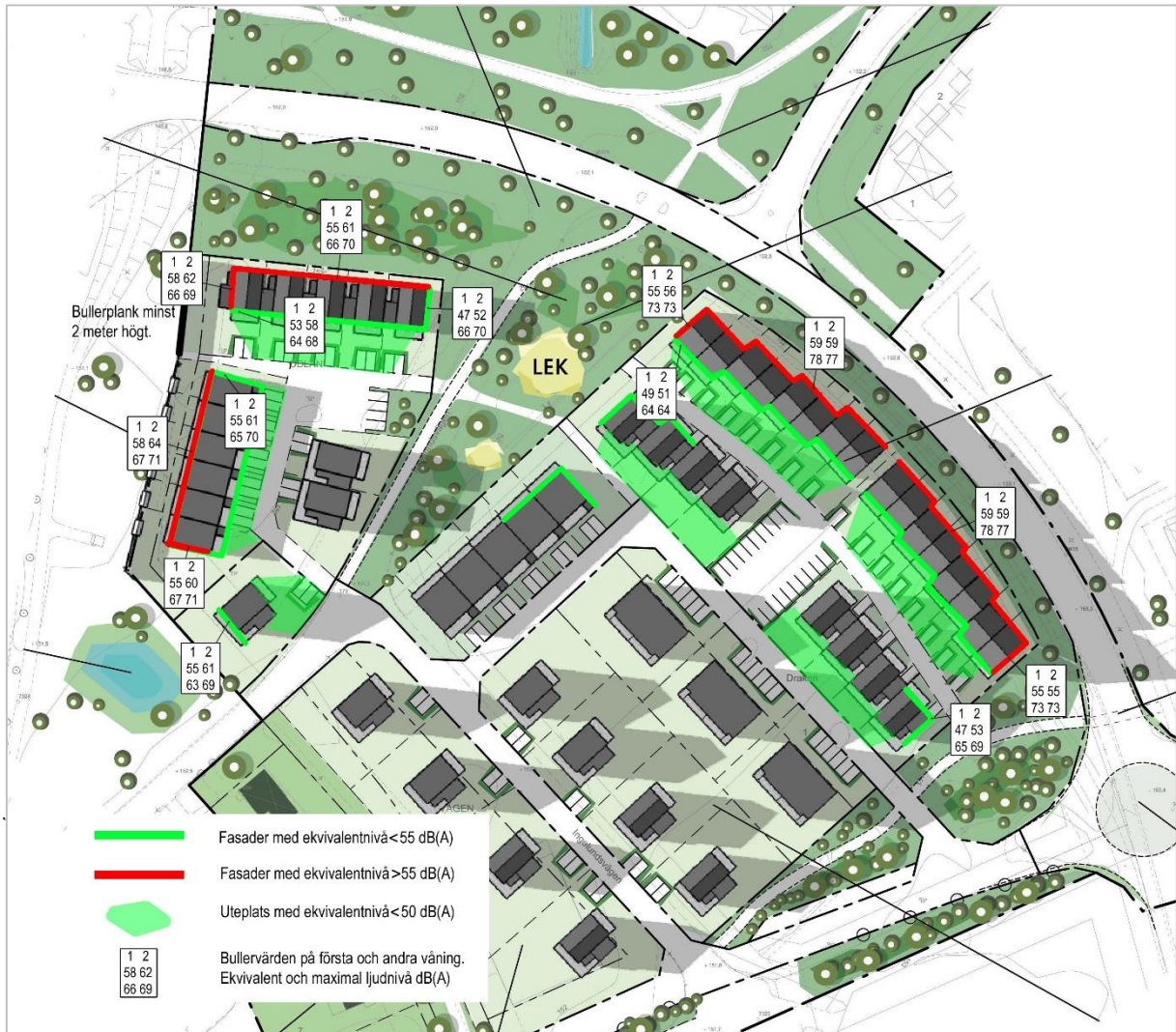
Framräknade värden är frifältsvärden, det vill säga värden beräknade utifrån en teoretisk situation där inga reflekterande ytor (till exempel husfasader) finns i närheten av beräkningspunkten. (Med fasadreflektioner skulle mätvärdet vara cirka 6 dB högre direkt vid fasad och cirka 3 dB högre 2 meter från fasad). De statliga riktvärdena för buller avser frifältsvärden om inget annat anges.

