

Detaljplan för del av fastigheten Sörsjö 3:1 med flera (Industri) i Värnamo stad



Ortofoto över planområdet med omgivning. Kartunderlag från Lantmäteriet, 2024.

Samråd tid: 3 maj 2024 – 31 maj 2024

Planhandlingar:

Information om plansamråd/underrättelse/kungörelse

Planbeskrivning

Undersökning

Plankarta

Svarsblankett

Utredningar

Innehåll

Detaljplan för del av fastigheten Sörsjö 3:1 med flera (Industri) i Värnamo stad.....	1
Så här förs en detaljplan – Planprocessen.....	4
Utökat förfarande	4
Detaljplanens syfte	5
Tidsplan och planförfarande.....	5
Beskrivning av detaljplanen.....	5
Hela detaljplanen	5
Allmän plats.....	6
Kvartersmark	6
Ärendeinformation	7
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Användningsbestämmelser för allmän plats	7
Användningsbestämmelser för kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark.....	7
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Planeringsunderlag, förutsättningar och konsekvenser	10
Kommunala	10
Utredningar	14
Riksintressen.....	14
Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken	14
Natur.....	15
Miljö.....	15
Hälsa och säkerhet	19
Geotekniska förhållanden	23
Hydrologiska förhållanden.....	25
Kulturmiljö	26
Fysisk miljö	27
Sociala aspekter.....	28
Teknik.....	28
Service	29
Trafik	29
Miljökvalitetsnormer	30
Genomförandefrågor.....	31

Organisatoriska frågor	32
Tekniska frågor.....	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Mark- och utrymmesförvärv.....	35
Ekonomiska frågor	35

Så här görs en detaljplan – Planprocessen

Utökat förfarande

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 sakägarkretsen, vilken bland annat omfattar 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.

Samrådsredogörelse

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 sakägarkretsen och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.

Granskningsutlåtande

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, berörda kommuner och regionplaneorgan samt de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda, om att planen har blivit antagen.

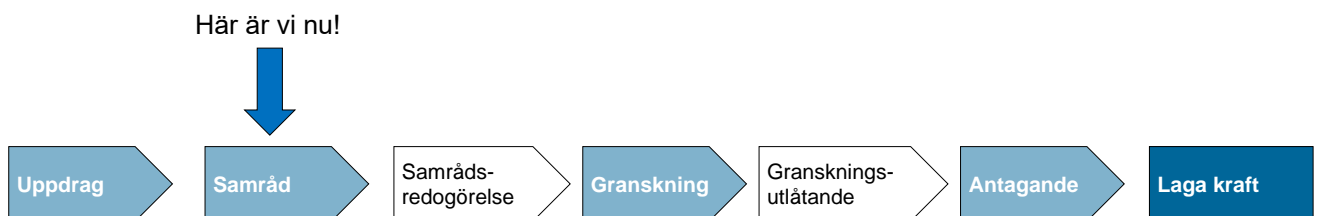
Laga kraft

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.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av befintlig industriverksamhet mot söder samt att möjliggöra en ny in- och utfart till området från Halmstadsvägen.

Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd våren 2024
- Granskning hösten 2024
- Antagande i kommunfullmäktige hösten 2024/vintern 2025

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

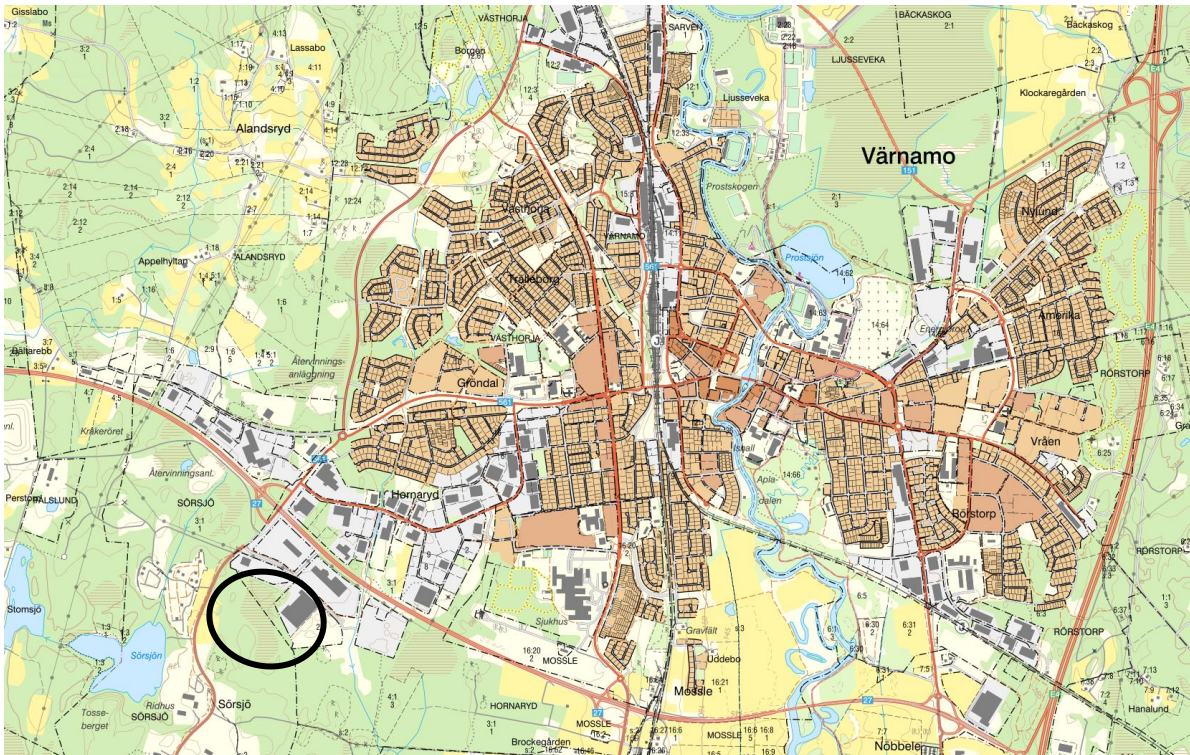
Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Värnamo stad, vid Sörsjö industriområde, se figur nedan. Planområdet angränsar till Halmstadsvägen i väster, Speditörvägen och industribebyggelse i norr, i söder till naturmark samt i öster till naturmark och i viss omfattning till industrimark. Totalt omfattar planområdet cirka 23,5 hektar. Planområdet angörs idag via Speditörvägen.

Den nordöstra delen av planområdet utgörs idag av industrimark. Övriga delar av planområdet utgörs av mark som ej är ianspråktagen, i form av naturmark. Inom den del som planläggs som naturmark finns ett befintligt större dagvattendike.

Planområdet omfattas av fastigheten Distributören 1 samt delar av fastigheterna Hornaryd 3:1, Sörsjö 3:1 och Fraktaren 2. Fastigheterna Distributören 1 och Fraktaren 2 är i privat ägo. Fastigheterna Hornaryd 3:1 och Sörsjö 3:1 ägs idag av Värnamo kommun.



Planområdets läge i Värnamo stad, markerat med svart ring.

Allmän plats

Natur

Planförslaget innehåller allmän platsmark med användning NATUR för att säkerställa yta för befintligt dagvattendike. Naturmark är utlagd söder om fastigheten Fraktaren 2 och sträcker sig upp mot Speditörsvägen, mellan fastigheterna Fraktaren 2 och Distributören 1.

Huvudmannaskap

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

Kvartersmark

Industri

Befintlig och tillkommande kvartersmark inom planområdet får markanvändningen *Industri*. Bebyggelsens höjd i området regleras genom nockhöjd. Inom stora delar av planområdet tillåts en högre nockhöjd om 20 meter, vilket syftar till att möjliggöra höglager. För att hålla nere höjden närmast Speditörsvägen regleras nockhöjden här till en lägre höjd, 12 meter. Byggrätten på mark regleras till 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Mot Speditörsvägen hålls samma byggnadsfria avstånd som i gällande detaljplan, och linjen sammanfaller därmed med befintlig byggnad. Bredden på prickmark blir här tio meter. Mot angränsande naturmark och betesmarken i väst/sydväst läggs en 15 meter bred prickmark ut. För att ingen ny bebyggelse ska uppföras på ett avstånd inom 20 meter från Halmstadsvägen förses ytan här med en 20 meter bred markkremsa med prickmark. Där ingen prickmark reglerar avståndet till fastighetsgräns gäller en placeringsbestämmelse som innebär att byggnad ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns.

För att behålla den genomsläppliga marken mot hagmarken förses prickmarken även med en bestämmelse som säkerställer att marken ska vara genomsläpplig. Detta medför att inga hårdgjorda

ytor kan uppföras i direkt anslutning till planområdesgränsen i denna del av planområdet och dessa ytor medger därmed även infiltration av dagvatten. Inom området är det även möjligt att uppföra en vall, vilket kan skapa en avskiljning mot angränsande område i väst/sydväst.

För den mindre ytan med industrimark i norr, nordväst om naturmarken, regleras byggrätten till 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Planen möjliggör att fastigheten Fraktaren 2, genom fastighetsreglering, kan utökas till att omfatta även denna yta. Bestämmelsen gällande byggrätt innebär att den aktuella industrimarken får samma byggrätt som övriga delar av Fraktaren 2. Mot naturmarken och Speditörsvägen förses en 10 meter bred yta med prickmark – mark som inte får förses med byggnad.

