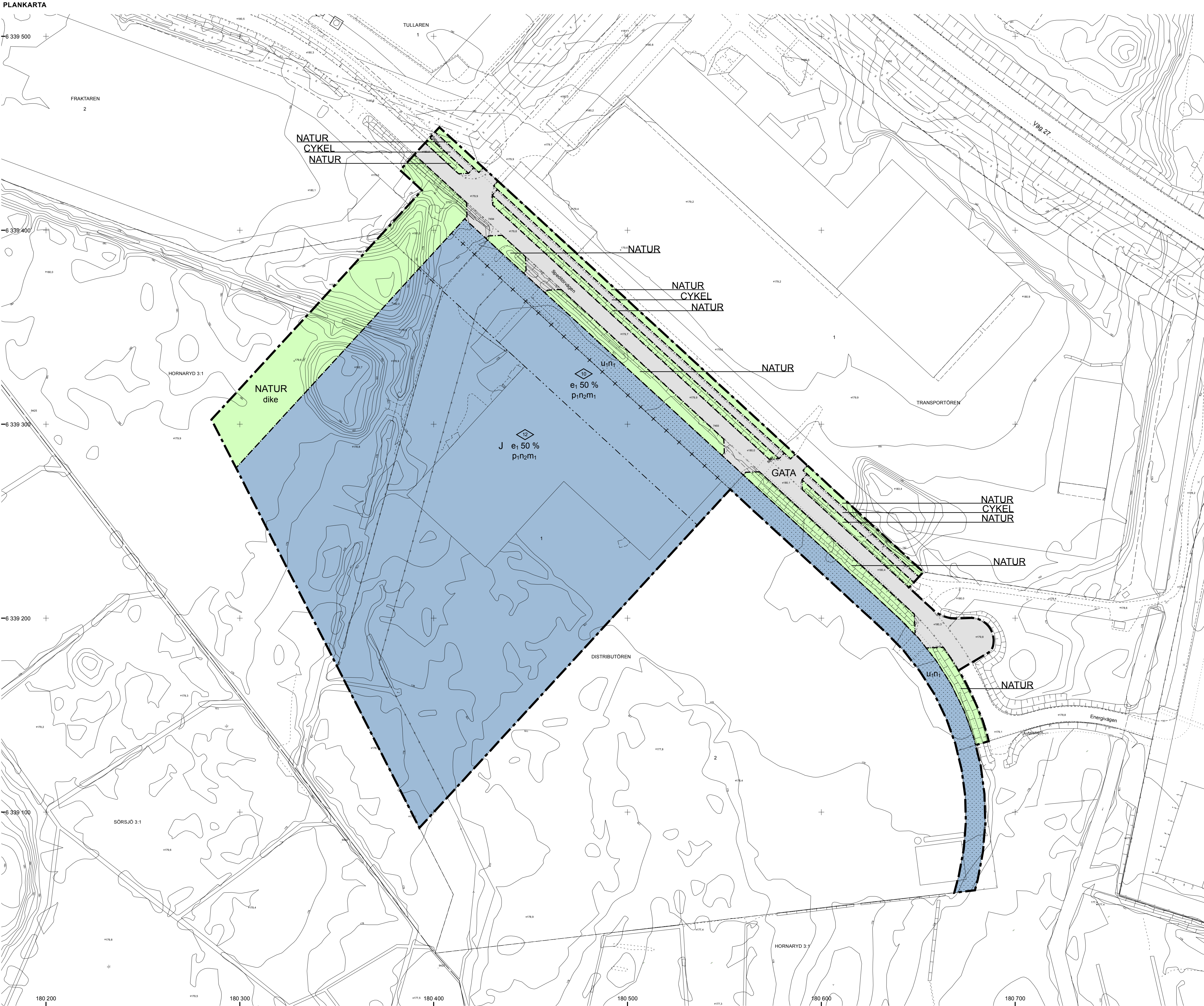




- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Gällande användnings- och egenskapsgräns
 - Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Servitutgräns
 - Traktnamn
 - Block- och enhetsnummer
 - Kvartersnamn
 - Tomtnummer
 - Gatunamn
 - Befintliga byggnader (husliv)
 - Fornlämning
 - Markkontur

- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur
- Järnvägsspår
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Ledning
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt

- Höjdfixpunkt
 - Rutnätspunkt
 - Befintlig markhöjd
 - Nivåkurvor
- Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 3 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000. Grundkartans aktualitetsdatum: 2017-06-12 Samhällsbyggnadsförvaltningen

Danfiliip Lundberg
geodatachef

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns
- Utgående plangräns

ILLUSTRATIONER

- Hänvisning till användningsbestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

CYKEL Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

J Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

dike Område avsett för dagvattendike, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

e1 50 % Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 50 procent av fastighetsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

0 Högsta byggnadshöjd i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte försees med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p1 Byggnad ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

n1 Upplag eller parkering får inte anordnas, PBL 4 kap. 10 §

n2 Upplag eller parkering får inte anordnas inom sex meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 10 §

