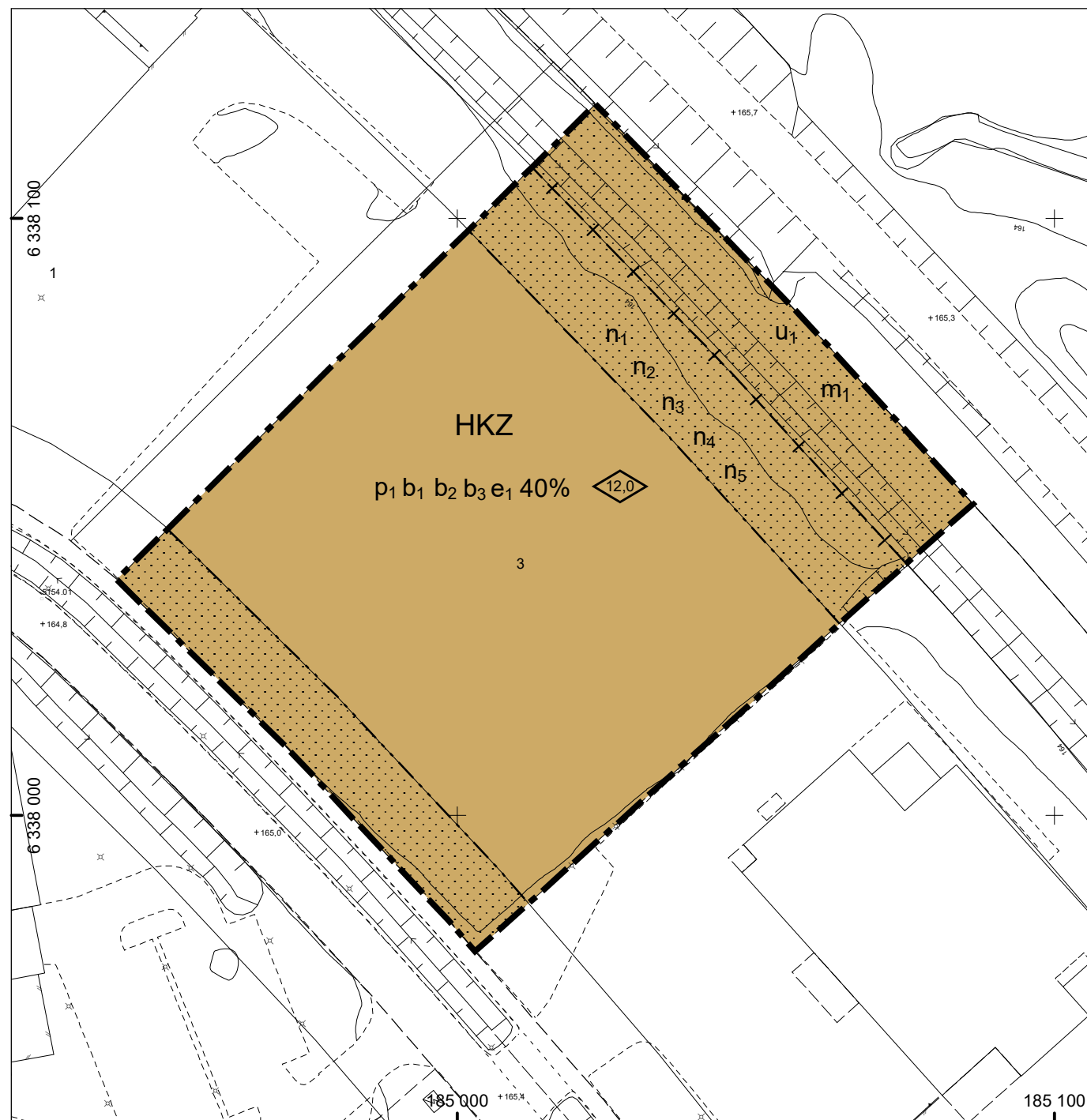




BETECKNINGAR FÖR GRUNDKARTA

	Gällande användnings- och egenskapsgräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Servitutgräns
	Traktnamn
	Block- och enhetsnummer
	Kvarternamn
	Tomtnummer
	Gatunamn
	Befintliga byggnader (husliv)
	Fornlämning
	Markkontur
	Staket
	Stödmur
	Mur
	Järnvägsspår
	Slänt
	Dike
	Strandlinje

	Ledning
	Lyktstolpe
	Träd
	Polygonpunkt
	Höjdfixpunkt
	Rutnätpunkt
	Befintlig markhöjd
	Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 3 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000.