Trafiken på Nydalavägen har uppskattats till 13 000 motorfordon/dygn årsmedeldygnstrafik (ÅDT) med en medelhastighet på 65 km/h. Uppskattningarna är baserade på trafikmätningar på Nydalavägen och andra platser i Värnamo stad. På Vråenvägen har trafiken på motsvarande sätt uppskattats till 4 000 fordon/dygn ÅDT i 40 km/h. Den framtida situationen har baserats på en trafikökning om cirka 25 %, det vill säga 16 000 fordon/dygn ÅDT på Nydalavägen och



5 000 fordon/dygn ÅDT på Vrånsvägen. Trafikökningen är en uppskattning av en möjlig utveckling inom 20 år baserad på siffror hämtade ur VGU 04.

Beräkningarna visar att utan åtgärd klaras 55 dBA vid fasad på cirka 65 meters avstånd från Nydalavägens mitt och cirka 45 meters avstånd från Vrånsvägens mitt. Kvarteren närmast Nydalavägen och Vrånsvägen ligger dock närmare än så varför planen anger bestämmelser om att av minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och att minst hälften av bostadsrummen vänder sig mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. För bostäder som är högst 35 kvadratmeter gäller dock 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och inte 55 dBA som för övriga bostäder.



Illustrationen är från samrådsskedet och visar på beräknat trafikbuller från närliggande gator. Illustrerade byggrätter som bullerberäknats har inte ändrats inför antagande.

Med bullerskärm klaras utevärdena vid fasad på första våningen även i vägarnas direkta närhet. Utevärdena vid fasad som vetter mot någon av vägarna är dock svåra att klara på andra våningen någonstans på området. För att klara inomhusvärdena med standardfasader och fönster kan bebyggelse inte läggas närmare Nydalavägens mitt än 45 meter och närmare Vrånsvägens mitt

än 40 meter. Om fasader och fönster med tillräcklig bullerdämpning väljs kan inomhusvärdena klaras i hela området.

Uteplatser mot Nydalavägen och Vrånsvägen kan endast fungera med någon form av sammanhängande eller partiellt bullerskydd.

I områdets inre klaras sannolikt alla värden utan särskilda åtgärder tack vare att den yttre bebyggelsen fungerar som bullerskydd. Mer exakta beräkningar av bullret invid fasad (på bottenvåning och andra våningen) och på uteplats, kräver konkreta förslag till storlek och placering av byggnader.

Även buller från verksamheten och transporter till och från industrifastigheten Drabanten 13, söder om planområdet, behöver beaktas. Genom att infarten till området flyttas till nytt läge söder om den föreslagna bostadsbebyggelsen får transporter till och från verksamhetsområdet en mer direkt anslutning jämfört med om nuvarande anslutning vid Ingelundsvägen skulle använts även framgent.

Verksamheten på fastigheten Drabanten 13 är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Miljöprövningsdelegationen inom länsstyrelsen har meddelat tillstånd för verksamheten och villkorat tillståndet med ett antal föreskrifter. Villkoret kopplat till buller anger att bullret från anläggningen ska begränsas så att ljudnivån vid närliggande bostäder inte överstiger följande riktvärden:

	<b>Ekvivalent</b>	<b>Momentan</b>
Måndag-fredag kl. 07-18	50 dBA	-
Lördag, söndag och helgdag kl. 07-18	45 dBA	-
Kvällstid kl. 18-22	45 dBA	-
Natttid kl. 22-07	45 dBA	55 dBA

Om bullret från verksamheten innehåller impulsljud eller hörbara tonkomponenter ska ovanstående ekvivalenta ljudnivå sänkas med 5 dBA enheter.

Med säkerställande av nödvändigt skyddsavstånd mellan tillkommande bostadsbebyggelse och den befintliga verksamheten kan riktvärden för buller från verksamheter säkerställas. Då befintliga bostäder ligger närmare verksamheten än vad aktuellt planförslag innebär, görs bedömningen att verksamheten även kommer att kunna uppfylla angivna gränsvärden vid dessa tillkommande bostäder utan ytterligare åtgärder.

### **Skuggstudie**

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Alla bostäder ska enligt Boverkets byggregler ha tillgång till direkt solljus. I enlighet med utförd sol- och skuggstudier anser kommunen det acceptabelt om ett hushåll har minst 4 timmars direkt solljus i slutet av oktober.

En skuggstudie har tagits fram av SWECO Architects AB i samband med planarbetet.



