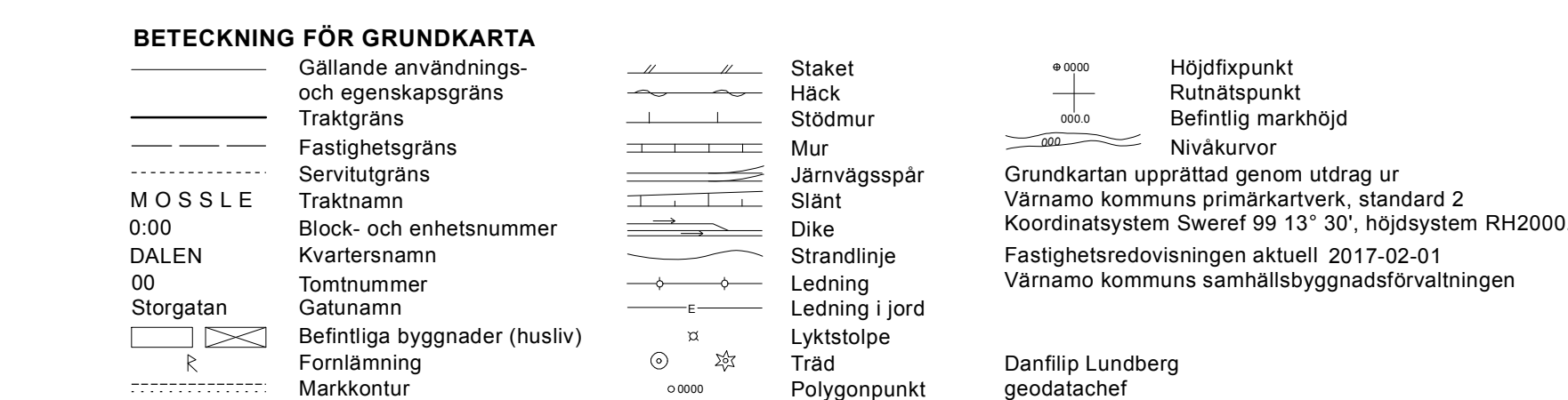


Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100meter

Detaljplan för fastigheten

Dnr 15.2414.211

**DRAKEN 1 I KVARTERET DRABANTEN
MED FLERA**

(Ingelundsvägen) i Värnamo stad

GRANSKNINGSUTLÅTANDE EFTER FÖRSTA GRANSKNING

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten DRAKEN 1 med flera i Värnamo stad har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 16 december 2016 – 9 januari 2016. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats.

Fem yttranden utan erinringar och sju yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Trafikverket
- Fastighetsägare för TALGOXEN 1
- Fastighetsägare för VIDESPARVEN 1
- Räddningstjänsten
- Tekniska utskottet

YTTRANDEN MED ERINRINGAR**Länsstyrelsen i Jönköpings län**

- Detaljplanen är utformad med restriktioner för byggande inom ett avstånd på 70 meter från närmaste byggnad på industrifastigheten i söder. En del av marken inom de 70 meterna planläggs som kvartersmark för bostäder, med begränsningen att endast komplementbyggnad och plank får uppföras. Länsstyrelsen anser att detta inte är tillräckligt. Inom ett skyddsavstånd, såsom Länsstyrelsen ser det, ska markområdet inte inbjuda till stadigvarande vistelse. Att området är en del av en bostadsfastighet innebär att människor kan vistas där och exempelvis ha sin uteplats där. Länsstyrelsen anser därför att det inom ett skyddsavstånd på 70 meter inte ska planläggas som kvartersmark för bostäder. En annan markanvändning som kan vara lämplig är till exempel naturmark.

- Bullerredovisningen i planbeskrivningen visar att planförslaget är godtagbart ur lokaliseringssynpunkt utifrån förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Dock saknar planbeskrivningen en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och uteplats vilket ska finnas enligt 4 kap 33a § plan- och bygglagen.

- Länsstyrelsen är tveksam till bestämmelserna b om fasaddämpning som kan tolkas som en dubbelreglering med bestämmelsen om skydd mot störning.

Kommentarer

- Plankartan har reviderats. All föreslagen kvartersmark för bostadsändamål inom 70 meter från lagret är ersatt med användningarna: allmän plats NATUR och GATA samt kvartersmark P₁, parkering för bostadsändamål. Planbeskrivningen är reviderad utifrån nytt förslag. I och med ändrad användning kommer planförslaget skickas ut på en andra granskning.
- Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och uteplats innan planen antas.
- Bestämmelserna b₁₋₄, angående fasaddämpning, tas bort från plankarta och planbeskrivning.

Lantmäteriet

- Lantmäteriet ställer sig frågande om utfarten för E₁ (återvinningsstation) är löst då det inte framgår av plankartan hur och var denna utfart ska ske.
- Under fastighetsrättsliga frågor framgår det att fastighetsreglering berörande Kusken 7 och 8 samt Nylund 1:1 behöver ske. Lantmäteriet ställer sig frågande om detta går att tvinga fram.
- Vidare redovisas inte de fastighetskonsekvenser som sker för Nylund 1:1.
- Dessutom bör det nämnas om hur rätten till de u-områden som redovisas ska tryggas.

Kommentarer

- Kommunen bedömer frågan om utfart för återvinningsstation som löst då plankartans naturområde i norra delen av planområdet har en precisering, NATUR₁, *Naturområde, körbar förbindelse får anordnas till kvartersmark för återvinningsstation* samt att utfarten är illustrerad i plankartan. Återvinningsstation med förbindelse är en kommunal angelägenhet och kommer utformas enligt standard.
- I det nya granskningsförslaget utgör den större delen av fastigheten Nylund 1:1 vid Kusken 7 och 8, allmän plats för gatuändamål. För den del av Nylund 1:1 som utgör kvartersmark kan fastighetsreglering komma ifråga utifrån intresse med antingen Kusken 7 eller ny bostadsfastighet inom kvarteret Vågen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med de fastighetskonsekvenser som sker för fastigheten Nylund 1:1 i och med planförslaget.
- Planbeskrivningen kompletteras med hur rätten till nämnda u-områden ska tryggas. I den nya granskningsförslaget finns u-område endast inom J-område som ska överföras till Drabanten 13.

Fastighetsägare för KUSKEN 7

- Vi kommer inte godkänna detaljplanen så som den framställs i den senaste handlingen. Vi tycker fortfarande att de försämringar som för oss på Ingelundsvägen, såsom vi påtalat i förgående utskick, ligger till grund för ett icke godkännande. Varför är det så viktigt för kommunen att göra sig av med ansvaret för den lilla remsan mark som är våra fastigheters (kusken 7 och 8) tillfartsvägar? Att fortsätta ansvara för den lilla vägstump fram till kusken 7 är försumbart insatskrävande för kommunen och dess organisation, men för oss som fastighetsägare är det ett betydande och stort åtagande som kräver stora personliga resurser i tid och ekonomi som vi inte klarar av att leverera. Observera att vi inte på något sätt är motståndare till utvecklingen av kvarteret, tvärtom så ser vi det mycket positivt. Däremot så finns det ingen rim och reson att vi ska acceptera de försämringar som det innebär för oss. Att vi ska ansvara för snöröjningen, framkomlighet för post och sophantering, att kommunen begär ledningsrätt, vilket innebär att man kan gräva upp vår mark för att lägga ledningar utan att behöva återställa, att gatubelysningen försvinner, etc, etc. Vi kan absolut tänka oss att

överta marken mellan befintlig tomtgräns och fram till tillfartsvägen, den bit av mark som vi för övrigt sköter idag, men tillfartsvägen ska tillhöra kommunen och de nya tomterna dras från andra sidan tillfartsvägen.