Störningsskydd

m1 Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

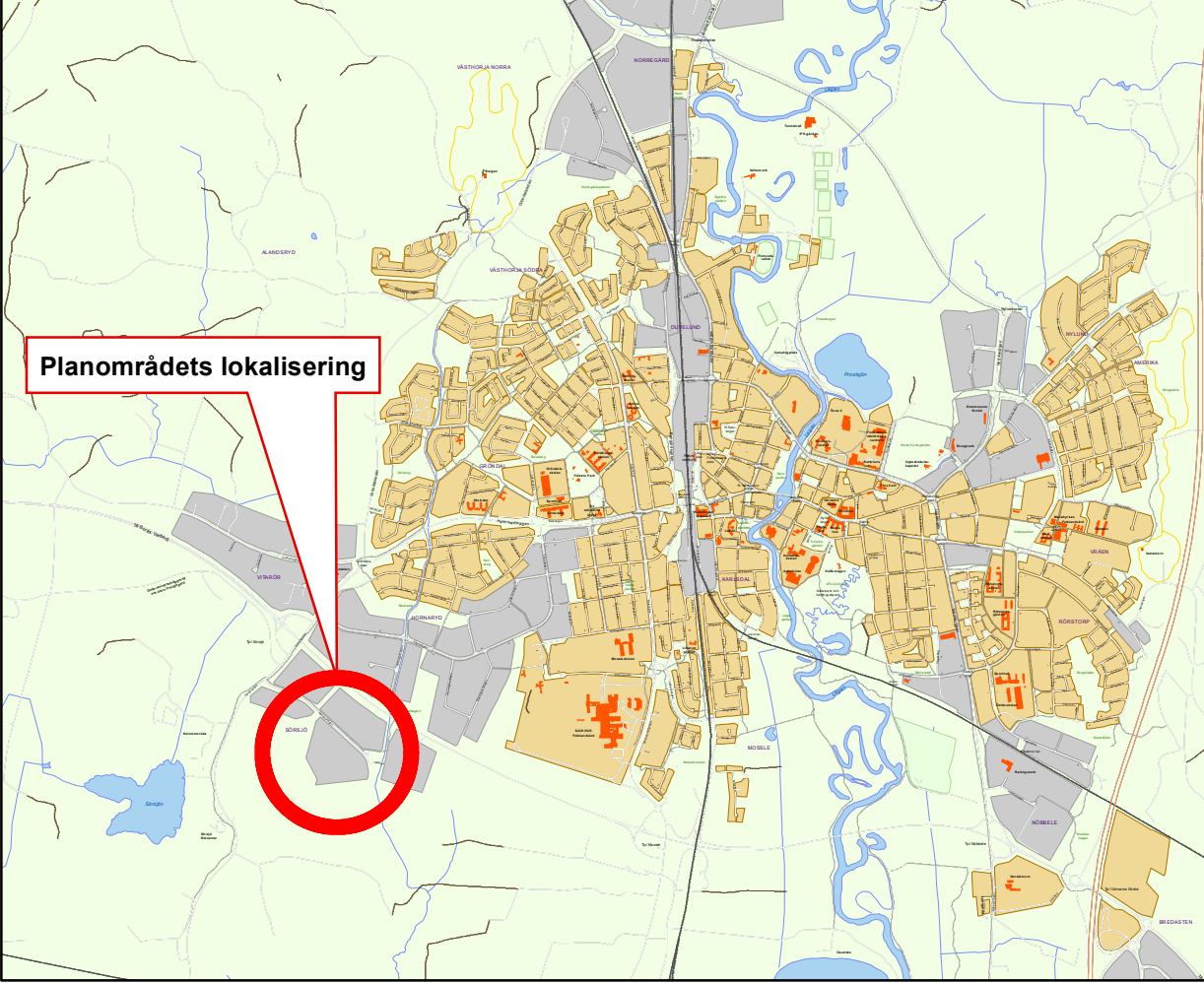
Markreservat för allmännyttiga ändamål

U1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

ORIENTERINGSKARTA VÄRNAMO STAD



ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för fastigheten

Dnr 16.1401.211

Distributören 1 med flera

(del av Sörsjö industriområde)

i Värnamo stad

Upprättad 1 januari 2017
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagen av kommun-
fullmäktige: 2017-10-26
Laga kraft: 2017-11-27

Henrik Gustavsson
planeringsarkitekt

Behnam Sharo
stadsarkitekt

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100m



Detaljplan för fastigheten

Dnr 16.1401.211

DISTRIBUTÖREN 1 MED FLERA

(del av Sörsjö industriområde) i Värnamo stad

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Distributören 1 m.fl. (del av Sörsjö industriområde) i Värnamo stad har varit utställd för granskning mellan 14 juli och 21 augusti 2017.

Under granskningstiden har fyra yttranden utan kommentarer eller erinringar och inga yttranden med kommentarer/erinringar kommit samhällsbyggnadsförvaltningen tillhanda. Handlingarna har under granskningstiden funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på samhällsbyggnads-förvaltningen i Stadshuset. De har även funnits tillgängliga på Vråens bibliotek, sjukhus-biblioteket och på kommunens webbplats.

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- Lantmäterimyndigheten
- Räddningstjänsten
- Länsstyrelsen
- Trafikverket

ÖVRIGT

- Redaktionell ändring har gjorts i planbestämmelserna.

augusti 2017

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kristoffer Karlsson
Planeringsarkitekt

Detaljplan för fastigheten
DISTRIBUTÖREN 1 MED FLERA
(del av Sörsjö industriområde) i Värnamo stad

Dnr 16.1401.211
Antagen 2017.10.26
Laga kraft 2017.11.25

PLANBESKRIVNING



TILL PLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

Granskningsutlåtande
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

PLANDOKUMENT

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

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

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

Beroende på vilket planförfarande som ska användas för aktuell plan kan det behövas ytterligare handlingar. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara behovsbedömning, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (2017-06-12)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra utvidgning av industrifastigheten Distributören 1, belägen i Sörsjö industriområde, Värnamo stad. Planförslaget syftar också till att aktualisera plankarta och planbestämmelser vad gäller i förhållande till aktuell fastighet närliggande gång- och cykelvägs och vändplans faktiska läge.

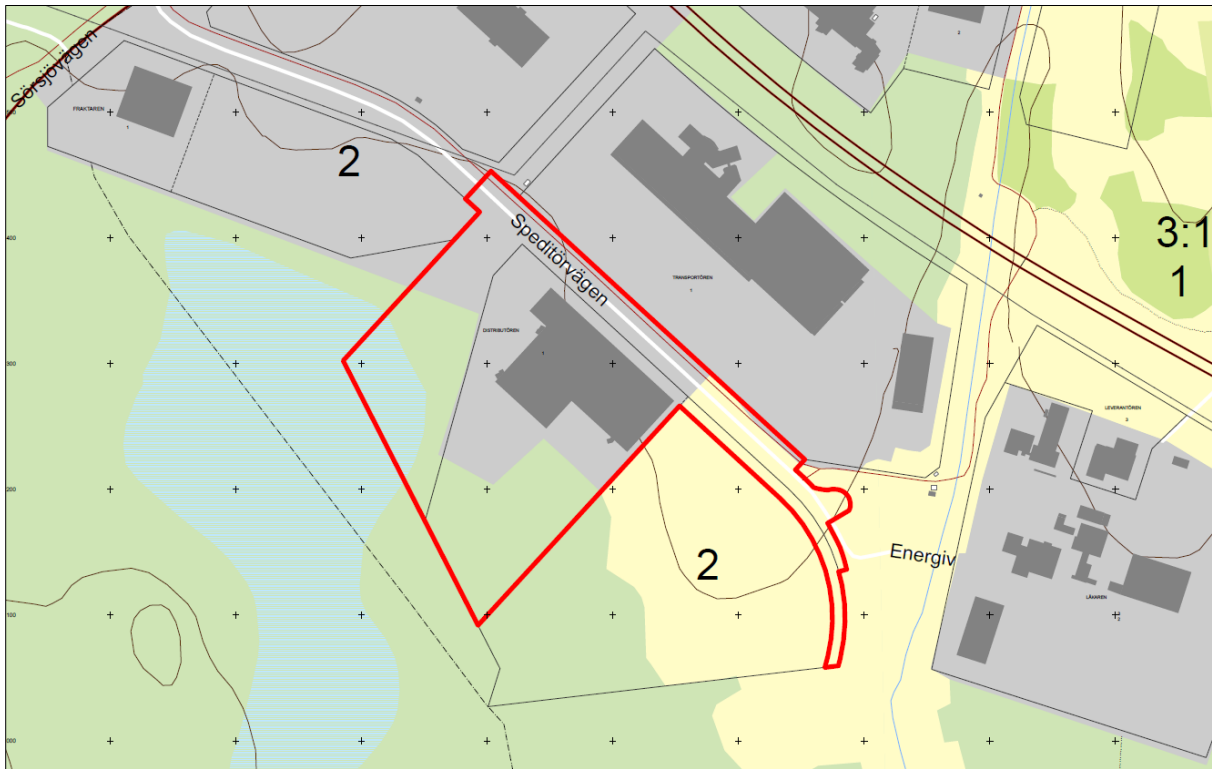
Planförslaget medger utvidgning av fastigheten Distributören 1 med del av fastigheten Hornaryd 3:1, användning industri. Mark i planområdets nordvästra del tas i anspråk i syfte att hantera dagvatten.