För att säkerställa ledningar förses marken närmast Speditörsvägen och Halmstadsvägen, utöver prickmark, även med ett u-område – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-04-28 § 93 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Sörsjö 3:1 med flera i Värnamo stad.

Detaljplanens benämning är "Detaljplan för del av fastigheten Sörsjö 3:1 med flera (industri) i Värnamo stad" och har diarienummer PLAN.2021.1345

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för allmän plats

NATUR

Natur. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att befintlig dagvattenhantering i diket säkerställs. Kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

J

Industri. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av industri samt att möjliggöra utveckling av befintlig industriverksamhet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

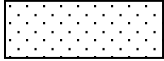
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän plats

dike₁

Område avsett för dagvattendike. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för befintligt dagvattendike inom naturmark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

*Begränsning av markens
utnyttjande*

Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Genom att delar av planområdet förses med prickmark regleras byggrätternas omfattning och placering för att uppnå bebyggelsefria zoner mot Speditörsvägen, Halmstadsvägen och mot naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Höjd på byggnadsverk

h_1 0,0

Högsta nockhöjd, angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation av byggnader till angiven högsta nockhöjd. För att hålla nere höjden på bebyggelsen och få en "trappeffekt" mot Speditörsvägen är plankartan här försedd med en lägre nockhöjd, medan övriga delar av planområdet tillåter en högre nockhöjd för att möjliggöra höglager. För den mindre ytan, vid fastigheten Fraktaren 2, förses plankartan med en höjd som ska harmoniera med gällande plankarta. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Utnyttjandegrad

e_1 00

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. 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.

*Stängsel, utfart och
annan utgång*

j_1

Endast en in- och utfart till Halmstadsvägen får finnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det inte blir flera in- och utfarter till Halmstadsvägen från planområdet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

*Placering*p₁

Byggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns om inget annat anges. Syftet med bestämmelsen är att hålla ett avstånd till fastighetsgräns där marken inte har försetts med prickmark samt vid eventuell framtida indelning i flera fastigheter. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

*Markens anordnande och vegetation*n₁

Vall får anordnas. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av vall mot naturmarken/hagmarken i väst/sydväst. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.

*Utförande*b₁

Minst 10 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får hårdgöras för att säkerställa möjligheten till omhändertagande av dagvatten. Detta görs genom att ställa krav på hur stor andel av fastighetsarean som ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₂

Fördröjningsmagasin med en volym av minst 4 000 m³ ska finnas inom kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa fördröjning av dagvatten inom fastigheten innan det släpps vidare mot dike/damm. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₃

Marken ska vara genomsläpplig. Syftet med bestämmelsen är att inte tillskapa några hårdgjorda ytor i direkt anslutning till hagmarken/naturmarken i väst/sydväst. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

*Markreservat för
allmännyttiga ändamål*u₁

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. datum för 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.

Planeringsunderlag, förutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Översiktsplan

För Värnamo kommun gäller översiktsplanen *Mitt Värnamo 2035*, antagen 28 maj 2019. I översiktsplanen är den mark som nyttjas för verksamheten idag utpekad som "befintliga verksamhetsområden (industriområde)" i *Mark- och vattenanvändningskartan för fokusområdet Främja hållbar näringslivsutveckling*.

Kommunen vill vara en attraktiv kommun för näringslivet med ett bra företagsklimat. Kommunen är en knutpunkt mellan flera kommunikationsstråk, både vad gäller vägar (E4 och väg 27) och järnvägslinjer. Detta vill kommunen främja ytterligare genom att ta fram byggbar industrimark nära kommunikationsstråken och i anslutning till de större tätorterna. Detta för att transporter kan effektiviseras och att lokala transporter kan kortas, vilket kan ge positiva effekter på klimatmålen.

I översiktsplanen finns bland annat följande ställningstaganden;

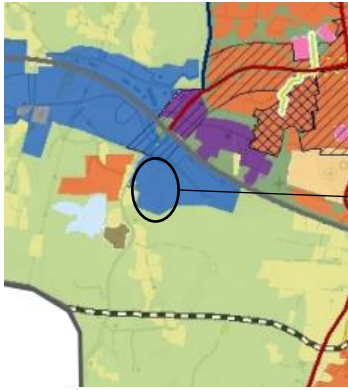
- *Kommunen ska vid exploatering och planering av industriområden verka för att hänsyn tas till det omgivande landskapet, till områdets tillgänglighet för allmänheten och till betydelsen av områdets utemiljö som arbetsmiljö. Vid planering och utformning av nya områden ska befintlig vegetation och strukturer tas till vara i så stor utsträckning som möjligt.*
- *Kommunen ska genom planberedskap gynna nya etableringar och expansion av befintliga verksamheter. Planlagd industrimark ska finnas tillgänglig i alla kommunens större tätorter.*
- *Kommunen ska verka för ökad tillgänglighet till kommunens verksamhetsområden genom kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.*

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i gällande översiktsplan.

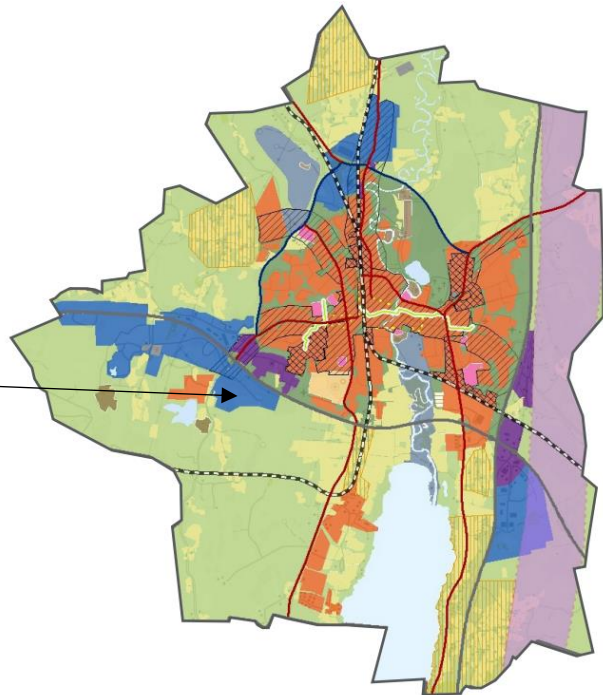
Fördjupning av Översiktsplan

För Värnamo stad gäller fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-22.

I mark- och vattenanvändningskartan i den fördjupade översiktsplanen är huvuddelen av planområdet utpekad som *fortsatt verksamhetsområde*, vilket avser områden för verksamheter som inte är förenligt med bostadsändamål och som kräver skyddsavstånd.



Utdrag från Mark- och vattenanvändningskarta i den fördjupade översiktsplanen.



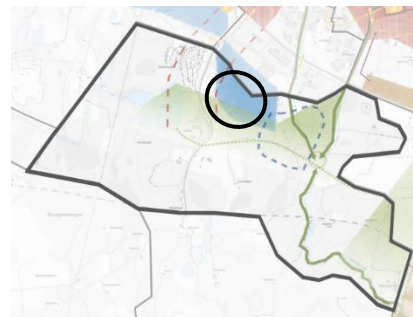
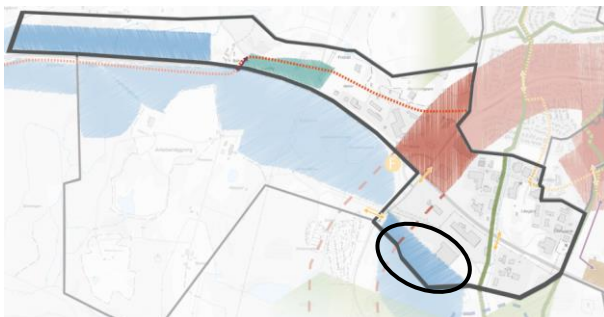
Mark- och vattenanvändningskarta från den fördjupade översiktsplanen över Värnamo stad.

I illustrationsunderlaget tillhörande den fördjupade översiktsplanen ingår planområdet främst inom utvecklingsområde 13 – *Hornaryd, Vitarör och Sörsjö*. Huvuddelen av området är utpekat som utbyggnadsområde för verksamheter. Som möjlig utveckling av och bevarande för utvecklingsområde 13 framgår bland annat följande;

Söder om väg 27, i Halmstadsvägens förlängning föreslås en utveckling av Hornaryds verksamhetsområde. Utmed Halmstadsvägen förekommer ett av stadens utvecklingsstråk som också utgör en potentiell utbyggnadsriktning.

Övriga delar av planområdet ingår i utvecklingsområde 19 – *Sörsjö/Perstorp* i illustrationsunderlaget. Även här är huvuddelen av området utpekat som utbyggnadsområde för verksamheter. Som möjlig utveckling och bevarande för utvecklingsområde 19 framgår bland annat följande;

Vid exploatering av kulturlandskapet längs med den äldre vägsträckningen, gamla Halmstadsvägen, Värnamo-Smålandsstenar, ska landskapsbilden beaktas.



Bilder från illustrationsunderlaget (utvecklingsområde 13 och 19) tillhörande den fördjupade översiktsplanen. Blått området visar utbyggnadsområde för verksamheter.