Mycket märkligt är också kommunens agerande gentemot oss då vi i förra utskicket meddelade vår ställning i frågan och påpekade att kommunen ska kontakta oss för vidare diskussion i ärendet, så att vi kanske kan komma överens om en hållbar lösning för oss inblandade, men icke. Inte en antydan till kontakt har upprättats och det innebär troligen att det blir ytterligare förseningar i projektet. Vi uppfattar det som en total ignorans och att vi blir totalt negligerade och illa behandlade av den bristande förmågan till samarbete mellan kommunen och fastighetsägare.

Kommentarer

- I den nya granskningshandlingen har plankarta och planbeskrivning reviderats så att er tillfartsväg även fortsättningsvis kommer att vara allmän gata. Ändringen är främst föranledd av Länsstyrelsens synpunkter om att det är olämpligt med kvartersmark inom redovisat skyddsavstånd från Drabanten 13.

Fastighetsägare för KUSKEN 8

- Efter att ha tagit del av kommunens modifierade planförslag och deras kommentarer vill vi göra nytt yttrande. Vi vidhåller vårt förra yttrande med följande kommentarer:

1. Angränsande allmän gata och parkmark bör tas bort från föreslagen plan. Den definieras i kommentaren kraven på en gata för att vara allmän. Det förefaller besynnerligt att denna definition kan ha ändrats sedan nu gällande detaljplan upprättades och antogs. Rimligen är denna definition lika över tid, varav vårt krav blir att även gata och parkmark bör tas bort från planförslaget.

- 2. Efter synpunkt från Länsstyrelsen har skyddszon för 3M's lager upprättats och tillfartsgatans läge modifierats. Gatans läge är i det nya förslaget bättre.

- 3. Efter att Länsstyrelsens skyddszon för bostäder helt utesluter fem nya bostadsfastigheter, varav två på kvarteret Vågen angränsande till Kusken 7 och 8 i planförslaget, så ska punkterna 3 och 4 i planförslaget för Kusken 8 helt uteslutas.

- 4. Dock bör all prickmark som ligger inom skyddszonen vara naturmark. Detta för att förhindra att bostadsområdet ska belastas med parkeringsplatser eller andra störande och förfulande inslag, som till exempel 3M's tunga trafik som söker härbärge nattetid i väntan på portöppning. Företaget är väl införstått med detta i sina kommentarer.

- 5. Det framstår idag som en nödvändig åtgärd att minimera dagvattentrycket i gatunätet. Toleransen har minskat betydligt de senaste åren och en märkbar fördröjning kan iaktas av vattnets reversering på Ingelundsvägens södra del vid endast måttliga åskregn.

- Vi emotser att våra framförda synpunkter behandlas på ett seriöst och kompetent sätt från Värnamo kommuns sida.

Kommentarer

- 1. Se kommunens kommentar på synpunkt från fastighetsägare för KUSKEN 7.

- 2. Se kommunens andra kommentar under övriga synpunkter.

-3. Samtliga punkter under fastighetsrättsliga frågor för Kusken 8 har strukits i och med att er infartsväg förblir allmän gata.

-4. Inom skyddszonen ändras i det nya granskningsförslaget prickad kvartersmark till att bli allmän platsmark för naturområde, undantaget ett mindre område på Vågen 1 som blir kvartersmark för att möjliggöra parkering för det bostadshus som kan uppföras när befintlig industribyggnad har rivits.

-5. Kommunen arbetar kontinuerligt med att förbättra dagvattennätet inom staden, bland annat med ökad kapacitet nedströms Ingelundsvägen. Dessa projekt ligger dock utanför genomförandet av denna detaljplan. Däremot kommer åtgärder som vattenmagasin som ingår i planens genomförande att förbättra situationen lokalt.

Fastighetsägare för JAKTFALKEN 1

- Vi förutsätter att vår fortsatta utveckling av våra verksamheter såväl som vidare utveckling/utbyggnation på fastigheten inte påverkas av planförslaget. Verksamheterna inom Jaktfalken 1 måste idag förhålla sig till befintlig bostadsbebyggelse. Den södra delen av byggbar mark på fastigheten Jaktfalken 1 ligger cirka 120 meter från närmsta befintliga bostadstomt.

Kommentarer

- Gällande detaljplan för fastigheten Jaktfalken 1 redovisar möjlig utveckling. Planen tillåter industri och bilservice som inte får vara farlig eller störande för omgivningen. Föreslagen mark för bostadsändamål ligger som närmast 100 meter från byggbar industrimark inom Jaktfalken 1. När planförslaget har vunnit laga kraft måste expansion av bilservice- och industriverksamhet förhålla sig till planlagd mark för bostadsändamål. Även om expansion är planenlig (utifrån byggrätt) så kan krav ställas på verksamheten utifrån hur den stör omgivningen (enligt 2 kapitlet, Miljöbalken).

Fastighetsägare för KORNSPARVEN 8

- Återvinningsstationen som är tänkt att ligga intill Volvo, bör vara inhägnad med staket så att inte skräp, papper och plast blåser omkring i området.
- Vegetation sparas i möjligaste mån t ex Avenbokarna utmed Vrånenvägen.

Kommentarer

- Inom område med planbestämmelsen E₁, Återvinningsstation, ska marken avgränsas med plank, buskar eller plantering.
- Avsikten med placeringen av återvinningsstationen och dess utfart är att spara i möjligaste mån vegetation utmed Vrånenvägen och samtidigt möjliggöra för en trafiksäker och, utifrån ett driftperspektiv, trevlig anläggning. Planbestämmelsen NATUR₁, säkrar att vegetationen sköts i enlighet med naturområde.

Fastighetsägare för VIDESPARVEN 4

- Vi tycker fortfarande att någon form av avskärmning behövs. Ganska trist att få höga hus som utsikt. Annars inget emot att det byggs bostäder på området.

Kommentarer

- Planen möjliggör utrymme för vegetativ avskärmning. Mellan bostadskvarteren finns naturområde till viss del med träd och annan vegetation. Det finns en befintlig vall med Avenbokar. Avsikten är att spara dessa i möjligaste mån. Planen möjliggör en taknockshöjd på 10 meter, vilket är högre en befintlig bebyggelse på motsatta sida Vrånenvägen. Men med god gestaltning kan byggnaden upplevas mer anpassad till angränsande bebyggelse. God utformning av bostadshusen säkras i efterkommande bygglovskede.

Socialdemokraterna i Värnamo kommun

- Vad gäller socialdemokraternas yttrande accepterar vi kommunens kommentarer på alla punkter utom vad gäller förskola. Vi vidhåller att detta stora nya bostadsområde ska inrymma plats för förskola. Att det finns förskola i närheten betyder mycket för boendekvaliteten och

livsmiljön. Vi välkomnar ju familjer till vår kommun. Behovet av förskolor har ju närmast ökat, inte minskat, sedan 2015. Detta nya område ska hålla minst 100 år fram i tiden, därför måste också något så självklart som plats för förskola ingå. Beslutet att detaljplaneringen av kvarteret Draken m.fl. endast ska innehålla bostadsbebyggelse (Ks 2015-22-16 § 508), var inte enigt. Samtidigt gavs också uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att ”finna en annan lämplig plats för förskola i den östra stadsdelen”. Är det uppdraget verkställt? En möjlig utbyggnad av Nylunds förskola har diskuterats, men en sådan kommer inte att kunna göras i den omfattning som ett helt nytt bostadsområde kan komma att behöva.

