



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för del av fastigheten
NÖBBELE 7:2
(Nöbbele ängar)
i Värnamo stad

Samrådstid: 14 juni 2021 – 27 augusti 2021

Plandokument

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

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

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

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

Detaljplan för del av fastigheten
NÖBBELE 7:2
(Nöbbele ängar) i Värnamo stad

Dnr PLAN.2020.2320

KUNGÖRELSE

PLANSAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Planen syftar till att möjliggöra ny samlad bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ska ta hänsyn till omgivande landskapskaraktär. Planområdet är beläget i de sydöstra delarna av Värnamo stad, söder om Herrgårdsvägen och väster om väg 606. Förslaget avviker inte från kommunens översiktsplan.

Handlingarna finns utställda i stadshusets kontaktcenter samt Värnamo stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på sjukhusbiblioteket samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se under samrådstiden.

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

I detta sammanhang vill vi också uppmana fastighetsägare om medverkan till att informera sina hyresgäster om plansamrådet.

SAMRÅDSTID: 14 JUNI 2021 – 27 AUGUSTI 2021

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 27 augusti 2021** till någon av nedanstående adresser:

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

Detaljplan för del av fastigheten
NÖBBELE 7:2
(Nöbbele ängar) i Värnamo stad

Dnr PLAN.2020.2320
Antagen 20xx.xx.xx
Laga kraft 20xx.xx.xx

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande
handlingar:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten.....</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	4
<i>Administrativa bestämmelser.....</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	6
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Fördjupad översiktsplan</i>	8
<i>Detaljplaner</i>	8
<i>Riksintresse</i>	8
<i>Kommunala beslut i övrigt.....</i>	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
<i>Osäker gräns.....</i>	10
<i>Natur, geoteknik och kultur.....</i>	10
<i>Bebyggelse.....</i>	15
<i>Friytor</i>	20
<i>Vattenområden</i>	22
<i>Gator och trafik</i>	22
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	24
<i>Brand och räddning</i>	26
<i>Teknisk försörjning</i>	26
MILJÖMÅLEN	28
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	29
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	30
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	31
<i>Organisatoriska frågor</i>	31
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	32
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	33
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	33

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med
kommunalt
huvudmannaskap

GATA

Gata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik och kommunen är huvudman för gatumarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § 2 PBL.

NATUR

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

GÅNG

Gångväg, syftet med bestämmelsen är att planlägga befintlig gångväg med pågående användning och att kommunen är huvudman för gångvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

CYKEL

Cykelväg, syftet med bestämmelsen är att planlägga befintlig cykelväg med pågående användning och att kommunen är huvudman för cykelvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

B

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

E₁

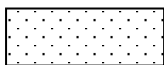
Pumpstation, syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig pumpstation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

E₂

Transformatorstation, syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig transformatorstation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

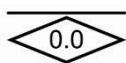
Omfattning



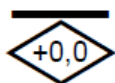
Byggnad får inte uppföras. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₁

Största byggnadsarea är angivet värde i m². Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



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



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

Utformning

f₁

Endast kedjehus. Syftet med bestämmelsen är att reglera olika former av bostadsbebyggelse på platsen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₂

Endast parhus. Syftet med bestämmelsen är att reglera olika former av bostadsbebyggelse på platsen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₃

Endast radhus. Syftet med bestämmelsen är att reglera olika former av bostadsbebyggelse på platsen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₄

Fasad ska utformas trä eller träliknande material. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och kulturhistoria samt att bidra till ett sammanhållet område. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Markreservat för
allmännyttiga ändamål

u

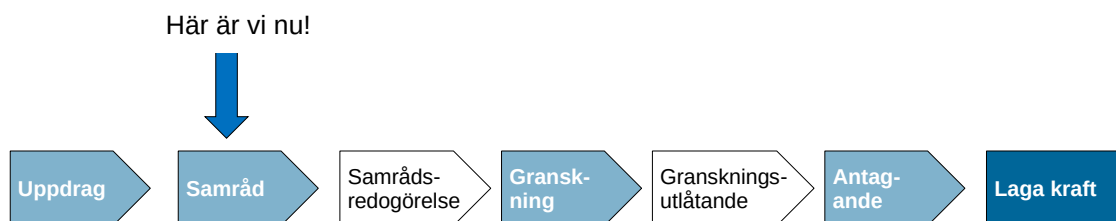
Markreservat för allmännyttiga ändamål.
Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och
tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny samlad bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ska ta hänsyn till omgivande landskapskaraktär.

Ny bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus och parhus möjliggörs inom kvarteret. Kvarteret angörs via befintlig lokalgata i norr som är ansluten till väg 606.

Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen för detaljplanen är:

- Samråd kvartal 2-3 2021
- Granskning kvartal 3/4 2021
- Antagande kommunfullmäktige kvartal 4 2021/kvartal 1 2022

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande på grund av att planen kan antas ha ett allmänt intresse.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka tre kilometer söder om Värnamo centrum, väster om väg 606 (gamla riksettan). Planområdets storlek är cirka 14 500 m², varav kvartersmarken utgörs av cirka 9 200 m².

Planområdet utgörs av del av fastigheten Nöbbele 7:2 som idag ägs av Värnamo kommun.



Orienteringskarta som visar planområdet med omgivning, planområdet markerat med rött. Utdrag från fastighetskartan 2021.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

För Värnamo kommun gäller översiktsplanen Mitt Värnamo 2035, antagen av kommunfullmäktige 2019-05-29. Planområdet nämns inte specifikt i översiktsplanen, men det finns ställningstaganden som berör 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 tillfredställande 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 nyttjas effektivt samt närhet till kollektivtrafik och annan samhällsservice.