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.

PLANENS LÄGE, AREAL SAMT MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet (se bild 1 nedan), drygt 5,8 hektar, är beläget i Sörsjö industriområde som i sin tur ligger söder om väg 27 i sydvästra delen av Värnamo stad. I norr och i väster gränsar planområdet till fastigheterna Fraktaren 2 och Hornaryd 3:1. I nordöst gränsar planområdet till fastigheten Transportören 1 och i sydöst och söder till fastigheterna Hornaryd 3:1 och Distributören 2. Samtliga fastigheter, med undantag för Hornaryd 3:1 som ägs av Värnamo kommun, är i privat ägo.



Ovan: **Bild 1.** Utdrag ur fastighetskartan. Planområdesgräns (markerad i rött) i förhållande till bland annat läge i nuvarande Sörsjö industriområde och till nuvarande fastighet Distributören 1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

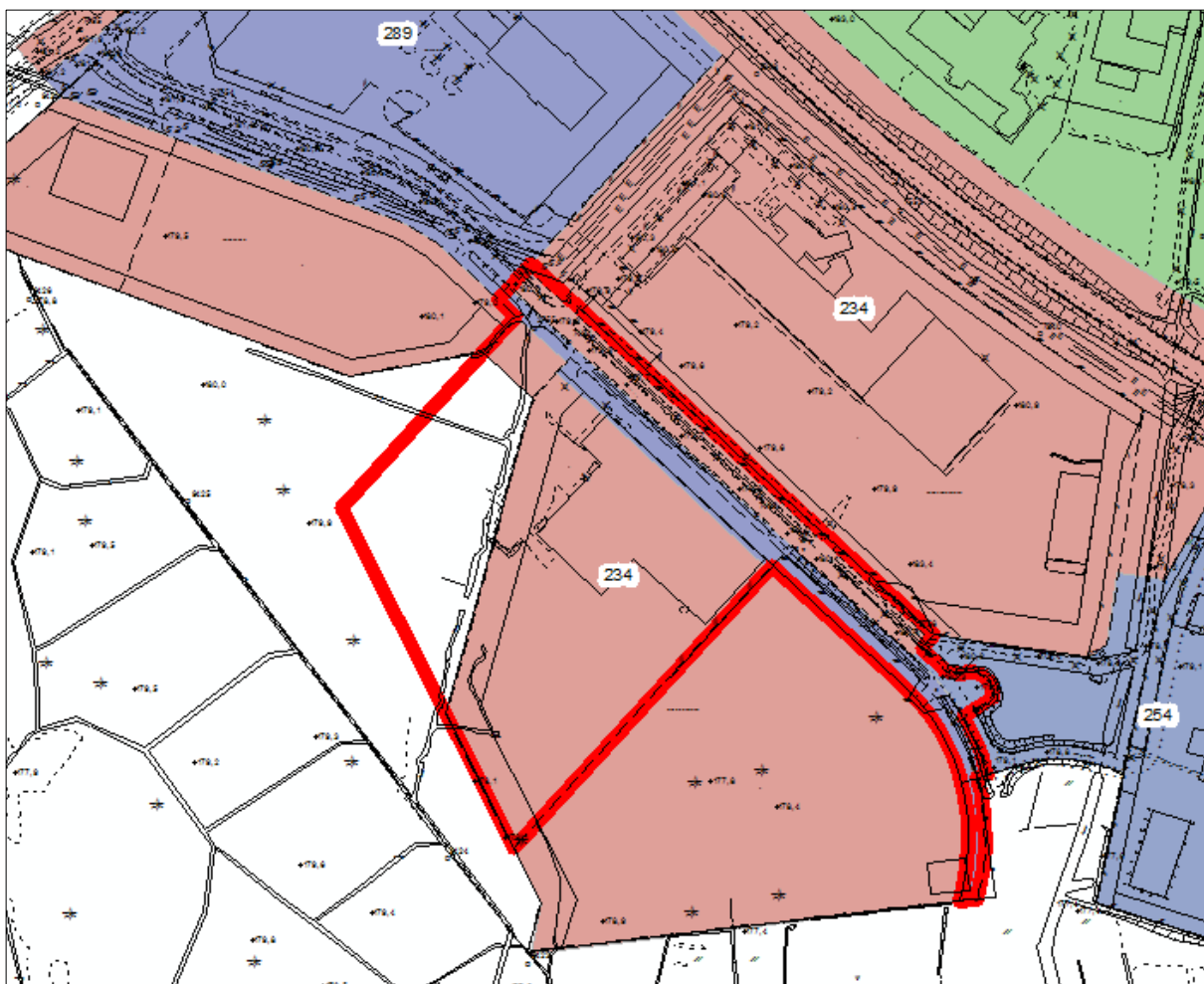
Planområdet är inte specifikt omnämnt i vare sig Värnamo kommuns översiktsplan från 2002 (antagen av kommunfullmäktige 2002-03-27) eller i "Uppdrag Värnamo", kommunens fördjupning av översiktsplan för delen Värnamo stad (antagen av kommunfullmäktige 2006-03-30). Planförslaget kan därför varken hävdas vara förenligt eller motstridigt gällande översiktsplan och fördjupning av översiktsplan. Däremot är planområdet omnämnt i översiktsplanen för Värnamo stad "Värnamo 2000" (antagen av kommunfullmäktige 1987-04-29). Enligt den äldre översiktsplanen föreslås i första hand Hornaryd och Sörsjö utnyttjas för industriändamål. Sörsjö uppges vara lämpligast för tyngre industri och mer ytkrävande anläggningar. Planläggning och exploatering av nuvarande Sörsjö industriområde har således skett i enlighet med tidigare översiktsplan. Aktuellt planförslag bedöms därför vara förenligt med kommunens tidigare, om än i dagsläget inte direkt gällande, intentioner vad gäller översiktsplanering.

Gällande detaljplaner

De delar av de gällande detaljplaner som omfattas av planförslaget ersätts då denna detaljplan vinner laga kraft. I detta avseende berörs följande detaljplaner:

- **F 234, del 1.** Detaljplan del 1 för Sörsjö industriområde etapp 1, i Värnamo stad. Laga kraft 1988-03-30.
- **F 234, del 2.** Detaljplan del 2 för Sörsjö industriområde etapp 1, i Värnamo stad. Laga kraft 1988-03-30.
- **F 254.** Detaljplan för Sörsjö industriområde etapp 2 i Värnamo stad. Laga kraft 1991-07-19.
- **F 289.** Detaljplan för kv Tullaren mm i Värnamo stad. Laga kraft 1997-12-19.

Se bild 2 nedan som visar planområdesgränsen i förhållande till de detaljplaner angivna enligt punkterna ovan.



