

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående plangräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- J Industri
- E J Teknisk anläggning, industri

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n Marken ska till större delen hållas planterad och får inte användas för upplag. Vid schaktning ska naturlig slänt finnas till kulturlämning.

Utfart, Stängsel

- Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas

PLACERING; UTFORMING; UTFÖRANDE

Utformning

- 0,0 Högsta tillåten byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är tio (10) år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för fastigheten

Dnr 14.2084.211

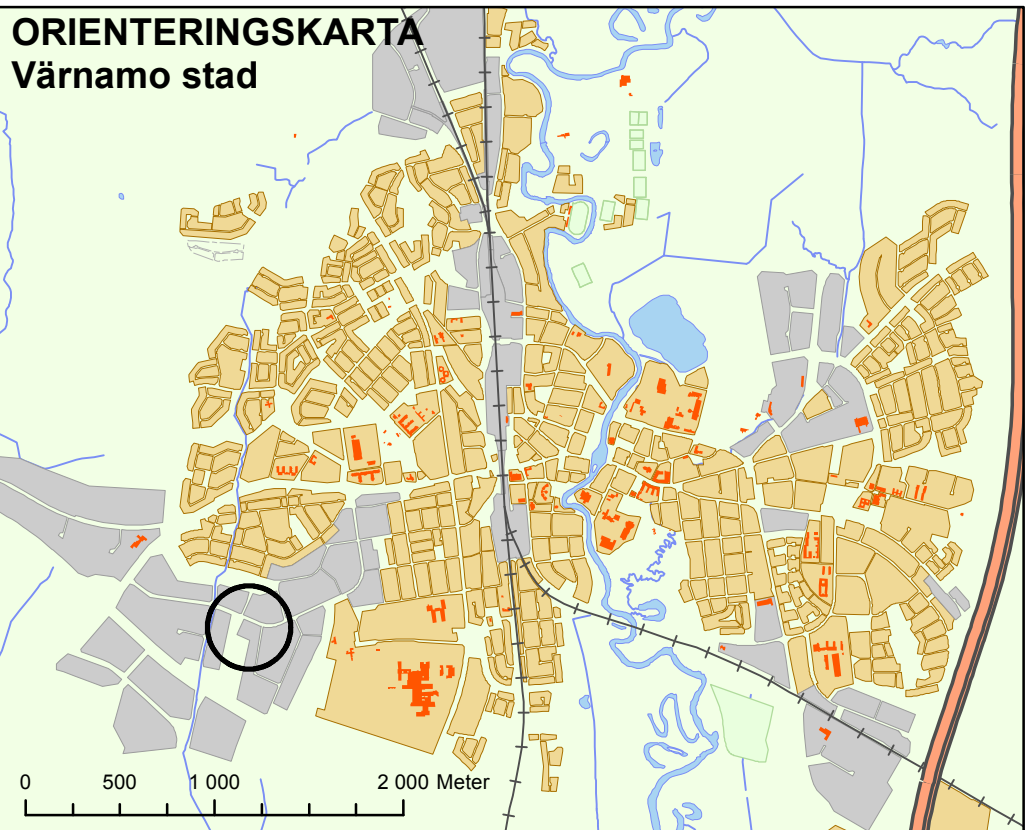
REPSLAGAREN 6 M FL i Värnamo stad

Upprättad i dec. 2014, rev. jun. 2015 och sep. 2015
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2015-12-10
Laga kraft: 2016-01-07

Frida Fälth
Planarkitekt

Skala 1:1000 (A2) 0 10 20 30 40 50 100 m



GRUNDKARTA

- | | | | |
|---|--|---|----------------|
| — | Gällande användnings- och egenskapsgräns | — | Staket |
| — | Traktgräns | — | Häck |
| — | Fastighetsgräns | — | Stödmur |
| — | Servitutgräns | — | Mur |
| — | Traktnamn | — | Järnvägsspår |
| — | Block- och enhetsnummer | — | Slänt |
| — | Kvarternamn | — | Dike |
| — | Tomtnummer | — | Strandlinje |
| — | Gatunamn | — | Ledning |
| — | Befintliga byggnader (husliv) | — | Ledning i jord |
| — | Fornlämning | — | Lyktstolpe |
| — | Markkontur | — | Träd |
| — | | — | Polygonpunkt |

- | | |
|---|--|
| — | Höjdfixpunkt |
| — | Rutnätpunkt |
| — | Befintlig markhöjd |
| — | Nivåkurvor |
| — | Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 |
| — | Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000. |
| — | Fastighetsredovisningen aktuell 2014-08-08 |
| — | Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor |

Håkan Sellgren
mättningschef

Detaljplan för fastigheten
REPSLAGAREN 6 M FL
i Värnamo stad

Dnr 14.2084.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Repslagaren 6 m fl har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap §21, under tiden 24 juli 2015 – 4 september 2015. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Miljö- och stadsbyggnadskontoret samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens hemsida.

