

**DEL AV FASTIGHETEN NÖBBELE 7:2,  
(NÖBBELE ÄNGAR)**  
i Värnamo stad.

Dnr 19.2812.214A

## UTREDNING INFÖR PLANBESKED



Figur 1, Situationsplan "Nöbbele Ängar", Obos

Begäran om planbesked för del av fastigheten Nöbbele 7:2 inkom från Obos projektutveckling AB till kommunen 19-09-25. Kompletterande handlingar kom in till kommunen 2019-09-27.

## PLANBESKED

Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning, i ett planbesked senast fyra månader från det att begäran har kommit in (5 kap. 2,4§§ PBL).

En begäran om planbesked ska innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om ett planbesked innebär åtgärder som avser byggnadsverk, ska begäran även innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning (5 kap. 3§ PBL)

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Avser kommunen att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för detta. (5 kap. 5§ PBL)

Planbesked enligt 5 kap. 2§ i PBL får inte överklagas (13 kap. 2 § PBL).

Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om planbesked (12 kap. 8§ PBL) enligt gällande taxa.

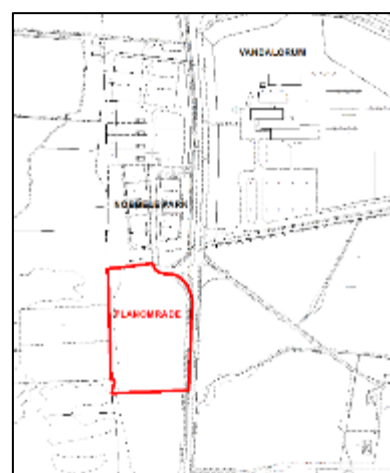
## BESKRIVNING AV ÅTGÄRD

Obos Projektutveckling AB begär planbesked angående planläggning av del av fastigheten Nöbbele 7:2 med syftet att uppföra bostäder på platsen.

Åtgärden innebär att nyligen bebyggda områden väster om Vandalorum fortsätter växa med ytterligare ett bostadsområde söderut. Som komplement till de fristående villorna som nyligen har uppförts i Nöbbele Park vill sökanden uppföra radhus, parhus och kedjehus för att skapa ett bredare utbud av bostäder för en bredare målgrupp. Området kallas av sökanden för Nöbbele Ängar.



Figur 2, Visualisering av området, Obos



Figur 3, Aktuellt planområde i rött

## GÄLLANDE PLANER

För området gäller idag inga detaljplaner och heller inga planprogram eller områdesbestämmelser. Om en ny detaljplan kommer tas fram behöver den hantera frågor kring i anspråkstagande av jordbruksmark. En ny detaljplan kan antas ha stort allmänt intresse och behöver därför hanteras med ett utökat förfarande.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens nya översiktsplan Mitt Värnamo 2035 anges bland annat:

- *Jordbruksmark får endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.*
- *Vid intressekonflikter i lägen av betydelse för centralortens utveckling ska stadsutveckling där markändamålet avser bostadsändamål eller allmännyttig anläggning för infrastruktur och service, vara ett vägande skäl i övervägandet för att ianspråkta jordbruksmark om alternativ lokalisering saknas.*
- *I överväganden och konsekvensanalys är ett skäl för att ianspråkta jordbruksmark för bostadsändamål att marken utnyttjas effektivt samt närheten till kollektivtrafik och annan samhällsservice.*
- *Kommunen ska i planering verka för ett minskat bilberoende och en minskad biltäthet i kommunens tätorter genom att invånarna ges goda möjligheter att välja andra transportmedel än bilen.*
- *Kommunen ska vid försäljning av kommunal mark och inför exploatering för bostadsändamål, sträva efter en blandning av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer, där det är möjligt och önskvärt.*
- *För omvandlingsområden och för exploateringsområden som tidigare inte varit bebyggda ska kommunen i planering verka för en blandning av funktioner, upplåtelseformer och goda kollektiva förbindelser. Ett effektivt markutnyttjande ska eftersträvas och hänsyn ska tas till platsens förutsättningar och det omgivande landskapet.*

### Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Värnamo stad (2006-03-30) tar med ett större område i aktuellt planområdes direkta närhet. I höjd med planområdet, men på andra sidan Nöbbelevägen börjar ett stort utpekade område som sträcker sig ett område på ca 75 hektar. Här menar fördjupade översiktsplanen att alla former av exploatering kan komma att vara aktuell för området.