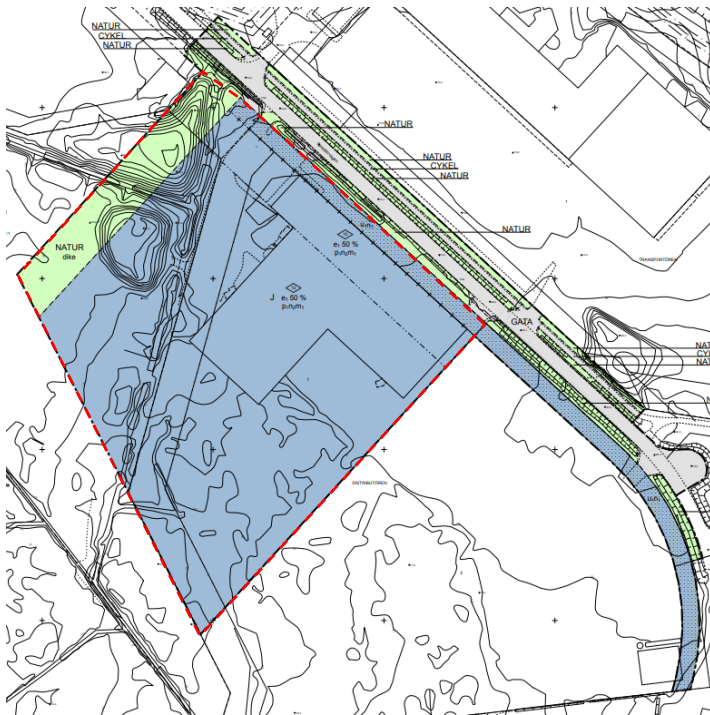
Planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad.

Detaljplaner

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

- F 373 - Detaljplan för fastigheten Distributören 1 med flera (del av Sörsjö industriområde) i Värnamo stad, antagen 2017.
- F 234 – Detaljplan del 1 för Sörsjö industriområde, Etapp I, Värnamo stad, antagen 1988.

Fastigheten Distributören 1 med flera är planlagd för industriändamål. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 50 % av fastighetsarean och högsta byggnadshöjd är 12 meter inom större delen av området. Närmast Speditörsvägen är byggnadshöjden 10 meter. Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen. Byggnad ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns. Delar av marken är försedd med prickmark – mark som inte får förses med byggnad. Inom detta område finns även ett u-område som säkerställer att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. I väst/nordväst är marken planlagd som naturmark med egenskapsbestämmelsen dike – område avsett för dagvattendike.



Detaljplan F 373 som berörs av planförslaget. Berörd del markerad med röstreckad linje.

Den del som berörs av detaljplan F 234 är planlagd som industrimark och omfattas av prickmark. Området närmast Speditörsvägen har även en bestämmelse som anger att upplag inte får anordnas. Utmed kraftledning får vegetation inte överstiga sex meter.



Detaljplan F 234 som berörs av planförslaget. Berörd del markerad med röd streckad linje.

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, Ett rikt växt- och djurliv, Levande skogar samt Frisk luft. Utifrån undersökningen har/ska följande frågor utretts/utredas i planen: dagvatten och skyfall, naturvärden, arkeologi och eventuell komplettering/bedömning kring geoteknik och miljöteknisk markundersökning.

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

Utredningar

Geoteknisk utredning

PM 1 Geoteknik. Framtagen av BGK, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, daterad 2022-06-15. Lagrat i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Markteknisk undersökningsrapport, MUR. Framtagen av BGK, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, daterad 2022-06-15. Lagrat i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning inför exploatering av ny industrimark Sörsjö 3:1 m fl. Framtagen av Vatten och Samhällsteknik AB, daterad 2023-11-30. Lagrat i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Miljöteknisk markundersökning

Miljöteknisk markundersökning. Framtagen av bsv arkitekter & ingenjörer ab, daterad 2022-07-06. Lagrat i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Arkeologisk utredning

Arkeologisk utredning -steg 1. Hornaryd 3:1 och Sörsjö 3:1, Värnamo socken och kommun. Framtagen av Rio Göteborg Natur- och kulturoperativ, daterad 2023. Lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse gällande totalförsvarets militära del och riksintresse för kommunikation.

Trafikkommunikation

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresse för kommunikation, *MSA-yta för Växjö flygplats.* MSA-ytan utgörs av en cirkel med radien 55 kilometer med utgångspunkt i flygplatsens landningshjälpmedel. Nya höga objekt ska remitteras flygplatsen och Luftfartsverket.

Konsekvenser

Genom reglering av högsta nockhöjd om 20 meter bedöms riksintresset tillgodoses.

Totalförsvaret

Förutsättningar

Området ligger inom påverkansområde avseende *stoppområde för höga objekt* samt *MSA-yta (Minimum Safe Altitude) avseende Hagshults flygplats.*

Höga objekt inom stoppområdet kan påverka möjligheten att nyttja riksintresset. Höga objekt definieras som objekt högre än 20 meter utanför tätort och 45 meter inom tätort. Beslut om nya höga objekt ska remitteras till totalförsvaret.

Konsekvenser

Genom reglering av en högsta nockhöjd om 20 meter bedöms riksintresset tillgodoses.

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 miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Natur

Grönområde

Förutsättningar

Stora delar av den mark inom planområdet som inte är bebyggd idag utgörs av naturmark, vilken utgörs av torvmark, och i viss omfattning av skogsbevuxen mark. Inom planområdets naturmark finns diken. I enlighet med underlag från Länsstyrelsen föreligger inga kända naturvärden eller skyddsvärda träd inom planområdet. Skogsmarken inom planområdet utgörs främst av barrskog med inslag av lövträd. Längs med Halmstadsvägen finns dungar med lövträd.

Mot Speditörsvägen finns gräsbevuxen mark med planterade träd längs med vägen.

Inom planområdet bedöms det inte finnas några stenmurar eller rösen som omfattas av generellt biotopskydd.

Konsekvenser

Planens genomförande medför att naturmarken tas i anspråk för industriverksamhet, i form av industribyggnad samt hårdgjorda ytor för körytor, parkering mm. Viss skogsmark behöver avverkas och moss-/torvmark tas i anspråk.

Inför planens granskning ska en naturvärdesinventering utföras.

Landskapsbild

Förutsättningar

Idag utgörs stora delar av planområdet av obebyggd mark i form av skogsmark och övrig öppen naturmark. Den norra delen är ianspråktagen för industriverksamhet. Från Speditörsvägen är befintlig byggnad tydligt framträdande, medan planområdet, sett från Halmstadsvägen är mer skymt av befintlig skogsmark.

Konsekvenser

Planens genomförande medför en förändrad landskapsbild. Stora delar av naturmarken inom området kommer att försvinna och i stället utgöras av industribyggnader samt till industriverksamheten hörande öppna ytor i form av bland annat körytor och parkeringar. Angränsande till planområdet i väst/sydväst finns öppen hagmark. Närmast Speditörsvägen kommer ingen påtaglig förändring att ske men längre in på fastigheten möjliggörs dock högre bebyggelse vilken kommer bli synlig från vägen. Sett från Halmstadsvägen kommer en nockhöjd om 20 meter medföra att bebyggelsen blir synlig även härifrån. Ett byggnadsfritt avstånd ska hållas för den del av planområdet som är belägen närmast hagmarken. Detta säkerställs genom prickmark och bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig. Det är även möjligt att uppföra en vall inom denna del. En grön ridå medför att bebyggelsen inte kommer hamna i direkt anslutning till hagmarken.

Miljö

Strandskydd

Förutsättningar

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

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 att invånarnas hälsa ska vara tryggad.

VA-försörjningen ska ombesörja de behov som kommunens befolkningsutveckling genererar och de behov av anpassning som klimatförändringarna kommer innebära. VA-försörjningen omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjningen där dagvatten (ytavrinnande vatten vid nederbörd) räknas in som en typ av avloppsvatten.

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvaliteten.

Enligt utförd dagvattenutredning av Vatten och Samhällsteknik 2023, är huvudavrinningsområdet för planområdet *Lagan* och återfinns inom delavrinningsområde *Inloppet i Nästasjön* men även delavrinningsområde *Utloppet av Vidöstern* berörs genom dikning. Avrinning sker dels i västlig riktning mot Sörsjön och vidare via Björnbäcksvägen till Gunnen och Nästasjön, dels i östlig riktning mot Kvarnbäcken och vidare ut i Vidöstern. Båda delavrinningsområdena mynnar ut i Lagan.

I den nordvästra delen av området finns ett tillflöde i form av ett dike som avvattnar ett mindre område nordväst om planområdet. Via en trumma under Halmstadsvägen leds vattnet in till ett dike inom området. Detta större dike leder idag dagvatten från hela industriområdet utmed Speditörvägen ner mot sydöst och vidare österut till Kvarnbäcken. Detta flöde är planerat att framöver via ny dagvattenledning i Speditörvägen ledas norr om industriområdet.



Utdrag från dagvattenutredningen som visar topografi och befintliga diken enligt grundkarta.

Den del av planområdet som inte är exploaterad idag avvattnas i nuläget via öppna diken. Mossmarken har varit utdikad sedan länge enligt lantmäteriets flygbilder från 1975 och 1960. Diken väster och söder om befintlig fastighet har anpassats för att möjliggöra exploatering under senare tid. De nordöstra, östra och södra delarna av området avvattnas åt öster och de nordvästra och västra delarna åt väster. Bebyggelsen norr om Speditörsvägen omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

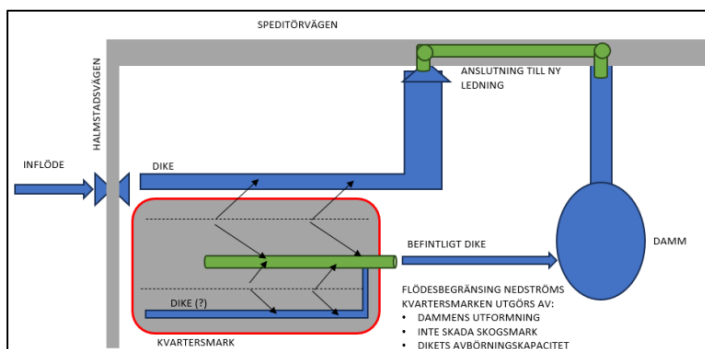
Den del av planområdet som används av industriverksamheten idag ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, medan resterande del ligger utanför kommunalt verksamhetsområde.