Ovan: **Bild 2.** Utdrag ur kommunens planöversikt. Planområdesgräns (markerad i rött) i förhållande till utbredning och läge för de nu gällande detaljplanerna F 234 del 1 och del 2 (benämnd "234" i bild 2 ovan), F 254 ("254") och F 289 ("289").

De fyra gällande detaljplanerna överlappar varandra. Inom planområdet medger F 234 (del 1) naturmark. F 234 (del 2) medger "INDUSTRIGATA" (Speditörvägen) och naturmark inom samma användningsgräns. F 234 (del 2) medger också användningen "J", industri. Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per tomtyta är bestämd till 0,4 (högsta exploateringsgrad i procent av "tomtyta", alltså en byggnadsarea om 40 % av "tomtyta"). Högsta takfotshöjd i meter är bestämd till 8,0. Därutöver skall byggnader placeras minst 10,0 meter från tomtgräns. Gång- och cykelväg, "gc-väg", medges nordost om industrigatans mellersta del i planområdet, men inte i remsan med naturmark nordost om industrigatans norra del i planområdet.

F 254 medger inom planområdet "INDUSTRIGATA" (Speditörvägen) och "NATUR" inom samma användningsgräns. Gång- och cykelväg, "gc-väg", tillåts i naturmark öster om industrigatans södra del i planområdet.

Inom planområdet medger F 289 "NATUR" och "Infart" utmed Speditörvägens sydvästra sida. Över naturområdet får enligt planbestämmelserna erforderliga in/utfarter till industrikvarteret anordnas. F 289 medger också användningen "J", industri. Största byggnadsarea i procent av tomtyta är bestämd till 40. Högsta byggnadshöjd är bestämd till 8,0 meter och byggnader skall då inget annat anges placeras minst 10,0 meter från tomtgräns, "n". Aktuell mark får emellertid inte bebyggas (prickmark). Del av F 289 söder om vändplanen (den böjda remsan i planområdets sydöstra del) tas av kommunen med i planförslaget av administrativa skäl.

Ingen av ovan nämnda detaljplaner har någon genomförandetid kvar.

Riksintresse

Inga riksintressen finns inom planområdet.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-02-23, § 62, att föreslå kommunfullmäktige att besluta att godkänna markanvisningsavtal med Garantell AB inom del av Hornaryd 3:1 i kvarteret Distributören, samt att ge planavdelningen i uppdrag att i samarbete med bolaget påbörja detaljplanearbetet.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-03-31, § 91, enligt kommunstyrelsens förslag att godkänna markanvisningsavtal med Garantell AB inom del av Hornaryd 3:1 i kv Distributören, samt att ge planavdelningen i uppdrag att i samarbete med bolaget påbörja detaljplanearbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Marken i planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av morän, torv och fyllning. Platsen ligger delvis i, delvis i direkt anslutning till Sörsjö industriområde. Större delen av planområdet utgör del av industriområdet och är detaljplanlagd. Detaljplanlagd del utgörs dels av mindre grönytor/grönremsor utmed Speditörvägen och gång- och cykelvägen, dels av hårdgjorda ytor utgörandes av gata, gång- och cykelväg och industrimark. Mindre del av planområdet, inte detaljplanlagd, består av smått kuperad skogsmark och dagvattendike. De kullar som utgör den kuperade marken är troligen massor som lagts i nuvarande högar efter 1987.

2017-02-10 inventerade samhällsbyggnadsförvaltningen platsens kultur- och naturvärden. Vid inventeringen gjordes följande observation vad gäller mark och vegetation:

”Undersökningsområdet avdelas av ett avrinningsrike i NNV-SSÖ (nordnord-västlig-sydsydöstlig) riktning. Den östra sidan av avrinningsdiket domineras av industrimark, förutom i den södra delen som är beväxt med yngre barrskog.

Den västra sidan av avrinningsdiket består av skogsmark. Området avskiljs av ett ytterligare avrinningsdike i öst-västlig riktning. I norr växer yngre björkskog i kuperad terräng. I den större södra delen växer tät, ej gallrad yngre-medelålders tallskog med markvegetation av lingon- och blåbärsris. I den fuktigare terrängen i öster längs med avrinningsdiket växer även yngre granar.”

Förändring till följd av planförslaget är avverkning av skog, utjämning av mark och flytt av nuvarande dagvattendike. Fysiska ingrepp medför förändring av nuvarande förhållande vad gäller mark och vegetation inom planområdet.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

1987 gjordes av VBB Backö en undersökning i syfte att översiktligt klarlägga de geotekniska och geohydrologiska förhållanden som då förelåg i samband med planläggning av Sörsjö industriområde, etapp två. Undersökningen inbegrep tre delområden. Planområdet är utbrett över två av de tre delområdena. Den del av planområdet som sedan tidigare inte är detaljplanlagd, är belägen ungefär i gränsen mellan två av dessa delområden. Nedanstående information är därför av en översiktlig karaktär, således inte att betrakta som specifik för planområdets avgränsning. Följande geotekniska rekommendationer ges (VBB Backö 1987):

Grundläggningsförutsättningarna anses överlag vara goda ur bärighetssynpunkt. Dock måste, för att erhålla byggbara ytor över grundvattenytan, samtliga organiska jordlager schaktas bort och återfyllning ske innan grundläggning. Befintliga moränmassor kan användas vid fyllningsarbeten under förutsättning att arbetet utförs under kontrollerade former, bland annat med hänsyn till att stora fyllnadshöjder kan bli nödvändiga i vissa delar. Moränen är mycket känslig för mekanisk bearbetning i vattenmättat tillstånd. Transporter på morän under grundvattenytan och i vattenmättad form ska undvikas.

Om byggbara förhållanden ska uppnås kan fyllning med befintligt material såsom morän och sand inte ske under vatten. Länshållning måste utföras där fritt vatten förekommer. Fyllning med morän direkt på vattenmättat material bör undvikas. Grus eller berg bör användas vid fyllning utan länshållning.

Vid fyllning bör materialet packas i lager. Grundläggning av byggnader delvis på jord, delvis på berg, bör undvikas för att till följd av ojämna sättningar förhindra sprickbildningar.

Av utlåtandet (VBB Backö 1987) över undersökningen framgår även att grundvattenytans nivå ligger nära markytan i stora delar av det undersökta området. För att minimera erforderliga fyllnadshöjder och erhålla goda förutsättningar vad gäller markarbeten, bör dräneringsåtgärder vidtas i god tid innan exploatering påbörjas. Avskärande djupa dränage bör lokaliseras till lämpliga platser. Rensning och eventuellt fördjupning av befintliga diken bör utföras.

Vatten i diken från det undersökta området avleds mot söder. Enligt utlåtandet bör omhändertagande av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor till stor del kunna lösas lokalt.

Planområdets västra, sydvästra och södra delar utgörs av sank och relativt fuktig mossmark. Inom mossområdet förekommer överst ett dytorvlager med en tjocklek om 0,5-2,8 meter. Djupen ökar generellt från norr mot söder. Till följd av relativt stora schaktdjup kommer både

schaktning och fyllning ske under grundvattenytan. Risken för hydrauliskt grundbrott måste beaktas. Länshållning bör kunna ske genom pumpning i schaktbotten.