### Bostadsförsörjningsplan

Bostadsförsörjningsplanen (2016-06-16) går vidare med det område som den fördjupade översiktsplanen pekar ut. Här pekas då ut att området kan bli aktuellt för stadsnära

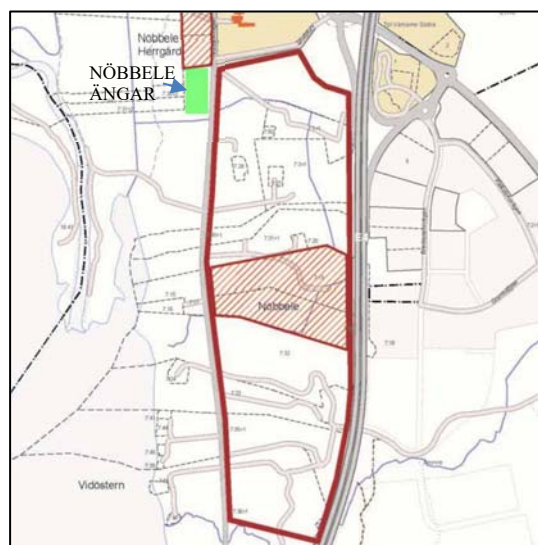
bostadsbebyggelse. Det aktuella planområdet ligger utanför bostadsförsörjningsplanens utpekade gränslinje för området, men syftet med bostadsbebyggelse i stadsnära läge stämmer väl med ansökan om planbesked för bebyggelse med radhus, parhus och kedjehus.

### Program för planområdet

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2015-09-15 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett nytt planprogram för området söder om Vandalorum i Värnamo stad. Ambitionen var då att se framåt och ta ett helhetsgrepp på ett större område söder om Vandalorum. Planprogrammet ska redogöra för grundförutsättningar och identifiera värdena i området, undersöka utvecklingsmöjligheter samt ange riktlinjer för områdets långsiktiga och ekonomiskt hållbara planering.

Förslaget till planprogram ställdes ut för utställning mellan 2017-07-07 och 2017-09-01. Efter att ha genomfört ett samrådsmöte och tagit del av ett flertal yttranden från allmänheten beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att skicka planprogrammet till kommunstyrelsen för yttrande kring uppdragsavgränsning. Kommunstyrelsen beslutade då att inte ta ställning till förslaget om uppdragsbegränsning innan kommunens nya Översiktsplan är beslutad och att Bostadsförsörjningsplanen då är uppdaterad enligt ny översiktsplan.

Området som är aktuellt för Nöbbele Ängar ingår i det förslag som ställdes ut under samrådet. Där anges att marken som lämplig för småhusbebyggelse med både medel och låg exploatering.



Figur 4, Utpekat område i Bostadsförsörjningsplanen



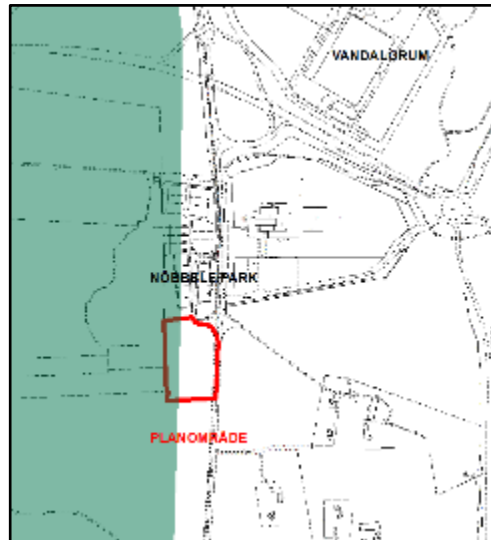
Figur 5, Förslag till planprogram som ställdes ut på samråd 2017.