Kommentarer

- Kommunen har planer på ny förskola i anslutning till Magnusgatan (2016-02-22, Ks § 82), vilken på sikt kommer dela upptagningsområde med Nylunds förskola. Text om detta finns i planbeskrivningen på sida 10.

ÖVRIGT

- Kommunen har upptäckt ett redaktionellt fel. I illustrationen över bullersituationen på sida 16 har tecknen kastats om. Planbeskrivningen har reviderats i det avseendet.

- Muntlig synpunkt har inkommit angående störande ljus från trafik på föreslagen gatusträckning av Ingelundsvägen. Störande ljus är en miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. Antal fordonspassager är så få förbi aktuell fastighet att kommunen bedömer att hälsan för boende påverkas i så ringa omfattning att skyddsåtgärder inte är aktuellt. Om motsats kan bevisas finns utrymme för eventuell skyddsåtgärd inom kommunal mark.

Februari 2017

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Fälth
Planeringsarkitekt

Detaljplan för fastigheten

Dnr 15.2414.211

**DRAKEN 1 I KVARTERET DRABANTEN
MED FLERA**

(Ingelundsvägen) i Värnamo stad

GRANSKNINGSUTLÅTANDE EFTER ANDRA GRANSKNING

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Draken 1 i kvarteret Drabanten med flera i Värnamo stad har varit utställd för andra granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 10 februari 2017 – 6 mars 2017. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats.

Sex yttranden utan erinringar och tre yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Fastighetsägare för Kornsparven 5
- Fastighetsägare för Videsparven 4
- Tekniska utskottet

YTTRANDEN MED ERINRINGAR**Fastighetsägare för KUSKEN 7**

- Vi vill säkra att grönytorna framför våra tomter (Kusken 7 och 8) inte försvinner. Vi sköter grönområden utanför vår tomt.
- Vi vill inte att vår infartsväg breddas och möjliggör lastbilstrafik.
- Vi förstår att man vill göra vändplatsen utanför vår tomt, samtidigt som man iordningställer den tilltänkta parkeringsplatsen på det som idag tillhör ALITH AB, allt annat vore ekonomiskt och arbetsmässigt fel. En tanke där är att stänga av möjligheten till infart till parkeringen från vårt håll med exempelvis någon form av plantering till exempel betongrör eller betongsuggor eller liknande och på så sätt skapa möjlighet till en avskärmning som är flexibel och då kan man leda in trafiken från andra hållet. Eller att man låter naturområdet fortsätta vidare som avskärmning.
- Den bit av mark som blir efter vändplatsen tillfaller oss (Kusken 7) så som vi talade om vid möte.

Kommentarer

- Lokalgatan med vändplan kommer förmodligen att anläggas såsom den förprojekteringshandling som ni har erhållit. Det innebär att endast en mindre bit grönyta blir kvar framför Kusken 8, men det blir samtidigt en större grönyta öster om lokalgatan. Huvudsyftet med allmän gata inklusive vändplan är att allmän trafik ska kunna föras på ett trafiksäkert sätt.
- Lastbilstrafik är olämplig på denna lokalgata. Det är heller inte troligt att lastbilar leds till att köra in där. Skulle lastbilar ändå använda gatan kan kommunen besluta om trafikföreskrifter som förbjuder lastbilstrafik. Kommunens avsikt är att anlägga en mindre lokalgata (6 meter bred) och vändplan (15 meter i diameter) enligt standard för att personbil ska kunna föras på trafiksäkert sätt och kunna vända utan att behöva backa.
- Mark avsatt i plankartan till parkering på kvartersmark kommer att iordningsställas först när fastighetsägare vill och bygglov beviljats för sådan anläggning. Planen möjliggör men förutsätter inte utfart till vändplanen. Anläggningsarbete av vändplan, ny lokalgata och nya ledningsdragningar kommer att utföras inom kort efter att planen vunnit laga kraft.
- Ni kommer att erbjudas att köpa kvartersmarken norr om vändplanen till ett markpris som kommunen bestämmer utifrån fastställda priser på de kommunala tomterna i området.

Fastighetsägare för KUSKEN 8

- Efter att tagit del av kommunens reviderade detaljplaneförslag har vi konstaterat att vissa inslag i förslaget är oacceptabla för oss. Vi motsätter oss vänligen men bestämt asfaltering mot vår tomtgräns. Se återställt grönskydd i öster på medskickad skiss. Återställandet av befintligt grönskydd ger också möjligheter till utökat framtida grönskydd om behov uppstår.
- Befintlig infart i gällande plan ska inte rubbas. En mindre avvikelse kan iakttas genom att vändplanen flyttas tillbaka söder om gällande plans läge mot kvarter Vågen för eventuell ny fastighetsbildning för Kusken 7.
- Störningarna från 3M:s godshantering och brandskydd kan aldrig undanröjas för oss närboende genom några gröna kosmetiska åtgärder, utan störningarna kvarstår oförändrade.
- Den presenterade nya gatusträckningen i planen riktas sig mot vår fastighet Kusken 8. En betydande försämring mot nuvarande förhållanden och trafiksituation. Då graden av försämringen är svår att förutse förbehåller vi oss rätten till ersättning, då det gäller fastighetsvärde, miljö, trafiksäkerhet och trevnad samt för skador av fastigheten orsakade vid planens eventuella exploatering.
- För att skapa de bästa förutsättningar för oss närboende gäller det att handskas ytterst varsamt med de små möjligheter som står till buds för att värna och upprätthålla gällande plans kriterier om sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Vi emotser att våra framförda synpunkter behandlas på ett seriöst och kompetent sätt från Värnamo kommuns sida.

Kommentarer

- Utifrån ett allmänt perspektiv är det både lämpligt och vanligt förekommande att en fastighet med utfart på en allmän gata också har sin gräns mot en asfalterad yta. Naturmarken öster om gatan blir större och bör kunna tjäna som en del i det grönskydd som ni skriver om. Den oasfalterade ytan framför er tomt som föreslås bli kvar enligt den projekteringshandling som ni hänvisar till, uppbär utrymme för gatuplantering. Kommunen kommer att samråda med er om utformningen av denna yta.
- Befintlig infart till Kusken 8 kommer inte att rubbas vid fastighetsgräns. Infart till mindre lokalgata anpassas till Ingelundsvägens nya läge i syfte att anordna en så trafiksäker korsning som möjligt utifrån platsens förutsättningar. Placering av vändplan är vald dels för att marken

inte är lämplig för bostadsändamål (skyddsavståndet), dels för att ge utrymme till nya funktionsdugliga bostadstomter.

- Kommunen anser att upplevda störningar från 3M:s godshantering och brandskydd har minimerats så långt som möjligt med planförslaget utifrån rådande juridiska tillstånd, planer och lovgivningar.

- I planen säkerställs utrymme i gatumark för att anlägga gatuplantering med mera. Kommunen kommer att samråda med er om utformningen av denna yta. Kommunen bedömer att den med planen möjliggjorda markanvändningen inte medför att människor utsätts för varaktig störning. Med planens angivna bestämmelser bedöms marken lämplig för den bebyggelse som föreslås med hänsyn till människors hälsa, säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Kommunen anser att den nya detaljplanen har en positiv påverkan på marknadsvärdet av er fastighet, då betydande arealer av industrimark i närområdet omvandlas till bostadsmark och natur- eller parkmark. Reglerna om ersättning som ni förbehåller er regleras i 14 kapitlet plan- och bygglagen.