Mot bakgrund av utlåtandet över de enligt ovan redovisade geotekniska och geohydrologiska förhållandena, är kommunens bedömning att det arbete som krävs för att marken ska vara lämplig att bebygga sannolikt blir förhållandevis omfattande, därmed kostsamt. Under förutsättning att erforderligt arbete genomförs grundligt, bland annat avseende dränering, schaktning, länshållning och fyllning, bedöms området möjligt för aktuell användning.

Kompletterande geoteknisk undersökning kan krävas i samband med bygglov.

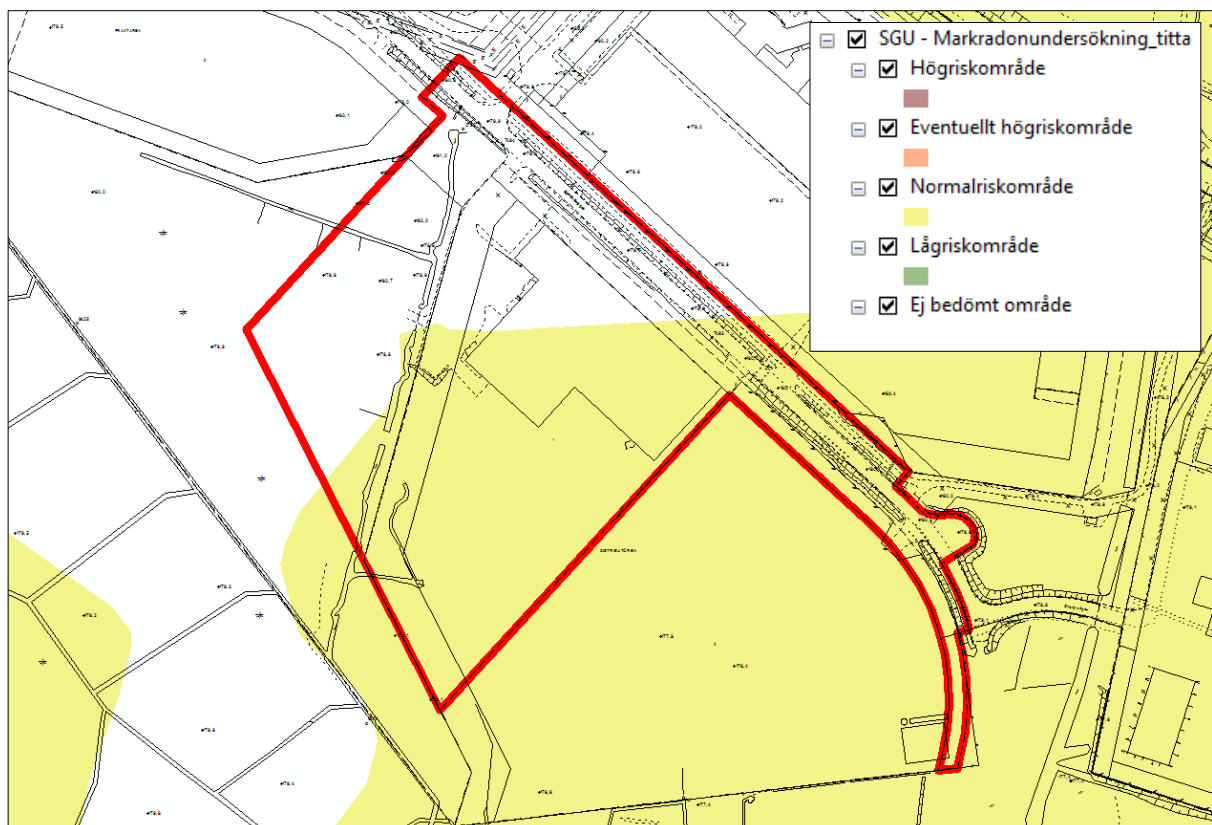
Grundvattenpumpning kan vara en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Någon risk för skred är inte känd. Risk för höga vattenstånd vid översvämning av Lagan och Vidöstern bedöms inte föreligga. Grundvattenytans nivå bedömdes i samband med översiktlig grundundersökning 1987 ligga nära markytan.

Radon

Delar av planområdet (se bild 3) bedöms av SGU vad gäller markradon som normalriskområde. Övriga delar är inte bedömda.



Ovan: **Bild 3.** Markradon. Planområdesgräns i rött.

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

$0,36 \cdot 10^6$ Bq/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Krav på radonskyddat alternativt radonsäkrat byggande kan krävas i samband med bygglov.

Kulturvärden, fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar

Inga kulturvärden som bedöms kunna påverka planförslaget påträffades vid samhällsbyggnadsförvaltningens fältinventering (2017-02-10) av natur- och kulturmiljöer i planområdet. Vid inventeringen gjordes följande observation:

”Undersökningsområdet¹ avdelas av ett avrinningsrike i NNV-SSÖ (nordnordvästlig-sydsydöstlig) riktning. Avrinningsdiket korsas av en stenbro, belägen i mitten av undersökningsområdet och söder om industribyggnaden. Bron är ca 5 x 2 meter och består av stenblock i olika storlekar. Bron uppfördes sannolikt vid anläggningen av diket i syfte att användas av transport för gräv- och skogsbruk. Bron är en sentida anordning.”

Inom planområdet finns två objekt registrerade i Riksantikvarieämbetets fornminnesinformationssystem Fornsök:

- **RAÄ Värnamo 63:2.** Fossil åker, övrig kulturhistorisk lämning. Objektet ligger norr om Speditörvägen i planområdets östra del. Ytterst liten del av den registrerade kulturmiljön berörs av aktuellt planförslag.
- **RAÄ Värnamo 479.** Fossil åker, övrig kulturhistorisk lämning. Objektet ligger söder om Speditörvägen i planområdets östra del. Endast mindre del av den registrerade kulturmiljön berörs av aktuellt planförslag.

Den antikvariska bedömningen av de båda objekten ”kan vara inaktuell p.g.a. den nya kulturmiljölagen”². Aktuella delar av objekten ligger i redan planlagt område, varför påverkan till följd av aktuellt planförslag bedöms liten eller ingen.

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

Bebyggelseområden

Planområdet ligger i Sörsjö industriområde, söder om väg 27 och i sydvästra delen av Värnamo stad.

Arbetsplatser och verksamheter

Inom planområdet ligger idag verksamheten och arbetsplatsen Garantell AB. Planförslaget medger i likhet med gällande detaljplan markanvändningen ”J”, industri. Jämfört med gällande detaljplan (F 234 del 2) medger planförslaget även utvidgning, ungefär 9 600 m², av användningen industri. Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen, ”m₁”.

¹ Undersökningsområdet är aktuellt planområde. Se plankarta alternativt rödmarkerad planområdesgräns på bild 1, 2 eller 3.