## Riksintresse

Västra delen av planområdet tangerar riksintresset för naturvård som gäller för norra delen av Vidösterns strand längs med Lagan upp till Apladalen (Riksintresse Lagan nedströms Hörledammen). Områden med riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller försvåra möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål.

I kommunens översiktsplan anges värdeområde för riksintresset: *Lagans meandrar och delta utgör ett exempel på en pågående landskapsbildande geologisk process. Här finns både erosions- och ackumulationsformer genom meanderbildning på ett flodplan samt en deltabildning. Området är också av vikt för tolkningen av isavsmältningen genom sandurbildning och dödlandslandskap. Lagans meandrande lopp har också stor betydelse för landskapsbilden.*



Figur 6, Riksintresse för naturvård.

Planområdet berör yttre linje för riksintresse men exploatering kan inte anses påverka riksintresset negativt då Lagans meandrande lopp inte påverkas negativt och deltaområdet lämnas ostört. Strax väster om planområdet sträcker sig en slänt som kan gör att planområdet skiljer sig i höjddled markant från Lagans deltaområde.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR MED PÅVERKAN PÅ PLANBESKEDET**

### Natur, geoteknik och kultur

#### **Mark och risk för skred**

Området är relativt flackt och har använts som jordbruksmark. En geoteknisk utredning har utförts för norra kvarteret av det område som ingår i detaljplanen (F371) norr om aktuellt planområde. Utredningen visar att marken består av lera och silt som enligt berggrundskartan från Sveriges Geotekniska Undersökningar vilar på en berggrund av granit. Geotekniska förutsättningarna för byggnation på Nöbbele Ängar bör under en eventuell detaljplaneprocess säkerställas med en kompletterande geoteknisk utredning för att säkerställa att rätt bebyggelse etableras på platsen och att det inte finns risk för skred.

Planområdet är beläget på ett område med risk för markradon. Eftersom lokala variationer kan förekomma bör en mätning av radonhalten göras i samband med ovanstående geotekniska utredning.

Området ligger inte inom riskområde för översvämning och generellt har finkorniga jordar i denna del av landet liten benägenhet för jordskred.

### Bebyggelseområden

#### **Byggnadskultur och gestaltning**

Norr om Nöbbele Ängar finns ett nyligen byggt bostadsområde bestående av fristående villor och radhus. Öster om detaljplanen ligger konstmuseet Vandalorum. Hela planområdet präglas av enkel och moden arkitektur. Vid fortsatt utveckling av området ska krav ställas på materialval för att säkerställa att den nya delen harmoniserar med de redan bebyggda delarna och det omgivande landskapet.

## Friytor

### **Lek, rekreation och naturmiljö**

En lektyta/lekplats planeras in i bostadsområdet. Detta ger möjligheter för barnfamiljer både från kvarteret och från omgivningen. Intill planområdet finns möjligheter att strosa på stigar ner mot Vidöstern och kommunala badstranden vid Osudden. Det finns också goda möjligheter att på cykelvägar promenera in mot stan via Malmövägen. Strax väster om planområdet finns en promenadstig genom ett naturområde med rikt djurliv, här har kommunen sedan tidigare ökat tillgängligheten genom att uppföra en lång spång genom området.

## Gator och trafik

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

Inom planområdet upprättas en lokalgata som ansluter till befintlig infart från Malmövägen. På så sätt belastas inte Malmövägen med ytterligare infarter. Parallellt med Malmövägen löper en cykelväg som gör det enkelt att cykla in till Värnamo centrum eller ner mot Tännö samhälle. Inga nya investeringar i ny cykel-, gång-, eller mopedväg behövs som ett resultat av aktuell planförfrågan.