6 yttranden utan erinringar och 3 yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Trafikverket
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Tekniska utskottet
- Fastigheten REPSLAGAREN 4
- Fastigheten REPSLAGAREN 8
- Fastigheten REPSLAGAREN 9

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Räddningstjänsten, Värnamo kommun

- Under rubriken *Miljöfarlig verksamhet* föreslår vi att texten: *Enligt SEVESO-lagstiftningen ska en sådan verksamhet ta fram information till allmänheten som ska finnas tillgänglig via kommunens webbplats*, ersätts med texten: *På kommunens webbplats finns information till allmänheten om den aktuella verksamheten.*

Kommentarer

- Planbeskrivningen revideras med ersättningstext.

TeliaSonera

- E-området ska användas till telestation och inte ”teknisk försörjning”.
- Det ska framgå att telestationen ägs av TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB.
- Vad gäller gränserna ser de ut att stämma och vi förutsätter att kommunen har lagt E-området efter stationens faktiska placering. Det område som Telia arrenderar utgör ett område om 16m x 2m vilket innebär att det E-område som lagts är tämligen för litet. Detta borde utsträckas i nordlig riktning.
- Det är i sig ok att marken får en ny ägare så länge arrendet övergår och skyddas. Denna fråga kommer vi att se närmare på när det är aktuellt med en överlåtelse.
- Vår inställning är att annan byggnad ska ligga så långt bort från anläggningen som möjligt, men placeras ny byggnad som kan påverka vår arrenderätt, förutsätter vi att exploatören står för alla

kostnader för anpassnings- och skyddsåtgärder nödvändiga för att förhindra men i vår arrenderätt.

Kommentarer

- E-området i detaljplanen står för Teknisk anläggning och är en vedertagen term i detaljplanesammanhang. Telestation innefattas i begreppet teknisk anläggning. Det anses inte nödvändigt att begränsa möjlig markanvändning ytterligare i detaljplanen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med namnet på telestationsägaren.
- Eftersom nyttjanderätten gäller till 2016 anses inte området aktuellt att utgå ifrån. Intresset gällande telestation och tillhörande ledningar hanteras i gällande ledningsrätt, vars område överensstämmer med plankartan. Gränsdragningen förändras inte, annan ändring berör E-området, läs nedan under rubriken "Övrigt".
- Nyttjanderätten som gäller till 2016 övergår per automatik oavsett markägare och gäller till dess att ny ledningsrätt bildats.
- Kostnadsfördelning gällande anpassnings- och skyddsåtgärder hanteras i avtal som bör upprättas mellan fastighetsägare för blivande Repslagaren 6 och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB i samband med att berört markområde regleras till Repslagaren 6 och i enlighet med gällande ledningsrätt. Planbeskrivningen revideras under rubriken *Avtal*.

Fastigheten RÖRLÄGGAREN 1

- De kanske kan ha nytta av vår spillvärme för att värma den nya byggnaden.

Kommentarer

- Frågan hanteras inte i detaljplanen. Eventuell samordning hanteras mellan aktuella fastigheter. Eventuell ledning mellan fastigheterna, behövs säkerställas med ett servitut.

Övrigt

- Industriändamål (J) läggs till i plankartan inom E-området för att vid eventuell flytt av telestationen möjliggöra för annan lämplig användning av marken. Planbeskrivningen revideras på sida 4 under rubriken *Bebyggelseområden*.
- Planbeskrivningen kompletteras på sida 6, under rubriken Naturmiljö. Texten: *Platsen för det tillfälliga virkesupplaget påverkas av planens genomförande*, kompletteras med texten: *Ny placering på annan plats bör anordnas*.
- Planbeskrivningen revideras på sida 8, under rubriken El och tele med texten: *Ledningarna för tågtrafiken är säkerställda genom ledningsrätt men tydliggörs i planen av planbestämmelse:*
u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