*Illustration utifrån samrådshandling som redvisar skuggor vid vårdagjämning, kl. 16*



*Illustration utifrån samrådshandling som redvisar skuggor vid höstdagjämning, kl. 16*

Föreslagen bebyggelse kommer inte att påverka befintliga, närliggande bostäders tillgång till solljus. Däremot är det avgörande hur föreslagen bebyggelse placeras i förhållande till varandra inom planområdet för att möjliggöra en god sol- och skuggsituation per hushåll. Planen säkerställer möjligheten till goda sol- och skuggförhållande för befintliga och tillkommande bostäder genom att för olika delområden i olika utsträckning begränsa bebyggelsens högsta tillåtna nockhöjd och genom att i övrigt begränsa exploateringsgrad och bebyggelsens placering genom prickmark och andra placeringsbestämmelser.

### **Miljöfarlig verksamhet**

Inom planområdet, på fastigheten Draken 1 i kvarteret Drabanten har det tidigare legat en bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Enligt länsstyrelsen ska det även ha förekommit ytbehandling av trä. En miljöteknisk markundersökning, för att översiktligt klarlägga eventuella miljöföroreningar, har genomförts i området (Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, 2014-11-20). Analyser av jordprover från området visar att förekomsten av olje- och metallföroreningar inte överstiger nivåer för känslig markanvändning. Marken kan användas utan begränsningar för bostäder, skolor och liknande.

På fastigheten *Drabanten 13*, söder om planområdet tillverkar 3M Svenska AB plastprodukter. Produktionen är klassad som miljöfarlig verksamhet. Länsstyrelsen i Jönköpings län är tillsynsmyndighet. Skyddsavstånd behöver beaktas så att verksamheten inte påverkas negativt av att nya bostäder tillkommer i dess närområde. Då befintliga bostäder ligger närmare verksamheten än vad aktuellt planförslag innebär, görs bedömningen att verksamheten kommer att kunna uppfylla i tillståndet angivna gränsvärden även vid dessa tillkommande bostäder utan ytterligare åtgärder.

### **Brandrök**

En rapport, *Bedömning av riskavstånd för brandgasspridning, Dp Draken 1*, är framtagen i samband med att ta fram detaljplan för fastigheten Draken 1 i kvarteret Drabanten med flera. Beräkningar som är gjorda i rapporten visar att koncentrationen av vätecyanid i brandgaserna

från en eventuell brand enligt valt dimensionerande scenario uppgår till cirka 13 ppm vid bostadshus som ligger cirka 50 meter från 3M:s lagerlokal. Denna koncentration motsvarar AEGL-2 för 30 minuter. Detta innebär att personer som befinner sig på 50 meters avstånd från lagerbyggnaden i 30 minuter kan få irreversibla eller andra allvarliga och långvariga hälsoeffekter eller en nedsatt förmåga att fly från exponeringen.

De beräknade koncentrationerna bedöms inte uppkomma direkt vid brandens start eftersom brandens intensitet är lägre i början av förloppet. AEGL-2 för 30 minuter innebär att exponeringen ska pågå i 30 minuter vid den aktuella koncentrationen för att de förväntade effekterna ska uppstå. Om boende inom detaljplaneområdet hinner ta sig in i byggnader eller utrymma området innan de uppehållit sig vid den beräknade koncentrationen under 30 minuter kan dessa effekter inte förväntas. Koncentrationen av vätecyanid inne i byggnad inom detaljplaneområdet bedöms vara betydligt lägre om ventilationen stängs av och dörrar och fönster stängs. Boende i området bör informeras om hur de ska agera vid en brand i 3M:s lagerbyggnad.

Det finns två sätt att minska riskerna med brandröken. Ett, att förhindra skadehändelsen och två, begränsa följderna. De åtgärder som går att reglera i en detaljplan är främst för att begränsa följderna. Vid val av åtgärder måste en avvägning göras om vad som är ekonomiskt och tekniskt rimligt i förhållande till nyttan. Åtgärder som kan genomföras för att minska riskerna är att placera nya bostadstomter på rimligt avstånd från lagret. I plankartan har kvartersmark för bostadsändamål placerats på minst 70 meters avstånd från lagerlokalen på fastigheten Drabanten 13. Inom 100 meters avstånd från lagret tillåts inte tillfälliga eller permanenta verksamheter för skola, vård, omsorg eller liknande. Även att placera nya bostadsbyggnaders friskluftsintag bort från industriverksamheten (fastigheten Drabanten 13) kan fördröja brandgasernas spridning in i husen. I plankartan har kvartersmark inom 100 meter säkerställts med planbestämmelse, b<sub>1</sub>, *Friskluftsintag ska placeras så långt i från fastigheten Drabanten 13 som möjligt.*