Jönköpings länstrafik kör flertalet turer mellan Tännö och Värnamo varje dag och hållplats finns vid Vandalorum. Detta ger goda möjligheter till dagspendling.

## Teknisk försörjning

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom utredningsområde för kommunalt verksamhetsområde (vatten och avlopp). Spillvattenledning ligger i planerad lokalgata och vatten kopplas mot befintlig vattenledning i bostadsområdet norr om Nöbbele Ängar.

Luktreducering är installerat i spillvattenpumpstationen strax söder om Nöbbele Ängar. Dock kvarstår en viss luktproblematik. Därav bör en yta med bredd på 30m avsättas mellan pumpstationen och närmaste tomtgräns. På den ytan kan buskar/träd planteras för att avskärma pumpstationen.

### **Dagvatten**

Ny dagvattenledning i området ansluts till ett nytt dike som leder ner till de låglänta områdena väster om Nöbbele Ängar (norr om spillvattenpumpstationen och transformatorstationen).

### **Värme**

Fjärrvärme finns framdraget i planområdets närhet.

### **El och tele**

Planområdet ligger inom EON:s elnätsområde. Telekablar ansvarar Skanova för.

### **Avfall**

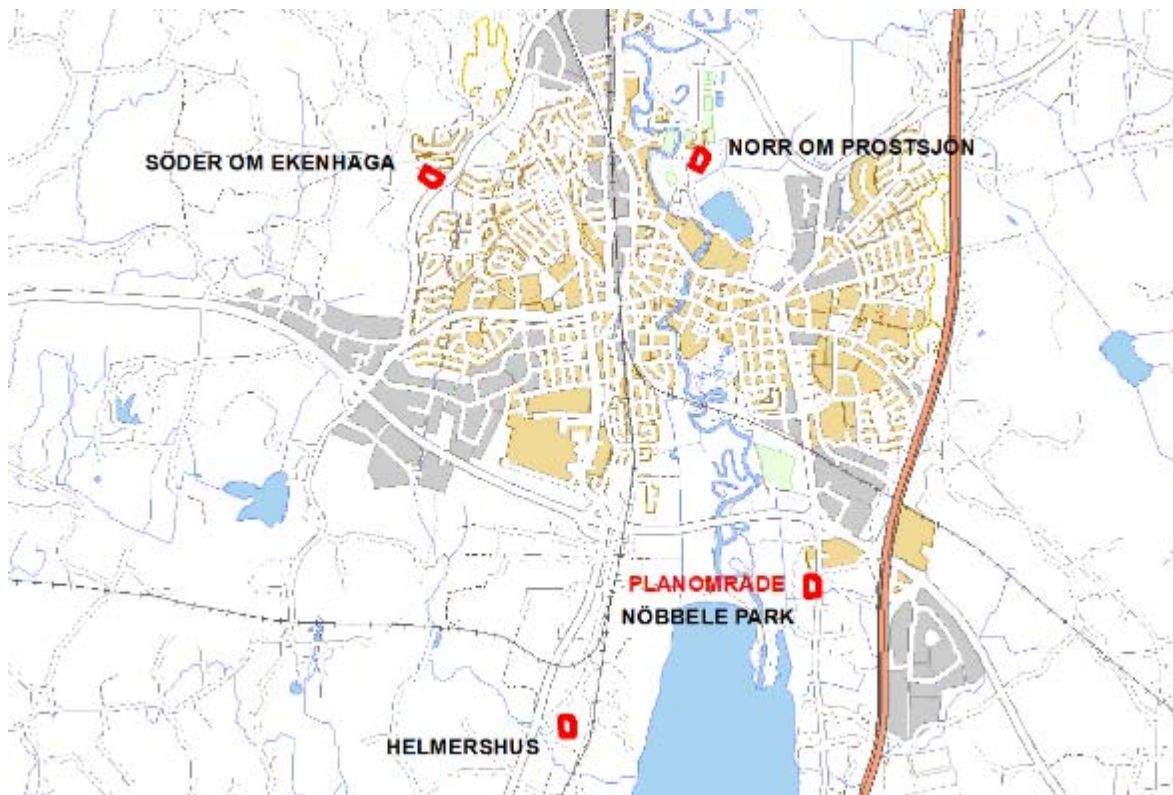
Avfallshanteringen ska ordnas på fastigheterna.