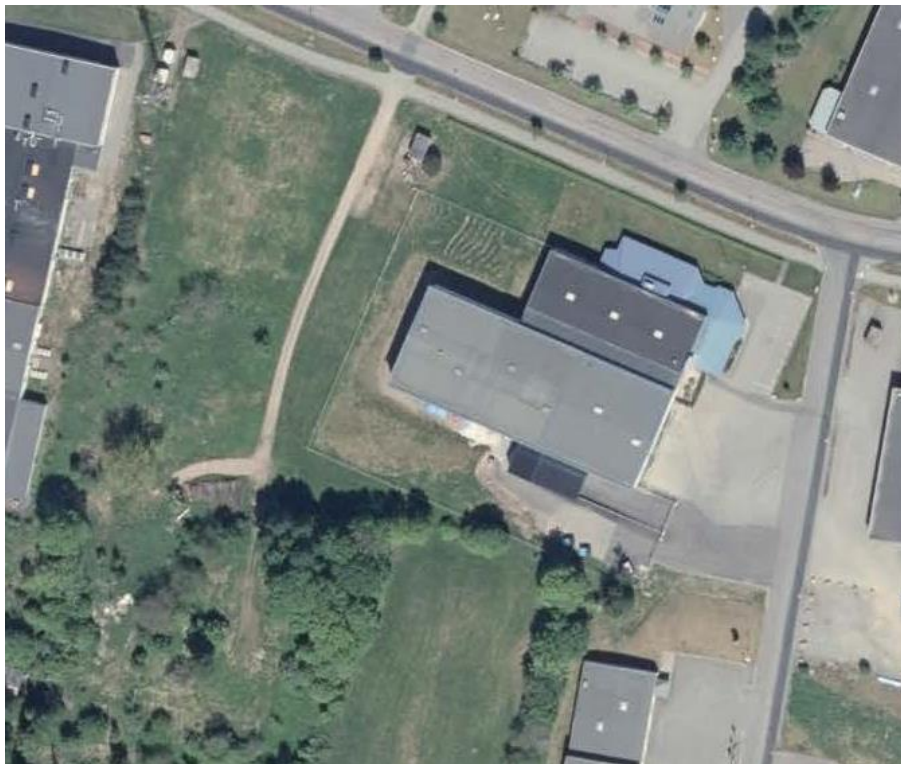
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Oktober 2015

Frida Fälth
planarkitekt

Detaljplan för fastigheten
REPSLAGAREN 6 M FL
i Värnamo stad

Dnr 14.2084.211
Antagen 2015-12-10
Laga kraft 2016-01-07

PLANBESKRIVNING



Utdrag ur 2013 års ortofoto, Värnamo kommun

UTSÄNDA HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra för att industriverksamhet kan expandera i befintligt industriområde. Därmed görs det stadsnära industriområdet mer attraktivt för rådande verksamhet och marken används optimalt.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

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.

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Planområdets läge är i sydöstra delen av Värnamo stad i Hornaryds industriområde. Planområdet utgörs till större delen i nordöst av industritomt. Området gränsar i norr till gång- och cykelvägen längsmed Silkesvägen, i öst av Hovslagarevägen. Till viss del i söder till industrimark, i övrigt gränsar planområdet till naturområde.

Planen omfattar cirka 2 hektar mark av fastigheterna Repslagaren 6 och Hornaryd 3:1. Fastigheten Repslagaren 6 är privatägd medan Hornaryd 3:1 är kommunal allmän plats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Översiktsplanen för Värnamo kommun, fördjupning för delen Värnamo stad från 2006 finns viljeinriktningen att staden ska utvecklas till ett tydligt regionalt centrum, med attraktiva miljöer för alla som bor i, arbetar i och besöker Värnamo.

Kommunen ska ha ett karaktärsdrag av expansiva och starka små och medelstora företag. Det ska finnas 15 ha byggklar industrimark och totalt 25 ha detaljplanlagd industrimark i Värnamo.

Kulturmiljövärdena ska bibehållas och förstärkas kontinuerligt i stadsmiljön med varsamhet och kvalitet. Värna om kulturvärden i bebyggelsen och i landskapet samt bevaka kulturmiljöintresset vid samhällsplanering och byggande.

I hela kommunen ska det finnas ett sammanhängande nätverk/system av gröna korridorer. Övergångszonerna mellan stad och land ska fungera som buffertzoner, med gröna kilar mot de centrala tätortsdelarna. Skogsmarkens värde som spridningskorridor beaktas vid all planering. Frågor att jobba vidare med är dagvattenhantering för att bli förebygga översvämningar och dess konsekvenser.

Detaljplaner m m

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

F 223 Kv Repslagaren mm i Värnamo stad. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan, fastställd 1985.

- F 229 Hornaryds industriområde, västra delen i Värnamo stad. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan, fastställd 1986.
- F 250 Detaljplan för kv Repslagaren mm i Värnamo stad, antagen 1990.

Äldre stadsplaner gäller sedan PBL:s införande som detaljplaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

Planområde rymmer främst detaljplanen F 250 som utgör kvartersmark för industri.