- *Kommunen ska i sin 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 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

För Värnamo stad gäller den fördjupade översiktsplanen *Fördjupning för delen Värnamo stad*, antagen av kommunfullmäktige 2006-03-30. Den fördjupande översiktsplanen tar med ett större område i aktuellt planområdes direkta närhet. I höjd med planområdet, men på andra sidan väg 606 börjar ett stort utpekat område som sträcker sig över ca 75 hektar. Här menar den fördjupade översiktsplanen att alla former av exploatering kan komma att vara aktuell för området.

I granskningsförslaget för *Fördjupning av översiktsplanen – Värnamo stad* är planområdet utpekat som fortsatt blandad bebyggelse i mark- och vattenanvändningskartan. Användningen avser bostäder i olika former och verksamheter som inte är transportintensiva eller störande för omgivningen. Avser områden som redan är planlagda och ianspråktaga. Kan komma att kompletteras eller omvandlas för att uppnå mer markeffektivt nyttjande och mer blandning.

Detaljplaner

Planförslaget omfattas inte av någon detaljplan. I norr angränsar planområdet till detaljplan F 371, antagen 2017, vilken medger användningarna bostäder, natur och gata (inom vilken möjliggörs för en cirkulationsplats).

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 avsatt ändamål.

I kommunens översiktsplan anges värdeomdöme 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 dödislandskap. Lagans meandrande lopp har också stor betydelse för landskapsbilden.*

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

Sjön Vidöstern som ligger ett par hundra meter sydväst om planområdet är klassad som riksintresse för friluftslivet.

Norr om planområdet går väg 27 och öster om området går Europaväg 4. Avstånden till dessa är cirka 450 respektive 550 meter. Båda är klassade som riksintresse för kommunikation.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 24 juni 2020, § 211 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för del av fastigheten Nöbbele 7:2 i Värnamo stad.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 29 januari 2020, § 3 att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens utredning inför planbesked, att ha för avsikt att inleda planläggning för att möjliggöra bostäder på del av fastigheten Nöbbele 7:2 (Nöbbele ängar) i Värnamo stad, samt att bedöma att detaljplanen kommer antas tidigast första halvåret 2021.

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.

Osäker gräns

Planområdets västra gräns (angränsande mot naturmark) är osäker, vilket framgår av plankartan (gräns osäkert läge). För att säkerställa att närliggande kvartersmark alternativt angränsande fastighet i väster inte påverkas och att rätt mark därmed planläggs ska detta utredas vidare genom en fastighetsbestämning. Fastighetsbestämningen ska vara klar innan detaljplanen antas. Syftet med detaljplanen är att enbart planlägga del av Nöbbele 7:2, mindre justeringar av plangränser kan komma att ske längre fram i planprocessen.

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet domineras till större del av åkermark. I den västra delen avgränsas åkermarken av tät vegetation med sly och mindre lövträd beväxt på sankmark. Åkermarken bildar en terrassering mot sankmarken och Videskogen i väster. I den östra delen återfinns delar av den äldre strandlinjen av Vidöstern. Utöver slänten mot väster är planområdet relativt plant. I den södra delen av planområdet finns en gata samt en pumpstation och en transformatorstation, i den östra delen av området finns en gång- och cykelväg.

I norr avgränsas planområdet av en lokalgata och skogsvegetation, i söder av åkermark, i öster av väg 606 (gamla riksettan) samt i öster till Videskogen.

Väster om planområdet, i Videskogen har rödlistade fåglar skådats, vilka är registrerade i artportalen. De fåglar som har skådats närmast planområdet är sävsparv, svartvit flugsnappare, mindre hackspett, entita, rödvingetrast och ärtsångare. Området där fåglarna har skådats består av täta busksnår och bladvass samt inslag av tät lövskog. Biotopen berörs inte av de planerade åtgärderna enligt planförslaget. Den västra delen av planområdet planläggs som naturmark och fungerar därmed som en övergångszon till Videskogen. Även om jordbruksmarken inom

planområdet kommer att upphöra enligt planförslaget finns stora sammanhängande ytor av öppen jordbruksmark i planområdets omgivning.

Förändringar

I detaljplanen möjliggörs ny bostadsbebyggelse med varierande bostadstyper, med tillhörande gatustruktur. Detta säkerställs i planen med planbestämmelserna B – *Bostäder*, f₁ – *Endast radhus*, f₂ – *Endast kedjehus* och f₃ – *Endast parhus*.

Konsekvenser

Planens genomförande innebär att obebyggd mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planområdet får en infart från norr, och har direkt anslutningar till gång- och cykelvägnätet. Planens genomförande innebär att befintlig landskapsbild kommer att förändras. Hänsyn ska tas till landskapsbilden så att befintlig bebyggelse smälter in i omgivningen.

Kommunen växer och det finns en stor efterfrågan på bostäder och därmed ett stort behov av ny bostadsbebyggelse. Kommunen anser att tillskapandet av bostadsbebyggelse behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Bostäder i området bidrar till underlaget för såväl service som infrastruktur och kollektivtrafik i närområdet.

Planens genomförande innebär även att de boende i området kommer bo i anslutning till aktiv jordbruksmark samt i anslutning till det större verksamhetsområdet Bredasten med flertalet arbetsplatser.

Jordbruksmark

Förutsättningar

För att kunna exploatera 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 för bostadsändamål görs då en bedömning om det finns andra likvärdiga lokaliseringar som inte tar jordbruksmark i anspråk för ny bebyggelse.

Cirka 11 200 m² av planområdet består av jordbruksmark. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Förändringar och konsekvenser

Ny bebyggelse enligt detaljplanen med tillhörande gator och anläggningar innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Eftersom jordbruksmarken är brukningsvärd krävs det

alltså enligt lagstiftning att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att området ska kunna tas i anspråk. Bostäder är ett allmänt intresse enligt Plan- och bygglagen (2 kap.).