- Planläggningen är i linje med plan- och bygglagens andra kapitel och därmed i linje med gällande plans kriterier om sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Lydelsen som ni hänvisar till i gällande plan avser användning småindustri. I planförslaget ersätts industriändamålet till bostadsändamål i hela kvarteret Vågen och fastigheten Draken 1 i kvarteret Drabanten (f.d. bilspedition). Det innebär en klar förbättring mot gällande plan.

Socialdemokraterna i Värnamo kommun

- Vi har tagit del av utställd handling och vi noterar att justeringar är gjorda men saknar fortfarande markering för förskola. Med den tillväxt som kommunen har i både inflyttning och barnafödande så kommer ytterligare förskolor att behövas för att kunna ge en trygg barnomsorg med kvalitet.

Närliggande förskola och en i anslutning till Magnusgatan kommer inte att räcka. Redan idag är behovet för stort av flera platser samt även behov av nya lämpliga lokaler som kan ersätta en del av de nuvarande. Efter redovisade justeringar kommer säkert detta nya område att bli både trevligt och populärt. Närhet till servicen och natur. Mycket sannolikt att också barnfamiljer flyttar in i några av de 50-60 lägenheterna. Därför är barnomsorg så viktig att ha i anslutning. Vi vidhåller att förskola ska kunna beredas i detta område.

Kommentarer

- Kommunen ser ett akut behov av förskoleplatser i Värnamo kommun. Kommunen anser att frågan om ny förskola inom planområdet är behandlad i och med majoritetsbeslut i kommunstyrelsen (Ks 2015-11-16 § 508). Tillkommande behov av förskoleplatser på grund av planen uppskattas vara cirka 40 platser. Uppdrag att finna en annan lämplig plats för förskola i den östra stadsdelen (Ks 2015-11-16 § 508) har genomförts. Uppdraget behandlades i och med att en utredning togs fram 2015-12-04 som underlag inför beslut om lägen för nya förskolor i Värnamo stad samt beslut om att påbörja detaljplan för nya förskolor (Ks 2016-02-22 § 82). Två av tänkta förskolor är lokaliserade i östra delen av staden, Magnusgatan och Apladalen. Kommunen bedömer att behovet av förskoleplatser kan ordnas i de två tänkbara förskolorna. Kommunen har budgeterat för att kunna bygga ny förskola vartannat år. Planbeskrivningen kompletteras på sida 10.

ÖVRIGT

- Enligt 4 kapitlet 33a § plan- och bygglagen ska planbeskrivningen redovisa beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och uteplats. Planbeskrivningen kompletteras på sida 16.

Mars 2017

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Fälth

Planeringsarkitekt

Detaljplan för fastigheten
**DRAKEN 1 I KVARTERET DRABANTEN
MED FLERA**

(Ingelundsvägen) i Värnamo stad

Dnr 15.2414.211
Antagen 2017-04-27
Laga kraft 2017-10-17

PLANBESKRIVNING

PLANDOKUMENT

En detaljplan består av flera olika dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft blir plankartan med bestämmelser juridiskt bindande.

För att berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd behövs en redovisning med både karta och förklarande text. I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt 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.

Beroende på planens omfattning och planförfarande, kan det behövas ytterliga handlingar. Vid utökat planförfarande tillkommer en samrådsredogörelse. I dokumentet redogörs ett sammandrag av inkomna synpunkter från planens samrådstid tillsammans med kommentarer från kommunen. I både standard och utökat planförfarande måste utlåtande göras efter granskningstiden. I granskningsutlåtandet är inkomna synpunkter sammanställda och kommenterade. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara behovsbedömning, illustrationskarta och särskilda utredningar.

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Granskningsutlåtande (efter första granskningsutskicket)
- Granskningsutlåtande (efter andra granskningsutskicket)
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder. Planen ska möjliggöra för ett bostadsområde med gröna allmänna ytor, gen gång- och cykelförbindelse till centrum, blandtrafiksgator på gåendes villkor och olika typer av byggnads- och bostadstyper, utformade och placerade på sådant sätt att vistelseytor inte störs av trafikbuller och befintlig industri.

Planområdet omfattar cirka 5,8 ha och möjliggör för ny bostadsbebyggelse i ett tidigare industriområde i nordöstra delen av Värnamo stad. Planområdet omfattar även delar av gällande stadsplan F 199 som inte direkt berörs av planändringen av fastigheten Draken 1 med flera, för att inte smala remsor av gällande plan ska bli kvar längs Vrånsvägen och Julias väg.

Området har indelats i en kvartersstruktur med ett vägsystem av lokalgator. Kvarteren varierar i storlek och form. Inom kvartersstrukturen möjliggörs bostäder i form av markbostäder (villor, parhus, kedjehus, radhus eller små flerbostadshus) i en till tre våningar. Bebyggelsen närmast Vrånsvägen och Nydalavägen är tänkt att fungera som en bullerskärm för övrig bebyggelse i området. Centralt i planområdet planläggs för allmän parkmark. Här skulle aktivitetsytor och en lekplats kunna göra parken till en målpunkt och öppna upp för möten med människor från andra bostadsområden i närheten.

I planområdets södra del anger planen även en mindre yta som kvartersmark för industri. Kvartersmarken för industri syftar till att utöka kvartersmarken för befintlig verksamhet och underlätta angränsningen av denna. Här säkerställs även för en skyddande ljusskärm och insynsskydd mellan industrin och de kommande bostäderna norr om denna.

En ny infart öppnas upp till området genom en ny cirkulationsplats/korsning vid befintlig korsning mellan Vrånsvägen och Karlavägen. Befintlig infart i korsningen mellan Vrånsvägen och Ingelundsvägen stängs. Trafiken i området leds istället om till den nya cirkulationsplatsen/korsningen.

Vidare innebär detaljplanen att den mark som angränsar fastigheterna Kusken 6, 7, och 8 och som idag utgör delvis infartsväg till några av fastigheterna och allmän parkmark med utrymme för befintlig gång- och cykelväg, planläggs delvis som gata för allmän trafik och kvartersmark för bostäder.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

Planen 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 omfattar cirka 6,8 ha och är beläget i stadens nordöstra del intill Nydalavägen med anslutning till stadens norra trafikplats på Europaväg 4. Området avgränsas i nordöst av Vrånsvägen, i sydöst av industrifastigheten Drabanten 13, i sydväst av bostadskvarteret Kusken samt Nydalavägen i väster.

Marken inom planområdet ägs av Värnamo kommun fränsett fastigheterna Vågen 1 och Drabanten 13 vilka båda är privatägda industrifastigheter samt fastigheterna Kusken 6 och 7, vilka är befintliga, privatägda småhusfastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

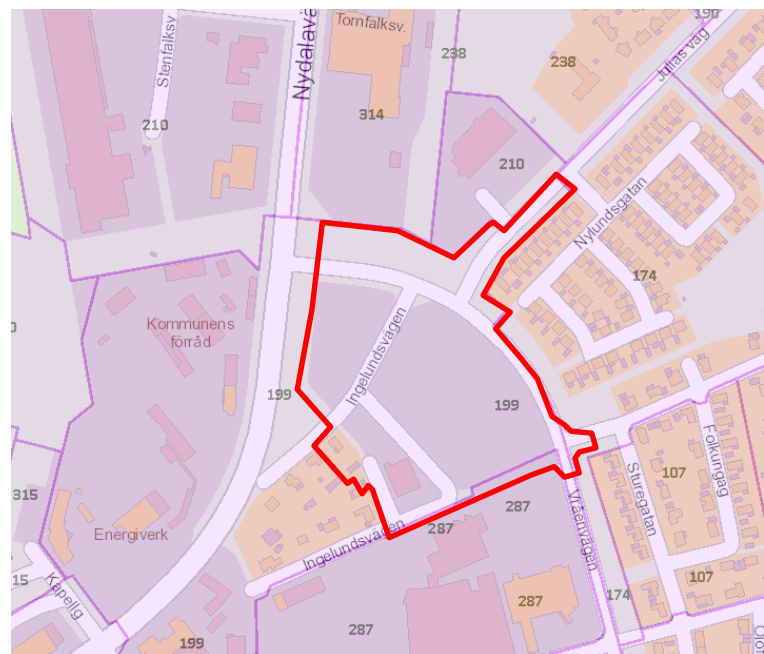
För Värnamo stad finns en fördjupning av översiktsplanen (antagen av Kommunfullmäktige 2006-03-30). Denna anger inga direkta ställningstaganden för det aktuella detaljplaneområdet men det finns generella mål angivna som berör detaljplanen.