Konsekvenser

Fler hårdgjorda ytor tillkommer vid ny exploatering, vilket kommer påverka dagvattenhanteringen genom att avrinningen ökar. Enligt utförd dagvattenutredning av Vatten och Samhällsteknik medför utökningen av industriområdet att det behövs åtgärder både inom och utanför planområdet. Industriområdet kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA.

Det stora diket som i nuläget avleder dagvatten (från industrifastigheter utmed Speditörsvägen) i västlig riktning ska delvis ersättas med en ledning i Speditörsvägen norr om planområdet. Det medför en möjlighet till kulvertering inom planområdet för avledning av normala dagvattenflöden. Dagvatten från den nya kvartersmarken kommer huvudsakligen avledas till ett dike i östra plangränsen. En mindre andel av dagvattnet kommer att avledas till befintligt dike vid Fraktaren 2 och vidare till den dagvattenledning som kommunen avser anlägga i Speditörsvägen. Dessa båda avrinningsvägar sammanstrålar nedströms planområdet. Från planområdet leds dagvattnet vidare till den dagvattendamm för rening och utjämning som kommunen planerar att anlägga nedströms planområdet innan Kvarnbäcken.

Enligt utredningen föreslås en kontrollerad utjämning ske av regn med minst 1-års åtkomsttid inom fastigheten. Utflödet regleras så att det minskar risk för frekvent förekommande högre flöden i diken nedströms samt begränsar erosion och uppvirvling av sediment i diken och framtida damm. Enligt beräkning, är flödet vid ett regn med 1 års återkomsttid i nuläget 340 l/s. Detta motsvaras ungefär av flödet i en betongledning med 500 mm innerdiameter med en lutning på 1 %. Efter exploatering krävs en utjämningsvolym på ca 1 300 m³ om inte flödet ska öka vid ett regn med 1-års åtkomsttid, ca 2 900 m³ vid 5-års återkomsttid samt ca 4000 m³ vid 10-års återkomsttid. Denna volym bör finnas tillgänglig i en damm eller dike för att inte riskera skada på dike, damm eller skogsmark nedströms. Volymen kan med fördel göras större, men det är även möjligt att låta vatten brädda ut över grönytor eller hårdgjorda ytor som tål detta. Viktigt är att skapa lågstråk och sekundära avrinningsvägar.

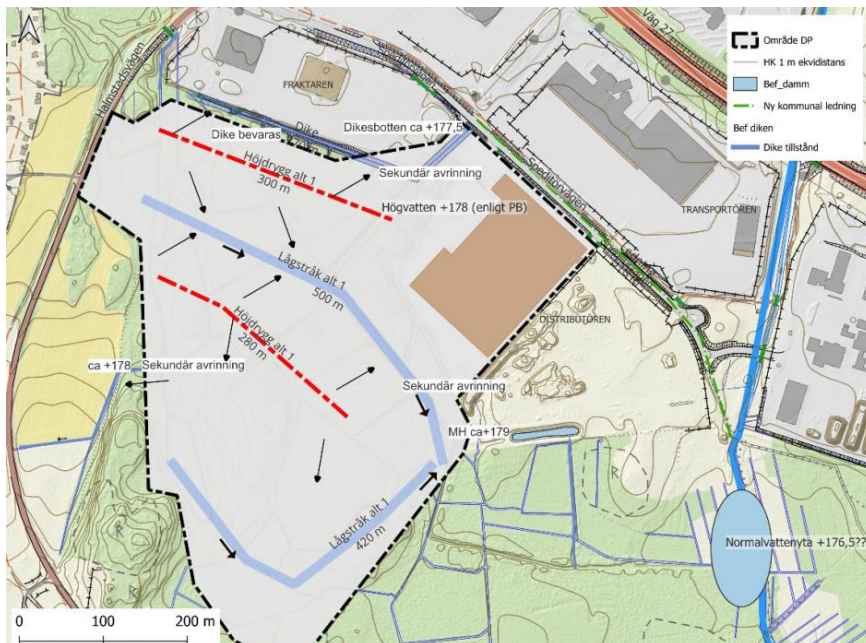


Principiell framtida dagvattenhantering, hämtad från dagvattenrapport; Vatten och Samhällsteknik AB

För att säkerställa framtida fördröjning inom fastigheten, innan vattnet leds vidare till diket och dammen nedströms förses plankartan med bestämmelsen b₃ – Fördröjningsmagasin med en volym av minst 4000 m³ ska finnas inom kvartersmark. Planen tar därmed höjd för att kunna fördröja ett 10-års regn.

I och med att marken ska vara körbar kommer dagvatten troligen till stor del avledas i ledning, men det krävs även öppna diken eller lågstråk för att säkerställa sekundär avrinning.

Sekundär avrinningsväg finns i öster vid befintligt dike, i södra plangränsen vid dike som rinner mot Sörsjön samt i norr vid Speditörsvägen. Marken, som i nuläget till stor del är plan, ska i framtiden således höjdsättas med lågstråk som anläggs i riktning mot sekundära avrinningsvägar. Lågstråk bör utformas som svackdiken där både rening och utjämning kan ske, gärna extra breda svackdiken. Alternativt kan dammytor skapas inom fastigheten. I och med att marken till stor del är plan kan höjdsättning i framtiden ske på olika sätt. Framtida höjdsättning av byggnader ska anpassas till dikeskrön och höga vattennivåer i diket.



Figur som visar skiss på utformning med förslag på lågstråk och höjdrygg.

För att minska avrinningen bör marken hållas genomsläpplig på lämpliga platser. Beräkningar av flöden och fördröjningsbehov har gjorts för ett scenario där 10 % utgörs av grönytor. Vid lägre genomsläpplighet kan det krävas större ytor för utjämning. Utjämning bedöms främst behövas för att minska mer frekvent förekommande högflöden. Då systemet nedströms består av diken som främst avvattnar skogsmark bedöms marken tåla mer sällan förekommande kraftiga flöden. Utredningen visar på att det finns gott om ytor för hantering av dagvatten inom fastigheten. För att säkerställa att det fortsatt kommer finnas genomsläppliga ytor förses plankartan med bestämmelserna b_1 – *Minst 10 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig* och b_3 – *Marken ska vara genomsläpplig* för en markremsa mot väst/sydväst.

Föroreningsberäkningar har utförts med hjälp av programmet StormTac. Resultatet av StormTac-modelleringen visar att föreslagen hantering av dagvattnet/rening är tillräcklig för att minska föroreningshalter till en nivå lägre än målvärdena. Det dagvatten som lämnar fastigheten ska ha tillräckligt god kvalitet och därför rekommenderas oljeavskiljning på ytor där risk finns för oljespill samt avskiljning av partiklar.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

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

Planområdet är beläget i/i anslutning till ett industriområde, området är även beläget drygt 200 meter från väg 27. Planområdets lokalisering medför att det delvis är utsatt för både industribuller och vägtrafikbuller.

Konsekvenser

I takt med att området byggs ut i enlighet med detaljplaneförslaget kan även antalet trafikrörelser till och från verksamheten antas öka och därmed även bullerstörningarna. Med tanke på planområdets läge bedöms däremot inte ökningen vara av sådan beskaffenhet att det bedöms medföra olägenheter. Det bedöms finnas möjlighet att anordna uteplatser för anställda i mer bullerskyddande miljöer inom planområdet.

Omkringliggande rekreationsområden så som kolonistugeområdet, kan i viss omfattning påverkas av ökat buller till följd av eventuell ny in- och utfart mot Halmstadsvägen.

Risk för olyckor

Förutsättningar

Väg 27 som är rekommenderad väg för farligt gods är belägen drygt 200 meter från planområdet. Enligt den modell för riskhantering som tagits fram i Hallands län, Riskanalys av farligt gods i Hallands län, ska all föreslagen bebyggelse inom 150 meter från transportled bedömas. Avståndet mellan planområdet och väg 27 överskrider 150 meter och ligger därmed utanför den yttre gränsen för riksbedömningsområde. Varken Speditörsvägen eller Halmstadsvägen som ligger i anslutning till planområdet är rekommenderade vägar för farligt gods.

Brandstationen i Värnamo ligger inom en kilometer från planområdet. Det finns ett utbyggt brandpostsystem i anslutning till planområdet. Släckvattenflöde i brandpostuttag utgår från P114 och verksamheten bedöms ha normal brandbelastning vilket kräver 20 l/s.

Risk för översvämning och skyfall

Förutsättningar

Planområdet ligger inte inom riskområde för höga flöden i vattendrag eller sjöar.

I utförd dagvattenutredning har en analys gjorts i programmet Scalgo live, för att studera risker vid 50 mm nederbörd (skyfall). Analysen baseras på befintliga markhöjder samt att marken är mättad och ledningsnät saknas. Trumman under Halmstadsvägen saknas i analysen och vattenansamlingen som syns intill Halmstadsvägen dräneras till Sörsjön.