För att tillgodose bostäder i kommunen krävs det beredskap att effektivt ta fram detaljplaner för nya bostadsområden, vilka pågår på olika ställen i Värnamo. Det finns ett stort behov av nya bostäder. Utbyggnad enligt detaljplanen som är belägen i ett tätortsnära läge är gynnsamt ur resurshållningssynpunkt. Planområdets läge innebär att de boende får möjlighet att gå och cykla till arbete, skola, service och kollektivtrafik. Etablering i ett tätortsnära läge innebär även att befintlig infrastruktur i form av gator, vatten och avlopp kan nyttjas mer effektivt. Detaljplanen möjliggör för en utveckling av staden genom ökat underlag för service och miljövänligt resande. Att tillgodose fler bostäder i Värnamo tätort med blandad bebyggelse är nödvändigt för att uppnå kommunens vision – *Värnamo – den mänskliga tillväxtkommunen 40 000 invånare 2035*.

Planområdet är väl avskilt från omgivande jordbruksmark söder om planområdet, genom en väg som leder till en pumpstation. I aktuellt fall bedöms bostadsförsörjningsbehovet och intresset av att lokalisera bostäder i tätortsnära läge väga tyngre än att bevara den relativt begränsade omfattningen av jordbruksmarken inom planområdet.

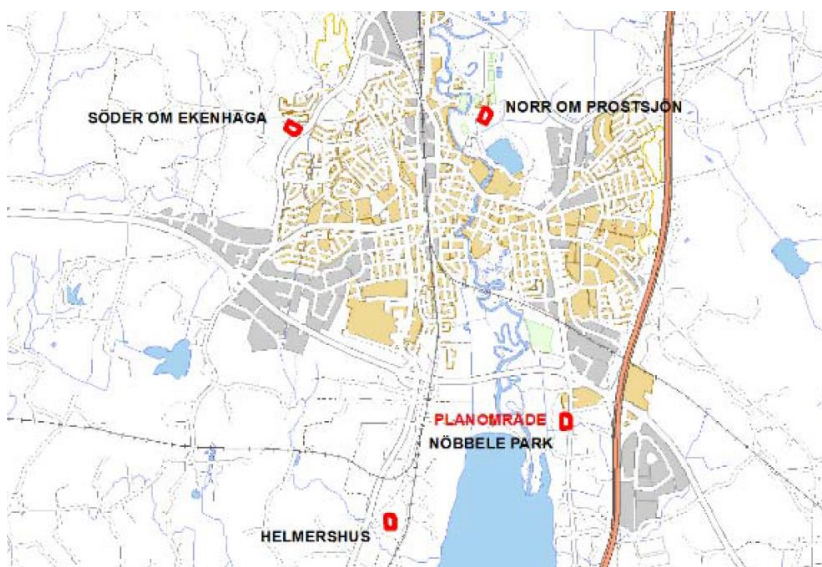
Alternativa lokaliseringar

När jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse ska alternativa lokaliseringar studeras, för att motivera att jordbruksmarken behöver tas i anspråk.

Viktigaste orsakerna till att bebygga det sökta planområdet är framför allt närheten till Värnamo centrum, att utnyttja den redan uppbyggda kollektivtrafiken och utnyttjandet av kommunens befintliga infrastruktur som vatten- och avlopp och gata 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 liknade 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 premiss 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 lämpliga att jämföra med den mindre etablering som Nöbbele ängar utgör.



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 vid 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 om 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

Söder om 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 inte till att stärka befintligt stråk med kollektivtrafik, och skulle även till viss del innebära 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 går 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, socialt 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 och utnyttjande av marken samt har närhet till kollektivtrafik och annan samhällsservice. Placeringen av bostäder på aktuellt 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.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

SGU visar på att västra halvan av planområdet utgör akksamhetsområde för skred i finkorning jordart. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordarten i området av glacial grovsilt – finsand.

För befintligt bostadsområde norr om planområdet har en geoteknisk undersökning genomförts för den norra delen. Denna visar att marken består av lera och silt som enligt berggrundskartan från Sveriges Geologiska Undersökningar vilar på en berggrund av granit.

En slutsats i undersökningen är att ny bebyggelse kan grundläggas på sedvanligt sätt. Matjorden ska utskiftas mot kontrollerad fyllning under husen.

Förändringar

En geoteknisk undersökning ska utföras inför granskning.

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/m³.

Enligt SGU:s översiktliga kartering av markradon är aktuellt område beläget inom lågriskområde för markradon.

Förändringar

I samband med att den geotekniska undersökningen utförs ska radonprover tas. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglov.

Fornlämningar och kulturmiljövärden

Förutsättningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Inte heller några kulturlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader har påträffats vid fältinventeringen inom området.

Närmaste kända fornlämning finns öster om gamla riksettan (RAÄ 46:1).

Förändringar

Planområdet ligger på nivån kring 150 meter över havet. Inom detta område har flera stenåldersboplatser runt Vidöstern påträffats. Vidöstern ingick i den så kallade Fornbolmen. En registrerad boplatser finns cirka 300 meter norr om planområdet.

Med hänsyn till fornlämningsbilden och kännedom om förhistoriska boplatser vid Fornbolmens gamla strandlinjenivåer kring nivån 150 meter över havet, bedömer Länsstyrelsen att en arkeologisk utredning, steg 2 (sökchaktning) enligt 2 kap 11 § Kulturmiljölagen (1988:950) (KLM) krävs i syfte att klargöra om fornlämning berörs av planförslaget. Utredningen ska vara klar inför granskning.