Kommunens alla invånare ska kunna erbjudas en god bostad och en god boendemiljö. Möjlighet ska ges till en varierad bostadsbebyggelse, både vad avser utformning och upplåtelseform. Kommunen ska verka för ett kretsloppsanpassat boende genom till exempel energisnålt byggande, användande av förnyelsebara energikällor vid uppvärmning, källsortering, kompostering och återförande av närsalter i kretsloppet. Vid bostadsbyggande i stadsmiljö betonas särskilt att lekmiljöer ska iordningsställas.

Detaljplaner m m

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

Äldre stadsplaner gäller sedan plan- och bygglagens införande som detaljplaner.



Planöversikt med plangräns utritad.

Stadsplan F 174

Planförslaget berör del av stadsplan F 174. Stadsplanen fastställdes av Länsstyrelsen 1974. Delen som påverkas omfattar allmän platsmark i form av gata eller torg samt park eller plantering.

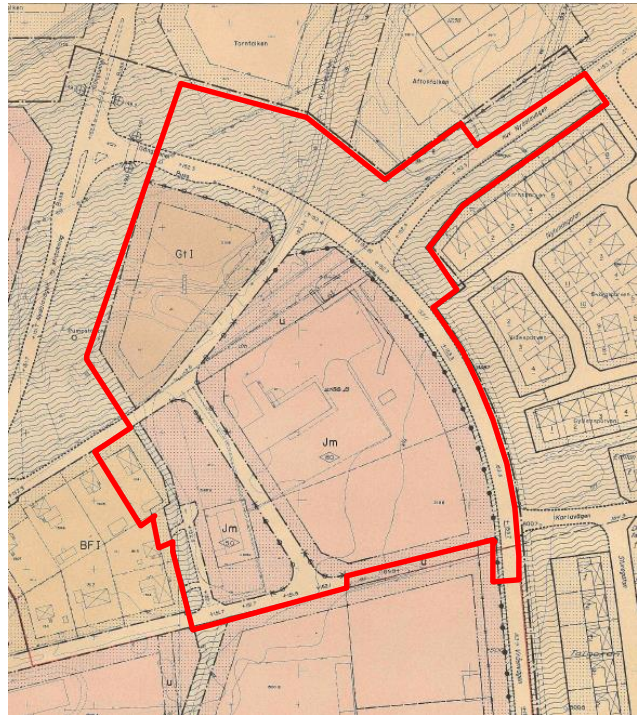


Berörd del av gällande stadsplan F 174.

Stadsplan F 199

Planförslaget berör del av stadsplan F 199. Stadsplanen fastställdes av Länsstyrelsen 1978. Delar av stadsplanen omfattar kvartersmark för småindustri respektive kvartersmark för bensinstation samt allmän platsmark i form av gata eller torg samt park eller plantering.

Villafastigheterna Kusken 6 och 7 ingår i planområdet. Dessa fastigheter kan komma att få utökad fastighetsstorlek i och med planförslaget och har tagits med i aktuellt planförslag för att fastigheterna framöver endast ska omfattas av en detaljplan. Enligt gällande plan (F 199) får endast en huvudbyggnad samt ett garage eller annan gårdsbyggnad uppföras per fastighet. Fastigheterna får bebyggas till högst en femtedel. Den sammanlagda byggnadsytan begränsas dock till högst 250 kvm per fastigheten. Byggnad får inte uppföras till högre höjd än 4,4 meter.



Berörd del av gällande stadsplan F 199.

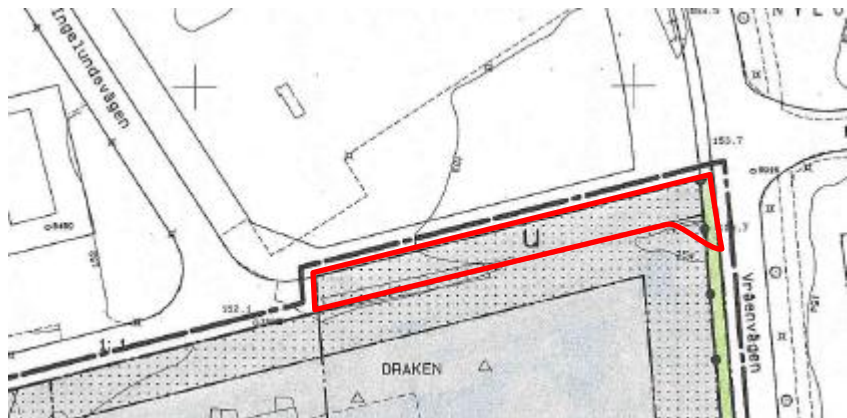


Befintliga villafastigheter, markerade i kartbilden, påverkas direkt eller indirekt av planen.

Detaljplan F 287

Den del av detaljplan F 287 som påverkas av planförslaget omfattar kvartersmark för industriändamål och allmän platsmark för anlagd park.

Industrimarken som ianspråkats får inte bebyggas och ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.



Berörd del av gällande detaljplan F 287.

Riksintresse

Inga riksintressen finns inom planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2014-11-25 under § 395 gett planavdelningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Stora ytor i planområdet är sedan tidigare hårdgjorda efter att ha varit ianspråktagna för industri. I planområdets nordvästra avgränsning finns ett sedan tidigare kulverterat vattendrag. Det kulverterade vattendraget i planområdet påverkas inte i sin sträckning direkt av planens genomförande men Krycklebäcken utgör recipient av dagvatten från området. Se vidare under rubriken *Risk för skred/höga vattenstånd samt fördröjning av dagvatten* nedan. I planområdets nordvästra del finns ett mindre grönområde invid Nydalavägen. Grönområdet utgörs av gräsytor och en skogsdunge med främst björk och tall. Utmed Vrånenvägen finns en tät planterad



På ortofotot från 2015 kan man tydligt utläsa befintlig markanvändning i området, bestående av hårdgjorda ytor omgärdade av vegetationspartier och villatomter. Röd linje utgör plangräns.

trädrad med Avenbokar på en låg bullervall. Bakom trädridan finns ett bullerplank. I sydöstra delen finns ytterligare en tätbevuxen skogsdunge som gränsar mot fastigheten Drabanten 13.