Vegetation mellan lager och bostäder kan späda ut gasen och därmed sänka koncentrationerna inom området. Genom att luften passerar trädets grenar skapas turbulens vilket blandar in mer luft och på så sätt sänker koncentrationen. Det bör dock beaktas att effekten inte kommer till sin rätt förrän växtlighet når tillräckligt hög höjd. Lämpligast vore att välja trädsort som kan bli yvig i trädkronan och tillräckligt hög för att filtrera brandrök från lagerlokalen. I plankartan har ett område säkerställts med planbestämmelse, *skydd*, för att sikt- och ljusavskärmande plantering ska finnas. Plantering kan även bidra med att späda ut gasen i och med dess vegetation. För planerade bostäder bedöms information om att stänga ventilation, fönster och dörrar ha samma riskreducerande effekt som åtgärden med friskluftsintag för flerbostadshus. Riskreducerande information meddelas regelbundet av kommunen till boende.

Det är särskilt viktigt att bostadshus och dess installationer utformas så att luftkvalitet blir tillfredsställande även under eventuell brand i närliggande lager. Central avstängningsmöjlighet av ventilationen eller liknande åtgärder i bebyggelsen inom 100 meter från lagret bör installeras. Samt att val av placeringen av åtgärd bör ske i samråd med Räddningstjänsten. Byggtekniska lösningar ska redovisas i samband med bygglovsprövning för att minimera säkerhets- och hälsorisk för boende 100 meter från lager på fastigheten Drabanten 13 i samband med eventuell brand i lagret.

**Före detta brandövningsplats**

Strax väster om planområdet har det funnits en brandövningsplats som bedrevs från 1990 fram till 1996 (fd Brandövningsplats på Krycklefors). Under denna period förekom ämnet PFOS vanligtvis i brandskum. Det som användes på platsen var ett detergentskum som var syntetiskt. Kommunen bedömer det som att skummet innehåller ämnet PFOS. Under period då verksamheten pågick på platsen övades det i mindre skala, endast skumläggning på större kärl (cirka 6 kvm) och personbilar. Detta gjordes 8 gånger per år, med en åtgång på ungefär 1 liter skum per tillfälle.



Någon fristående miljöteknisk undersökning bedöms ej aktuell att ta fram innan fortsatt arbete med denna detaljplan.

**Belysning**

Genom att gång- och cykelvägar påverkas av förtätningen finns anledning att även se över anslutande vägars belysning för att stråken ska upplevas trygga och säkra. I sammanhanget är det även viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden.

Det blir även viktigt att med belysning ingjuta en känsla av trygghet i det större grönområdet som planläggs i nordväst. Kan man placera och utforma belysning från gång- och cykelvägar in till grönområdet kan de gröna ytorna användas även på kvällar och den mörka årstiden. Belysning i området kan påverka den upplevda tryggheten.

Det finns belysningsstolpar som hamnar inom kvartersmark och som därför behöver tas bort.

**Brand och räddning****Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten**

Utifrån normal belastning är brandfordonen på plats inom 10 minuter från det att larm har kommit in. Tillfredsställande utrymning ska kunna ske vid brand. Om räddningstjänstens åtkomlighet inte kan säkerställas, krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Brandvattenpost för Räddningstjänstens behov kommer att säkerställas inom området.

**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp (VA)**

Området kommer att anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske till befintlig förbindelsepunkt i planområdet.

VA-ledningar mellan fastigheten Vågen 1 och kvarteret Kusken kommer flyttas ut i Ingelundsvägen. För övriga befintliga ledningar som hamnar inom kvartersmark tydliggörs ledningsägarens tillgång till ledningen genom u-områden. För att säkra ledningsägarens tillgång till ledningarna krävs servitut eller ledningsrätt. Brandvattenpost för Räddningstjänstens behov kommer att placeras inom området.

### Värme

Ny bebyggelse kommer att ges anslutningsmöjlighet till fjärrvärmenätet. Värnamo Energi AB har ledningar inom planområdet och kapacitet för anslutning av tillkommande fastigheter.