Grundkartan aktuell 2021-02-09 Värnamo kommuns samhällsbyggnadsförvaltning

Danfilip 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
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Kontor. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
	Verksamheter. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
	Detaljhandel. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

	Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Mark

	Marken får inte användas för parkering, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
	Marken får inte användas för körytor, PBL 4 kap. 10 §
	Marken får inte användas till skyltar/pyloner, PBL 4 kap. 10 §
	Marken får inte användas till uteplatser eller annan utevistelse, PBL 4 kap. 10 §
	Marken får inte användas för upplag, PBL 4 kap. 10 §

Utformning

	Högsta byggnadshöjd är 12,0 meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
--	---

Placering

	Byggnad ska placeras minst 8,0 meter från fastighetsgräns om inget annat anges., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
--	--

Störningsskydd

	Vall eller dike ska finnas som säkerställer att vätska från en eventuell olycka på intilliggande led med farligt gods inte sprids in på övrigt planområde, PBL 4 kap. 12 § 1 st 3 p.
--	--

Utförande

	Entréer ska placeras på sida bort från intilliggande led med farligt gods, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag placeras på sida bort från intilliggande led med farligt gods, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Fasad mot intilliggande led med farligt gods ska utföras i obrännbart material och ingående komponenter ska motsvara lägst brandteknisk klass E30, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har fått laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt dike. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
--	--

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för fastigheten

Dnr PLAN 2020.3465

Detaljplan för fastigheten
KALKSTENEN 3
Värnamo stad

Dnr PLAN 2020.3465

Planbeskrivning



Handlingar

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

Innehållsförteckning

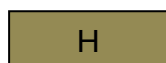
HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten.....</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser.....</i>	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	6
.....	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	6
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Detaljplaner med mera.....</i>	7
<i>Riksentresse.....</i>	8
<i>Kommunala beslut i övrigt.....</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Natur, geoteknik och kultur.....</i>	9
<i>Bebyggelse.....</i>	10
<i>Vattenområden</i>	10
<i>Gator och trafik</i>	11
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	11
<i>Brand och räddning</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	13
MILJÖMÅLEN	15
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	15
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	16
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	17
<i>Organisatoriska frågor</i>	17
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	17
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	18
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	18

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

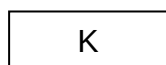
Här redovisas kortfattat syftet med varje planbestämmelse som finns föreslagna i detaljplan.

Användning av mark och vatten

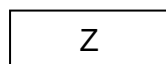
Kvartersmark



Detaljhandel, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för område med detaljhandel. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.



Kontor, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för område med kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.



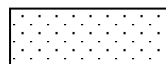
Verksamheter, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för område med service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningsverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e₁

Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



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

Mark

n₁

Marken får inte användas för parkering. Syftet med bestämmelsen är att skapa en gemensam landskapsbild med grannfastigheter längs med väg 27. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 13 § PBL.

n₂

Marken får inte användas för körytor. Syftet med bestämmelsen är att skapa en gemensam landskapsbild med grannfastigheter längs med väg 27. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.

- n3 Marken får inte användas till skyltar/pyloner. Syftet med bestämmelsen är att skapa en gemensam landskapsbild med grannfastigheter längs med väg 27. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.
- n4 Marken får inte användas till uteplatser eller annan utevistelse. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att uteplatser eller likande platser för vistelse utomhus placeras i riskområde från led med farligt gods. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.
- n5 Marken får inte användas för upplag. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att upplag på sida mot väg 27 inte anordnas. Detta för att undvika risk för skador vid en eventuell olycka vid intilliggande trafikled (väg 27). Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § punkt 1 PBL.