Stadsplanen (F 223) från 1985 omfattas enbart av planområdet i mindre del med områdesbeteckning: park, plantering och naturmark som är beläget söder om befintlig industritomt. Önskad användning (industri) kan inte tillåtas på mark avsedd för park, plantering och naturmark. Ny detaljplan med syfte att möjliggöra för industriexpansion måste ersätta aktuell del av stadsplanen från 1985.

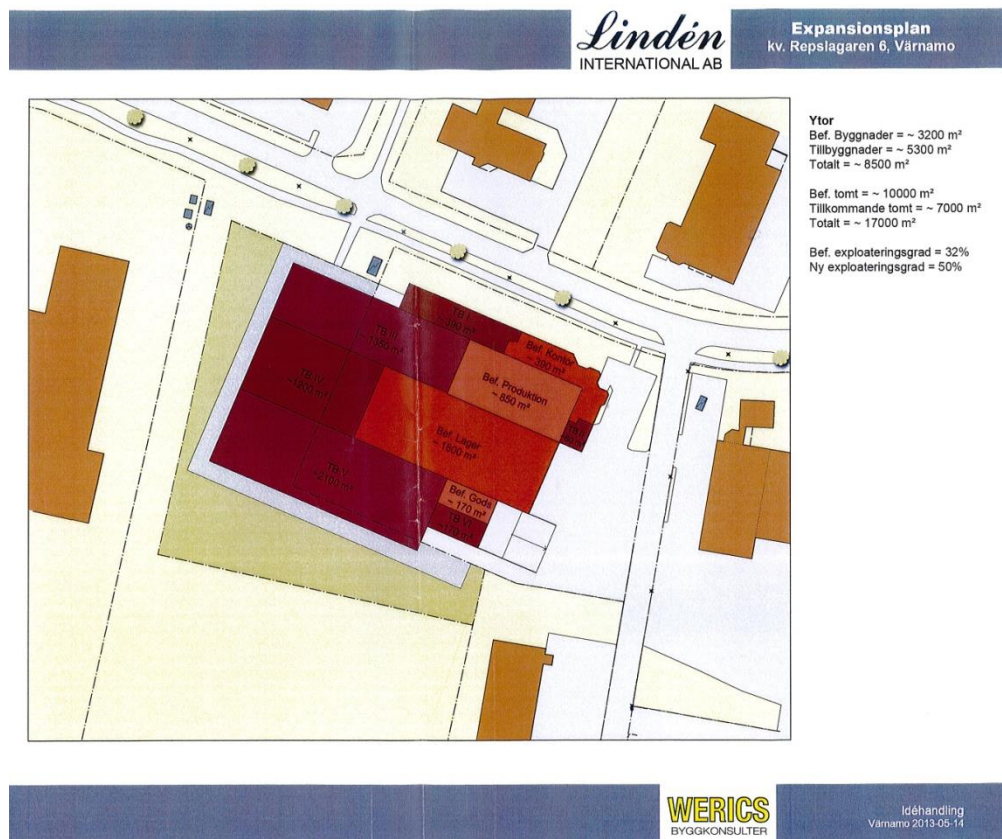
Planområdet omfattar endast en mindre del av stadsplan F 229 som avser allmän plats för park, plantering eller naturpark väster om befintlig industritomt. Tillåten markanvändning innefattar inte önskat ändamål (industriverksamhet). Ny detaljplan med syfte att tillskapa industrimark måste ersätta aktuell del av stadsplanen från 1986.

Riksintresse

Riksintresse för kommunikation påverkas indirekt av planförslaget då kabel till tågtrafiken ligger inom planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret beslutade 2014-03-18 att godkänna upprättat markavtal med Lindén International AB. Markavtalet innefattar att bolaget ska efter planläggning förvärva intilliggande mark till fastigheten Repslagaren 6 om cirka 7000 m² som möjliggör till framtida utbyggnad av befintlig verksamhet med en total byggnadsyta på cirka 8 500 m².



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Natur, geoteknik och kultur****Mark och vegetation**

Förutom redan ianspråktagen fastighet för industriändamål med bebyggd eller asfalterad mark består planområdet av gammal åkermark med markerad lutning åt norr där lägsta marknivå finns i två punkter, en i nordvästra respektive en i nordöstra hörnet inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning från 1980 finns för Hornarydsområdet. Undersökningen togs fram av Allmänna Ingenjörbyrå AB i samband med planering av industriområdet som finns där idag.

Det undersökta området utgörs till övervägande delen av moränmark. Inom de högsta partierna går berget i dagen eller ligger nära markytan. I lågpunkterna täcks moränen av ett tunt, högst 1 m mäktigt lager av organisk jord, huvudsakligen torv.

Inom områden med berg och morän kan grundläggning av alla typer av byggnader utföras utan geotekniska problem. Det bör ändå beaktas att moränen är tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott, t ex vid schaktning under grundvattenytan.