² Riksantikvarieämbetet, <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html> (senast besökt 2017-03-06)

Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea per fastighet – en avvägning mellan exploatörens önskemål och presumtiva problem vid större byggnadsarea – regleras till 50 % av fastighetsarea. Högsta byggnadshöjd utmed Speditörvägen regleras till tio meter (läs mer om byggnadshöjd under rubriken ”Byggnadskultur och gestaltning”). Djupare på fastigheten Distributören 1 från Speditörvägen räknat, begränsas byggnadshöjden till tolv meter.

Tillgänglighet

Med undantag för det naturområde som planläggs i syfte att hantera dagvatten och den vändplan som planläggs i syfte att överensstämja med nuvarande förhållande, ändras allmän platsmark i princip inte jämfört med vad gällande detaljplaner medger. Frågan om tillgänglighet påverkas därför inte sett till exempelvis ”Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader” (BFS 2011:5 ALM 2).

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Byggnadskultur och gestaltning

Gällande detaljplan anger bland annat en högsta takfotshöjd om 8,0 meter och att byggnader ska placeras minst 10,0 meter från tomtgräns. Befintlig byggnad utmed Speditörvägen är uppförd sex meter från gräns mot fastigheten Distributören 2. Bygglov har beviljats med liten avvikelse då byggnationen inte ansågs motverka planens syfte. Av gestaltningsskäl får nuvarande byggnadshöjd (ungefär mellan 9,3-9,6 meter) utmed Speditörvägen inte ökas, varför högsta byggnadshöjd utmed Speditörvägen bestäms till tio meter. Djupare in på kvartersmarken, där byggnadshöjd från gaturummet räknat är av mindre betydelse gestaltungs- och upplevelsemässigt, medges en byggnadshöjd om högst tolv meter.

Byggnad ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns ”p₁”, vilket innebär att nuvarande byggnad kan förlängas i linje med nuvarande kortsida mot sydost. Upplag eller parkering får av gestaltningsskäl inte anordnas inom sex meter från fastighetsgräns (n₂). Av samma skäl får upplag eller parkering inte anordnas utmed Speditörvägen (n₁).

Planförslaget innebär att stora byggnader kan tillföras platsen. Föreslagen byggnadshöjd är något högre jämfört med vad gällande detaljplaner medger i andra delar av industriområdet, varför stadsbilden i industrilandskapet kan påverkas något.

Skyddsrum

Några skyddsrum inom planområdet är inte kända.

Naturmiljö/friytor

Inom planområdet finns inga kända utpekade naturvärden. Några naturvärden som bedöms kunna påverka planen påträffades inte heller vid samhällsbyggnadsförvaltningens fältinventering (2017-02-10) av natur- och kulturmiljöer. Den större yta planlagd som ”NATUR” i planområdets nordvästra del syftar till säkerställande av hantering av dagvatten. Övriga ytor med användningen ”NATUR” planläggs utifrån nuvarande läge.

Planområdet ligger utanför den avgränsning som omfattar Värnamo grönsplan (antagen av kommunfullmäktige 1991-06-27). Planförslaget bedöms i övrigt inte strida mot kommunens grönsstrukturprogram (daterat 2007).

Vattenområden

Planområdet omfattas inte av strandskydd och ligger inte inom skyddsområde för vattentäkt³. Dagvattendike, som avses flyttas, finns inom planområdet.

Gator och trafik

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

Speditörvägen fungerar som matargata till Sörsjö industriområde. Framkomligheten på vägen, liksom anslutning till väg 27, är god. Gång- och cykelväg, ansluten till kommunens övergripande nät, löper längs Speditörvägen. Planförslaget innebär i praktiken ingen förändring vad gäller nuvarande gata och gång- och cykelväg.

Planförslaget kan innebära mer tung trafik i planområdet. Kapacitetsmässigt bedöms Speditörvägen i egenskap av industrigata klara eventuell ökning utan problem.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Värnamo Silkesvägen, belägen ungefär 600 meter från planområdet. Närmaste tågstopp, Värnamo station, ligger ungefär 2,5 kilometer från planområdet.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Inom planområdet finns idag parkeringsplatser på fastigheten Distributören 1.

Enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Med tomt avses enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”. Tomt är således enligt nu gällande principer ett funktionellt begrepp, till skillnad från ”fastighet” som är ett äganderättsligt begrepp. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Kommunens parkeringsnorm från 1993 har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Enligt Värnamo kommuns gällande parkeringsnorm är antalet parkeringsplatser per 1000 m² BTA

- 11 för tillverkningsindustri
- 8 för lager- och grossiströrelse.

Antal parkeringsplatser kan beräknas genom formeln $P_{antal} = \left(\frac{Ax}{1000}\right)yn$, där

P_{antal}	är antal parkeringsplatser,
A	är fastighetsarea i m ² ,
x	är största byggnadsarea per fastighet i procent av fastighetsarea,
y	är antalet parkeringsplatser per 1000 m ² BTA enligt kommunens gällande parkeringsnorm, och
n	är antal våningsplan.

³ I detta fall ”Länsstyrelsens i Jönköpings län föreskrifter m.m. om skydd för grundvattentillgångar för Värnamo, Värnamo kommun” (1986-12-03) och tillhörande karta.

Tillverkningsindustri i en våning, fastighetsarea om ungefär 41 100 m² och exploateringsgraden (i detta fall byggnadsarea per fastighet i procent av fastighetsarea) 50 % ger ungefär 226 parkeringsplatser.

Lager- och grossiströrelse i en våning, samma fastighetsarea och exploateringsgrad som ovan ger ungefär 164 parkeringsplatser.

Planförslaget medger en förhållandevis hög exploateringsgrad på kvartersmark, vilket ställer högre krav i fråga om rationell utformning av fastighet då det kommer till parkering, lastning och lossning av fordon. Frågor gällande parkering, lastning och lossning av fordon bedöms i detta skede möjliga att lösa. Frågorna hanteras i detalj i samband med bygglov.

In- och utfart till och från industrikvarter ska ske från och till Speditörvägen. Detaljplanen reglerar detta.

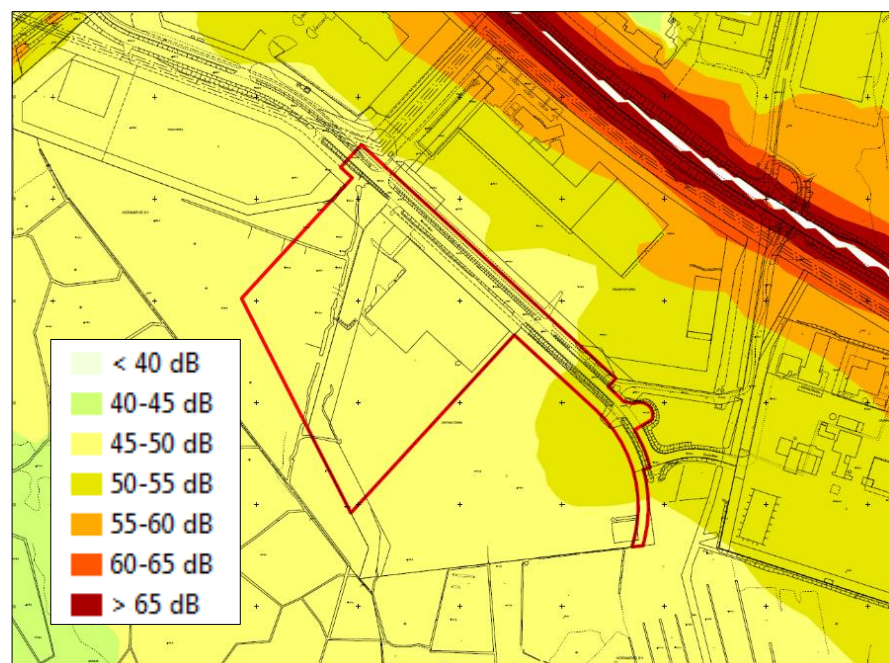
Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger i ett industriområde beläget utmed väg 27. Följaktligen innebär dagens förutsättningar att planområdet är utsatt för både industribuller och vägtrafikbuller.