Utformning



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

Placering

p1

Byggnad ska placeras minst 8,0 meter från fastighetsgräns om inget annat anges. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Störningsskydd

m1

Vall eller dike ska finnas som säkerställer att vätska från en eventuell olycka på intilliggande led med farligt gods inte sprids in på övrigt planområde. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utförande

b1

Entréer ska placeras på sida bort från intilliggande led med farligt gods. Syftet med bestämmelsen är att minska risken för personskador vid en eventuell olycka med farligt gods på intilliggande led. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b2

Ventilation ska utföras så att friskluftsintag placeras på sida bort från intilliggande led med farligt gods. Syftet med bestämmelsen är att minska risken för personskador vid en eventuell olycka med farligt gods på intilliggande led. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b3

Fasad mot intilliggande led med farligt gods ska utföras i obrännbart material och ingående komponenter ska motsvara lägst brandteknisk klass E30. Syftet med bestämmelsen är att

minska risken för person och egendomsskador vid en eventuell olycka med farligt gods på intilliggande led. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁

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

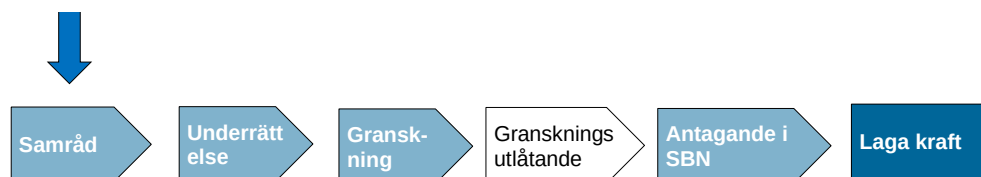
Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att på fastigheten Kalkstenen 3 möjliggöra etablering av verksamhet med detaljhandel, kontor och verksamheter med begränsad påverkan på omgivningen.

Detaljplanen ersätter del av större detaljplan och möjliggör för samma typ av handelsverksamhet som idag finns på intilliggande fastighet, men som inte är tillåtet på aktuell yta i gällande detaljplan.

Tidsplan och planförfarande

Här är vi nu!



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd kvartal ett 2021
- Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden kvartal tre/fyra 2021.

Detaljplanen anses inte vara av betydande intresse för allmänheten och antas inte ha betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande. Därför kommer detaljplanen handläggas med standard planförfarande.

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.

Planens läge, areal och markägförhållanden

Planområdet täcker hela fastigheten Kalkstenen 3 som består av cirka ett hektar stort landområde beläget inom verksamhetsområde Bredasten i sydöstra utkanten av Värnamo stad. Fastigheten omges på två sidor av allmän väg/gata (Riksväg 27 samt lokalgata inom industriområdet). De övriga

två sidorna gränsar till bebyggda fastigheter med kontorsverksamhet på ena sidan och handelsverksamhet på andra. Fastigheten är idag kommunägd och obebyggd.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Planområdet är utpekad som befintligt industriområde i kommunens gällande översiktsplan, Mitt Värnamo 2035.

Hösten 2020 ställdes kommunens förslag till ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad ut på samråd. Enligt detta dokument ska utbyggnad i området framförallt ske enligt de befintliga planer som finns för Bredasten och Högalund.

Aktuellt detaljplaneförslag anses således överensstämma med kommunens översiktsplanering.