Radon

Övergripande markradonundersökning, gjord av SGU, visar på att östra delen av planområdet utgörs av högriskområde för markradon medan den västra delen utgör normalriskområde. Planen möjliggör för utbyggnad av industrin. Arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärde för exponering av radon i arbetsmiljö är 200 Bq/m³ luft. Eventuella åtgärder hanteras i bygglovsprocessen.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet påverkas inte av höga vattenstånd eller förhöjd risk för skred.

Fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar

På kullen i omedelbar närhet till planområdet finns en känd fornlämning RAÄ-nr 57:1, en stensättningsliknande lämning. Parallellt med fastighetsgränsen till Repslagaren 2 finns en stenmur.

En arkeologisk förundersökning inom fastigheten Hornaryd 3:1, Värnamo socken och kommun, togs fram 2013 av Jönköpings läns museum. Under platsundersökningen påträffades inga förhistoriska lämningar, endast rester efter en sentida mur. Länsstyrelsen i Jönköpings län bedömde 2013-12-04 att vidare antikvariska åtgärder inte krävs inom det förundersökta området.

Planen medför ett visst skydd för stenlämningarna. Med planbestämmelsen n, ska marken hållas planterad och får inte användas för upplag eller plantering.

Bebyggelseområden

Planområdet är del av Hornaryds industriområde, vilket utgörs av typiska byggnadsvolymer för industriverksamhet med väl tilltagna avstånd mellan byggnaderna och stora hårdlagda ytor. Planområdet utgörs av en industribyggnad med kontorsdel på cirka 3 200 m².

Detaljplanen möjliggör för att industriverksamheten kan expandera till önskad byggnadsyta på cirka 8 500 m². I plankartan säkerställs användningen med bestämmelsen J – Industri.

Kommersiell service

Cirka 500 meter på andra sidan Silkesvägen, planområdet sett, finns matvaruaffär, byggvaruhandel och secondhandbutik m m.

Byggnadskultur och gestaltning

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

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Byggnadens form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt byggnaden är, ju mer energieffektivt är det. 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. Genom kommunens energi- och klimatrådgivare kan en vidare diskussion föras, om anpassade energilösningar för den enskilde.

Byggrätt inom planområdet begränsas främst av egenskapsbestämmelserna; *Byggnad får inte uppföras* och *Högsta tillåten byggnadshöjd i meter*. Detaljplanen tillåter:

- högst 10 meter hög byggnad, se plankartan. Detta i o m att befintlig byggnad är ca 9,2 meter i byggnadshöjd. Bestämmelsen innebär även att befintligt industriområde använder markresursen så effektivt som möjligt.

- att industrimark expanderar in över tidigare naturmiljö och ängsmark med allmän passage till grönområdet söder om planområdet. Planbestämmelsen *Byggnad får inte uppföras*, begränsar byggrätten för industriändamål och bidrar till att den allmänna passagen, visuellt upplevs allmän.

För närliggande byggnader utanför planområdet gäller 10 meters byggnadsfri yta från tomtgräns. Principen gäller till viss del även från tomtgränser angränsande till Silkesvägen och Hovslagarevägen inom planområdet. Skillnaden är att en markremsa tillåts bebyggas, 6-10 meter från tomtgränsen i norr, med en byggnadshöjd på 4 meter. Det möjliggör, att vid maximal utbyggnad enligt detaljplan, definieras Silkesvägens gaturum. Liksom att byggnadens volymer trappas ned till mänsklig skala mot GCM-vägen längs Silkesvägen. Vilket medför till en mer attraktiv gatumiljö.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inte inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Del av fastigheten Hornaryd 3:1 som ingår och angränsar till planområdet utgör allmän platsmark för naturändamål. Gammal gårdsväg och flera mindre stigar finns i naturområdet. Sammanhängande naturområde utgör nästan 6 hektar.

Planen medför att naturområdet minskas med ungefär 580 m². Planområdesgränsen i väster har placerats på sådant sätt att allmänt naturområde ska bjuda in flanören från Silkesvägen att promenera igenom.

Naturmiljö

Naturområdet som ingår och angränsar till planområdet hörde samman med en gammal gård som nu är riven. Naturmiljön utgör idag till större delen av gammal åkermark med grupper av diverse lövträd och lägre växtlighet. I kommunens grönstrukturprogram för Värnamo stad från 2007 ingår naturområdet i ett av de 12 gröna huvudstråken, Pålabäcksstråket. Beskriven viljeinriktning i programmet för stråket är att spara stora träd, förstärka entréerna och planera för en utbyggnad av Värnamo söder om väg 27. Idag används en del av naturområdet som tillfälligt virkesupplag för avverkad skog från grönområdet.