Bebyggelse

Utöver en pumpstation och en transformatorstation finns det ingen bebyggelse inom planområdet idag. Direkt norr om planområdet finns ett nyetablerat bostadsområde. I övrigt finns

ett antal gårdar och konstmuseet Vandalorum i närheten av planområdet.



Bild tagen från befintlig gång- och cykelväg, nordöst om planområdet. I bakgrunden skymtar Vandalorum, 2021.

Bostäder

Förutsättningar

Direkt norr om planområdet finns ett bostadsområde som utgörs av enbostadshus och radhus. Enbostadshusen är enhetliga och uppförda i två plan med vit träfasad. Radhusen är uppförda i en våning med svart träfasad.



Befintliga enbostadshus, norr om planområdet, 2021.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus och parhus i en eller två våningar. Antalet bostäder som detaljplanen möjliggör uppskattas till cirka 25. Området kommer planläggas som ett kvarter, men då en intern gata kommer anläggas mitt genom kvartersmarken kommer det upplevas som att bebyggelsen är uppdelad i två kvarter. Kvarteret kommer angöras norrifrån, från befintlig lokalgata.

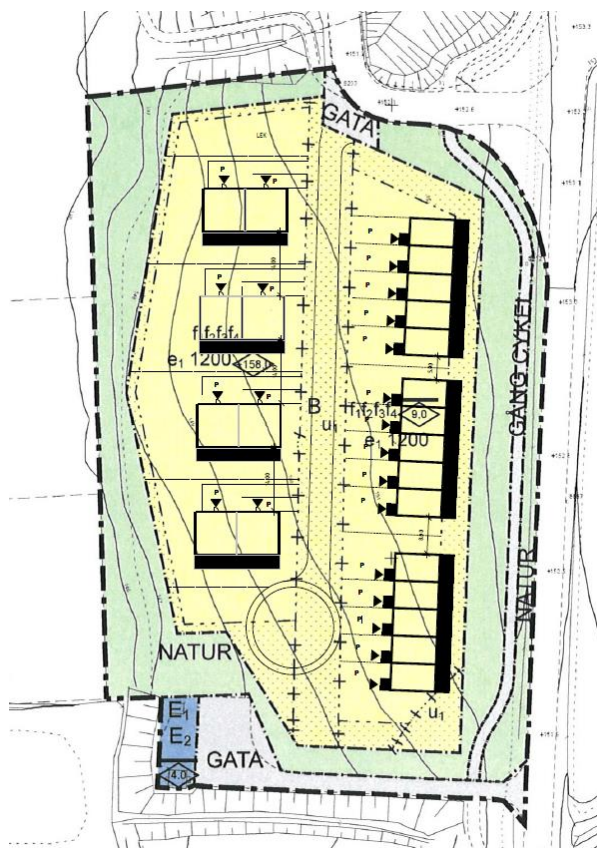


Illustration framtagen av OBOS som visar ett exempel på hur området som helhet kan bebyggas enligt detaljplanen... OBOS 2021-05-12.

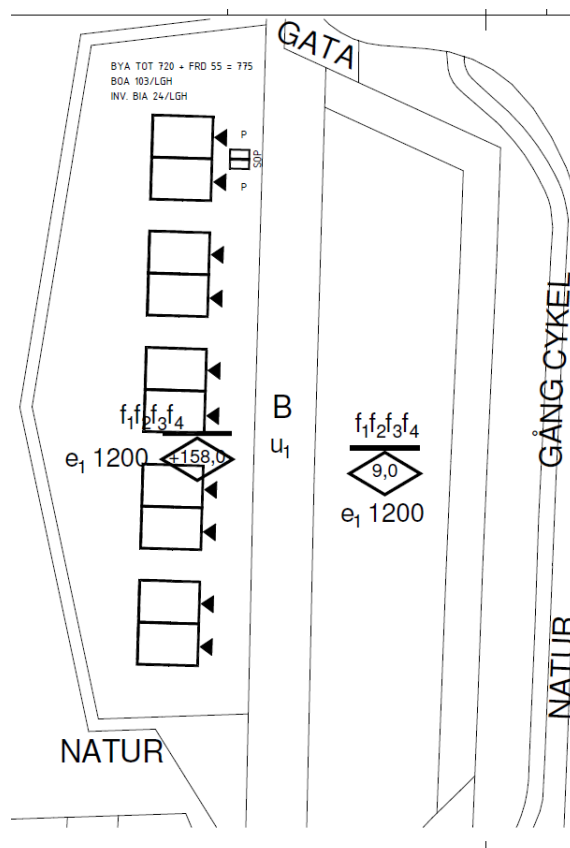


Illustration framtagen av OBOS som visar ytterligare ett exempel på hur bebyggelsen i den västra delen kan utformas. OBOS 2021-05-12.

Parhus placeras med fördel i den västra delen av planområdet för att skapa en luftigare bebyggelsestruktur för området närmast Videskogen. Bebyggelsen bör här placeras nära gatan, dels för att ge gatan en rumslighet, dels för att möjliggöra skyddade baksidor som inte skuggas för mycket av skogspartiet i väster. Det västra kvarteret är cirka 3 900 m² och detaljplanen möjliggör en exploateringsgrad på 1 200 m². För att passa in bebyggelsen i landskapet föreslås en lägre taklutning i den västra delen. Högsta nockhöjd över angivet nollplan regleras till +158 meter, vilket möjliggör bebyggelse i två våningar. I den norra delen av kvarteret finns utrymme för en lekplats inom kvartersmark.