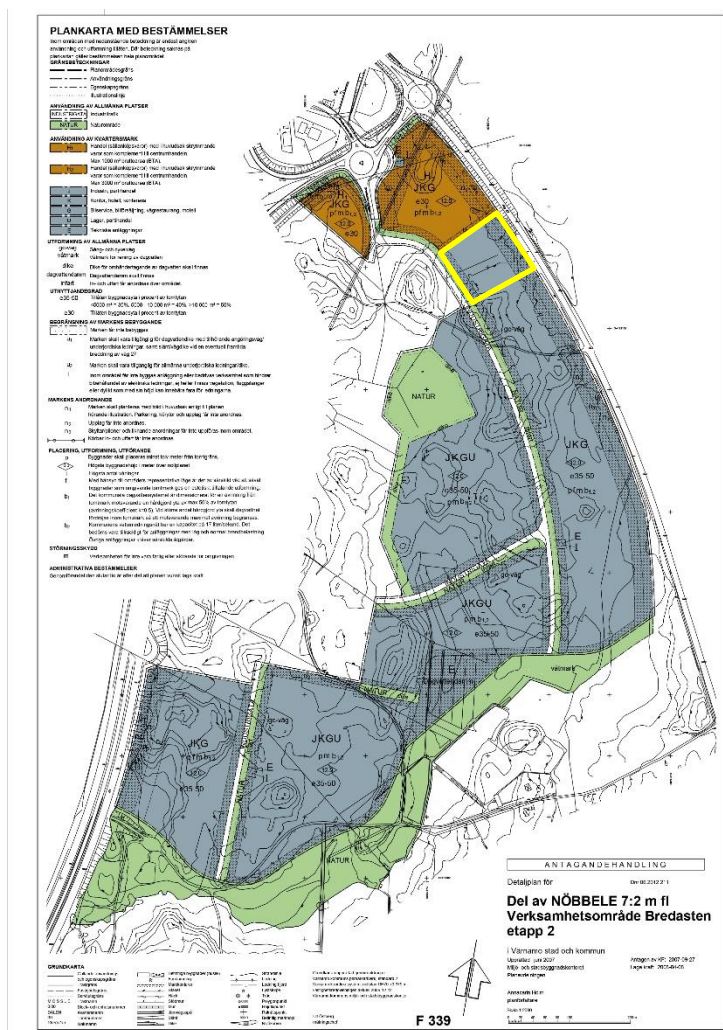
Detaljplaner med mera

Nedanstående befintliga detaljplan berörs direkt av planförslaget. För det markområde som ingår i den nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående plan att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

F 339 Detaljplan för del av NÖBBELE 7:2 m. fl. (Verksamhetsområde Bredasten) etapp 2, Lagakraft 2008-04-08.

Inom föreslaget detaljplaneområde (gul linje) tillåter F339 kvartersmark för industri, partihandel, kontor, hotell, konferens, bilservice, bilförsäljning, vägrestartur och motell. Det tillåts dock inte handel.

Storleken på bebyggelsen regleras med 12 meters byggnadshöjd, samt 40 % byggnadsyta av cirka 10.000 kvadratmeter tomtyta.



Riksintresse

Planområdet angränsar till riksväg 27, som omfattas av riksintresse för kommunikationer. Detaljplanen utgör ingen negativ påverkan på riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 2020-10-20 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att skyndsamt komplettera befintlig detaljplan alternativt upprätta en ny detaljplan så att handel (sällanköp) möjliggörs inom fastigheten Kalkstenen 3 i Värnamo.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för planområdet, de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna beskrivs ämnesvis. Även konsekvenserna av ändringarna beskrivs löpande i denna del.

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Marken har beretts för etablering av verksamheter sedan tidigare. När gällande detaljplan F339 togs fram reglerades marken för bebyggelse av industri, kontor med mera. Hela planområdet förbereddes då för genomförande, vilket innebar att skog togs ner och massor flyttades mellan områden inom detaljplanområdet för att marken skulle planas ut. Marken har således inga värdefulla biotoper eller material som bör sparas.

Geoteknik och radon

Geoteknisk utredning togs fram för området 2013. Marken bestod då till största del av torv med underliggande jordsediment av sand/silt/lera. Vid projektering av hela området användes massor från området för att skapa väl förberedda ytor på kvartersmark.

I samband med utredningen togs även radonprover. Området klassas som normalrisk, vilket innebär radonskyddat utförande vid byggnation. Detta ska ske genom att alla genomföringar i rekonstruktioner mot mark tätas för att reducera risken för inträngning av radonhaltig jordluft i byggnaderna. Detta kommer säkerställas vid bygglovsskede.

Fornlämningar

Arkeologisk utredning genomfördes och slutfördes inför framtagandet av detaljplan F 339. Området innehåller inga kända fornlämningar.

Klimatanpassning

Det här projektet bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder kan därför vara nödvändiga. Vid ett skyfall så finns diken runt om planområdet som avleder regnvattnet bort från planen. Området har en god avrinningssystem vad gäller dagvattenhantering med ett system utav diken och brunnar.

Bebyggelse

Arbetsplatser, byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet finns idag inga arbetsplatser och heller inte någon bebyggelse. Detaljplaneförslaget tillåter handel, kontor och verksamheter. Tillkommande bebyggelse kommer innebära att arbetsplatser tillskapas på platsen.

På grannfastigheterna finns storskaliga byggnader i form av en hall för idrottsverksamhet, en anläggning för restaurang och hotell samt en större butik med sällanköpsvaror. Sammanfattande för bebyggelsen är att den är av industrimässig karaktär med höga fasader och stora parkeringsytor.

Tillgänglighet

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

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

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

Planområdet har jämnats ut när hela industriområdet förbereddes för byggnation. Det finns inga stora höjdskillnader vilket gör att planområdet bedöms vara gynnsamt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Längs med riksväg 27 reserveras en 30 meter bred byggnadsfri remsa med. Inom området tillåts inte körytor, och utrymme ska ges för dagvattenhantering samt vall för hantering av risker. Detta område kan med fördel hållas planterat.

Vattenområden

Planområdet omfattas inte av strandskydd eller vattenskyddsområde. Öster om planområdet finns en befintlig dagvattendamm.

Eftersom detaljplanen inte innebär några förändringar eller påverkar strandskydd och vattenskyddsområden uppstår heller inga konsekvenser inom ramen för detaljplanen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via Kalkstensgatan (industrigata) som ansluter till Bredastensvägen och som gemensamt startar i cirkulationsplatsen vid avfarten från intilliggande motorväg. Gatan har goda möjligheter att användas för tillkommande trafik, vägbredd och diken ryms inom den gata som finns planlagd utanför aktuellt planområde.

Gång- cykel- och mopedtrafik (GCM-trafik)

Planområdets läge är gynnsamt utifrån pendlingsavstånd till Värnamo centrum. Gång- cykel- och mopedgata är utbyggd längs med Kalkstensgatan. Från fastigheten går det genom en mix av trafikseparerade GCM-vägar och utpekade cykelleder på ett enkelt sätt ta sig till större delen av Värnamo stad.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Värnamo Bredasten, ett stenkast från planområdets gräns längs med Kalksetensgatan. För färd med tåg finns Värnamo station cirka fyra kilometer (fågelvägen) från planområdet. Läget bedöms därför gynnsamt för kollektivtrafik och hållbara resesätt som gång och cykel.

Parkering, varumottagning, utfarter

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten.

Parkering ska ske på egen tomt. Vid maximal exploatering och användning av tillåtna ändamål med högst trafikomsättning så bedöms det enligt kommunens parkeringsnorm behövas cirka 100 bilplatser. Detta innebär en uppskattad yta på 2,5 (faktor för backningsytor, vägar med mera) gånger 10 m² per bil, totalt cirka 2500 m². Med en maximal byggnadsarea på 40 % (ca 4000 m²) bedömer kommunen att det finns nog med ytor inom planområdet för att kunna hantera parkeringen inom egen fastighet.

Störningar, hälsa och säkerhet

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

Farligt gods

Aktuellt planområde ligger i anslutning till riksväg 27 som är en rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods i Jönköpings län. Detta innebär att hänsyn ska tas till risken för olyckor med farligt gods på trafikleden.

Väg 27 bör behandlas som Väg-Hög enligt Hallandsmodellen, Riskanalys av farligt gods i Hallands län (Meddelande 2011:19), framtagen av Länsstyrelsen i Hallands län. Detta ger ett krav på basavstånd på 100 meter mellan vägområde och bebyggelse, men som om skyddsåtgärder vidtas kan medföra ett reducerat avstånd på 30 meter.

Planförslagets byggrätt placeras enligt Hallandsmodellens kriterier för reducerat avstånd. För detta ändamål regleras 30 meter från vägområdets gräns (som sammanfaller med planområdet gräns) som byggnadsfri yta. Detta kompletteras med egenskapsbestämmelser som säkerställer att byggnad som uppförs inom planområdet ska uppföras med obrännbar fasad på sida mot väg 27 samt att entréer och luftintag till ventilation ska placeras på sida bort från väg 27. Bebyggelsefritt område de 30 första meterna säkerställs med prickad, bebyggelsefri mark inom fastigheten. Sida mot väg 27 får heller inte användas för upplag, då detta kan skapa risk för skada vid en eventuell olycka på trafikleden.

För att skydda liv vid en eventuell brand eller annan krissituation reglerar detaljplanen även att sida mot väg 27 inte får användas för uteplatser eller liknande utevistelse. På detta sätt minskas risken för tillfälliga besökare att utsättas för skadliga luftföroreningar eller bränder till följd av exempelvis en olycka med farligt gods på väg 27.

Inom den prickade marken ska det finnas en vall eller ett dike som säkerställer att vätskor vid en eventuell olycka med farligt gods på väg 27 kan ta sig in i övrigt planområde. Detta säkerställs med en m-bestämmelse i plankartan.

Belysning

Gatubelysning finns på gatorna i anslutning till detaljplanen.

Markföroreningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar. Fastigheten är obebyggd och massorna som använts för att bereda kommer från omkringliggande fastigheter som tidigare varit jungfrulig skogsmark.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Vattenbrandpost ska utföras i enlighet med P114 Distribution av dricksvatten. Planområdet faller inom industriområden eller motsvarande med normal brandbelastning, vilket innebär att från enskild brandpost ska minst 20 l/sek kunna tas ut. Närmaste vattenbrandpost är placerad i anslutning till grannfastigheten Graniten 2, cirka 100 meter från planområdets västra gräns. Brandposten är A-klassad och får aldrig blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen. I samråd med räddningstjänsten har befintlig brandpost i detta fall bedömts som tillräcklig för den bebyggelse som detaljplanen tillåter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

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

Planområdet kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske via anslutningspunkt vid fastighetsgräns på Kalkstensvägen.

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvalitén. Vidösterns uppnår ej god kemisk status i dagsläget. Då recipientens statusklassning inte får försämrats måste det gå att rena vattnet innan det når recipienten. Utrymme för rening av dagvatten inryms nedströms planområdet i befintliga system dimensionerade för omkringliggande industriområde. Vattnet går då via befintliga lokala fördröjningsåtgärder genom Ekebacken på vägen ner mot Vidöstern.

Värme

Fjärrvärme (Värnamo energi) finns förberett i anslutning till fastigheten (i gata).

El och tele

Fiber från Värnamo energi finns förberett i anslutning till fastigheten (i gata). E.ON ansvarar för el.

Avfall

Avfall ska tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering idag. Det är viktigt att backande rörelse undviks vid sophantering.

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. De miljömål som anses beröras av planen är:

- God bebyggd miljö

Målet kan påverkas negativt när stadens centrum får ytterligare konkurrens av handel i ett ytterområde. Långa avstånd verkar indirekt för ett större behov av bil eller motorburen kommunikation. Längre, och fler bilturer kan ge ökad miljöpåverkan.

Aktuell användning kan dock ses som god hushållning av mark, då marken redan är beredd för byggnation och flera liknande verksamheter finns i det anslutande området.

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 genomfört olika mätningar av 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 luftkvalitén. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålet God bebyggd miljö.

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

Granskningshandlingen kompletteras med Länsstyrelsen synpunkter kring undersökningen och kommunens beslut att bedöma att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden Kommunen verkar för att planen blir antagen hösten 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 (fem) år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskap för intilliggande allmänna platser (utanför detaljplaneområdet) är kommunalt.

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

Avtal

Värnamo kommun har ett upprättat markanvisningsavtal med G & K Blanks Fastigheter AB. Avtalet innebär att bolaget på egen bekostnad ska ta fram en ny detaljplan med handelsändamål för fastigheten Kalkstenen 3, och att bolaget efter att en ny detaljplan har vunnit laga kraft under vissa villkor har rätt att förvärva Kalkstenen 3 av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Kalkstenen 3	Fastigheten byter ägare genom försäljning.

Servitut

Servitut för dagvattendike, underjordiska ledningar och serviceväg till förmån för Värnamo kommun finns. U-område säkerställer att området är reserverat för ovanstående.

Ledningar

Längs med plangränsen mot öster finns ett dike och en dragning av allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark. För att dessa ska vara tillgängliga för underhåll och användning läggs ett u-område på ytan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Konsekvenser av planens genomförande

Planområdet har sedan tidigare tagits i anspråk för beredande av mark för industriverksamhet. Gällande detaljplan ger rätten att uppföra industri, kontor, bilhandel och bilservice. Ny detaljplan kommer ge möjlighet till att uppföra verksamheter med begränsad påverkan på omgivningen, handel med sällanköpsvaror och kontor. Det vill säga verksamheter som inte skapar för stora risker för tillfälliga besökare. Alltså ingen industri eller farlig verksamhet.

Planförslaget innebär att del av befintligt industriområde planläggs för verksamheter med tillfälliga besökare/vistelse. Tänkbara effekter av detaljplanen är ökade dagvattenmängder från större andel hårdgjorda ytor.

November 2021
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stefan Khoo
Planeringsarkitekt

Conny Eskilsson
Avdelningschef