Planens intentioner är att säkerställa expensionsmöjligheter för industriverksamhet, men likväl tar planen hänsyn till naturmiljön genom att planområdesgränsen hålls ifrån fastighetsgräns till annan verksamhet i väster. Detta möjliggör plats för allmän passage in till fornlämningsområdet och naturparken. Platsen för det tillfälliga virkesupplaget påverkas av planens genomförande. Ny placering på annan plats bör anordnas.

Nivåskillnaden i den södra delen av planområdet och som utgör en mindre kulle, säkerställs till viss del i planen i o m fornlämningen. Det innebär att kullen, inom planområdet, omfattas av planbestämmelsen:

n Marken ska hållas planterad och får inte användas för upplag eller plantering.

Vattenområden

Inom planområdet finns inget ytvatten. Närmast ytvatten finns i Pålabäcksen som utgör tillrinningsområde för planområdets dagvatten. Läs mer om dagvatten under teknisk försörjning.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Industriområdet matas med trafik via Silkesvägen. Längs med vägen finns en gång- och cykelväg (gc-väg) anlagd. Från befintlig verksamhet finns en utfart för gång- och cykeltrafik ut på gc-vägen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns i samband med matvaruaffär, cirka 500 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Idag omfattar verksamhetens byggnader ungefär 3 200 m². Enligt kommunens parkeringsnorm (p-norm) från 2009 krävs det idag cirka 35 bilplatser. Det finns bilplats för samtliga 35 inom fastigheten. Varumottagning och utfart sker via Hovslagarevägen.

Kommunens p-norm har värdetal för att beräkna antal bilar/BTA. Värdetalen skiljer sig beroende på vilket ändamål lokalen är till för. För industriverksamhet med tillverkning utanför centrum krävs 11 bilpl/1000 m². P-normen är under omarbetning och tänkt vara färdigställd 2015. Med en uträkning med p-normens värdetal av en byggnad på totalt 8 500 m² krävs det cirka 94 bilplatser. Utrymme för parkeringsplatser anses finnas inom fastigheten.

Planen medför till att körbar förbindelse för motorfordon inte får anordnas från industriverksamhet ut på Silkesvägen. Se planbestämmelse i plankarta.

Störningar, hälsa och säkerhet

Skyddsavstånd

Hornaryds industriområde är ett område som ligger intill ett bostadsområde. Matargatan till industriområdet försörjer även närliggande bostadsområde. Planområdet ligger över 200 m från närmast liggande bostad. Befintlig industriverksamhet har en omfattning som ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet men ändå bör placeras i särskilt kvarter. Sådan verksamhet har riktvärde för skyddsavstånd på 50 meter till närmast liggande bostad enligt Boverket.

Vid lokalisering av ny industri som är mer eller mindre störande finns det riktvärden för skyddsavstånd till bostäder. Boverkets allmänna råd från 1995 om planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet, finns skyddsavstånd beskrivna utifrån verksamhetens omfattning.

Eftersom planområdet ligger över 200 m från närmast liggande bostad kan verksamheter inom planen medföra en del störningar som t ex utsläpp, lukt eller buller. Riktvärde för skyddsavstånd för sådan typ av verksamhet är 200 m. Riktvärde för skyddsavstånd vad gäller farliga godstransporter finns också och det är 100 m.

Miljöfarlig verksamhet

I närheten av planområdet finns en gasoltank som är klassad som Seveso-anläggning enligt den lägre kravnivån. Vid det värsta, men dock väldigt osannolika scenariot, en explosion, bedöms konsekvenser potentiellt kunna komma att uppstå på ett avstånd om högst cirka 1000 m från tanken. På kommunens webbplats finns information till allmänheten om den aktuella verksamheten. Kommunen ska bidra med att genomföra god fysisk planering som i möjligaste mån separerar Seveso-verksamheter från annan verksamhet.

Enligt länsstyrelsens kartering, förekommer miljöfarlig verksamhet, riskklass 3, inom planområdet.



Ungefärligt avstånd från planområdet till närliggande Seveso-anläggning (gasoltank).

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Brandstationen ligger inom 1 km från planområdet. Närmaste vattenbrandpost är A-klassad och finns på andra sidan Silkesvägen, mittför transformatorstationen inom planområdet. A-klassad brandpost innebär att den ska leverera minst 1000 l/min och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp (VA). Ledningar för VA är dragen i allmän gata med servis in till privata fastigheter. En vattenledning ligger längsmed den gamla gårdsvägen från Silkesvägen. Dagvattnet från planområdet rinner ut till kommunalt dagvattensystem i Silkesvägen.

Vattenledningen intill den gamla gårdsvägen var till den forna gården och avsikten är att den tas bort i samband med byggnation efter lovgivning.