Fjärrvärmeledning inom fastigheten Vågen 1 flyttas ut i Ingelundsvägen. För övriga befintliga ledningar som hamnar inom kvartersmark tydliggörs ledningsägarens tillgång till ledningen genom u-områden. För att säkra ledningsägarens tillgång till ledningarna krävs servitut eller ledningsrätt.

### El och tele

Anslutningar för el, tele och opto finns i planområdet. Inom planområdet ansvarar Värnamo Energi AB för elledningar och Skanova för teleledningar.

Elledningar mellan fastigheten Vågen 1 och kvarteret Kusken kommer flyttas ut i Ingelundsvägen. Teleledning genom fastigheten Vågen 1 kommer flyttas ut i Ingelundsvägen. El- och teleledningar inom fastigheten Draken 1 i kvarteret Drabanten kommer flyttas i nordvästlig riktning (närmare befintlig väg). För övriga befintliga ledningar som hamnar inom kvartersmark tydliggörs ledningsägarens tillgång till ledningen genom u-områden. För att säkra ledningsägarens tillgång till ledningarna krävs servitut eller ledningsrätt. Befintliga kabelskåp (K822 och K827) kommer att slopas då dessa hamnar helt inom kvartersmark. Värnamo Energi AB förordar individuell elanslutning.

### Avfall

Det finns en befintlig återvinningsstation inom planområdet. Planen medger parkändamål på befintlig plats. Det innebär att stationen måste flyttas. Planen gör det möjligt att anlägga en återvinningsstation på plats inom planområdet med planbestämmelsen E<sub>1</sub>, *Återvinningsstation*.

Avfallshanteringen ska ordnas på kvartersmark. Avfall tas om hand på fastigheterna av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering. Miljöhus kan anläggas på kvartersmark och kan med fördel få så kallade vegetativa tak av dagvattenhanterings- och estetiska skäl. I övrigt är vägnätet utformat så att det inte uppkommer några problem för sopbilar att köra inom området. Om området kompletteras med vägar inom kvartersmark och dessa även ska nyttjas av sopbilar ska dessa vägar utformas enligt kommunens regler för renhållningsfordon.

## 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. Värnamo kommun har också fört ner miljö kvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. Det lokala miljö mål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

Kommunen ska verka för:

*”att hälsosamma och sociala boende- och arbetsmiljöer med närhet till grönska och vatten skapas samt att störningar i redan befintliga miljöer begränsas” samt ”att god balans mellan grönytor och bebyggelse inom etablerade tätortsområden bibehålls”.*

*God bebyggd miljö* påverkas positivt genom att man gör en förtätning i staden. Platsen ligger nära vård, omsorg, skola samt kommersiell service och har gång- och cykelavstånd till tåg- och bussförbindelser och centrum. Om området bebyggs med blandade boendeformer förväntas det motverka segregation. Det grönområde som lämnas kvar kommer att ge en god möjlighet till rekreation och kommer att fungera som renare av luften i området.

Den planerade bebyggelsen bedöms få positiva sociala konsekvenser. Möjligheten att bygga nya bostäder i olika upplåtelse former och hustyper möter ett behov i staden och de nya bostäderna ger goda förutsättningar för ökad integration och mångfald. Fler människor kan ta del av vardagslivet och mötas i en stad med många kvaliteter och blandade upplåtelseformer.

Den nya bebyggelsen ger ökade möjligheter till möten inom planområdet. Ett ökat befolkningsunderlag medför möjligheter till utökad service i kringliggande områden. Fler människor i rörelse på gatan och fler bostäder i området kan bidra till en tryggare miljö.

### Miljökvalitetsnormer

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

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

Värnamo kommun har under ett tiotal år utfört mätningar för att följa luftkvaliteten i tätortsmiljön. Luftmätningar har utförts under vinterhalvåret på Kyrkogatan 12 i Värnamo med luftintag mot Bäcklunden/Krycklebäcken. Resultaten visar att man klarar de miljökvalitetsnormer som gäller. Baserat på dessa mätningar kan man göra bedömningen att miljökvalitetsnormerna klaras även i det för detaljplanen aktuella området. Den faktor som ligger närmast gränsen är stoft/inandningsbara partiklar, PM 10.

### Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Enligt 3 kap, 11 § i miljöbalken ska myndighet eller kommun göra en miljöbedömning av en plan när den upprättas eller ändras. Miljöbedömningen görs för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt plan- och bygglagen (PBL 4:34) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Redovisningen ska uppfylla kraven i 6 kap, 7 § första och andra styckena i miljöbalken.

En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen hade under plansamrådet inget att erinra över behovsbedömningen. Planen förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planens miljökonsekvenser är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen.

**Platsens förutsättningar**

Planområdet ligger i direkt anslutning till både befintlig villabebyggelse, vägar och verksamhetsområde med pågående industriproduktion. Marken inom planområdet är idag primärt planlagd för verksamheter och har till stora delar under många år varit ianspråktagen för verksamheter. Inom planområdet finns idag en verksamhet kvar som på sikt dock föreslås ersättas av ny bostadsbebyggelse. Befintlig verksamhet är ej störande och bedöms kunna vara kvar även om angränsande mark ianspråkats för bostäder. Redan idag angränsar verksamheten till villabebyggelse. En annan större verksamhet som funnits i området har upphört och dess byggnader är rivna. Den delen av planområdet utgörs nu av en stor öppen yta.

Planområdet kan enkelt kopplas till befintlig infrastruktur för vatten, avlopp, el, tele, fjärrvärme och vägar. Det finns även ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som ansluter till området.

Hantering av buller från angränsande vägar och beaktandet av verksamhetsområdet söder om planområdet är de frågor som primärt behöver lyftas i planarbetet.

**Planens styrande egenskaper (i samband med behovsbedömningen)**

Planen innebär primärt att området tas i anspråk för markbostäder. Området har indelats i en kvartersstruktur med ett vägsystem bestående av lokalgator som ska utformas som blandtrafikgator för trafik på gåendes villkor. Kvartersstrukturen möjliggör för bostäder i form av markbostäder (villor, parhus, kedjehus, radhus). I planområdets södra del anger planen även en mindre yta som kvartersmark för industri. Kvartersmarken för industri syftar till att utöka kvartersmarken för befintlig verksamhet och underlätta angöringen av denna.

Kvartersmarken för bostäder regleras i viss utsträckning med prickmark i syfte att säkerställa bebyggelsefria områden så att störande skuggor på annan kvartersmark för bostäder inte uppstår. Prickmarken syftar även till att säkerställa en viss karaktär kring gatorna i området. Befintliga ledningar i området ligger huvudsakligen inom mark som planläggs som allmän platsmark lokalgata respektive park. Undantagsvis säkerställs ledningsrätt även inom kvartersmark för bostäder. I övrigt reglerar detaljplanen exploateringsgrad, nockhöjd och i viss mån utformning och placering av den tillkommande bostadsbebyggelsen. Planen säkerställer även åtgärder för att begränsa bullerpåverkan i området.

**Planens tänkbara effekter och konsekvenser (framtagna i samband med behovsbedömning)**

Tidigare mark för småindustri omvandlas till mark för bostäder. Med planens genomförande stängs befintlig utfart från Ingelundsvägen till Vråenvägen. En ny infart öppnas istället upp längre söderut genom en ny korsning/cirkulationsplats vid befintlig korsning mellan Vråenvägen/Karlavägen.

Buller från trafiken på Nydalavägen och Vråenvägen behöver beaktas. Beräkningar visar att trafiken på dessa vägar riskerar att innebära störningar över gällande riktvärden 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad, en bit in i planområdet. Det samma gäller för uteplatser som ligger nära Nydalavägen och Vråenvägen. Även maximalnivån 70 dBA vid fasad och uteplats behöver beaktas.

För de bostäder som uppförs inom område där bullervärden bedöms hamna över 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad, behöver man lokalisera uteplatser till fasad som vetter från vägarna (eller på annat sätt skärma av uteplatsen från buller) samt utforma bostäder så att minst hälften av bostadsrummen vänder sig mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.