Det östra kvarteret lämpar sig bäst för radhus- och kedjehuslängor med cirka fyra enheter per länga för att behålla luftigheten i området. Bebyggelsens utformning och läge inom kvarteret bidrar även till att dämpa trafikbuller från väg 606. Kvarteret är cirka 3 600 m² och detaljplanen möjliggör för en exploateringsgrad på 1 200 m². Här regleras nockhöjden till nio meter.

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse inom planområdet, detta säkerställs med planbestämmelsen B – *Bostäder*.

Konsekvenser

Konsekvenserna av planens genomförande är att mark tas i anspråk för bostäder med olika bostadstyper i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler boende får möjlighet att bo i närheten av både centrum och naturområde. Genomförandet av detaljplanen innebär även bostäder i anslutning till gång- och cykelvägnät och kollektivtrafik.

Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Förutsättningar

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet, och detaljplanen medger inga nya verksamheter eller arbetsplatser. Större arbetsplatser i planområdets närhet är främst inom Bredastens verksamhetsområde cirka en kilometer österut. Därutöver ligger såväl Värnamo centrum som Värnamo sjukhus cirka tre kilometer från planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Konstmuseet Vandalorum ligger nordöst om planområdet. Olika former av kommersiell service finns vid Bredastens verksamhetsområde, cirka en kilometer öster om planområdet.

Närmaste skolverksamhet är belägen cirka 1,5 kilometer norr om planområdet. I övrigt finns god tillgång till både offentlig och kommersiell service i Värnamo centrum, cirka tre kilometer norr om planområdet.

Konsekvenser

Tillkommande bebyggelse i enlighet med detaljplanen innebär viss ökning av behovet av offentlig service. Konsekvenserna av planens genomförande kan innebära högre tryck på befintliga skolor och förskolor i närheten av planområdet. Planens genomförande kan även innebära högre omsättning för den kommersiella servicen i Värnamo stad.

Tillgänglighet

Förutsättningar

I Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-11-29, § 222, anges som målsättning:

Värnamo kommun ska så långt det är möjligt göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunen ska också se till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till information och möjlighet till kommunikation.

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 är till större delen relativt plant och lättillgängligt.

Förändringar och konsekvenser

Anslutning till befintliga gång- och cykelvägar är av stor vikt för barn och ungas rörelse till förskola, skola och lek.

Tillgängligheten till området bedöms vara god.

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning. Tillfredställande utrymning ska kunna ske vid brand.

Byggnadskultur och
gestaltning*Förutsättningar*

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

Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar ett helhetsperspektiv och för att kunna utnyttja samhällets befintliga infrastruktur och service är bebyggelse i anslutning till denna av betydelse.

Förändringar

Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig bebyggelse. Områdets gestaltning och utformning bör präglas av hög arkitektonisk kvalitet. Norr om planområdet finns ett nybyggt bostadsområde bestående av friliggande villor och radhus. Nordöst om planområdet ligger konstmuseet Vandalorum. Området präglas av en enkel och modern arkitektur.

Krav ställs på materialval inom planområdet för att säkerställa att den nya delen harmoniserar med de redan bebyggda delarna och det omgivande landskapet, vilket säkerställs genom planbestämmelsen f₄ – *Fasad ska bestå av trä eller träliknande material.*

Tillkommande bebyggelse får liknande skala som angränsade bebyggelse och fortsätter med rådande struktur och gestaltning av bebyggelse mellan skogskanten och väg 606. Området kommer ingå i entrébilden av staden söderifrån utmed den historiska vägsträckan (riksettan) med Vandalorum som blickfång. Bebyggelsens utformning och gestaltning ska präglas av hög kvalitet och ta fasta på de kvaliteter som omgivningen har, den gröna miljön med träd och vegetation samt konstmuseet Vandalorums formspråk. Marken där tillkommande bebyggelse kommer placeras är idag öppen mot väg 606. Det innebär att ny bebyggelse kommer att bli synlig tillsammans med bebyggelsen norr om planområdet och Vandalorum.

Vandalorums formspråk utgår från två huvuddrag. Dels är det volymen, vilket kan sägas vara kombinationen av byggnaderna höjd och takets utformning, och dels är det fasadmaterialet där det röda träet anspelar på småländsk byggnadstradition. Detta i kombination med omkringliggande träd och vegetation ger området dess identitet och karaktär, och det är denna helhet som ny bebyggelse behöver samspela med. Gestaltningens anpassning till områdets karaktär blir av stor vikt i efterkommande bygglovsskede.

Konsekvenser

Planens genomförande innebär att ny bostadsbebyggelse tar form i anslutning till befintlig bebyggelse, med koppling till befintlig infrastruktur.

Friytor

”På tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan liknande verksamhet ska det finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse.

Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand. Observera att friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning”¹.

Förutsättningar

Storleken och kvalitén på en friyta är avgörande för vardagsrörelsen vid bostaden och oorganiserad idrott vid anläggningar och mötesplatser.

¹<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/>

Förändringar

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

Lek och rekreation

Förutsättningar

Tillgången till natur- och rekreationsområden i närområdet är mycket god. Planområdet ligger i nära anslutning till ett större grönstråk som går längs med Lagan från Värnamo centrum genom Apladalen och ut mot Osudden. I Apladalen finns en större lekplats och en mindre finns även vid Östermalmsgatan, drygt 1,5 kilometer norr om planområdet. I Videskogen, direkt väster om planområdet, finns en promenadslinga genom lövskog. Befintlig gång- och cykelväg i området är en del av Pilgrimsleden Nydalaleden.

Förändringar och konsekvenser

Planens genomförande innebär att tillkommande bostäder placeras i ett område med mycket god tillgång till lek och rekreation i närområdet. Detaljplanen möjliggör att en lekplats kan anläggas inom kvartersmark i området. En lekplats förläggs med fördel i den nordvästra delen av kvartersmarken. Lekplatsen får då en bra koppling till det lugnare området mot Videskogen. En ny koppling till befintligt gångsystem bör anordnas från planområdet, vilket skulle innebära koppling till Videskogen från bostadsområdet. I planområdets västra del förläggs med fördel en gångstig i nord-sydlig riktning. Genomförande av planen medför inga negativa konsekvenser för tillgången till friytor då området inte är iordningställt och tillgänglig som allmän grönyta idag.

Naturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. En fältinventering genomfördes i januari 2021 inom hela planområdet. I samband med fältinventeringen påträffades inga värdefulla naturmiljöer.

Ett impediment i form av en brunn ligger mitt i odlingsmarken. Angränsande till planområdet finns Videskogen i väster.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att åkermarken inom området tas i anspråk för bostadsbebyggelse. För att bidra till god naturmiljö inom planområdet bör grönska och träd planteras. Bostäder på platsen innebär mer liv och rörelse i området och att angränsande grönytor kan användas i större utsträckning.

Vattenområden

Förutsättningar

Planområdet ligger inom området för grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd. I övrigt finns ingen vattenförekomst inom planområdet. Lagan är belägen cirka 450 meter väster om planområdet. Drygt 800 meter sydväst om planområdet har Lagan sitt utlopp i sjön Vidöstern. I och med avståndet till Lagan och Vidöstern omfattas planområdet inte av strandskydd.

Skyddsområde för vattentäkt

Förutsättningar

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt. Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt.

Gator och trafik

Längs planområdets östra sida går väg 606, även kallad riksettan, som förr var huvudväg söderut från Värnamo. Norr om planområdet korsar denna väg 27. Parallellt med vägen går en gång- och cykelväg. Från nordöst ansluter Skulpturvägen som går förbi konstmuseet Vandalorum och upp till trafikplats Värnamo södra vid Europaväg 4.

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik (gcm-trafik)

Förutsättningar

Längs med väg 606, öster om planområdet finns ett separat gång- och cykelstråk, vilket binder ihop området med staden. Norr om planområdet, i höjd med befintligt bostadsområde finns en gång- och cykelväg österut, mot Bredastens verksamhetsområde.

I planområdets södra del finns en befintlig servicegata som leder till en pumpstation och en transformatorstation. I övrigt finns det inga bilvägar inom planområdet.

Väg 606 hade 2011 en trafikmängd på cirka 1 800 fordon per dygn i höjd med planområdet.

Förändringar

Planområdet kommer angöras via befintlig lokalgata i norr. Inom kvartersmarken kommer en intern gata med tillhörande vändplan att anläggas, vilket delar in området i två olika kvarter.

Anslutning mellan kvartersmarken och befintligt gång- och cykelvägnät är möjlig och av stor vikt.

Konsekvenser

Planens genomförande kommer medföra viss ökning av trafiken till och från området. Bedömningen är att trafikökningen på väg 606 är marginell i förhållande till vägens kapacitet.

Övervägande del av tillkommande trafik bedöms svänga ut vänster från bostadsområdet till väg 606 vilket medför att det blir minimalt med tillkommande vänstersvängande från väg 606 in till bostäder. Goda förutsättningar finns för att ta sig till planområdet med gång och cykel.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats är belägen cirka 200 meter norr om planområdet, vid konstmuseet Vandalorum. Busshållplatsen trafikeras av regionbussar mellan Värnamo och Ljungby samt Värnamo och Gislaved.

Värnamo station (tågtrafik mot bland annat Jönköping, Växjö/Kalmar och Göteborg) är belägen drygt 3,5 kilometer från planområdet.

Närmaste tågstopp är vid Rörstorps station som är belägen cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Konsekvenser

Nya bostäder i området bidrar till ett stärkt reseunderlag för befintlig kollektivtrafik.

Parkering, utfarter

Förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § 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.

Förändringar

Parkeringsbehovet för planerad bebyggelse inom planområdet ska tillgodoses på egen tomt, inom kvartersmark. Då planen reglerar bebyggelse i form av parhus, radhus och kedjehus, bedöms behov till parkering kunna rymmas i direkt anslutning till bostaden alternativt som samlad parkering inom kvartersmark. Utrymme för parkering säkerställs med bestämmelser om exploateringsgrad i plankartan. Detta bevakas i bygglovsskede.

Utfart från kvarteret ska ske mot befintlig lokalgata i norr. Planen tillåter ingen ny anslutning mot väg 606.

Störningar, hälsa och säkerhet

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

Trafikbuller

Förutsättningar

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

Förändringar

Avstånd från vägmitt för väg 606 till närmaste byggrätt är cirka 25 meter. Det bedöms finnas goda förutsättningar för att skapa en tyst sida för bostäderna.

Bullerfrågan ska utredas vidare inför att planen ställs ut för granskning.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

Det finns inte något nationellt satt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Planområdet bedöms ligga på sådant avstånd från järnvägsspår att det inte bedöms innebära någon risk för vibrationer som överstiger gällande riktvärden.

Farligt gods

Förutsättningar

Väg 27 är rekommenderad väg för transporter med farligt gods. Vägen är belägen på ett avstånd längre än 150 meter från planområdet, inom vilket område risker med farligt gods ska beaktas. Väg 606 är omledningsväg för E4:an. Byggnader placeras även utanför Trafikverkets rekommenderade avstånd på 12 meter, som är byggnadsfri zon.

Förändringar

Planförslaget bedöms inte medföra några förändringar.

Sol- och skuggförhållanden

Förutsättningar

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.

Omkringliggande bebyggelse är låg och terrängen kring planområdet är förhållandevis flack. Väster om planområdet finns ett skogsområde med höga träd som skuggar den västra delen av planområdet till viss del.