Enligt resultat från rapporten ”Värnamo kommun: Bullerkartläggning av Värnamo kommun” (Ingemansson Technology AB 2005) utsätts planområdet för vägtrafikbuller inom intervallet 45-55 dB, se bild 4 nedan. Bullerkartläggning av industrier (ÅF-Ingemansson Technology 2007) gör gällande att buller kring år 2007 i planområdet låg inom intervallet 35-55 dB(A). Strax utanför planområdet, i andra delar av Sörsjö industriområde, översteg bullernivån 55 dB(A). Genomförande av planförslaget antas medföra ökade bullerstörningar. Påverkan bedöms i sitt sammanhang emellertid liten.

Till höger: **Bild 4.**
Vägtrafikbuller.
Planområdesgräns i rött.



Farligt gods

Speditörvägen, den enda gatan inom planområdet, är ingen rekommenderad led för farligt gods.

Belysning

Gatubelysning finns idag utmed Speditörvägens norra sida. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller gatubelysning.

Markföroreningar

På fastigheten Tullaren 1, norr om planområdet, ligger en drivmedelsanläggning. I samband med leverantörsbyte har anläggningen undersökts av ÅF Infrastructure AB (ÅF Infrastructure AB 2015, *"Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Tullaren 1, Speditörvägen i Värnamo kommun"*). Efter genomförda åtgärder är slutrapport för miljökontroll framtagen av Orbicon AB (Orbicon AB 2016, *"Miljökontroll vid rivningsarbeten på drivmedelsanläggning Tullaren 1, Speditörvägen i Värnamo"*). Anläggningen har således undersökts och motiverade saneringsåtgärder har vidtagits.

Inga kända markföroreningar finns i planområdet.

Översvämning

Risk för höga vattenstånd vid översvämning av Lagan och Vidöstern bedöms inte föreligga. Grundvattenytans nivå bedömdes i samband med översiktlig grundundersökning 1987 ligga nära markytan.

Brand och räddning

Brandstationen i Värnamo ligger inom en kilometer från planområdet. Två vattenbrandposter, belägna i anslutning till gång- och cykeltvägen, finns inom planområdet. Räddningstjänsten bedömer befintliga brandposter tillräckliga.

Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur är redan utbyggd i området och teknisk försörjning bedöms i dagsläget inte utgöra något problem.

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i planområdet. Även Skanova och Värnamo Energi har underjordiska ledningar i planområdet. Tillgång till allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark säkerställs genom prickmark (marken får inte förses med byggnad) och den administrativa bestämmelsen "u₁" (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

Avfallshantering och källsortering/återvinning ska ordnas inom fastighet.

Det naturområde som kompletterats med egenskapsbestämmelsen "dike" (område avsett för dagvattendike) i planområdets nordvästra del, syftar till säkerställande av hantering av dagvatten.

Tekniska förvaltningens redovisning av uträkning av dagvattenvolym för anslutna fastigheter utmed Speditörvägen i Värnamo:

Anslutna fastigheter till dagvattenledning, dike, mellan Fraktaren 2 och Distributören 1, även söder om Distributören 1.

Tullaren 1, 50000 m²

Fraktaren 2, 30300 m²

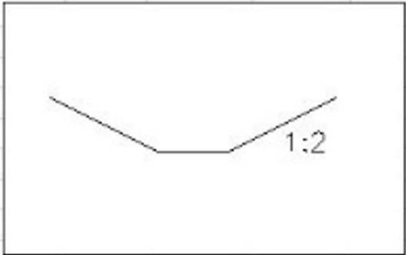
Distributören 1, 41000 m²

Skogsmark söder om Fraktaren 2 och Distributören 1, 81500 m²

Industriområdet likställs enligt Svenskt Vatten publikation P110 som tät bostadsbebyggelse och uträkningarna avser regn med 5-års återkomsttid. Den total vattenvolym som ska omhändertas är 2,7 m³/s.

Ett nytt dike ska anläggas, diket har bottenbred 0,5 m och släntlutning 1:2. Vid framräknat flöde stiger vattennivån i diket söder om Distributören 1 med 1,55 meter, ett antagande att dagvattendiket har ett grundflöde med vattendjup 0,2 meter ger en nivå, RH 2000, +178 möh (177,99) där diket från Distributören 1 ansluter mot nyanlagt dike.

Mannings formel 1:2		
$Q = M \cdot A \cdot R^{2/3} \cdot S^{1/2}$		2,7 m ³ /s
Q= Flödet (m ³ /s) $Q = U \cdot A$		
M=Mannings tal		
R=Hydrauliska radien (m) $R = A/P$		0,7521 m
P=Våta perimetern (m) $P = B + 2 \cdot ((h^2 + 2h^2)^{1/2})$		7,4445 m
A=Arean (m ²) $(B \cdot h) + (h \cdot 2h)$		5,599 m ²
S=Energilinjens lutning (m/m)		
Testa h		
Q=	2,7 m ³ /s	
M=	20	
B=	0,5 m	
S=	0,00085 m/m	
h=	1,553 m	



MILJÖMÅLEN

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. "God bebyggd miljö" och preciseringen "Hållbar samhällsplanering" påverkas i mindre utsträckning positivt då utvidgning av verksamhet i befintligt industriområde möjliggörs. "Begränsad klimatpåverkan" kan genom fler transporter marginellt påverkas negativt.

Kommunens två övergripande miljömål enligt Värnamo kommuns miljöprogram (fastställt av kommunfullmäktige 2014-11-27) är:

- Kommunens medborgare och kommunens egna anställda ska vara nöjda med kommunens miljöarbete i sin helhet, och
- Värnamo kommun som geografiskt område ska reducera utsläppen av växthusgaser med minst 40 % till år 2020 jämfört med 1990 års nivå.

Det lokala miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är kommunens andra miljömål avseende reduktion av växthusgaser, eftersom utvidgad industrifastighet kan medföra ökade transporter och därför ha en negativ inverkan. Påverkan bedöms liten.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) 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 buller, luft och vattenkvalitet.