## ALTERNATIV LOKALISERINGSPRÖVNING

För att kunna genomföra en detaljplan på jordbruksmark krävs enligt översiktsplanen Mitt Värnamo 2035 att en alternativ lokaliseringsprövning genomförs. Utifrån de kvaliteter och aspekter som ligger till grund för att planlägga marken till bostadsmark görs då en bedömning om det finns andra likvärdiga lokaliseringar som inte tar jordbruksmark i anspråk för ny bebyggelse. Viktigaste orsakerna till att bebygga det sökta planområdet är framförallt närheten till Värnamo centrum, att utnyttja den redan uppbyggda kollektivtrafiken och utnyttjandet av kommunens befintliga infrastruktur som vatten, gata och avlopp på ett kostnads- och miljöeffektivt sätt. Den aktuella placeringen kan över längre tid gynna kollektivtrafiken i närområdet och verka för att skapa bredare kundunderlag för restaurang och verksamheter i Vandalorums lokaler.

För att kunna jämföra den sökta lokaliseringen med andra platser bör de andra platserna ha liknande kvaliteter i form av möjlighet till utveckling av god kommunikation (cykel, buss och gång), hushållning med kommunens resurser (mark- och rör/gata/vatten), läge nära centrum och placerat med närhet till rekreativa ytor i form av skog-, eller sjömiljö. Tre andra områden på kommunalt ägd mark, nära befintlig infrastruktur och i centrumnära läge har setts över för att undersöka om annan plats är mer lämpad för sökt bebyggelse. En premis är att områdena ska vara utpekade i den fördjupade översiktsplanen från 2006.

Det finns andra platser i utkanterna av Värnamo stad som är utpekade i den fördjupade översiktsplanen som utredningsområden. Dessa har dock valts bort i lokaliseringsprövningen då dessa berör större planområden (hela stadsdelar) på brukningsvärd jordbruksmark. Dessa kan därför inte anses vara lämplig att jämföra med den mindre etablering som Nöbbele ängar utgör.



Figur 7, Tre andra ytor i närhet till befintlig bebyggelse och i centrumnära läge har undersökts. Dessa är ett område norr om Prostsjön, ett område söder om Ekenhaga och ett område i anslutning till befintlig bebyggelse i Helmershus på Vidösterns västra strand.

**Område: Norr om Prostsjön**

Strax norr om nuvarande centrum, nära Prostsjön finns ett större område med lättbebyggda flacka områden som kan verka attraktivt att bebygga, men som stoppas av att större delen av hela området är inom strandskyddsområde. Utöver strandskyddet så tar Värnamo dricksvatten från den stora vattenreserven som finns under marken. Nästintill hela området är skyddat av vattentäktens skyddsområde. En etablering här istället för på Nöbbele ängar skulle inte kunna bidra till ökad kollektivtrafik i samma utsträckning som placeringen på Nöbbele ängar gör och innebär större kostnader för hanteringen av nya ledningar och gator. Eftersom området är attraktivt och stadsnära har Samhällsbyggnadsförvaltningen redan ett uppdrag att ta fram en detaljplan här för bostäder och förskola. Detta område är alltså inget område som kan ersätta planerna för Nöbbele Ängar.