*Skyfallsanalys från dagvattenutredningen, utförd i Scalgo Live. 50 mm.
Grönt= 0–30 cm, gult 30–50 cm, rött >50 cm.*

Konsekvenser

Av dagvattenutredningen, utförd av Vatten och Samhällsteknik, framgår det att framtida höjdsättning av byggnader ska anpassas till dikeskrön och höga vattennivåer i diket. Frågan behöver hanteras vidare vid projektering av området. Vid extremregn måste dagvatten ledas till ytor som tål tillfälligt stående vatten samt via tydligt definierade lågstråk till de sekundära avrinningsvägar som finns.

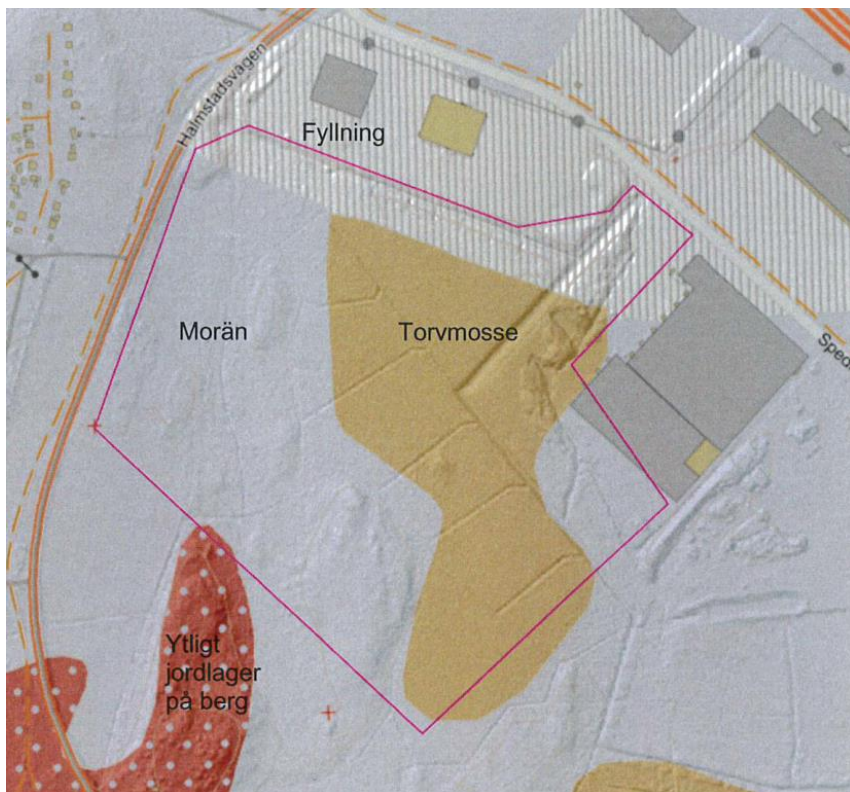
I och med att det finns goda möjligheter för sekundära avrinningsvägar via diken föreligger inte risk för översvämning enligt dagvattenutredningen. Vid skyfall kommer vatten även efter planens genomförande att kunna rinna ut via befintliga diken. Då det främst är befintlig och planerad industrimark samt vägar som ska skyddas vid skyfall är det viktigare att avvattna området än att fördröja skyfall inom området.

Risk för skred, ras och erosion

Förutsättningar

Enligt framtaget PM av BGK 2022, består jorden inom fastmarks-området i väster till större delen av friktionsjord. Jordlagrets mäktighet är mellan 0 och ca 6 å 7 meter inom detta område. Med nuvarande förhållanden bedöms stabiliteten vara god inom detta område. Det förekommer inte heller några bergväggar med risk för blockutfall eller sådan blockig terräng som kan ge upphov till blockras.

Inom mossmarken är stabiliteten god med nuvarande förhållanden eftersom mossmarken i stort sett är plan.



Utdrag från geotekniskt PM som visar torvmarken inom området (brunt). Planavgränsningen har utökats efter att utredningen utfördes. BGK, 2022.

Konsekvenser

Stabilitet

Framtida byggnation inom fastmarks-området kommer att utgöras av industribyggnader som kräver stora ytor samt omkringliggande asfaltsytor. Området kommer därför att terrasseras relativt plant och det finns då inga risker för problem med stabiliteten.

I östra delen av mossmarken finns nyligen gjorda diken som har en släntlutning på ca 1:2 vilket bedöms ge erforderlig stabilitet så länge släntkrönen inte belastas.

För byggnation inom mossmarken krävs att all torv grävs bort och ersätts med packad friktionsjord. Ny terrasserad mark kommer då att vara relativt plan och bestå av friktionsjord vilket inte skapar några risker för stabilitetsproblem.

Tillfälliga schaktslänter i torv kan innebära risker. Det krävs att schaktslänter ställs erforderligt flacka för att inte rasa. En släntlutning på 1:2 eller flackare krävs för slänter i torven där släntkrönet inte belastas. För schaktarbeten i torv krävs en god planering som minimerar riskerna för ras vid tillfälliga schaktslänter. Maskiner bör arbeta från ytor som är utfyllda med friktionsjord.

Då hela planområdet inte har undersökts kan det bli aktuellt med bedömning alternativt komplettering avseende geoteknik 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. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36 · 10⁶ Bq/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

I samband med den geotekniska undersökningen har radonmätningar utförts i tre punkter inom fastmarks-området i väster. Radonmätningarna visar halter mellan 7 och 17 kBq/m³ jordluft. Med dessa halter i sandmorän klassas marken som låg- till normalradonmark.

Konsekvenser

Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddat utförande av byggnader.

Markföroreningar

Förutsättningar

För att utreda om detaljplaneområdet är påverkat av markföroreningar har en miljöteknisk markundersökning utförts.

Strax norr om och uppströms detaljplaneområdet, söder om väg 27, finns fyra potentiellt förorenade objekt, beskrivna i Länsstyrelsens EBH-register/karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden. Även norr om väg 27 finns potentiellt förorenade områden.



Förorenade/potentiellt förorenade områden omkring undersökningsområdet, enligt Länsstyrelsens EBH-karta.

Följande framgår enligt EBH-registret gällande de fyra potentiellt förorenade objekten/markområden som närmast bedöms beröra det aktuella detaljplaneområdet:

1. I nordväst. Primär bransch: Järn- och lättmetallgjuteri. Riskklass: 3. Inventering gjord.
2. I norr. Primär bransch: Drivmedelshantering. Sekundär bransch: bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Ej riskklassad. Delåtgärd vidtagen.
3. I nordnordost. Primär bransch: Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Ej riskklassad.
4. Öster. Primär bransch: Förbränningsanläggning, kommunalt kraftvärmeverk. Ej riskklassad.

Konsekvenser

Enligt *Rapport Miljöteknisk markundersökning* framtagen av bsv arkitekter & ingenjörer ab 2022, framgår följande rekommendationer:

Utredningen noterar godkända miljövärden inom tillämpliga riktvärden för jord och grundvatten. Analysdata har inte påvisat något som föranleder råd om vidare skyddsåtgärder, utöver vad i allmänhet gäller vid etablering eller utökning av industriområden. Då hela planområdet inte har undersökts kan det eventuellt bli aktuellt med kompletterande provtagning/bedömning inför granskning.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i den östra delen till stor del av torv och den västra delen främst av morän. Viss del av marken vid befintlig bebyggelse utgörs av fyllning och i den västra delen utgörs en mindre del av jordarten berg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän.

Jordarter

Enligt *PM Geoteknik*, BGK 2022, består jorden inom mossmarken av torv på sand som underlagras av morän som vilar på berg. Torven förekommer i de flesta förmultningsgraderna från låg- till högförmultnad. Mäktigheten på torven är som mest 5,6 meter i sydöstra delen vid punkt 2156. Vid den norra delen av mossen ligger torvdjupet mellan ca 1,0 och 3,5 meter. Under torven kan förekomma ett tunt skikt med silt, lera och gyttja.

Inom fastmarken i väster består jorden från markytan räknat av mulljord eller torv på sand eller silt som underlagras av sandmorän som vilar på berg.

Mulljord och torv har en mäktighet på 0,3 á 0,5 meter i provtagningspunkterna. Sanden och silten som förekommer därunder i en del av punkterna har en mäktighet på 0,25 á 1,0 meter.

Mäktigheten på sandmoränen varierar från 0 till 6 meter i de undersökta punkterna. Området närmast mossmarken i öster består av ett tunt jordlager på berg. Det förefaller vara en bergsrygg som går genom området från nordväst ner mot sydöst. Berg i dagen förekommer inom denna del. Väster om bergsryggen är jorddjupen som mest ungefär 6 á 7 meter vilket är mer än SGU:s jorddjupskarta visar. I sydvästra hörnet av området består marken av ett tunt jordlager på berg.

Vid en punkt i den nordvästra delen påträffades fyllningar av sand, silt, mull, torv och rötter ner till 3,5 meters djup under markytan.

Sonderingar

Där mossmark förekommer är torvens relativa fasthet mycket låg. Jorden under torven har inte kunnat undersökas eftersom bärigheten för borrhvagnen var för låg. Sticksonderingarna har oftast inte gått att trycka ned i den fasta jorden med handkraft.