Planen medför till att skogsdungarna kommer minska. Den stora hårdgjorda ytan inom fastigheten Draken 1 kommer ersättas till större delen av bostadskvarter som vanligtvis utgör både hårdgjorda ytor, byggnader och gröna ytor. Planen medför till att allmänna grönområden bildas intill befintliga gång- och cykelstråk samt vid ny infart till området. Allmän platsmark inom planområden utgörs till största del av bestämmelsen Natur, *naturområde*. Bestämmelsen säkerställer att mindre skogsdungar får finnas kvar och att mindre stråk av naturmark används som avskiljare mellan bostadskvarter och befintlig industriverksamhet eller större väg. Grönområdet som bildas längsmed gång- och cykelstråket (nuvarande infart till området) anläggs som park där komplement tillåts så som planteringar, mindre lekplatser och ytor för idrott med mera.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning för att översiktligt klarlägga eventuella miljöföroreningar har hösten 2014 genomförts i området av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. Analyser av jordprover från området visar att förekomsten av olje- och metallföroreningar inte överstiger nivåer för känslig markanvändning. Marken kan användas utan begränsningar för bostäder, skolor och liknande.

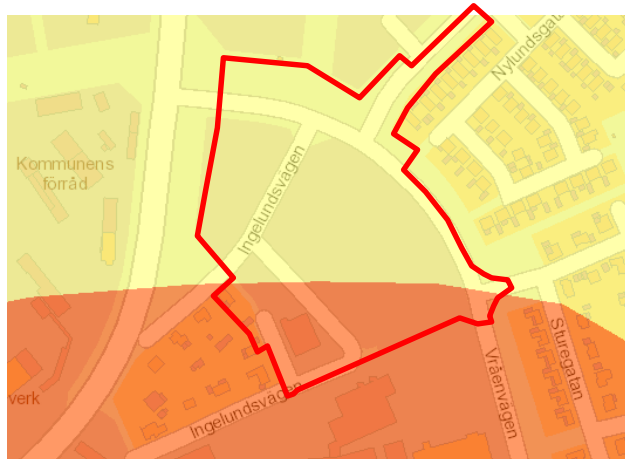
Geotekniska förhållanden

Planområdet har till stora delar varit ianspråktaget för bebyggelse. Grundundersökningar har utförts för delar av planområdet 1952 och 1976. Enligt dessa består marken dels av fast sand eller mo på morän, dels av lösare lera med ett fast ytlager av torrskorpelera, sand eller silt. Med hänvisning till dessa utredningar och till det faktum att området redan varit bebyggt bedöms tillkommande bostadsbebyggelse kunna genomföras utan geotekniska hinder. Dock måste mer detaljerade undersökningar göras i samband med projektering av enskilda byggnadsobjekt.

Radon

SGU¹ har på uppdrag av Värnamo kommun tagit fram en översiktlig karta som redovisar förekomsten av markradon. Planområdet ligger delvis inom ett så kallat *normalriskområde* och delvis inom ett så kallat *eventuellt högriskområde* för radon. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras.

Redovisning av uppmätta halter av markradon kommer krävas i bygglovsskedet. Byggtekniska åtgärder kan bli aktuella.



Riskkarta över markradon. Planområde är markerat.

¹ Sveriges geologiska undersökning, SGU, är expertmyndighet för frågor om berg, jord och grundvatten.

Risk för skred/höga vattenstånd samt fördröjning av dagvatten

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har 2013 gjort en detaljerad översvämningskartering för Värnamo där beräknat högsta flöde av Lagans ytvattennivå uppskattas till 148,8 meter över havet (m.ö.h.). Området ligger inte inom riskområde för skred eller höga vattenstånd. Planområdets lägsta marknivå är cirka 152 m.ö.h. Ingen risk för översvämnning från Lagan bedöms föreligga inom planområdet.

I planområdets norra avgränsning finns ett sedan tidigare kulverterat vattendrag. Det kulverterade vattendraget påverkas inte i sin sträckning direkt av planens genomförande men Krycklebacken utgör recipient av dagvatten från området.

Stora ytor i planområdet är sedan tidigare hårdgjorda efter att ha varit ianspråktaga för industriverksamhet. Kommunens dagvattennät har begränsad kapacitet varför fördröjning av dagvatten kommer att krävas.

Inom planområdet kommer dagvatten att fördröjas och omhändertas lokalt i området i större utsträckning än vad som sker i dag. I övrigt rekommenderas åtgärder som kan reducera dagvattenavrinningen, såsom gröna tak och genomsläpplig markbeläggning på parkeringsytor. Med hjälp av underjordiskt dagvattenmagasin i lokalgatan, mellan befintliga industriverksamheter i området, och tillskapandet av en fördröjningsdamm i parkmarken i anslutning till planområdet i nordväst, kommer flöden till dagvattensystemet och Krycklebacken att ske mer utjämnat med minskad risk för stora flöden nedströms.

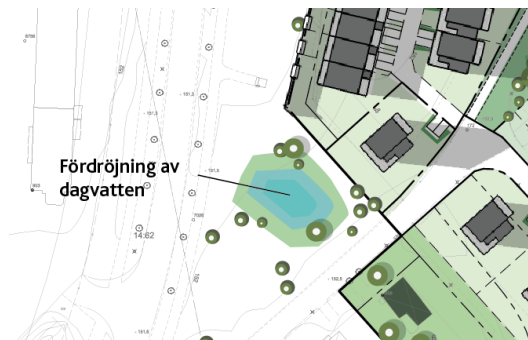


Illustration redovisar planerad dagvattenåtgärd.

Fornlämningar

Marken ligger inom redan detaljplanlagt område. Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Fornminnen skyddas genom kulturmiljölagen och om kulturlämningar påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Bebyggelseområden

Väster om planområdet finns ett befintligt villaområde och inom planområdet finns en befintlig industribyggnad som på sikt kommer att ersättas av bostadsbebyggelse. Planen innebär ny bostadsbebyggelse på mark som idag är planlagd för industri. Föreslagen bostadsbebyggelse blir småskalig och låg med ett uppbrutet bebyggelsesätt där bebyggelsestrukturen utgörs av kvartersmark för markbostäder, gator och gemensamma grönytor.

Bostäder

Norr om planområdet, på andra sidan Vråenvägen, finns ett småhusområde med gruppbyggda villor i ett respektive ett och ett halvt plan. Bebyggelsen har skiftande fasadmaterial (trä och tegel) med varierande utformning och färgsättning. De högre husen har branta tak med små takkupor och villorna i ett plan har betydligt flackare taklutning. Fastigheterna är cirka 500 - 600 kvm stora.



Gruppbyggda småhus norr om planområdet.

I söder gränsar planområdet till kvarteret Kusken, ett äldre villaområde med fristående villor. Bebyggelsen är varierad vad gäller utformning, höjd, färgsättning och fasadmaterial. Husen är till stor del i ett och ett halvt plan med träfasader men här finns även enplansvillor med tegelfasad. Fastigheterna varierar i storlek mellan cirka 1100-1500 kvm. Två av fastigheterna (Kusken 6 och 7) ingår helt eller delvis i planområdet.



Villabebyggelsen i kvarteret Kusken som gränsar planområdet i sydväst.

Planen innebär att området delas in i en kvartersstruktur som ramas in av lokalgator och parkmark. Inom kvartersstrukturen möjliggörs det för markbostäder i form av villor, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en mindre industriverksamhet på fastigheten Vågen 1.



Befintlig verksamhet inom planområdet på fastigheten Vågen 1.



Industribebyggelse på fastigheten Drabanten 13, söder om planområdet.

Verksamheten är ej störande och kommer på sikt att ersättas med ny bostadsbebyggelse.