**Område: Söder om Ekenhaga**

I södra delen av Ekenhaga finns ytor som ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse och som består delvis av skog och delvis av jordbruksmark. Området är bra lokaliserat för bilister då en större väg går längs med området som kopplar ihop södra och norra delarna av Värnamo. En eventuell exploatering av dessa ytor bidrar dock inte till att stärka ett befintligt stråk med kollektivtrafik, och skulle även detta innebära delvis exploatering av jordbruksmark. Ytorna har också i tidigare utredningar visat innehålla många fornminnen som gör platsen olämplig att exploatera.

**Område: Helmershus**

Söder om nuvarande stadsutbredning ligger området Helmershus. Här finns gott om ytor för rekreation och vila i form av skog, öppna ytor och möjligheter till båt och bad. Området har en bra placering för att cykla till och från Värnamo stad och är snabbt att köra till med bil eller annat fordon. Ett område liknande det som planeras för Nöbbele ängar skulle kunna etableras inom området, men eftersom kommunen redan har påbörjat en ny detaljplan för hela området med ambitionen att skapa villatomter, badplats och någon form av flerbostadshus så blir ytterligare exploatering olämplig.

**Slutsats:**

Kommunen ska ta hänsyn till att bygga samhällsmässigt ekonomiskt, social och ekologiskt. Att bygga på jordbruksmark är inte alltid lämpligt då marken har ett högt värde för framtida livsmedelsförsörjning. Värnamo kommuns översiktsplan ger dock möjligheten att vid vissa lägen ianspråkta jordbruksmark för bostadsändamål om det kan anses vara effektivt utnyttjande av marken samt har närhet till kollektivtrafik och annan samhällsservice. Placeringen av bostäder på sökt område anses vara den lämpligaste platsen att bygga föreslagen bebyggelse på för att stärka den lokala trafiken, skapa mervärde för konstmuseet Vandalorum och använda kommunens va- och vägnätssystem på ett samhällsekonomiskt bra sätt.



## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Största konsekvensen av planens genomförande är att ett mindre område med jordbruksmark tas i anspråk för att bygga nya bostäder. Detta görs med avvägningen att samhällsnyttan av ett nytt bostadsområde i ett kollektivtrafikerat stråk nära Värnamo stad är större än det befintliga värdet av aktuell jordbruksmark. Att förtäta i kollektivnära läge där vatten- och avlopp samt gator redan finns i nära anslutning är ett bra sätt att hushålla med kommunens resurser, mark och vattenområden.

## SAMMANFATTNING

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och det kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Med förbehåll för nedanstående åtaganden anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att det är möjligt att planlägga för bostäder på aktuellt område.

- För fortsatt utveckling av området utöver aktuell planförfrågan bör det planprogram för området som påbörjades 2015 slutföras, alternativt ett större område bearbetas i arbetet med den nu pågående fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad. På det sättet kan kommunen ta ett helhetsgrepp för ett större område och då göra avvägningar för vilka områden som ska bevaras eller utvecklas som jordbruks-, natur- eller bostadsmark. Genom att utreda ett större område kan kommunen säkerställa en god hushållning med mark över lång tid.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggningen kan resultera i beslut om att anta en detaljplan för del av fastigheten Nöbbele 7:2, tidigast under första halvåret 2021.

Utredningen inför planbesked har samrått kring med Kommunledningsförvaltningen genom Mark- och exploateringsavdelningen som ställer sig bakom Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att planläggning är möjlig. Samråd har också skett med Kulturförvaltningen som anser att Vandalorum bör kopplas in tidigt i projektet för att höra deras synpunkter på byggnation i närområdet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har samrått med Vandalorum som menar att bebyggelsen kan bidra till ökade möjligheter för kollektivtrafik och rörelse i området. Vandalorum ser dock att det är viktigt att gestaltningen av bostadsområdet görs med god anpassning till landskapet och den karaktär som Vandalorums byggnader ger till omgivningen.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

December 2019

Kristoffer Lideberg  
Planeringsarkitekt