Inom områdena med fastmark visar trycksonderingarna 5 á 10 kN i moränen under de ytliga humusskikten. Jordens relativa fasthet är medelhög i moränen. Jb2-sonderingarna har stoppat mot berg på djup mellan ca 0,7 och 6,8 meter under markytan inom områdena med fastmark. Inom områden med tunt jordlager på berg förekommer även berg i dagen.

Konsekvenser

Torv

Inom undersökt område förekommer torv på mer än halva ytan.

I undersökningen har ingått att bedöma mängden torv. Sticksonderingar har utförts i ett

rutnätsmönster över mossen. Sonderingarna har utförts ner till djup där det inte gått att trycka mer med handkraft. Detta stopp har tolkats som underkant torvskikt. Det kan finnas tunnare skikt av silt, lera eller gyttja mellan torven och den underliggande moränen. Detta skikt har då tolkats in i torvskiktet eftersom det i stort sett har lika lite motstånd som torven vid sticksondering. Två 3D modeller har skapats för befintlig markytan resp. underkant torv. Mängden torv har beräknats utgående från dessa modeller. Beräkningarna visar på ca 200 000 m³ torv. Detta är en mycket grov bedömning, ofta kan det bli mer vid verklig schakt. 3D modellerna kan användas till volymberäkningar i delområden.

Grundläggning av byggnader

Inom det västra området med jord på berg är förutsättningarna för grundläggning av byggnader på mark goda. Industribyggnader och liknande bedöms kunna grundläggas på naturligt lagrad sand eller morän eller avsprängt berg med utbredda grundplattor eller kantförstuvade plattor.

I områden som utgörs av torvmosse krävs att all torv grävs bort och ersätts med packad fiktionsjord. Grundläggning av byggnader kan sedan utföras med utbredda grundplattor eller kantförstuvade plattor på packad fyllning.

För grundläggning av byggnader på mark krävs att mullhaltig jord, torv, befintliga ytliga fyllningar och eventuella ytliga lösa jordlager avlägsnas.

Markberedning mm ska utföras enligt anvisningar i gällande byggnormer och motsvarande. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 20 samt rekommendationer enligt PM geoteknisk undersökning. Tjälskyddad grundläggning rekommenderas.

Ytvatten ska alltid avledas från byggnader genom att markytan närmast byggnaderna lutas från huset, ett vanligt krav är minst 0,15 m fall på tre meters längd.

Dränering runt byggnader utförs med dräneringsrör. Tillräckliga åtgärder för att förhindra skadlig fuktvandring från underliggande jord utförs. Detta innebär att ett dränerande och kapillärbrytande skikt, normalt minst 200 mm ren makadam och minst en mäktighet av dubbla kapillära stighöjden i materialet utläggs vid golv på mark. Erforderlig värmeisolering, beroende på användningen av byggnaden, utläggs.

Då hela planområdet inte har undersökts kan det eventuellt bli aktuellt med kompletterande provtagning/geoteknisk bedömning inför granskning när planområdets avgränsning är helt fastställd.

Massbalans

Förutsättningar

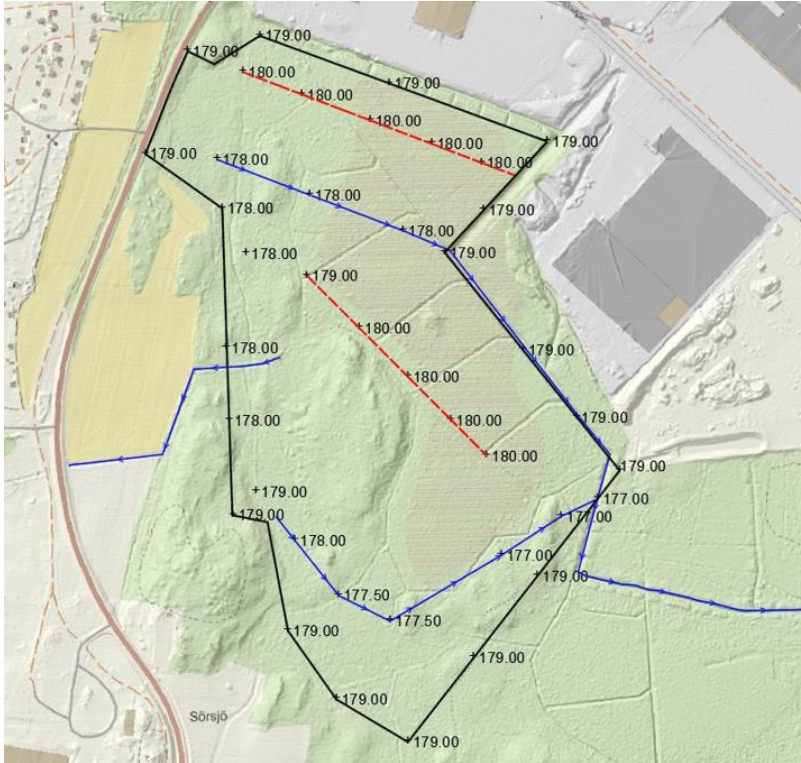
Inom området finns enligt den geotekniska utredningen relativt stora mängder torv som behöver skiftas ut inför en exploatering. Volymen torv kan åtminstone delvis ersättas med massor från det höjddparti som avses planas ut.

Konsekvenser

För att titta på möjligheten till massbalans inom området har en översiktlig beräkning utförts. Beräkningen utgår från de höjder som framgår enligt bilden nedan, vilka har förhållit sig till höjder/lågstråk etc. i utförd dagvattenutredning. Vid en beräkning där all torv schaktas ur, kullen planas ut och att cirka 25 cm av det översta lagret inom hela området schaktas bort, krävs det en fyllning om cirka 70 000 m³ över hela områdets projekterade yta för att uppnå massbalans. Denna volym behöver tillföras området från annat håll. Mer detaljerade beräkningar behöver utföras i

samband med projektering/höjdsättning av området. Med hänsyn till områdets storlek spelar en eller ett par decimeter stor roll med avseende på den volym av fyllnadsmassor som krävs.

Befintliga torvmassor som finns inom fastigheten skulle kunna nyttjas för uppförande av vall mot väst/sydväst.



Kartbild som visar vilka höjder beräkningen har utgått från.

Hydrologiska förhållanden

Förutsättningar

I samband med att den geotekniska undersökningen utfördes av BGK 2022 kontrollerades även grundvattennivån. Pejling av grundvattennivån utfördes i 9 öppna grundvattenrör 2021-04-29. Grundvattennivåerna redovisas i MUR under punkt 10 *Hydrogeologiska undersökningar*.

Pejlingarna visar att grundvattennivåer då förekom mellan +177,18 och +179,02 (0,31 – 2,58 m under markytan). Grundvattennivån varierar med nederbörd och årstid. Enligt utförd dagvattenutredning varierar grundvattennivåerna mellan ca 0,3 och 2,6 m under markytan vid mätning 2022. De högsta nivåerna, dvs med minst marginal till markytan, är uppmätta i nordväst och de lägsta i söder. Riktning för grundvattenströmning är i huvudsak sydlig. Grundvattennivån är dynamisk och varierar under året och från år till år beroende av årstid och nederbördsmängd.

Konsekvenser

Med tanke på de uppmätta höga grundvattennivåerna är möjligheten till infiltration och perkolation till grundvattnet att betrakta som låg enligt dagvattenutredningen. Förutsättningar kan förändras om torven skiftas ut.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Förutsättningar

Med anledning av utvidgning av industriområdet har Rio Göteborg, 2023, utfört en arkeologisk utredning steg 1 inom del av fastigheterna Hornaryd 3:1 och Sörsjö 3:1. Syftet med utredningen var att ta reda på huruvida fornlämningar berördes av det planerade arbetsföretaget.

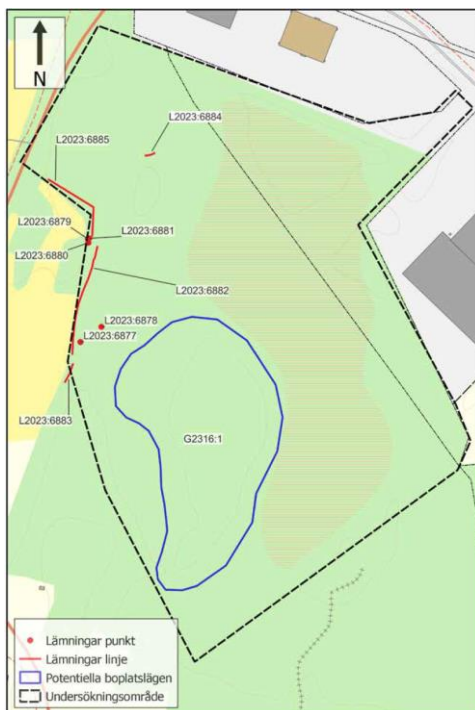
Inga fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar var kända inom utredningsområdet före den nu aktuella utredningen. I det direkta närområdet finns dock flera kända fornlämningar i form av gravfält (L1972:7373 och L1972:7457), stensättningar (L1972:6614 och L1972:6690), högar (L1972:6586 och L1972:6689) och fossil åkermark (L1971:790, L1971:9945, L1972:7499, L1972:7620, L1972:7766 och L1972:7767). Av de ovanstående har gravfältet L1972:7373 och de fossila åkermarkerna L1971:9945, L1972:7499, L1972:7620 och L1972:7767 helt eller delvis undersökts.

Till graven sydväst om planområdet hålls ett avstånd om 50 meter.