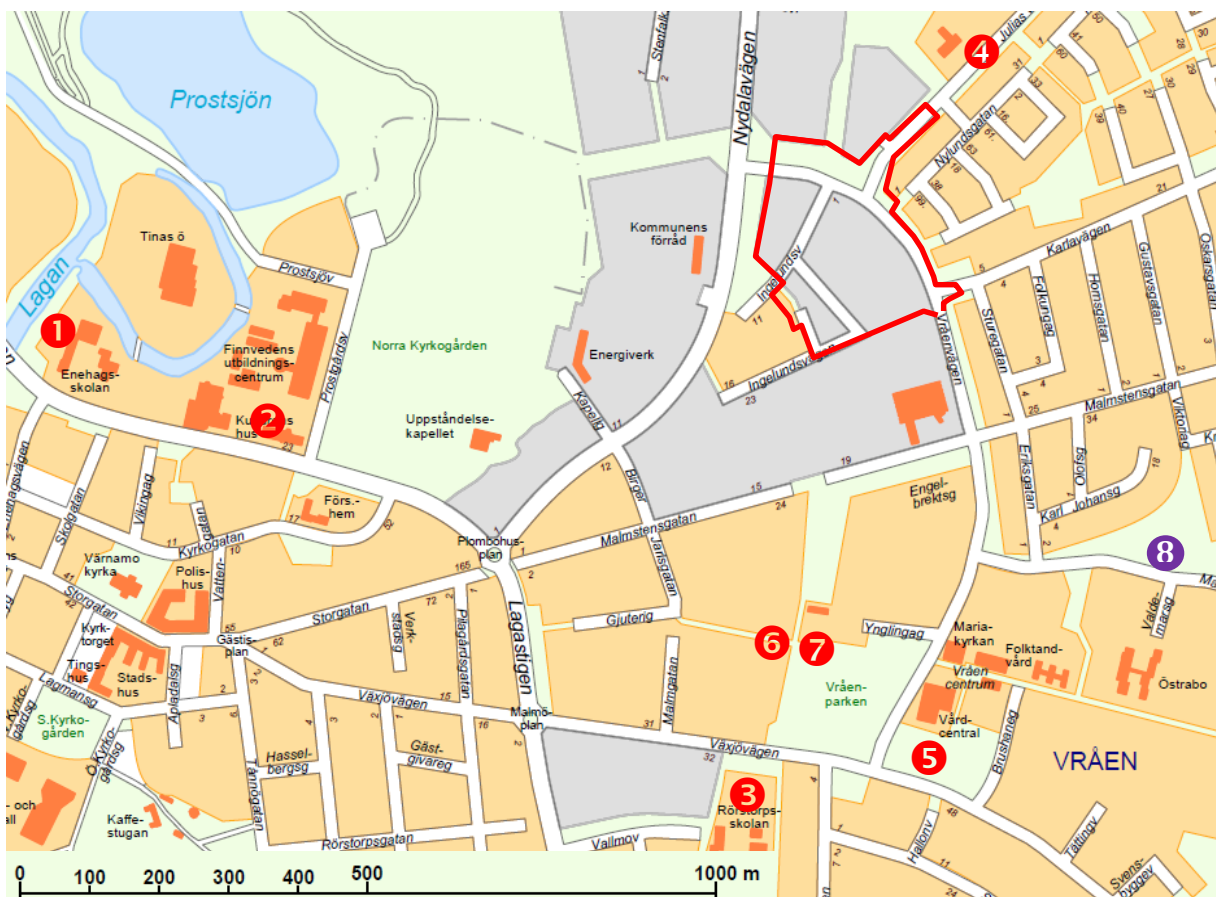
Befintlig verksamhet på fastigheten Vågen 1 bedöms inte vara störande och kan finnas kvar även om ny bostadsbebyggelse tillkommer i planområdet i övrigt. Dock begränsas verksamhetens utvecklingsmöjligheter genom aktuell detaljplan då planen medger bostäder, parkering för bostadsändamål och allmänt naturområde för fastigheten.

Söder om planområdet, på fastigheten Drabanten 13, bedriver 3M en tillståndspliktig tillverkning av plastprodukter. Mot planområdet vetter 3M:s lager med tillhörande varumottagning samt större bilparkering för anställda. Planen möjliggör för att 3M kan fortsätta bedriva sin verksamhet i anslutning till planområdet. Skyddsavstånd behöver beaktas så att verksamheten och tänkta bostäder inte påverkas negativt av varandra.

Verksamheten säkerställs genom gällande detaljplan och med föreslagen planbestämmelse J, *industri*.

Offentlig och kommersiell service

Det finns idag en återvinningsstation samt allmän brevlåda vid Ingelundsvägens anslutning till Vråenvägen. Båda dessa funktioner kommer att behöva omlokaliseras vid planens genomförande. I övrigt saknas offentlig och kommersiell service i planområdet. Planen medför till att möjliggöra plats för en återvinningsstation inom område med planbestämmelsen E₁, *Återvinningsstation*, med anslutning till Vråenvägen.



Karta som visar närliggande servicefunktioner, (1) Enehagens skola, åk F-5, (2) Finnvedens gymnasium, cirka 1 km västerut. (3) Rörstorps skola, åk F-5, ligger cirka 800 meter söderut. (4) Nylund förskola ligger cirka 300 meter nordost om planområdet. Närmaste (5) apotek och vårdcentral ligger cirka 500 meter söder om planområdet. (6) Kometens och (7) Grantäppans förskolor ligger cirka 500 meter söder om planområdet. Planerad förskola vid Magnusgatan (8) ligger cirka 400 meter sydost om planområdet. Apladalsskolan, åk 7-9, ligger cirka 1300 meter åt sydväst.

Med tillkommande bostäder ökar behovet på offentlig service. Tillkommande behov av förskoleplatser uppskattas vara cirka 40 platser. Den förskola som ligger närmast planområdet är Nylunds förskola, som har ett stort söktryck, och i övrigt finns inte någon förskola i det direkta närområdet. När det gäller skola kommer Östboskolan att ha minskat tryck på skolplatser i området från och med 2018/2019. Kommunen har detaljplaneuppdrag på nya förskolor i anslutning till Magnusgatan och Apladalen. En av förskolorna bedöms klara tillkommande behov av förskoleplatser. Konsekvenserna av planens genomförande kan innebära större barngrupper inom befintligt skolbestånd om förskola på Magnusgatan eller vid Apladalen inte genomförs.

Tillgänglighet

Bedömningen är att höjdnivåerna i planområdet möjliggör för rekommenderade lutningar på vägar. Frågor om tillgänglighet i utformning av byggnader och entréer hanteras vid lovprövning (i enlighet med Boverkets byggregler).

Byggnadskultur och gestaltning

Dagens byggnadskultur i närområdet speglar funktionssepareringens och bilismens era i Värnamo. Olika ändamål och bostadstyper separeras från varandra med väl tilltaget vägområde. Utmed Vråenvägen finns idag ett cirka 2,5 meter högt bullerplank på ungefär en meter hög bullervall. Utmed vägen finns även en tät trädrad med cirka 8-10 meter höga träd. Alla dessa element kan med planens genomförande tas bort då syftet med vällen och planket varit att avskärma bostadsområdet nordöst om vägen från tidigare industriverksamhet som bedrivits inom planområdet.

Gestaltningen av bebyggelsen utmed Vråenvägen blir viktig då området utan nuvarande bullerskärm kommer att bli exponerat både för förbipasserande och för boende i Nylund. Även från Nydalavägen i väster, kommer bebyggelsen att vara exponerad, även om avståndet mellan bebyggelsen och vägen där är större. Här finns också ett naturstråk som bebyggelsen kommer att angränsa mot. I denna del är det viktigt att tydliggöra kvartersmarkens avgränsning i förhållande till naturmarken så att inte allmänhetens tillträde till naturmarken påverkas negativt. Planen möjliggör här för uppförandet av komplementbyggnader och plank i kvarterets gräns som vetter mot naturstråket vid Nydalavägen. Om plank och förråd förskjuts något mellan varandra kan en mer varierad och levande fasad åstadkommas mot naturstråket och förbipasserande på Nydalavägen.