Dagvatten

Inom planområdet infiltreras dagvattnet till viss del i naturmarken, övrigt ytvatten leds bort från planområdet till kommunal dagvattenledning i Silkesvägen. En av konsekvenserna av global klimatförändring är att kraftiga skyfall återkommer oftare i regionen (SMHI) och detta måste tas hänsyn till vid dimensionering.

Planen möjliggör för ökad hårdlagd yta (större takyta) och större industritomt (större asfalterad markyta), vilket innebär att mängden regnvatten kommer rinna snabbare till lågpunkterna. Åtgärder måste göras på dagvattensystemet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av systemet. Utrymme för ev en fördörjningsdamm finns på allmän platsmark.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt längsmed Silkesvägen. Industrifastigheten inom planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

El och tele

Inom Värnamo stad ansvarar Värnamo Energi för elnätet. En luftburen högspänningsledning (50 kilovolt) ansluter till Hornarydsområdet söder ifrån, över väg 27. Ledningen försörjer hela västra Värnamo stad. Inom planområdet finns en anläggning för telekommunikation (nordväst) och en ledningsrätt som är diagonalt dragen över infarten till fastigheten Repslagaren 6. Anläggning för telekommunikation ägs av TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB. Ledningen ägs av Trafikverket och är till för styrningen av järnvägstrafiken. Ledningarna för tågtrafiken är säkerställda genom ledningsrätt men tydliggörs i planen av planbestämmelse:

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

I planen tillåts anläggningen för telekommunikation med användningsbestämmelse E. Vilken innebär att marken får användas till teknisk försörjning på den delen som plankartan visar. Beroende på hur långt ifrån ny byggnad för industriverksamhet anläggs från anläggningen ställs olika brandskyddskrav. Det kan innebära restriktioner på ny byggnad men i vissa fall även åtgärder på befintlig anläggning. Eventuella brandskyddskrav hanteras i bygglovsprocessen.

Avfall

Avfallshantering ska ordnas på kvartersmark.

MILJÖMÅLEN

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Värnamo kommun har också fört ner miljökvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. Det lokala miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

Kommunen ska verka för:

”att hälsosamma och sociala boende- och arbetsmiljöer med närhet till grönska och vatten skapas samt att störningar i redan befintliga miljöer begränsas” samt

”att god balans mellan grönytor och bebyggelse inom etablerade tätortsområden bibehålls”.

Planförslaget innebär en förtätning i redan befintligt industriområde med tillgång till grönska utan att öka störningar i redan befintliga byggda miljöer. Att mer yta för industriändamål ökar risken för förorening. Att balansen mellan grönytor och bebyggelse inom industriområdet inte bibehålls. Planen möjliggör utbyggnad av verksamhet som är beroende av ändliga resurser i om behovet av lastbilstrafik.

- Frisk luft och begränsad klimatpåverkan

Kommunen ska verka för:

”att bibehålla god balans mellan grönyta och bebyggelse i tätortsområden” samt

”att begränsa miljöbelastningen från motorfordon”

Planförslagets genomförande medför till mer godstrafik på vägarna. Att redan liten andel grönyta i hårdlagt och bebyggt industriområde tas i anspråk.

- Levande sjöar och vattendrag

Kommunen ska verka för:

”att genom effektiv vattenrening minimera utsläpp av miljöbelastande samt övergödande ämnen” samt

”att minska dagvattnets föroreningsbelastning på vattendragen genom att planera och bygga för omhändertagande av dagvatten.”

Planens genomförande medför till att större volymer av kemikalier och tungmetaller riskerar att komma ut vid utsläpp.

- Ett rikt odlingslandskap

Kommunen ska verka för:

”att värna om ett öppet lanskap samt vårda kulturminnen i ängs- och hagmarker”

Planen medför att bebyggelse ”kryper” närmare inpå kulturminne i ängs- och hagmark.

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Enligt plan- och bygglagen (PBL 4:34) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Redovisningen ska uppfylla kraven i 6 kap, 7 § första och andra styckena i miljöbalken. Enligt 3 kap, 8 § i samma lag, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap, 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsen fick under plansamrådet tillfälle att yttra sig om behovsbedömningen. Länsstyrelsens hade inga synpunkter kring behovsbedömningen. Kommunen tog beslut (MSN §223 150616) om att planen inte förväntas medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande. Vilket innebär att planen skickas ut för synpunkter under två perioder under förfarandet; samråd- och granskningsperiod. Samråd hölls i mars 2015. Planen beräknas bli antagen av Kommunfullmäktige under 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Avtal