Arbetet inleddes med en mindre kart- och arkivstudie, i syfte att identifiera det förhistoriska och historiska bruket av det aktuella landskapsrummet. I samband med fältarbetet har en inventering genomförts.

I samband med inventeringen påträffades nio lämningar, vilka registrerats i Fornreg. Lämningarna utgörs av sex röjningsrösen (L2023:6877-6881 och 6885) och tre hägnader (L2023:6882-6884). Utöver de ovan beskrivna lämningarna har ett potentiellt boplatssläge (G2316:1) identifierats, beläget i den sydvästra delen av det aktuella utredningsområdet.

De nyupptäckta lämningarna L2023:6877-6885 har bedömts som tillkomna efter 1850 och har därför registrerats som övriga kulturhistoriska lämningar. Inom det identifierade boplatssläget (G2316:1) ses möjligheter att påträffa lämningar från hela den förhistoriska perioden.



Nya fornlämningar och potentiella boplatsslägen inom utredningsområdet, Rio Göteborg 2023.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör ytterligare arbetstillfällen i Värnamo, vilket är positivt och går i linje med översiktsplanen. Mark som delvis inte är planlagd idag upplåts för industriändamål inom ramen för ny detaljplan.

Även aktuellt planförslag medger en byggrätt om 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Om området nyttjas i full skala innebär det en byggrätt på knappt 111 500 m².

Sociala aspekter

Ett genomförande av planförslaget innebär att befintlig verksamhet kan finnas kvar på samma plats och utvecklas. Genom att planen möjliggör utveckling av verksamheten kan det innebära fler arbetstillfällen i kommunen och därmed fler som bor och verkar i kommunen. Detta kan i sin tur leda till ett ökat underlag för närliggande kommersiell service.

Barn

Förutsättningar

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka barn på ett betydande sätt.

Teknik

Förutsättningar

Inom planområdet finns kommunala vatten- och avloppsledningar. Även Värnamo Energi och Skanova har ledningar inom/i anslutning till planområdet.

Konsekvenser

Där allmännyttiga underjordiska ledningar hamnar inom kvartersmark förses marken med bestämmelsen u_1 – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns längs med Speditörsvägen. Befintlig verksamhet inom planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för VA och fastigheten är ansluten till VA-nätet.

Konsekvenser

Tillkommande industrimark ansluts till VA-nätet och införlivas i kommunalt verksamhetsområde för VA.

Elförsörjning

Förutsättningar

Värnamo Energi svarar för eldistributionen i området och har elnätskoncession. Befintliga ledningar finns längs med Speditörsvägen och Halmstadsvägen. Fastigheten Distributören 1 är ansluten till elnätet.

Konsekvenser

Tillkommande bebyggelse ansluts till elnätet.

Uppvärmning

Förutsättningar

Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt.

Stor omsorg bör tidigt läggas på att välja energikälla. Stora taklandskap är optimala för solenergi (solfångare och solceller), 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.

Värnamo Energi har utbyggt fjärrvärmenät i området.

Avfall

Förutsättningar

Avfallshantering ska anordnas på den egna fastigheten.

Service

Förutsättningar

Utöver verksamhetsområdet med diverse verksamheter finns det ingen service i områdets direkta närhet. Norr om verksamhetsområdet och väg 27 finns viss form av service i form av bland annat livsmedelsbutik. I centrala Värnamo finns ett större serviceutbud.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande medför inga direkta konsekvenser för närliggande serviceverksamheter.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Gång- och cykelväg finns längs med Speditörsvägen och ansluter till gång- och cykelvägen längs med Halmstadsvägen i norr. I öster leder gång- och cykelvägen vidare till en tunnel under väg 27 och vidare till industriområdet norr om väg 27.

Kommunen är väghållare för gång- och cykelvägen längs med Speditörsvägen samt gång- och cykelvägen i höjd med planområdet på Halmstadsvägen.

Konsekvenser

Det bedöms finnas goda förutsättningar att ta sig till och från planområdet till fots och med cykel.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Det finns ingen busshållplats i anslutning till planområdet. Närmaste busshållplats är belägen cirka en kilometer norr om planområdet, vid Silkesvägen. Hållplatsen trafikeras av buss 202 med linjesträckningen Gislaved-Bredaryd-Värnamo. Närmaste tågstopp finns i centrala Värnamo, vid Värnamo station.

Konsekvenser

Planen medför inga förändringar kopplat till kollektivtrafiken.

Motortrafik

Förutsättningar

Befintlig verksamhet på fastigheten Distributören 1 angörs via Speditörsvägen och i förlängningen till Halmstadsvägen. Speditörsvägen är en matargata till Sörsjö industriområde.

Kommunen är väghållare för Speditörvägen och Halmstadsvägen fram till infarten vid Speditörsvägen. Söder om infarten till Speditörsvägen är Trafikverket väghållare.

Enligt trafikmätning som redovisas genom Trafikverkets vägtrafikflödeskarta, förbi planområdet i väster fram till infarten mot Speditörsvägen, uppgår ÅDT (årsmedeldygnstrafik) på sträckan till 420 fordon, varav 22 utgörs av tunga fordon enligt mätning utförd år 2016.

Enligt verksamheten uppskattas dagens tunga trafik till och från området till 11 lastbilar/dygn.

Konsekvenser

Planförslaget medför mer persontrafik och tung trafik i industriområdet. Industrigatan bedöms ha kapacitet för ökad trafik.

Planförslaget möjliggör även att en ny in- och utfart till Halmstadsvägen i planområdets västra del. Då det är Trafikverket som är väghållare för denna del av Halmstadsvägen ska Trafikverket godkänna utformningen av ny in- och utfart till området. Eventuell ny in- och utfart till ska även föregås av finansierings- och genomförandeavtal med Trafikverket. En ny in- och utfart till Halmstadsvägen kommer medföra ökad trafik längre söderut på vägen.

Vid full utbyggnad av verksamheten enligt planförslaget bedöms den tunga trafiken uppgå till ca 30 lastbilar /dygn.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skäligen utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva.

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. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. För tillverkningsindustri anges 11 platser/1000 kvadratmeter BTA i gällande parkeringsnorm.

Befintlig parkering till verksamheten finns idag i den norra delen av fastigheten och angöring sker via Speditörvägen. Varumottagning sker idag längs med den västra delen av befintlig byggnad.

Konsekvenser

Bedömningen är att det finns utrymme inom planområdet för att anordna parkeringsplatser, varumottagning och angöring för tillkommande bebyggelse. Frågan hanteras vidare vid kommande bygglovsprövning. Ny angöring möjliggörs även mot Halmstadsvägen.

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.

Luft

Värnamo kommun har under perioden 1986–87 fram till 2019 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten 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 luftkvaliteten. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

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

Vatten

Recipientens statusklassning får inte försämrats, skyddsåtgärder kan därmed behövas för att förhindra att vattenmiljön försämrats på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen.

Enligt utförd dagvattenutredning planeras större delen av området med nya hårdgjorda ytor att avvattnas mot Kvarnbäcken och Vidöstern efter exploatering. Primär recipient är således diken, framtida dagvattendamm och Vidöstern.

Sjön Vidöstern uppnår en ”måttlig” ekologisk status och ”uppnår ej god” kemisk status. För Vidöstern är målet att god ekologisk status och kemisk status ska uppnås 2039. Vattenförekomsten *Vidöstern* är klassad till måttlig ekologisk status. Den sammanvägda ekologiska statusen för vattenförekomsten är klassad till måttlig med avseende på fisk och morfologiska förändringar och kontinuitet, växtplankton och bottenfauna. Det finns en viss risk att god ekologisk status inte uppnås med hänsyn till konnektivitet, påverkan från jordbruk och övergödning. Vidösterns status för prioriterade ämnen uppnår ej god kemisk status på grund av de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar. Bly, kadmium, nickel, flouranten, PAH:er, Hexabrom-cyklodekan (HBCDD) och PFOS visar på god status.

I och med att dagvatten inte avrinner direkt till vattenförekomsten är risken för påverkan på vattenförekomstens möjlighet att uppnå god status låg enligt utförd dagvattenutredning. Innan vattnet når vattenförekomsten Lagan har fastläggning och rening kunnat ske i ca 900 m svackdike och/eller damm inom planområdet och i framtida kommunal damm nedströms planområdet. Vattnet rinner sedan vidare via ca 4 km dike och sjön Vidöstern innan det når Lagan.

Föroreningsberäkningarna visar på att halter ut från fastigheten kan förväntas ha lägre halter än Värnamo kommuns målvärde efter att det har renats i svackdike och damm. Det är viktigt att begränsa föroreningsmängden som når dagvattnet genom att ha goda rutiner så väl under byggtiden som under kommande industriverksamhet.

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

Exploateringsavtal

Särskilt exploateringsavtal ska upprättas för att reglera genomförandefrågorna i samband med detaljplanens antagande. Genomförandefrågorna kommer att konkretiseras inför granskning.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan exploatören och Värnamo kommun. Markanvisningsavtalet reglerar förutsättningarna och parternas ansvar inför varandra i den kommande exploateringsprocessen, bland annat utredningsarbete, fastighetsbildning, åtaganden och kostnader.