Förändringar

Det finns goda förutsättningar att tillskapa nya tomter med goda solförhållanden samt med bra dagsljusinsläpp.

Avstånden till grannar och den relativt låga byggnadshöjden i området medför att bedömningen görs att skuggning inte drabbar grannfastigheter i någon större utsträckning.

Belysning

Förutsättningar

Gatubelysning finns på lokalgatan norr om planområdet. Norr om planområdet finns gatubelysning på väg 606, däremot finns det ingen belysning på väg 606 i höjd med planområdet. Det finns ingen belysning längs med befintligt gång- och cykelstråk i höjd med planområdet.

Förändringar

Väg 606 och gång- och cykelvägen längs planområdet bör förses med gatubelysning så att det skapas en trygg och säker miljö. Det är i sammanhanget viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden.

Markföroreningar

Förutsättningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning och generellt har finkorniga jordar i denna del av landet liten benägenhet för jordskred. Den västra delen av planområdet är dock utpekad som aktsamhetsområde när det gäller risk för skred enligt SGU. Utpekandet baseras på jordart och marklutning, men hänsyn tas inte till bland annat lerans/siltens maktighet och hållfastegenskaper.

Frågan kommer utredas vidare i samband med den geotekniska undersökningen som ska utföras innan planen ställs ut för granskning.

Översvämning

Förutsättningar

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Tillkommande bebyggelse kommer vara tillgänglig från väg 606 samt tillkommande intern gata som kommer gå mitt igenom kvartersmarken i nord/sydlig riktning. Vid brand ska tillfredställande utrymning kunna ske. Vid normal belastning är räddningstjänsten på plats inom tio minuter från det att larm har kommit in.

Närmaste brandpost är belägen vid Herrgårdsvägen, direkt norr om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Kommunens plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun fastställdes 29 november 2018. Värnamo kommun ska ha en VA-försörjning som har som utgångspunkt att påverkan på miljön ska vara minsta möjliga och i att invånarnas hälsa ska vara tryggad. VA-försörjning ska ombesörja de behov som kommunens befolkningsutveckling genererar och de behov av anpassning som klimatförändringarna kommer innebära.

VA-försörjning omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning där dagvatten (ytavrinnande vatten vid nederbörd) räknas in som en typ av avloppsvatten.

Planområdet ligger inom utredningsområde för kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Spillvattenledning finns inom planområdet.

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvalitén. Dagvattnet i planområdet leds vidare i huvudavrinningsområdet för ån Lagan. Statusklassningen för Lagan som recipient är måttlig ekologisk status.

I plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun, delen VA-Dagvattenhantering finns tabeller för hur miljökvalitetsnormerna

bedöms påverkas och vilka förändringar som bedöms behövas för att miljö kvalitetsnormerna inte ska påverkas negativt. Enligt tabell 6 uppskattas föroreningshalterna som låga för villaområde och låga-måttliga för radhusområde. Recipientens (Lagan) känslighet är låg känslighet enligt tabell 7. Detta tillsammans medför inget uppskattat reningsbehov enligt tabell 8.

Förändringar

Planområdet ska anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Befintliga spillvattenledning finns inom planområdet, ledningen ligger främst inom kvartersmark för bostäder. För att säkerställa ledningarna som ligger inom kvartersmark förses plankartan med bestämmelsen u – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark.* Vatten kopplats mot befintlig vattenledning i bostadsområdet norr om aktuellt planområde.

Luktreducering är installerat i spillvattenpumpstationen som är belägen i den sydvästra delen av planområdet. Dock kvarstår viss luktproblematik. Därav bör en yta med en bredd på cirka 30 meter avsättas mellan pumpstationen och närmaste bostad. Detta säkerställs genom prickmark – Marken får inte förses med byggnad och med en naturremsa. På naturytan kan buskar/träd planteras för att avskärma pumpstationen.

Ny dagvattenledning i området ansluts till ett nytt dike (vid pumpstationen och transformatorstationen) som leder till de låglänta områdena väster om planområdet.

Värme

Förutsättningar

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, tänk 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.

Fjärrvärme finns framdraget i planområdets närhet (vid Vandalorum) Alternativ till fjärrvärme och solceller är bland annat olika typer av värmepumpar och pellets pannor.

El och tele

Förutsättningar

Planområdet ligger inom E.ON:s elnätsområde och i anslutning till Värnamo Energis nätområde. E.ON har elledning inom planområdet. Värnamo Energi har fiberledning inom planområdet och även optorör utmed väg 606.

I övrigt ansvarar Skanova för teleledningar i området.

Förändringar

El och fiber kommer dras till nya tomter.

Avfall

Förutsättningar

Närmaste återvinningsstation finns vid Exposkolan, cirka 1,5 kilometer norr om planområdet.

Förändringar

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom fastigheterna. Avfall ska tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering idag.

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

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturmiljövärdena ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktig och god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Planområdet är beläget i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, i utkanten av Värnamo stad. Planens genomförande innebär att befintlig infrastruktur i området kan nyttjas. Då befintlig infrastruktur och kommunikationer finns inom/i anslutning till planområdet bedöms planområdet vara lokaliserat till en plats som medför en långsiktigt god hushållning av mark. Planen möjliggör för god bebyggd miljö med blandad

bostadsbebyggelse med närhet till arbetsplatser, service och rekreation.

- Ett rikt odlingslandskap

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

Planens genomförande medför att aktiv brukbar jordbruksmark bebyggs. Värdet av att bygga vidare staden med fler bostäder och att använda befintlig infrastruktur, liksom närhet till arbetsplatser, service och rekreation bedöms väga tyngre än värdet av jordbruksmarkens relativt begränsade omfattning.