Buller från verksamheten och transporter till och från industrifastigheten Drabanten 13, söder om planområdet, behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. Även andra möjliga störningar från befintlig industri behöver beaktas, såsom ljus från strålkastare och fordon. Genom att infarten till området flyttas till nytt läge söder om den föreslagna bostadsbebyggelsen får transporter till och från verksamhetsområdet en mer direkt anslutning jämfört med om nuvarande anslutning vid Ingelundsvägen skulle använts även framgent. Avskärmande vegetation mellan verksamheten och den kommande bostadsbebyggelsen syftar till att skapa en visuell skärm som förhindrar störande ljus från fordon och strålkastare. Med säkerställande av nödvändigt skyddsavstånd mellan tillkommande bostadsbebyggelse och befintlig industri i området bedöms riktvärden för buller kunna innehållas. Verksamheten inom fastigheten Vågen 1 kommer på sikt att upphöra och istället kommer fastigheten att ianspråkta för bostäder. Fastigheten planläggs för bostäder. Nuvarande användning kan fortgå tills vidare.

Detaljplanen säkerställer en förstärkt grön karaktär i området i jämförelse med gällande plan för området. Grönstrukturen i planområdet anknuter även till ett befintligt grönstråk, öster om planområdet utmed Julias väg, och förlänger detta ner genom området där det kopplar mot ett befintligt grönområde öster om Nydalavägen och vidare västerut mot ett grönt område invid Krycklebäcken. Även i sydöst sparas delar av en befintlig trädunge som förlängs söderut för att där koppla mot ett befintligt skogsområde på fastigheten Drabanten 13.

Utmed Vrånsvägen kompletteras vägområdet med en trädrad på västra sidan motsvarande den som finns på vägens östra sida. I lågpunkter i området anordnas öppen dagvattenhantering där så är möjligt.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

En planbeskrivning ska bland annat redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningens genomförandedel har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandedelen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

### Organisatoriska frågor

#### **Tidplan för planprocessen**

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen under första kvartalet 2017.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och skötsel av densamma inkluderat allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Värnamo Energi AB är huvudman och ansvarar för fjärrvärme och elnätsutbyggnad på allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark och att parkeringsbehov löses på ett varaktigt sätt.

**Avtal**

Avtal om fastighetsreglering har upprättats mellan kommunen som ägare av allmän plats (gaturummet) och ägare till fastigheterna Vågen 1 gällande överföring av allmän platsmark för gatuändamål efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Utanför avtalet ligger den del av Vågen 1 som enligt detaljplanen utgör naturmark. Kommunen och fastighetsägaren är överens om att denna del inte ska överföras till kommunens fastighet förrän industriverksamheten upphör på fastigheten. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och ägaren till Drabanten 13. Avtalet reglerar dels marköverföringar, dels de arbeten inom kvartersmark som planen kräver.

Avtal om fastighetsreglering kan komma att upprättas mellan kommunen och privata fastighetsägare där kvartersmark föreslås på nuvarande allmän platsmark invid Kusken 7 och Vågen 1.

Avtal om upphävande om ledningsrätt inom Draken 1 kommer att träffas mellan kommunen och Värnamo Energi AB.

Avtal kommer att upprättas mellan exploatör och kommun i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning. Stor vikt kommer här att läggas på att tillskapa en mångfald i bostadsstruktur och utbud.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m m**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas. Omvandling av kvartersmark till allmän platsmark innebär att kommun eller fastighetsägare kan begära att marken löses in mot ersättning, oavsett om avtal föreligger eller inte. Nedan redovisas möjliga konsekvenser för berörda fastigheter i planområdet.

**Draken 1 i kvarteret Drabanten**

Fordons- och transportprogrammet på Finnvedens gymnasium (Malmstengatan 21) använder marken på fastigheten Draken 1 i kvarteret Drabanten till sin verksamhet. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att denna del av verksamheten måste flyttas. Tillståndet för verksamhetens nyttjande av fastigheten upphör att gälla vid årskiftet 2016/2017. Avstyckning kommer att ske för att bilda de kvarter och bostadsfastigheter som detaljplanen medger och allmän platsmark kommer genom fastighetsreglering att överföras till Nylund 1:1. Befintlig ledningsrätt till förmån för Värnamo Energi kommer att upphävas.

**Drabanten 13**

Den del av fastigheten Drabanten 13 som i detaljplanen utgör allmän plats (gatumark) överförs till kommunens gatufastighet Nylund 1:1 i enlighet med avtal. I avtalet regleras kostnader, tidplan och ansvarsfördelning för marköverlåtelse samt arbeten med vägar, vändplaner och skyddsanordningar inom kvartersmarken. Kommunala markarbeten utanför Drabanten 13, till följd av planens genomförande, ska utföras på så sätt att pågående verksamheter fortgår. Den del av kommunens gatufastighet Nylund 1:1 som utgör kvartersmark för industri överförs till fastigheten Drabanten 13 i enlighet med upprättat avtal.