Förutsatt att ett köpekontrakt eller en överenskommelse har upprättats enligt markanvisningsavtalet samt att övriga genomförandefrågor är reglerade ska kommunen:

- Ansvara för att bygga magasin för dagvattenfördröjning inom kommunägd mark. Kommunen planerar en egen dammanläggning sydöst om kraftvärmeverket (utanför planområdet).
- På egen bekostnad flytta befintligt dagvattenflöde som löper genom det anvisade området.. Avsikten är att bygga en ny dagvattenkulvert inom Speditörvägen och med diken från denna kulvert sedan ansluta till den nya dammanläggningen.

Exploatören ska enligt markanvisningsavtalet:

- Betala övriga erforderliga tillstånd och undersökningar som krävs för exploatering inom området.
- Betala eventuella ändringar och fysiska åtgärder som måste genomföras i allmän platsmark eller andra allmänna anläggningar utanför det nya planområdet, vilka är en direkt följd av exploateringen inom det anvisade området. Det kan exempelvis röra sig om åtgärder på trafikinfrastruktur eller diken i närområdet.
- Betala för projektering, utförande och övriga kostnader för fördröjningsmagasin för dagvatten motsvarande den volym det anvisade området kräver. Dagvattenutredningen är vägledande i frågan.
- Betala för förprojektering, utförande och övriga kostnader för andra erforderliga åtgärder för att möjliggöra en exploatering av det anvisade området. Det kan exempelvis röra sig om bullervallar. Planprocessen är vägledande rörande aktuella åtgärder.
- Betala samtliga kostnader härrörande från eventuell flytt av servisleddning och diken för dagvattenhantering rörande fastigheten Distributören 2. Idag har Distributören 2 vid dess sydvästra fastighetsgräns en anslutning till det stora diket inom det anvisade området.
- Betala full anläggningsavgift i enlighet med gällande VA-taxa. Begränsningsregeln enligt VA-taxan kommer innebära att betalning av anläggningsavgift kommer att ske löpande efter att exploatören bygger området.
- Vid behov betala för flytt av eventuella ledningar inom området i samråd med respektive ledningsägare.
- Svara för alla övriga kostnader för nyttigheter inom området, såsom exempelvis kostnader för anslutning av el, tele och bredband.
- Under planprocessen iaktta hänsyn gentemot jakträttsinnehavaren inom området, Alandsryds jaktklubb, vid eventuella undersökningar och åtgärder inom området.

Övriga avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Värnamo kommun. I samband med att detaljplanen antas är avsikten att teckna avtal om marköverlåtelse och fastighetsbildning. Formerna kring detta regleras i markanvisningsavtalet.

Tidplan

Detaljplanen handläggs utökat förfarande. Efter samråd och granskning antas planen av kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen hösten 2024/vintern 2025.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte heller ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar gällande plan. Vid förändring efter genomförandetidens slut ägare fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Den norra delen av planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för allmänna vattentjänster vad avser tillhandahållande av färskvatten och bortledning av dag-, drän- och spillvatten. Det kommunala verksamhetsområdet kommer att utökas så att hela planområdet omfattas av verksamhetsområde. Kommunen är huvudman för de allmänna vattentjänsterna. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet, mot att fastighetsägarna erlägger taxeenliga anläggnings- och förbrukningsavgifter.

Värnamo Energi är huvudman för el- och fjärrvärmenät i området.

Skanova har ledningar som betjänar fastigheten.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

I detaljplanen finns allmän plats för NATUR. Området är avsatt för befintligt dagvattendike, för att fortsatt hantera dagvatten inom området. Värnamo kommun ansvarar för allmän platsmark och eventuell utbyggnad av densamma genom det kommunala huvudmannskapet.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Den norra delen, fastigheten Distributören 2 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Övriga delar av planområdet ligger utanför. Tillkommande område behöver anslutas till kommunalt verksamhetsområde för VA. Kostnaderna för inkoppling av VA med mera bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

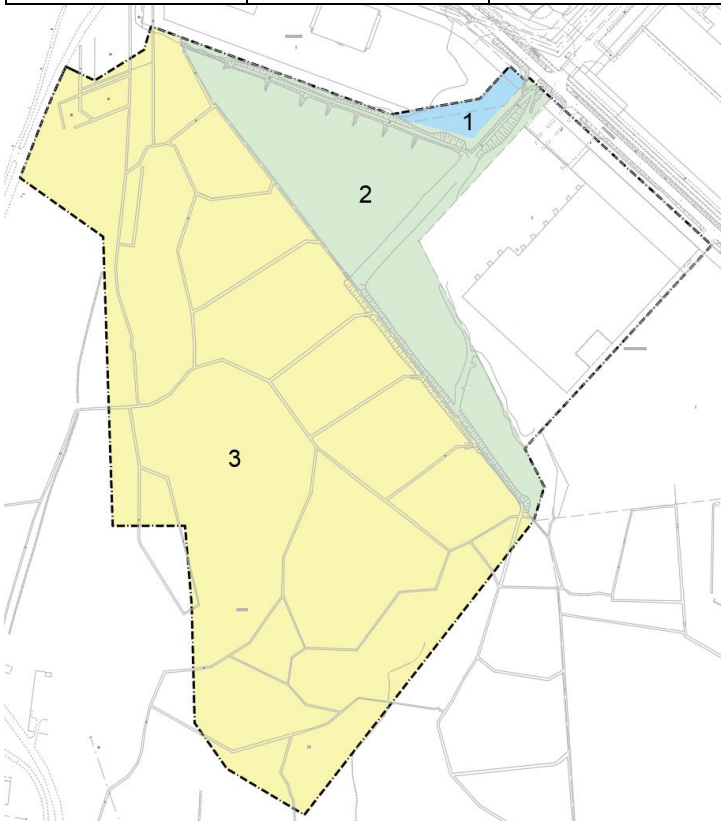
Detaljplanen omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medger att del av fastigheten Hornaryd 3:1 kan regleras till Fraktaren 2 respektive Distributören 1. Detaljplanen medger även att del av fastigheten Sörsjö 3:1 kan regleras till fastigheten Distributören 1.

Nedan visas en tabell och karta över hur fastigheterna kan förändras när planen får laga kraft.

ID på kartan	Berörd area	Överförs från fastighet	Överförs till fastighet	Konsekvens
1	2 533 m ²	Hornaryd 3:1	Fraktaren 2	Mark som ej är planlagd samt kvartersmark regleras till kvartersmark (industri)
2	39 675,87 m ²	Hornaryd 3:1	Distributören 1	Mark som ej är planlagd regleras till kvartersmark (industri)
3	151 434,54 m ²	Sörsjö 3:1	Distributören 1	Mark som ej är planlagd regleras till kvartersmark (industri)



Rättigheter

Servitut och ledningsrätt

Två servitut för VA-ledningar belastar fastigheterna Distributören 1, Fraktaren 2 och Hornaryd 3:1. Sedan finns det ett servitut för fjärrvärmeledning som belastar Hornaryd 3:1 samt ett för elektronisk kommunikation som belastar Hornaryd 3:1 och Sörsjö 3:1

Utrymme för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar som hamnar inom kvartersmark har säkerställts och tillgängliggjorts i plankartan genom så kallat u-område – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*. För att säkra ledningsägarens tillgång till ledningarna krävs servitut eller ledningsrätt.

Eventuellt behov för servitut eller ledningsrätt avseende ledningar eller tillgänglighet inom kvartersmark ska studeras vid fastighetsbildning. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvara för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet.

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen omfattar fastigheten Distributören 1 samt delar av fastigheterna Hornaryd 3:1, Sörsjö 3:1 och Fraktaren 2. Fastigheterna Distributören 1 och Fraktaren 2 är privatägda och del av fastigheterna Hornaryd 3:1 och Sörsjö 3:1 ägs idag av kommunen.

Rätt till inlösen, huvudman

Den mark som avsätts till allmän plats i detaljplanen är för allmänhetens nyttjande. Kommunen har i egenskap av huvudman för allmän platsmark rätt att lösa in allmän platsmark. Den allmänna platsmarken inom planområdet ägs redan av kommunen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Värnamo kommuns kostnader står för skötsel av allmän platsmark (naturområde avsatt för dagvattenhantering).

Kommunens intäkter består av försäljning av kvartersmark, eventuella anslutningsavgifter samt bygglov.

Exploatörens kostnader består i utbyggnad inom kvartersmark, eventuella anslutningsavgifter och bygglovsavgifter och fördröjningsmagasin. Exploatören står även för upprättandet av denna detaljplan samt eventuellt kommande utredningar. Exploatören står vid ett förvärv för samtliga lantmäterikostnader, lagfartskostnader, in-teckningskostnader samt övriga kostnader till följd av överlåtelse/förvärv av mark.

Planavgift

Framtagande av detaljplan bekostas av exploatören. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Drift allmän plats

Värnamo kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar således för drift och underhåll av denna inom planområdet. I detaljplanen finns allmän plats för natur.

Drift vatten och avlopp

Inom allmän platsmark och fram till anslutningspunkten ansvarar Värnamo kommun för drift och skötsel av vatten-, spillvatten- samt dagvattennätet i egenskap av huvudman för vatten och avlopp.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all drift och underhåll, med undantag för ledningar inom ledningsrätt/servitut inom u-område där respektive ledningsägare ansvarar för sina ledningar/anläggningar.

Exploatören ansvarar för drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom kvartersmark och kommunen ansvarar för dagvattenhanteringen utanför planområdet.

April 2024
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristoffer Lideberg, Helena
Hansen
Planeringsarkitekter

Sofie Syrén, Annacarin Holm
Planarkitekter
bsv arkitekter & ingenjörer ab

Henrik Storm
Stadsarkitekt