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2009-10 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. I rapporten "Uppföljning av miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för luftkvalitet i Jönköpings län 2015" presenteras resultat från indikativa mätningar i länet. Av rapporten framgår bland annat att MKN vad gäller partiklar, kväve- och svaveldioxid och bensen inte överskreds i Värnamo kommun under 2014.

Mätningar specifika för aktuellt planområde har inte gjorts. Med hänvisning till ovan nämnda rapport förmodas aktuellt planområde inte vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Behovsbedömning (miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning)

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska detaljplaner, vars genomförande kan antas få en betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Redovisning vad gäller miljökonsekvenser ska ha ett visst innehåll och uppfylla vissa krav. Miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program regleras dels enligt 6 kap. 11-18 och 22 §§ miljöbalken, dels enligt förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Alla detaljplaner ska inte miljöbedömas. En behovsbedömning av miljöbedömning görs för att avgöra huruvida en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning är genomförd. Av behovsbedömningen framkom att miljömålet "God bebyggd miljö" och preciseringen "Hållbar samhällsplanering" i mindre utsträckning påverkas positivt då utvidgning av verksamhet i befintligt industriområde möjliggörs. "Begränsad klimatpåverkan" kan genom fler transporter marginellt påverkas negativt. Av behovsbedömningen framkom även att frågor rörande dagvattendike och dagvattenhantering behöver utredas ytterligare under processens fortsatta gång. Samma gäller eventuellt geotekniska och geohydrologiska förhållanden. Miljökonsekvenserna bedöms vara av sådan karaktär att de redovisas löpande i planbeskrivningen.

Kommunen har efter behovsbedömning kommit fram till att genomförande av planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan, därmed att ingen miljöbedömning krävs. Länsstyrelsen i Jönköpings län har i samrådsyttrande (beteckning 402-2244-2017) meddelat att myndigheten delar kommunens åsikt.

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.

Genomförandedelen har ingen självständig rättsverkan utan ska ses som ett förtydligande av planens syfte ur genomförandesynpunkt. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår enbart av plankartan med tillhörande planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, vilket innebär antagande av kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen hösten 2017.

När detaljplanen är antagen och lagakraftvunnen kommer de juridiska, ekonomiska och praktiska åtgärder som krävs för planens genomförande att företas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från och med den dag planen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Kommunen har vid kommunalt huvudmannaskap en rättighet, samt vid fastighetsägarens påkallande också en skyldighet, att mot författningsenlig ersättning lösa in allmän platsmark. Allmän platsmark i denna detaljplan är redan i kommunens ägo, och till stora delar också utbyggd.

Exploatörer inom planområdet ska enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen bekosta utförandet av allmän plats. Enligt upprättat markanvisningsavtal ska exploatören, Garantell AB, bekosta flytt av dagvattendike och eventuella övriga förändringar av allmän platsmark som föranleds av deras exploatering.

Kommunen ansvarar för vattenförsörjning samt bortledning av dag-, drän- och spillvatten inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Huvudmannen ansvarar för att allmänna ledningar byggs ut fram till kvartersmark för respektive fastighet, samt ansvarar för framtida drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet. Det allmänna ledningsnätet i området kräver till följd av detaljplanen vissa ombyggnader.

Värnamo Energi AB är huvudman för fjärrvärme och elnät inom planområdet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggnader, anläggningar, interna ledningar, hantering av dagvatten och liknande inom sin kvartersmark.

Avtal

Markanvisningsavtal och planavtal har träffats mellan exploatören, Garantell AB, och Värnamo kommun. I samband med att detaljplanen antas är avsikten att teckna avtal om marköverlåtelse och fastighetsbildning. Formerna kring detta regleras i ett upprättat markanvisningsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut med mera

Då detaljplanen vunnit laga kraft kan utvidgning av industrifastigheten Distributören 1 ske genom fastighetsreglering. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos lantmäterimyndigheten. Formerna kring eventuell överlåtelse och fastighetsbildning regleras i upprättat markanvisningsavtal. Innan överlåtelse äger rum kommer kommunen med servitut att trygga allmänna underjordiska ledningar inom berört område.

Tomtindelning, fastighetsplan med mera

Inom planområdet finns inga omedelbara bestämmelser om fastigheternas indelning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Finansieringen av detaljplanen regleras genom upprättade planavtal och markanvisningsavtal mellan exploatören och kommunen. Avtalet innebär att exploatören, Garantell AB, bekostar kommunens arbete med detaljplanen samt erforderliga utredningar under planprocessen. Vid bygglov kommer ingen planavgift att tas ut.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer att erhålla utgifter till följd av flytt av dike, eventuellt annan ändring av allmän platsmark, ändringar av det allmänna VA-nätet. Utgifterna betalas av exploatören.

Kommunen kommer att erhålla inkomster till följd av avgifter och kostnader för VA. Dessa avgifter och kostnader rör utökad areal för Distributören 1, förlängning/ändring av servisledningar och eventuellt upprättande av fler eller nya förbindelsepunkter med mera.

Kommunen kan komma att erhålla inkomster till följd av bygglovsavgifter för bygglovspliktiga åtgärder inom planområdet.

Avgifter för VA och bygglov grundas på en vid var tid för respektive avgift gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Såsom ägare till kvartersmark inom området kommer utgifter för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark att erhållas. Exploateringen inom kvartersmark kan komma att omfatta byggnation av byggnader och andra anläggningar, bygglovsavgift, hantering av dagvatten och andra interna ledningar med mera.

Exploatören kommer att erhålla utgifter för VA. Dessa avgifter och kostnader rör utökad areal för Distributören 1, förlängning/ändring av servisledningar och eventuellt upprättande av fler eller nya förbindelsepunkter med mera.

Exploatören kommer att erhålla utgifter till följd av flytt av dagvattendike och andra nödvändiga eller påkallade ändringar av allmän plats.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget bedöms i dagsläget inte leda till betydande miljöpåverkan. Vidare är kommunens bedömning att planförslaget bidrar till, om än marginellt, uppfyllelse av miljömålet ”God bebyggd miljö” och preciseringen ”Hållbar samhällsplanering”. Detta eftersom mark tas i anspråk i direkt anslutning till, därmed blir en del av, ett befintligt industriområde.

Planförslaget möjliggör expansion av befintlig industriverksamhet. Därmed kan mer trafik genereras, vilket medför ökade klimatpåverkande utsläpp. Kommunen bedömer att miljömålet ”Begränsad klimatpåverkan” genom fler transporter kan, om än marginellt, påverkas negativt.

En annan förmodad konsekvens av planförslaget är stora mängder dagvatten till följd av stor areal tak och hårdgjord yta. Utjämning av mark och andra fysiska ingrepp medför förändring av nuvarande landskapsbild inom planområdet.

ÖVRIGT

Fältinventering av natur- och kulturmiljöer på fastigheten Distributören 1 m. fl. är utförd 2017-02-10 av kommunantikvarie Peter Andersson, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Uträkning av dagvattenvolym för anslutna fastigheter utmed Speditörvägen i Värnamo är upprättad av projekteringsingenjör Stefan Helbro, tekniska förvaltningen.

Januari 2017

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Henrik Gustavsson
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt