



GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutgräns
- VÄSTHORJA 0:00 Block- och enhetsnummer
- GÄDDAN 00 Kvarternamn
- Vassgatan Gatunamn
- Markkonturer
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Järnvägsspår
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Ledning
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätpunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–2004, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2004–09–06 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns från vilken mindre avvikelser får ske
- Utgående användnings- och egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Inom områden med nedanstående beteckning är endast angiven användning och utformning tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- B₁ Bostäder/vårdbostäder

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- NATUR Naturmark
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gc-väg Gång- och cykelväg
- gång Gångväg
- n₁ Området skall i huvudsak lämnas för fri utveckling. Vid utgallring av träd och buskar skall hänsyn tas till att stabiliteten i slänten bibehålls.
- n₂ Allmän gång- och cykelväg får anordnas.

UTNYTTJANDEGRAD

- e00 Största tillåtna byggnadsarea i procent av tomtytan

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus / teknikhus

MARKENS ANORDNANDE

- n₃ Marken skall hållas planterad
- lek Lekplats skall finnas
- +000.0 Lägsta markhöjd över nollplanet
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING

- I,II Högsta antal våningar
- v₁ Vind får inte inredas
- v₂ På varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras
- p Byggnader skall placeras minst 6 m från tomtgräns
- m Tomten/fasaden skall utformas så att bullernivån inomhus understiger 30 dBA

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft. Markarbeten i form av ex. vis schaktning, pålning, borrhning som kan påverka skyddet av grundvattnet kräver särskilt tillstånd.

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Detaljplan för

DEL AV
VÄSTHORJA 12:39 M FL
ANABÄCKEN

i Värnamo stad

Upprättad i januari 2005
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Annacarin Holm
planförfattare

Antagen av KF: 2005–05–26
Laga kraft: 2005–06–25

Dnr 2003.0752
L 211

Skala 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 100 150 m

Del av Västhorja 12:39 m fl
ÅNABÄCKEN
I Värnamo stad

Dnr 03.0752.211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser, en planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning samt en fastighetsförteckning. Till planen hör också den programhandling som tidigare samråtts kring med tillhörande samrådsredogörelse. Efter detta detaljplanesamråd tillkommer också en samrådsredogörelse och efter en kommande utställning tillkommer ett utlåtande.

BAKGRUND OCH SYFTE

Vid Ånabäcksvägen, i den norra delen av Värnamo stad, äger kommunen mark avsedd att användas för bostadsbebyggelse. Detaljplan saknas men marken har tidigare varit bebyggd med två bostadshus, ladugård m fl byggnader, vilka nu är rivna. Ett uppdrag gavs av kommunstyrelsen i april 2003. Uppdraget innebar att miljö- och stadsbyggnadskontoret skulle ta fram en programhandling för bostadsbyggande invid Ånabäcksvägen (del av Västhorja 12:39). Avsikten med programhandlingen var att kommunen, då samråd kring programmet varit och alla förutsättningar hade diskuterats, skulle lämna ut området till någon exploatör som både får göra skisser på bebyggelsen och genomföra byggnationen. En exploatör har nu genom anbudsförfarande utsetts. Föreliggande planförslag grundar sig på de skisser på byggnation som lämnats in av Mjöbäcks Entreprenad AB (Mjöbäcksvillan).

PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG

Planförslaget föreslår en planläggning för bostäder av såväl det område som nu skall säljas, som för samtliga de privata (bebyggda och obebyggda) fastigheter som ligger utmed Ånabäcksvägen/Vassgatan. Planen föreslår vidare att en fastighet läggs fast för bostad alternativt vårdbostad. Denna fastighet används idag som vårdbostad för utvecklingsstörda.

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom det område som föreslås exploateras. För området närmast Lagan säkerställs dock skyddet. Planen är även inriktad på att säkerställa tillgängligheten för allmänheten och därigenom ge friluftslivet bästa möjliga förutsättningar.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

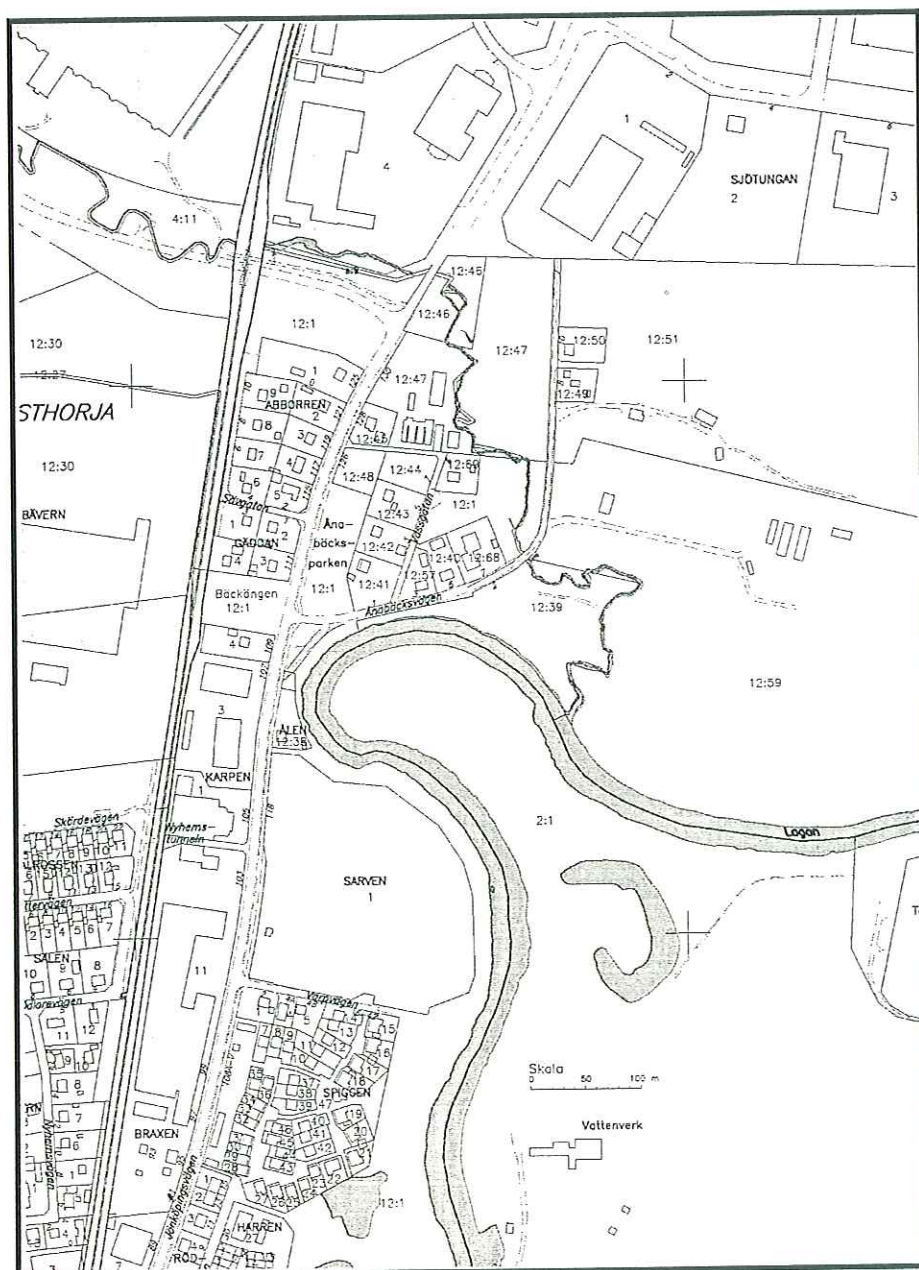
Planområdet är beläget i den norra delen av Värnamo stad på den östra sidan om Jönköpingsvägen. Strax norr om området ligger korsningen Jönköpingsvägen/väg 151 mot Gnosjö och Hestra. Planen omfattar ett område runt Ånabäcksvägen och Vassgatan.

Området avgränsas i söder av Lagan, i öster av en bäck, i väster av Jönköpingsvägen och i norr av gränsen mot handelsträdgården på Värnamo 12:47.

Utmed Ånabäcksvägen och Vassgatan finns ett antal befintliga bostäder samt ett gruppboende för utvecklingsstörda. Utanför planområdet, längs med Jönköpingsvägen i norr finns en handelsträdgård och ett bostadshus och nordöst om planområdet, med tillfart från Ånabäcksvägen, har kommunen ett förråd. I övrigt längs med Lagan finns större områden med naturmark.

Den totala arealen på planområdet är ca 4,6 ha, varav ca 1,7 ha utgör kvartersmark för bostäder.

De befintliga bostadsfastigheterna samt vårbostaden är privatägda. Det område som föreslås bebyggas med bostäder ägs av kommunen men säljs nu till en exploatör. Samtlig övrig mark i form av natur- och gatumark ägs av kommunen.



PLANFÖRHÅLLANDE / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Området omfattas idag inte av någon detaljplan, bortsett från en liten del av Ånabäcksvägen (västra delen), där en detaljplan från 1961 gäller.

I översiktsplanen för Värnamo tätort, "Värnamo 2000" har inte den framtida markanvändningen för området redovisats.

Det område som nu diskuteras för ny bostadsbebyggelse (Furudal) förvärvades av kommunen år 2000, med avsikten att planlägga området för bostäder. Kommunstyrelsen gav i april 2003 miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en programhandling för området med inriktning på möjligheten att bebygga området med bostäder. Efter programskedet beslutade kommunstyrelsen 2004-01-12 att lämna ut Ånabäcken till försäljning. Ett preliminärt avtal har träffats med Mjöbäcks Entreprenad AB, innebärande att kommunen överlåter området med tillträde då denna detaljplan vunnit laga kraft.

Efter samrådsskedet har exploateringsområdet minskats i omfattning. Anledningen är synpunkter som kommit från Länsstyrelsen angående strandskyddet. Ändringen innebär att vi nu inte tar i anspråk större markområde än den yta som tidigare varit tomtmark. Den del av exploateringsområdet/föreslagen kvartersmark som låg närmast bäcken i öster tas bort och blir allmän. Det innebär i sin tur att framtida exploatering blir mindre med färre hus/lägenheter.

PLANPROCESS / TIDSPLAN

Ett programskede är genomfört. Detta skulle visa om en försäljning av och byggnation inom området öster om Ånabäcksvägen var möjligt. Eftersom inga erinringar mot förslaget inkom under programskedet fortsatte planprocessen med ett samråd kring en detaljplan. Efter samrådsskedet har exploateringsområdet minskats. Anledningen är synpunkter från Länsstyrelsen gällande strandskyddet. Det förslag som nu skickas ut på utställning är därmed reviderat.

Planprocessen drivs med intentionen att planen skall kunna antas av kommunfullmäktige under mars-april 2005.

FÖRSLAGETS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

I miljöbalken kap 3 finns grundläggande bestämmelser för hushållningen med mark- och vattenområden.

" Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning."

" Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön."

Kapitel 5 handlar om miljö kvalitetsnormer.

" Vid planering och planläggning skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer."

Såväl riksintresseområde som miljö kvalitetsnormer behandlas särskilt i denna planbeskrivning och i miljökonsekvensbeskrivningen. I miljökonsekvensbeskrivningen framgår kommunens bedömning vad gäller planförslagets påverkan på riksintresse och gränsvärdena för miljö kvalitetsnormer.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

En särskild miljökonsekvensbeskrivning är upprättad och följer planhandlingarna. MKB:n behandlar i huvudsak de områden som upptas i denna planbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Natur och riksintresseområde

Det område som ingår i planen är till största delen exploaterat. Öster om området finns dock ett större naturområde/riksintresseområde. Här finns ett mycket vackert och speciellt område som i mångt och mycket visar på de egenskaper som karaktäriserar riksintresset (Se beskrivning av riksintresset nedan). Området kan betecknas som ett friluftsområde, även om det idag inte används i någon större omfattning. Spontana stigar vittnar om att det förekommer promenader i området. Från Ånabäcksvägen kan man ta sig ut i detta område via en anlagd gångväg/bro över bäcken. Denna gångväg, som föreslås vara kvar, går strax norr om det område som nu tas i anspråk för bebyggelse.

Riksintresseobjektet Lagan

Riksintresset för naturvård berör Lagans meandrande lopp nedströms Hörledammen till Vidöstern (Jönköpings län N56). Riksintresset kan sammanfattas med följande huvudkriterier: *"Området är ett framstående exempel på erosions- och ackumulationsformer som har ett opåverkat flodlopp med ett fortfarande geologiskt levande landskap."*

Det här aktuella riksobjektet vill bli bevara pågående processer. En meandrande flod ändrar sitt lopp, vilket måste tolkas så att område tänkbart för framtida meandring skall lämnas i sådant skick att processerna kan fortgå opåverkade. Detta synsätt framgår också av den grova gränsdragning som gäller för riksintresseområdet idag.

Planen föreslår att ett område på ca 2700 m² exploateras med bostäder. Området ingår i riksintresseområdet och avgränsas av Lagan i söder Ånabäcksvägen i väster och en bäck i öster och norr.

Strandskydd

Utmed Lagan råder 100 m strandskydd. Syftet med skyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Den största delen av planområdet ligger inom strandskyddsområde, men för de exploaterade delarna är detta redan upphävt. För det område som nu är aktuellt för exploatering krävs ett upphävande av strandskyddet.

Kultur

Inom programområdet finns inga registrerade fornlämningar. I samband med vägutredningen för Väg 151 förbi Värnamo (Ljussevekaleden) upptäcktes dock två gravhögar norr om nu aktuellt område.

En arkeologisk utredning, etapp 2 har under november 2003 genomförts inom det område som föreslås exploateras. Undersökningen innefattade sökschaktsgrävning och provrutor. Dock påträffades inga lämningar. Ytterligare utredningar krävs därför inte.

Radon

Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m^3 , lågriskmark. Mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m^3 är normalriskmark och mark med halter över 50 kBq/m^3 är högriskmark.

Enligt en översiktlig radonutredning från 1992 ligger hela programområdet inom lågriskområde. I samband med en geoteknisk undersökning för det område som nu föreslås bebyggas med bostäder, mättes även radonhalten inom området. Dessa mätvärden visade att marken låg på 14 kBq/m^3 d v s strax över gränsen för lågriskmark. Inom detta område krävs därför radonskyddat byggande.

Att bygga radonskyddat innebär inga exceptionella åtgärder utan endast mindre förändringar i byggnadstekniken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är gränsvärden för utomhusluft. Idag finns gränsvärden som gäller för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10), bensen, kolmonoxid samt ozon.

Värnamo kommun har under många år utfört luftundersökningar och har därför en relativt god bild av luftkvaliteten i kommunen. Mätningarna visar att man i stort sett klarar de miljö kvalitetsnormer som gäller. Det är endast på enstaka platser i Värnamo centrum som det finns risk att man överskrider den gällande miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM 10) och normen för bensen.

Innehållet i programförslaget kan innebära en ökning av trafiken i detta område, men omfattningen får anses mycket begränsad och medför inte att ovanstående gränsvärden överskrids.

Friluftsliv

Området utmed Lagan som också är riksintresseområde för naturvärden används idag mycket lite för friluftsliv. Här finns dock goda förutsättningar för rekreation och friluftsliv för den som vill jogga, promenera och uppleva en vacker och annorlunda natur. Området kan också upplevas från Lagan t ex genom kanoting.

Möjligheter att ta sig till området ges idag bl a genom en gångförbindelse direkt norr om det område som nu föreslås bebyggas.

Skyddsområde för grundvattentäkt

Planområdet ligger inom inre skyddsområde för Ljusseveka grundvattentäkt. Detta innebär att det finns föreskrifter för att minska risken för förorening av grundvattnet. Dessa innebär i sin tur bl a att man inte får utföra större schaktningsarbeten till en nivå lägre än +150 m ö h, utan dispens från Länsstyrelsen. Marknivån inom området ligger runt +150 m ö h, innebärande att varje schakt inom området hamnar lägre än vad som är tillåtet. Kommande arbeten inom området kommer därför att kräva dispens hos Länsstyrelsen.

Inom området finns även speciella krav på hur bekämpningsmedel och andra kemikalier får användas, t ex krävs anmälan hos kommunen (miljö- och stadsbyggnadskontoret) för hantering av petroleumprodukter.

Enligt kommunens riktlinjer för värmepumpanläggningar för utvinning av värme ur mark eller grundvatten, får sådana inte anläggas inom skyddsområdet.

Dispens från skyddsföreskrifter

I samband med bebyggelse på del av Västhorja 12:39 kommer schaktningsarbeten till en lägre nivå än +150 m ö h att krävas.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av det område som föreslås bebyggas med bostäder. Markytan inom området ligger på nivåerna +150,0 och +150,8. Jordlagren utgörs av siltig finsand till 5 á 6 m djup följt av silt och lera till bedömt ca 10 m djup där åter sand och/eller morän vidtar. Vid sonderingarna har fast lagring registrerats till ca 6 m djup. I ett borrhål i den sydvästra delen av området erhöles friskjunkning på 6,6-8,0 m djup.

Grundvattenytan kan förväntas ligga i nivå med vattenytan i Lagan d v s ca 6 á 7 meter under markytan.

Eftersom undersökningen är av mycket översiktlig och vägledande karaktär skall kommande bebyggelse föregås av en noggrannare geoteknisk undersökning. Denna skall också ta hänsyn till att aktuellt område ligger 5-6 meter över Lagan och att slänten ner mot ån på många sträckor är mycket brant.

Översvämningsrisk / högsta högvattennivå

Högsta högvattennivå (100-årsflöde) för Lagan i höjd med planområdet är beräknat till $+149,5 \pm 0,2$ m. Skulle detta inträffa kommer delar av området runt Ånabäcken att vara översvämmat. Befintliga bostadshus skulle dock klara sig. Det område som nu föreslås exploateras ligger på nivåer mellan +150,0 och 150,8 och kan därmed också förväntas klara ett 100-årsflöde.

Bebyggelse och markanspråk

Inom området finns totalt sex enbostadshus som ligger utmed Ånabäcksvägen/Vassgatan. På fastigheten Västhorja 12:68 ligger också en gruppboad för utvecklingsstörda. Samtliga har tillfart via Ånabäcksvägen.

I planförslaget ingår även två obebyggda, privatägda tomter som föreslås planläggas för villabebyggelse. Den ena av dom, Västhorja 12:44 ligger med tillfart från Vassgatan, medan den andra, Västhorja 12:48 ligger med utfart direkt mot Jönköpingsvägen.

Samtliga dessa fastigheter föreslås få en exploateringsgrad på 25 % av tomtytan. Det innebär att alla fastigheter har möjlighet till mindre tillbyggnader. Bortsett från Västhorja 12:68 som planläggs för bostad/vårdbostad i ett plan, får samtliga fastigheter bestämmelsen bostäder i två plan.

Nordöst om planområdet har kommunen ett område med mindre byggnader som används som förråd. Tillfart till detta sker via Ånabäcksvägen.

Förslag till förändring

Mellan Västhorja 12:69, som är en privat bostadsfastighet, och bäcken finns en grönya som föreslås läggas till kvartersmark. Denna yta prickas dock bort och får inte bebyggas, med hänsyn till att markens nuvarande höjd ligger under 100-års regnet.

På fastigheten Västhorja 12:39, som ägs av Värnamo kommun har tidigare funnits två bostadshus, ladugård m m, vilka dock nyligen revs för att man skulle kunna genomföra kommunens intentioner om en nybyggnation. På denna tomt som omfattar ca 2700 m² planläggs nu för en bostadsbebyggelse av småskalig karaktär i två våningar. Det förslag som planen nu är baserat på innebär 6 lägenheter uppförda som tre parhus. Exploateringsgraden för området är satt till maximalt 30 % av tomtytan.

Skillnaden mellan föreslagen exploatering och förhållandena inom området då det bl a var bebyggt med två bostadshus och ladugård, är att den del av det tidigare tomtområdet som låg närmast Lagan och därmed hindrade passage utmed ån, nu blir allmänt område. Denna areal läggs istället öster om det gamla tomtområdet och vi tar i anspråk del av åkermarken som hörde till tomten. På så sätt blir ianspråktagen markyta i m² densamma. (Se även karta i miljökonsekvensbeskrivningen.)

Trafik

Biltrafik

Ånabäcken är beläget utmed Jönköpingsvägen i den norra delen av Värnamo tätort, drygt 2 km från centrum. Området nås från Jönköpingsvägen via Ånabäcksvägen som nu, liksom Vassgatan inom planområdet, byggts ut till normal gatustandard.

Trafiken på Jönköpingsvägen uppgår till ca 10000 fordon/dygn. Ånabäcksvägen och Vassgatan är att betrakta som mindre lokalgator med enbart personbilstrafik. På Ånabäcksvägen går dock en del större fordon eftersom kommunen har ett förråd med tillfart härifrån. Trafiken på dessa gator får ändå anses vara begränsad.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns utbyggt från centrum utmed Jönköpingsvägen ända fram till Ånabäcken. Området har därmed god tillgänglighet även för gång- och cykeltrafik.

En gång- och cykelförbindelse finns också från Ånabäcksvägen och österut. Denna korsar bäcken och går vidare ut i riksintresseområdet. Här finns ett system av mindre gångstigar som endast upprätthålls genom att man regelmässigt promenerar här.

Förlaget innebär inga egentliga förändringar för vare sig biltrafik eller gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelförbindelsen över bäcken och ut i riksintresseområdet föreslås vara kvar. Möjlighet ges också att i framtiden anlägga en gångförbindelse utmed Lagan. Detta kräver i sådana fall en ny övergång över bäcken för att nå området i öster.

En ny exploatering inom området innebär också en ökning av trafiken. Med hänsyn till att det endast kan bli tal om ett begränsat antal lägenheter torde inte trafikökningen vara av den storleksordningen att det ökar bullret nämnvärt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för allmän VA-anläggning.

Befintliga bostäder inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Vatten och avloppsledningar finns utbyggda i Ånabäcksvägen varifrån servis kan ges till ett nytt exploateringsområde. Anslutning till ny tomt längst upp på Vassgatan finns också, liksom till ny tomt utmed Jönköpingsvägen.

Dagvattnet från befintliga tomter går idag via bäckar inom området och därefter ut i Lagan. Till det nya området kan servis ges ut mot Lagan alternativt ut mot bäcken. Med hänsyn till att området ligger inom skyddsområde för Ljusseveka grundvattentäkt är det inte lämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten inom området.

Brandpost för brandvatten finns på Jönköpingsvägen < 200 m från området.

Uppvärmning

Värnamo Energi har kablar framdragna till vårbostaden som eventuellt räcker till beroende av uppvärmningsform. Eftersom området ligger inom inre skyddsområde för Ljusseveka grundvattentäkt är det inom området förbud mot att anlägga berg- och ytjordvärme. En möjlig uppvärmning av kommande bostäder är en närvärmestation med en gemensam pelletspanna alternativt luftvärme.

Handel och service

Programområdet ligger i norra utkanten av Värnamo tätort drygt 2 km från centrum. I denna stadsdel saknas livsmedelsaffär och annan service. Boende här är hänvisade till centrum alternativt de västra eller östra stadsdelarna. Detsamma gäller för skolverksamheten.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Januari 2005



Annacarin Holm
planförfattare

Antagen av KF: 2005-05-26

Laga kraft: 2005-06-25

Del av Västhorja 12:39 m fl
ÅNABÄCKEN
I Värnamo stad

Dnr 03.0752.211

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

INLEDNING

Enligt 5 kap 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som *innebär en betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Planförslaget innebär ett intrång i ett riksintresseområde och ianspråktagande av strandskyddsområde. Planområdet utgör också del av inre vattenskyddsområde för Värnamo (Ljusseveka) grundvattentäkt. För att bli bedöma vilka konsekvenser detta får har det ansetts rimligt att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram. MKB:n ska ge en samlad bedömning av förslagets inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Miljökonsekvensbeskrivningen följer planhandlingarna och har i stort sett samma indelning av intresseområden som planbeskrivningen. I slutet av MKB:n finns också en sammanfattning av de bedömda direkta och indirekta effekterna.

KOMMUNALA MÅL

Miljömål

Riksdagen antog 1999 femton nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan vidareutvecklats inom varje Länsstyrelse efter regionala förutsättningar. Värnamo kommun har också fört ner de femton miljökvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala miljömål. Nedan följer några av de kommunala delmålen, vilka kan beröras av planförslaget:

- Frisk luft:
Ökad energiproduktion av ekologiskt hållbara energikällor.
- Grundvatten av god kvalitet:
*Alla i kommunen skall ha tillgång till dricksvatten av god kvalitet.
Förbättring av grundvattenkvalitén.
VA-sektorn ska medge ett uthålligt utnyttjande av naturresursen vatten i ett mycket långt tidsperspektiv.*
- Levande sjöar och vattendrag:
*Kvalitén hos sjöar och vattendrag skall förbättras på sikt.
Lokalt omhändertagande av dagvatten så att miljön i sjöar och vattendrag inte försämras.
Biologisk mångfald skall bevaras och ges förutsättningar att öka.*

- God bebyggd miljö
*Kommunen ska verka för att hälsosamma och sociala boende- och arbetsmiljöer med närhet till grönska och vatten skapas.
Kommunen skall verka för att natur- och kulturmiljövärden bevaras.*

INNEHÅLL

Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar följande områden:

- Riksintresseområde för naturvård
- Strandskydd
- Kultur
- Miljökvalitetsnormer
- Friluftsliv
- Skyddsområde för grundvattentäkt
- Geologi
- Översvämningsrisk
- Trafik
- Buller (avser omgivningens påverkan på föreslagen byggnation)
- Miljöstörningar (avser omgivningens påverkan på föreslagen byggnation)

För varje område beskrivs vilka förändringar som föreslås, vilka konsekvenser detta förväntas få samt vilka eventuella åtgärder som föreslås vidtas för att minimera de negativa konsekvenserna.

Härutöver innehåller MKB:n en bedömning av förslagets överensstämmelse med kommunens miljömål och en sammanställning av konsekvenserna med en bedömning av storleken på dessa (stor, medelstor, liten eller ingen påverkan).

RIKSINTRESSE FÖR NATURVÅRD

Befintlig situation / föreslagna förändringar

Det område som ligger omgärdat av bäcken och Ånabäcksvägen och som föreslås exploateras ingår i riksintresset för naturvård. Planförslaget innebär att del av riksintresseområdet nu tas i anspråk för bostäder.

Förväntade konsekvenser

Marken avgränsas i väster av Ånabäcksvägen och i öster av bäcken. Det är en mycket tydlig avgränsning varför nu föreslagen exploatering ej ska kunna ligga till grund för en framtida utökning och ett ökat intrång i riksintresseområdet.

Området har en helt annan karaktär än riksintresset i övrigt. Marken har tidigare varit bebyggd och uppodlad, varför den inte uppvisar samma bild av orört och geologiskt levande landskap som området öster om bäcken. Marken är också belägen på ett sådant sätt i förhållande till Lagans meandring att den inte kan förväntas beröras av någon större framtida erosion. Slänten ner mot ån uppvisar heller inga märkbara tecken på erosion eller ras.

Förslaget innebär ett ianspråktagande av mark som är klassat som riksintresse för naturvård. Konsekvenserna för riksintresset bedöms dock med hänvisning till ovanstående som små.

Åtgärder för att minska konsekvenser

För att området närmast Lagan skall kunna fortsätta att utvecklas fritt och förbli opåverkat av nu föreslagna exploatering, har en planbestämmelse kring detta påförts plankartan. Bestämmelsen säger att slänten samt ett smalare område ovanför denna ska lämnas för fri utveckling innebärande att befintlig vegetation i huvudsak ska sparas.

STRANDSKYDD

Befintlig situation / föreslagna förändringar

Strandskydd gäller för det område som nu föreslås exploateras med bostäder. För ett genomförande av planförslaget krävs ett upphävande av strandskyddet.

Förväntade konsekvenser

Området som nu är aktuellt att exploatera är inköpt av kommunen i avsikt att utöka tätorten. Området har tills nyligen varit privatiserat, d v s bebyggt, uppodlat och ianspråktaget för bostadsändamål. Strandskydd kan därför inte anses råda. Det område som allmänheten idag nyttjar ligger öster om bäcken och nås via en befintlig gång- och cykelväg norr om det tänkta bostadsområdet. Denna möjlighet förändras inte genom planförslaget.

Både den mark som föreslås exploateras och den som redan är bebyggd med bostäder måste med hänsyn till hur området är beläget, anses ingå i staden/Värnamo tätort.

Planförslaget innebär självklart konsekvenser för strandskyddets fysiska omfattning, men bedöms inte väsentligen förändra livsvillkoren för djur eller växter.

Åtgärder för att minska konsekvenser

Ett område närmast Lagan (slänten ner mot Lagan och fem meter ovanför denna) har lämnats för fri utveckling. Detta plus ytterligare tio meter har även säkerställts för allmänt ändamål. Det innebär att allmänheten kan passera utmed Lagan inom ett område som är 15 m brett räknat från släntrönet. Sydöst om bostadsområdet kommer man då ner på en lägre nivå och kan få kontakt med vattnet. Åtgärden syftar till att på delen närmast Lagan säkerställa tillgängligheten för allmänheten och även höja kvalitén i området.

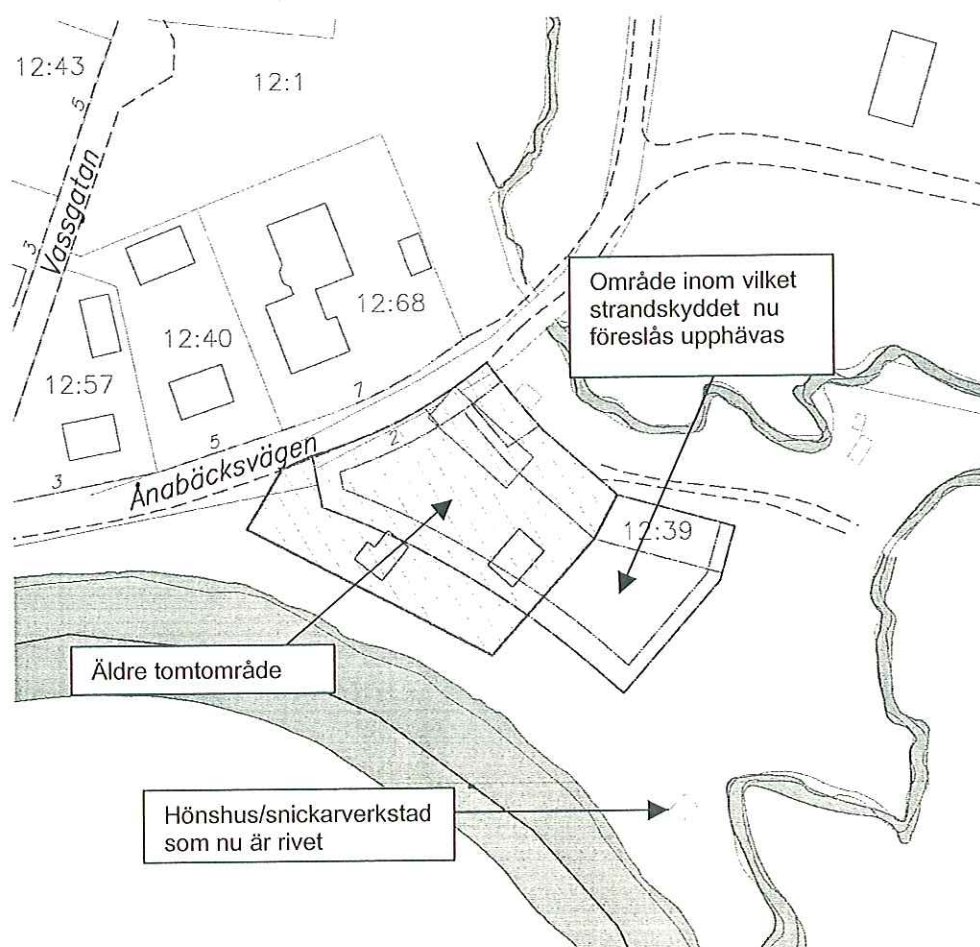
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDDET

Planförslaget innebär att strandskyddet föreslås upphävas för den del av området som nu planläggs som bostadskvarter och skall bebyggas med parhus. Området omfattar totalt ca 2700 m². På platsen har tidigare funnits en gård med två bostadshus, en ladugård m fl byggnader. Själva tomtområdet vid bostadshusen omfattade då ca 2500 m², men utöver det fanns byggnader som hönshus/snickarverkstad och uthus. (Se kartbild.)

Marken som då var ianspråktagen som tomtområde gick ända fram till släntrönet ovanför Lagan vilket gjorde att tillgängligheten till strandlinjen var begränsad.

Föreliggande planförslag innebär att man drar upp kvartersgränsen (norrut) och skapar en bättre framkomlighet utmed hela åsträckan, vilket är den del som också uppvisar den, för området, intressantaste naturtypen. Möjlighet ges att passera utmed ån inom ett 15 m brett område ovanför slänten. Här kommer man också vidare ner och får i den sydöstra delen av området kontakt med Lagan.

Denna förändring innebär att strandskyddet "återtas" inom den del som, ur allmän synpunkt, måste anses som mest intressant, mot att vi upphäver strandskyddet inom del av det område som fram tills nu varit ianspråktaget för odling/åkermark.



KULTUR

Befintlig situation / föreslagna förändringar

Inom de områden som föreslås för ny exploatering finns inga kulturhistoriskt intressanta områden. Arkeologisk utredning har utförts av Länsmuseet i Jönköping.

Förväntade konsekvenser

Förslaget får inga konsekvenser för kulturmiljön.

MILJÖKVALITETSNORMER

Förväntade konsekvenser

Planförslaget förväntas inte ge några konsekvenser när det gäller miljökvalitetsnormer. De ökningar i trafik, uppvärmning av området etc som förslaget medför måste anses ha marginell effekt på luftkvaliteten i området. Kommunen har en bra bild av luftkvaliteten i kommunen och situationen för aktuellt område ligger inte i närheten av uppsatta gränsvärden.

FRILUFTSLIV

Befintlig situation / föreslagna förändringar

Det område som nu föreslås exploateras används idag inte för friluftsliv. Området är igenvuxet och åtminstone under växtperioden svårt att passera. Den gångväg som idag finns norr om området, och som via en bro över bäcken går ut i riksintresseområdet, ska vara kvar. Sträckningen förändras något närmast Ånabäcksvägen och flyttas några meter närmare bäcken.

Förväntade konsekvenser

Förändringen får endast positiva konsekvenser för friluftslivet i form av ökad tillgänglighet. Planläggningen innebär att gångvägen och bron över bäcken hålls mer tillgängliga genom exempelvis röjning av sly och vid behov även en förbättring av brokonstruktionen.

SKYDDSSOMRÅDE FÖR GRUNDVATTENTÄKT

Befintlig situation / föreslagna förändringar

Exploateringsområdet ligger inom inre skyddsområde för grundvattentäkt. Förslaget innebär att ytterligare ett område inom inre skyddsområdet exploateras med bostäder.

Förväntade konsekvenser

Förslaget får inga direkta konsekvenser för grundvattentäkten. En exploatering innebär dock alltid framtida risker, i detta fall t ex genom utsläpp av oljeprodukter eller föroreningar vid schaktningsarbeten, vilket skulle kunna leda till konsekvenser för grundvattentäkten.

Inom området finns skyddsföreskrifter för bl a förvaring, hantering och transport av petroleumprodukter och för schaktningsarbeten. Dessa utgör ett visst skydd och skall vara kända av fastighetsägare och boende inom området. De schaktningsarbeten som görs i samband med byggnation inom området, kommer att kräva dispens från skyddsföreskrifterna.

Åtgärder för att minska konsekvenser

Schaktningsarbeten som kräver dispens från skyddsföreskrifterna skall ske enligt särskilda upprättade regler/föreskrifter. Dessa skall också godkännas av länsstyrelsen.

GEOLOGI

Geotekniken inom det område som föreslås bebyggas är särskilt viktig att fundera över, eftersom området ligger högt i förhållande till Lagan och också har en brant slänt ner mot ån. Slänten är bevuxen med träd och buskar och uppvisar inga tecken på att det förekommit ras.

Förväntade konsekvenser

En byggnation förväntas inte få några konsekvenser förutsatt att grundläggning etc. utförs enligt de rekommendationer som följer en kommande noggrannare geoteknisk undersökning.

Rasriskerna i ett långsiktigt perspektiv bedöms som små utifrån dagens förutsättningar och den påverkan som detta planförslag innebär. Slänten har såvitt man kan se varit intakt under en lång tid och man kan idag inte se att förutsättningarna framöver kommer att ändras. Skulle exempelvis Lagans meandrande lopp drastiskt ändras och därmed påverka stabiliteten i slänten kan det förstås bli aktuellt med andra förstärkningar/erosionsskydd.

Åtgärder för att minska konsekvenser

Under planprocessen (innan utställningsskedet) skall en noggrannare geoteknisk utredning genomföras inom området. Utredningen skall bl a undersöka släntens stabilitet och benägenhet för skred. Den bör också visa på vilket avstånd från släntrönet som en bebyggelse utan risk kan placeras.

En bestämmelse har påförts plankartan innebärande att vegetationen i slänten (i synnerhet träden närmast Lagan) skall sparas, eftersom förändringar i denna kan påverka släntens stabilitet.

ÖVERSVÄMNINGSRISK / HÖGSTA HÖGVATTENNIVÅ

Högsta högvattennivå (100-årsflöde) för Lagan i höjd med planområdet har av SMHI beräknats till $+149,5 \pm 0,2$ m. Beräkningen bygger på observerade vattenstånd vid Åbron och Gröna bron.

Flödet vid sommarens översvämning var något mindre än 50-årsflödet. De vattenståndsobservationer som gjordes vid översvämningen tyder på att 100-årsflödet ger vattenstånd som ligger någon decimeter högre än tidigare beräkning. Det konstateras även mycket höga flöden i Ånabäcken. Effekten av höga flöden i Ånabäcken i samverkan med högt vattenstånd i Lagan har inte tagits med i SMHI:s beräkning.

Området runt Ånabäcken var översvämmat men befintliga bostadstomter och även det område som nu föreslås exploateras låg högre än högsta vattennivån och klarade sig därmed. Marknivån för området som nu föreslås exploateras ligger på nivåer mellan +149,0 och +150,5. Den allra största delen av området klarar nivån +149,5. (Bilaga)

Förväntade konsekvenser

Planförslaget ger inga direkta konsekvenser, men innebär att ytterligare ett antal bostäder kommer att ligga i närheten av högsta högvatten (100-årsflöde). Det område som föreslås läggas till kvartersmark (Västhörja 12:69) stod delvis under vatten under sommarens översvämning. Området prickas bort och får inte bebyggas.

Åtgärder för att minska konsekvenser

En planbestämmelse har påförts plankartan, innebärande en lägsta tillåten marknivå inom det område som skall bebyggas. Lägsta nivån är satt till +150,2 vilket i genomsnitt är 0,7 m över vattennivån vid 100-årsflöde.

TRAFIK

Förväntade konsekvenser

Med hänsyn till omfattningen på ny föreslagen bebyggelse, kan inte förslaget förväntas innebära någon nämnvärd ökning av trafiksiffrorna.

För gångtrafiken ut mot riksintresseområdet öster om planområdet, blir ett genomförande positivt eftersom befintlig gångväg kommer att förbättras och röjas upp.

En planläggning för bostadsändamål av fastigheten Västhorja 12:48 innebär ytterligare utfart mot Jönköpingsvägen. Utfartsförbud har dock påförts plankartan innebärande att enbart en utfart tillåts från tomten. Detta har inte bedömts försämra situationen på Jönköpingsvägen nämnvärt.

BULLER

Enligt bilaga 1 till regeringsbeslut 1997-04-17, nr 19 gäller följande riktvärden för vägtrafikbuller i eller vid bostäder.

Långsiktiga mål:

- Högst 55 dBA ekvivalentnivå utomhus(vid fasad)

Prioriteringar Etapp 1. Åtgärdsprogram mot buller

- Högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus. Riktvärdet 65 dBA bör vara uppfyllt senast 2003.

Förväntade konsekvenser

Trafiken på Jönköpingsvägen alstrar 20 m från vägmitt, ett buller om ca 63 dBA. Nivån är beräknad utifrån 10.000 fordon per dygn varav 10 % beräknas vara tung trafik. Hastigheten är 50 km/h.

Detta innebär att samtliga befintliga bostäder klarar det långsiktiga målet på 55 dBA.

Området som är aktuellt för en exploatering ligger mer än 150 m från Jönköpingsvägen och torde inte störas av trafiken på denna. Avståndet till en eventuell kommande förbifart österut (Ljussevekaleden) är också mer än 150 meter.

Västhorja 12:48 som får bestämmelsen bostadsändamål ligger utmed Jönköpingsvägen. Området som får bebyggas på tomten har dragits in från Jönköpingsvägen och ligger 25 meter från vägmitt. Det innebär att bullret vid fasadliv kan uppgå till ca 62 dBA. En planbestämmelse anger att tomt/fasad skall utformas så att bullernivån inomhus understiger 30 dBA.

En ny exploatering inom planområdet innebär också en ökning av trafiken. Med hänsyn till att det endast kan bli tal om ett begränsat antal lägenheter torde inte trafikökningen vara av den storleksordningen att det märkbart ökar bullret för befintliga bostäder.

MILJÖSTÖRNINGAR

Område aktuellt för nybyggnation ligger på ett avstånd av drygt 300 meter från gummiindustrin. Mindre luktstörningar kan, enligt boende i området, förekomma men upplevs inte som något problem. Idag ligger både bostäder och en vårdbostad på kortare avstånd och i samma vindriktning från industrin. Industrin har därmed redan idag krav på sin verksamhet både gällande buller och lukt. Planförslaget kommer därför inte att medföra några ytterligare krav vad gäller detta.

Öster om planområdet och Lagan på ca 1 km avstånd ligger Aspö skjutbana. Avståndet bedöms vara tillräckligt långt för att detta inte skall ge upphov till några bullerstörningar. Enligt boende i området störs man inte heller av detta.

PLANFÖRSLAGET OCH DE KOMMUNALA MILJÖMÅLEN

Här har vi försökt göra en bedömning av hur planförslaget är anpassat till de kommunala miljömålen. Vi har tagit med de miljömål som i någon mån kan anses vara berörda.

Frisk luft

Med hänsyn till att området ligger inom inre skyddsområde för grundvattentäkt är t ex biobränsle eller annan förnyelsebar energikälla ett bra alternativ. Väljer man en gemensam anläggning med en sådan energikälla går detta i linje med kommunens miljömål "Frisk luft".

Grundvatten av god kvalitet

En bebyggelse inom skyddsområdet för kommunens vattentäkt kan i framtiden medföra risker för grundvattenkvaliteten. I detta fall föreslås bostäder vilket måste ses som en mycket liten framtida risk. Förslaget kan ändå inte sägas gå helt i linje med miljömålet "Grundvatten av god kvalitet".

Levande sjöar och vattendrag

Lokalt omhändertagande av dagvatten är inte lämpligt inom området med hänsyn till skyddsområdet för grundvattentäkten. Det innebär att dagvattnet får en servis direkt ut i Lagan alternativt ut i bäcken och sedan vidare ut i Lagan. Dagvattnet från området kommer att vara begränsat eftersom det inte rör sig om några stora hårdgjorda ytor inom området. Dagvatten från ett bostadsområde är normalt sett heller inte särskilt förorenat. Det är ändå tveksamt huruvida förslaget stämmer överens med miljömålet "Levande sjöar och vattendrag".

God bebyggd miljö

Målet att skapa trivsamma boendemiljöer med närhet till vatten och natur måste anses stämma med förslaget. Här skapas ett mindre bostadsområde med nära nog direktkontakt med såväl rinnande vatten som ett vackert riksintresseområde. Föreslagen bebyggelse stämmer väl i storlek och form med befintlig bebyggelse och exploateringen är måttlig och anpassad med hänsyn till tomtens storlek och områdets läge.

SAMMANFATTNING

Ett genomförande av detaljplanen bedöms vara övervägande positivt ur allmän synpunkt. Här skapas ett boende med nära tillgång till både vatten och natur. Det ger också Ånabäcken (befintligt bostadsområde) ett lyft då det nu genom detaljplan, på ett mer tydligt sätt, "inryms" i staden Värnamo. Lägenheterna kommer också att bli ett bra och annorlunda alternativ till annan byggnation i Värnamo.

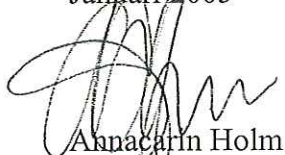
De positiva konsekvenserna bedöms som starkare än det faktum att förslaget innebär ett intrång i strandskyddsområdet, riksintresseområdet och i skyddsområdet för vattentäkt. Denna bedömning görs bl a med hänsyn till att friluftslivet snarare påverkas positivt av förslaget med ny möjlighet att komma ner till Lagan, och också bättre gångväg ut i riksintresseområdet.

För att minimera konsekvenser och risker föreslår planen också ett antal åtgärder. Dessa åtgärder handlar om att:

- Säkerställa området närmast Lagan som tillgängligt för allmänheten.
- Slänten ner mot Lagan och området närmast denna ska få utvecklas fritt i framtiden.
- Vegetationen i slänten ska i huvudsak sparas för att inte stabiliteten ska försämrast.
- Marknivån inom området som skall bebyggas får en lägsta tillåtna nivå på plankartan för att säkra området vid framtida höga vattenstånd.
- En noggrann geoteknisk undersökning utförs under plansområdet. Denna skall bl a syfta till att närmare undersöka släntens stabilitet och benägenhet för ras.
- En exploatör för området skall även genom planhandlingarna göras uppmärksam på att alla schaktningsarbeten inom området kräver dispens från gällande skyddsföreskrifter. Dispens söks hos Länsstyrelsen.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Januari 2005



Anna Karin Holm
planförfattare

Antagen av KF: 2005-05-26

Laga kraft: 2005-06-25

Detaljplan för
Del av Västhorja 12:39 m fl
Ånabäcken
I Värnamo Stad

Dnr
KS 2003.108

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och genomförandetid

Detaljplanen beräknas kunna behandlas av kommunfullmäktige under första halvåret 2005. Byggandet av de nya bostäderna kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov erhållits.

Detaljplanens genomförandetid är fem år räknat från den tidpunkt då detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gator och andra allmänna platser. För elförsörjningen ansvarar Värnamo Energi.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden, avtal och fastighetsbildning

Kommunen äger all allmänplatsmark och det område i sydost som avses att bebyggas med tre parhus (sex lägenheter). Även den mark som kan säljas till Västhorja 12:69 ägs av kommunen. I övrigt är marken privatägd.

Kommunen och Mjöbäcks Entreprenad AB har träffat ett avtal som innebär att kommunen överlåter området i sydost då detaljplanen vunnit laga kraft. På detta område avser Mjöbäcks Entreprenad att uppföra tre parhus.

Avtal som innebär att ytterligare mark tillförs fastigheten Västhorja 12:69 kan träffas när detaljplanen är klar. I annat fall aktualiseras denna marköverlåtelse då ägaren till Västhorja 12:69 söker någon form av bygglov på sin fastighet.

De parhus som skall uppföras skall upplåtas med äganderätt och dessa tomter kommer att avstyckas. Dessa fastigheter skall ha en gemensam infart och gemensamma VA-ledningar m m. I samband med avstyckningen skall erforderliga gemensamhetsanläggningar också bildas. Marken som skall tillföras Västhorja 12:69 skall överföras genom fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kommunens anläggningar är utbyggda enligt detaljplan. Några kommunala insatser för att genomföra detaljplanen erfordras således inte utöver att anlägga vatten- och avloppsservis till det kvarter där parhusen skall uppföras.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

Värnamo i januari 2005

Värnamo kommun



Britt Andersson

Antagen av KF: 2005-05-26

Laga kraft: 2005-06-25