Avtal mellan fastighetsägare för blivande Repslagaren 6 och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB bör upprättas i samband med att berört markområde regleras till Repslagaren 6 och i enlighet med gällande ledningsrätt. Detta för att säkerställa ansvarsfördelningen kring anläggningen för telekommunikation. Eventuella kostnader för anpassnings- och skyddsåtgärder i samband med nybyggnation nära anläggningen kan uppkomma vilket hanteras i avtalet mellan parterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m m

Fastigheten Repslagaren 6 ägs idag av Linden International AB (bolaget) och ska efter det att detaljplanen vunnit laga kraft förvärva den del av fastigheten Hornaryd 3:1 som idag ägs av Värnamo kommun (kommunen). Del av fastigheten Hornaryd 3:1 belastas av en ledningsrätt till förmån för TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB.

I samband med att planen vunnit laga kraft samt att köpekontrakt undertecknats av bolaget och kommunen, upprättar kommunen ansökan om lantmäteriförrättning i enlighet med gällande detaljplan. Alla för fastigheten förekommande lantmäteriåtgärder bekostas av bolaget.

Servitut och andra belastningar

I den mån att fler ledningsrätter/servitut ska tillskapas än den ledningsrättsåtgärd samt tillhörande servitut till förmån för TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB så ska detta hanteras i lantmäteriförrättningen berörande fastighetsregleringsåtgärden enligt ovan



Kartan visar mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark när planen vinner laga kraft.

Fastighetsplan

Finns ingen fastighetsplan inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kommunens kostnader för framtagande av detaljplan tas ut via planavtal mellan kommunen och sökanden. Enligt planavtalet ska sökanden bekosta tillkommande utredningar som behövs för detaljplanens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser av planens genomförande är:

- att befintligt industriområde förtätas och befintlig industriverksamhet kan expandera med cirka 5 300 m².
- att tidigare allmän platsmark ändras till kvartersmark.
- indirekt en relativt liten ökning av godstrafik på vägarna och därmed en ökning av utsläpp från motortrafik.

Upprättad i december 2014, rev. juni 2015, rev. oktober 2015.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Frida Fälth
Planarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
MBK och GIS-avdelningen

**FASTIGHETSFÖRTECKNING TILLHÖRANDE EN I JANUARI 2015
UPPRÄTTAD DETALJPLAN FÖR REPSLAGAREN 6 I KV HOVSLAGAREN M FL
I VÄRNAMO REGISTEROMRÅDE, JÖNKÖPINGS LÄN**

FASTIGHET

Beteckning på kartan	Lagfären ägare, adress	Anm
----------------------	------------------------	-----

Inom planområdet

Repslagaren 6 i kv Hovslagaren	Lindén International Aktiebolag Silkesvägen 27 331 53 VÄRNAMO
---	---

Hornaryd 3:1	Värnamo kommun 331 83 VÄRNAMO
---------------------	----------------------------------

Utanför planområde

Hovslagaren 2	Year Of 73 Aktiebolag Lunden 2 332 91 GISLAVED
----------------------	--

Hovslagaren 3	Westbo Logistik Partner AB Box 509 331 25 VÄRNAMO
----------------------	---

Hovslagaren 4	Hornaryds Fastigheter AB Hovslagarevägen 4 331 53 VÄRNAMO
----------------------	---

Mattläggaren 1	Hemfosa Mattläggaren 1 AB c/o Hemfosa fastigheter AB (publ) Box 2020 131 02 NACKA
-----------------------	--

Mattläggaren 2	Hemfosa i Värnamo Fastigheter AB c/o Hemfosa fastigheter AB (publ) Box 2020 131 02 NACKA
-----------------------	---

Beteckning på kartan	Lagfaren ägare, adress	Anm
Plattläggaren 1	ägare se Matläggaren 2	
Plattläggaren 2	Liljedahl Group Fastighets AB Box 420 331 24 VÄRNAMO	
Plattläggaren 3	Stigab Verktygs AB Silkesvägen 20 331 53 VÄRNAMO	
Repslagaren 3	Ess Inventor Hydraulik Fastigheter AB Box 167 334 23 ANDERSTORP	
Repslagaren 8	Maskinservice i Värnamo Aktiebolag Box 30 234 21 LOMMA	
Repslagaren 9	Ikvarna AB Hovslagarevägen 3 331 53 VÄRNAMO	
Rörläggaren 1	Stålservice Värmebehandling Nordic AB Rörläggarevägen 1 331 53 VÄRNAMO	

SERVITUT OCH ANDRA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

Tjänande fastigheter	Ägare, rättighetsinnehavare
Repslagaren 6	Televerket Box 1058 551 18 JÖNKÖPING
	Servitut: Teleledning


Carina Lövgren
kartingenjör

Bilaga: karta