**Nylund 1:1**

Allmän platsmark inom detaljplanen kommer att överföras från andra fastigheter till Nylund 1:1. Från Nylund 1:1 avstyckas en eller flera bostadsfastigheter inom kvarteret Ödlan

(bostadskvarteret närmast Nydalavägen). Mark kommer även att överföras till nya bostadsfastigheter inom kvarteret Vågen.

### **Vågen 1**

Den del av Vågen 1 som utgör allmän plats (gatumark) överförs till kommunens gatufastighet Nylund 1:1 enligt upprättat avtal. Den norra delen av fastigheten kommer att avstyckas till två bostadsfastigheter (villatomter) vilka kommer att försälgas av kommunen. När befintlig industriverksamhet upphör eller flyttar från industribyggnaden kommer ytterligare fastighetsbildningsåtgärder att påkallas för fastigheten så att planen genomförs fullt ut.

### **Kusken 6**

Fastigheten Kusken 6 har infart från norr mot Ingelundsvägen. Mark inom fastigheten som ligger inom 100 meter från lagerlokal begränsas något i och med planen. Marken inom 100 meter får enbart användas för bostäder som är friliggande. Samt att permanent eller tillfällig byggnad med verksamhet för skola, vård, omsorg eller liknande verksamheter inte tillåts. Kusken 6 gränsar i öster till mark som i gällande plan är planlagd som parkmark på kommunens fastighet Värnamo 14:2. Befintlig cykelbana inom nuvarande parkmark öster om fastigheten tas bort och att parkmarken istället ska bli kvartersmark för bostadsändamål enligt ny detaljplan.

### **Kusken 7**

Fastigheten Kusken 7 har idag infart från allmän lokalgata öster om fastigheten, vilken behålls. Genom detaljplanen utvidgas byggrätten i den östra delen av fastigheten. Ytterligare kvartersmark kan överföras till fastigheten från Nylund 1:1 norr om lokalgatan, men förutsätter att avtal härom ingås med kommunen.

### **Kusken 8**

Fastigheten Kusken 8 har idag infart från allmän lokalgata öster om fastigheten, vilken behålls.

### **Fastighetsplan**

Planområdet innefattas inte i någon gällande fastighetsplan.

### Ekonomiska frågor

#### **Planeekonomi**

Kostnader för upprättande av detaljplan för området, liksom kostnader för fastighetsbildningsfrågor och markersättning i området hanteras av kommunen. Kommunen kommer även att hantera kostnader för exploatering av allmän platsmark. Exploateringskostnader rörande kvartersmark hanterar exploatör utifrån avtal med kommunen i samband med marktilldelning.

### Tekniska frågor

#### **Tekniska utredningar**

Eventuell ny förbindelsepunkt för VA upprättas efter avrop från exploatören.

#### **Påverkan under byggtiden**

Under utbyggnadstiden kommer störningar från byggtrafik och byggverksamhet att förekomma. *"Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser"* ska tillämpas. Råden ger vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störningar av buller.

Störningar från byggtrafik i form av minskad framkomlighet på det allmänna vägnätet ska minimeras. Även störningar för gående och cyklister på grund av byggverksamheten ska

minimeras. Säkra gång- och cykelstråk ska finnas under byggtiden. Framkomlighetsfrågor, trafiksäkerhetsfrågor med mera ska ytterligare studeras av exploatören inför genomförandet. Exploatören svarar för erforderliga åtgärder på det befintliga vägnätet och gång- och cykelvägnätet med anledning av byggverksamheten.

### KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Allmän platsmark ordnas upp när fastighetsbildningsåtgärder har vidtagits mellan fastigheterna Vågen 1, Drabanten 13, Draken 1 i kvarteret Drabanten och kommunens gatufastighet Nylund 1:1.

Detaljplanen möjliggör för bostäder på mark som tidigare varit bebyggd och som finns på relativt kort avstånd till befintligt service- och handelsutbud. Det kan medföra att fler väljer miljövänliga transportsätt. Att åka kollektivt, gå eller cykla blir lättare med närhet till kollektivtrafik, handel, service och arbetsplatser.

Upprättad juli 2016, reviderad februari 2017  
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

  
Frida Hållth  
Planeringsarkitekt

  
Behnam Sharo  
Stadsarkitekt