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.

Miljökvalitetsnormer för övriga områden än föroreningar i utomhusluft hanteras i förekommande avsnitt under rubrikerna Vattenområde, Teknisk försörjning samt Störningar, hälsa och säkerhet.

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 miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort, varför

aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Länsstyrelsen ges under plansamrådet tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen tar efter samrådet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; God bebyggd miljö och Ett rikt odlingslandskap. Utifrån undersökningen kommer följande frågor att utredas vidare i planen: Geoteknik (inklusive skredrisk och radon), jordbruksmark, trafikbuller, gestaltning och arkeologi.

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

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane-processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen kvartal 4, 2021/kvartal 1, 2022.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av densamma. Kommunen har till följd av det kommunala huvudmannaskapet en rättighet, samt vid fastighetsägarens påkallande också en skyldighet, att mot författningsenlig ersättning lösa in allmän platsmark. I den aktuella detaljplanen kan utförandet komma att handla om iordningställande av gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturområden. All mark inom planområdet ägs idag av kommunen, varvid kommunen hanterar frågorna om utbyggnad. Exploatören är lagstadgat skyldig att bekosta erforderlig utbyggnad av allmän plats och allmän infrastruktur.

Värnamo kommunen är huvudman för allmänna vattentjänster inom planområdet, d v s tillhandahållande av vatten och hantering av spill-, dag- och avloppsvatten. Kommunen bygger ut allmänna ledningar fram till kvartersmark och ansvara för

framtida drift och underhåll mot att fastighetsägaren erlägger taxeenliga avgifter.

Staten är väghållare för väg 606.

Exploatören för del av Nöbbele 7:2 ansvarar för genomförandet inom kvartersmark, det vill säga byggnader, anläggningar, interna gator, interna ledningar med mera. Inom kvartersmark behöver parkeringsbehovet lösas varaktigt.

E.ON innehar områdeskoncession för elnätet inom planområdet och ansvarar därmed för elnätsutbyggnad och elförsörjning.

Värnamo Energi AB har fiber inom planområdet.

Kostnaderna för inkoppling av VA, el, fjärrvärme med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för del av Nöbbele 7:2.

Avtal om upplåtelse av servitut, ledningsrätt och liknande kan komma att träffas som en del i genomförandet av detaljplanen.

Värnamo kommun har ett markanvisningsavtal med exploatören, som i huvudsak reglerar exploatörens ensamrätt till att i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan för bostadsbebyggelse, samt att sedermera förvärva marken. Inför antagandet kommer genomförandet att konkretiseras i ett genomförandeavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

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

- Avstyckning av del av fastigheten Nöbbele 7:2 för bostadsändamål. En ny fastighet kommer att bildas.
- En mindre del av fastigheten Nöbbele 7:2 planläggs som Transformatorstation, vilket möjliggör en eventuell avstyckning för detta i framtiden.

Ledningar och servitut

Ett u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, har skapats inom kvartersmark för att möjliggöra ett säkerställande av ledningar.

Ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvara för att säkra sina befintliga och kommande ledningar med lämplig rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov. Kostnader för fastighetsbildningsfrågor och exploateringskostnader hanteras av exploatören.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande medför att jordbruksmark tas i anspråk för byggnation av bostäder. I aktuellt fall bedöms bostadsförsörjningsbehovet och intresset av att lokalisera bostäder i tätortsnära anslutning väga tyngre än att bevara den relativt begränsade omfattningen av jordbruksmarken inom planområdet. Planens genomförande innebär att bostäder placeras i närheten av Värnamo centrum, att den utbyggda kollektivtrafiken kan nyttjas och utnyttjande av kommunens befintliga infrastruktur som vatten, avlopp och gata på ett kostnads- och miljöeffektivt sätt.

Tänkbara konsekvenser av planens genomförande är ökad biltrafik till och från området. Områdets närhet till kollektivtrafik och Värnamo centrum medför dock att det finns goda möjligheter för hållbart resande.

maj 2021
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sofie Finnander
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

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

- **UPPDRAG**

Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd.
Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.

- **SAMRÅD**



En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter.
Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, på kommun.varnamo.se.

- **SAMRÅDS-
REDOGÖRELSE**

I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.

- **GRANSKNING**

Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.

- **GRANSKNINGS-
UTLÅTANDE**

Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.

- **ANTAGANDE**

Detaljplanen hanteras via samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen samt antas av kommunfullmäktige. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens digitala anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda kommuner och regionplaneorgan och de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda om att planen har blivit antagen.

- **LAGA KRAFT**

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla och föras in i en ortstidning.

Detaljplan för del av fastigheten
NÖBBELE 7:2
(Nöbbele ängar) i Värnamo stad

Dnr PLAN 2020.2320

SÄNDLISTA

SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket
- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB
- PostNord Sverige AB
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB
- SÅM (Samverkan återvinning miljö)
- FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen)

- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo

- Värnamo Nyheter
- Tidningen Finnveden
- Värnamo.nu

- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet
- Värnamo stadsbibliotek

- Barn- och utbildningsnämnden, Kommunstyrelsen, Kulturnämnden, Medborgarnämnden, Omsorgsnämnden och Tekniska utskottet

juni 2021
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
NÖBBELE 7:2
(Nöbbele ängar) i Värnamo stad

Dnr PLAN 2020.2320

SVARSBLANKETT

SAMRÅD enligt Plan- och bygglagen 5 kap, utökat planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

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

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 27 augusti 2021, för att kunna beaktas.

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

Undertecknad har tagit del av ärendet och

☐ godkänner förslaget utan erinringar.

☐ har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress: _____

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

Datum: _____ Namn: _____

Underskrift: _____