Bebyggelsen inom de olika kvarteren ska präglas av variation och mångfald. Intressanta och spännande gatuperspektiv kan på så vis skapas. Variation och liv skapas i området genom att bebyggelsen varierar i skala, form och material och genom inslag av platsbildningar och grönska. Det ska vara enkelt att röra sig genom området, orientera sig och mötas. Den nya bebyggelsen ska tillföra nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön i Värnamo och tanken är att



Illustrationerna visar exempel på bostadsbebyggelse som detaljplanen möjliggör för. Sweco Architects AB.

området ska attrahera människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden. Kvartersstrukturen kring lokalgator och parkmark möjliggör för människor att fritt röra sig genom området och mötas i de gemensamma park- och naturområdena. Det bedöms utifrån platsens värden och kvaliteter, att tillkommande bebyggelse anpassas utifrån användningsprecisering, placering och volymer (exploateringsgrad), medan formspråket tillåts vara mer varierande. I anslutning till befintlig villabebyggelse i kvarteret Kusken begränsas tillkommande bebyggelsen till friliggande villor eller till flerbostadshus med begränsad exploateringsgrad. Med planbestämmelsen, *Mark får inte förses med byggnad*, säkerställs byggfritt avstånd lika mycket inom planområdet för nya friliggande villor som befintliga villor inom kvarteret Kusken. I de nya bostadskvarteren närmast Vråenvägen och Nydalavägen begränsas tillkommande bebyggelse till att enbart omfatta sammanbyggda byggnader. Andra delar inom planområdet lämnas mer fritt för en variation av bostäder vad gäller typ och karaktär. Här är det möjligt att uppföra allt från villor, parhus, kedjehus, radhus till mindre flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör även för variation av karaktären i området genom en varierande begränsning av bebyggelsens nockhöjd och exploateringsgrad i olika delar av planområdet. Då kommunen är markägare kommer mångfalden i området att kunna säkerställas vid kommande marktilldelning i området.

Energi

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

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, ju mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, bör man tänka på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

För att en byggnad ska bli energieffektiv, är det elementärt med ett bra klimatskal. Omsorg om detaljerna är också viktigt, både vid planeringen och under själva byggskedet. Ett bra klimatskal ska ha en god värmeisolering, vara lufttätt och ha få köldbryggor. Även grunden måste vara välisolerad.

I Boverkets byggregler (BBR) ställs ett övergripande krav som innebär att en byggnad inte får använda mer än ett visst antal kilowattimmar per kvadratmeter och år. Byggnadens energianvändning enligt BBR är den energimängd som vid normalt brukande behöver levereras till byggnaden (oftast benämnd köpt energi) under ett normalår. Kravet gäller den energi som används för uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och fastighetsenergi. Hushållsenergi räknas inte in. Kravet på specifik energianvändning är olika beroende på var i Sverige byggnaden är belägen, om det är en bostad eller lokal, och om den värms upp med el eller inte.

Skyddsrum

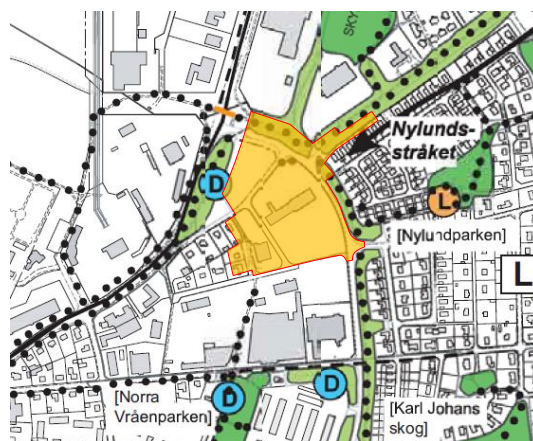
Inom planområdet finns inget skyddsrum.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns idag gröna områden bestående av gräsytor och mindre skogsdungar. Dessa områden är idag inte direkt utformade för lek eller rekreation utan utgör primärt grönytor och avskärmande vegetation i anslutning till omgivande vägar.

Inom planområdet säkerställer detaljplanen friytor för lek och utevistelse. Med bestämmelse om exploateringsgrader på högst 20 - 35 % säkerställs att tillräckliga friytor för en kvalitativ utemiljö kan uppnås inom kvartersmarken. Detaljplanen avsätter ytor med användningen PARK i anslutning till bostäderna. Parkmarken kommer att ytterligare förstärka den gröna känslan i området. I de nordvästra delarna av planområdet finns den mest omfattande friytan vilken leder vidare ner genom planområdet. Denna gröna yta kan fungera som en integrerande del och mötesplats i planområdet.



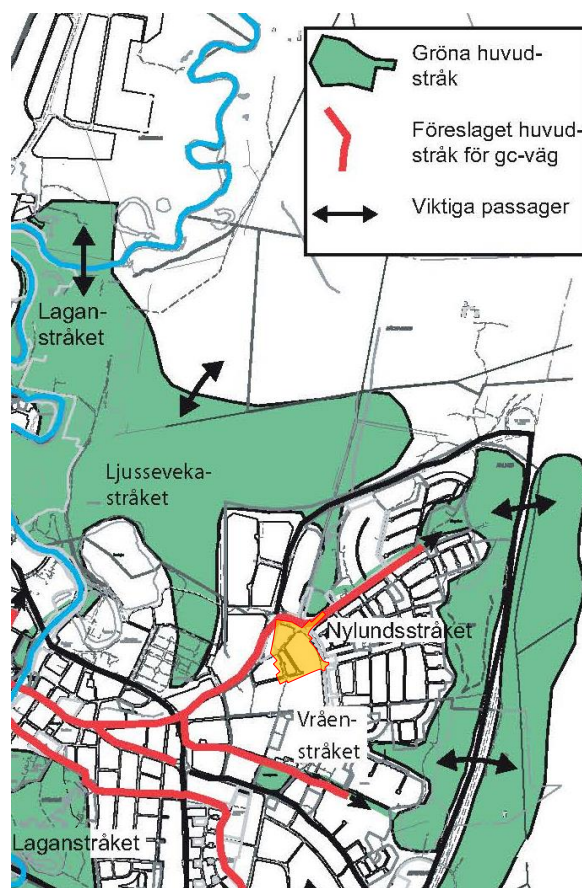
Utsnitt ur gröstrukturprogram för Värnamo stad från 2007, över delområde L Vråen/Nylund. Planområdet markerat med gul färg.

Naturmiljö

I området finns inga utpekade värdefulla naturmiljöer. Inom planområdet finns idag gröna områden av parkkaraktär bestående av gräsytor med enstaka träd. I planområdet finns även två mindre skogsdungar. De befintliga gröna områdena i planområdet utgörs primärt av grönytor och avskärmande vegetation i anslutning till omgivande vägar. Med planens genomförande ianspråk tas i viss utsträckning befintlig parkmark för bostäder. Samtidigt omvandlas delar av befintlig gatustruktur till parkmark. Detaljplanen avsätter även ytor för skyddsplantering vilka tillsammans med avsatt parkmark säkerställer en grön korridor utmed infartsvägen till området. Med planens genomförande finns möjlighet att de grönytor som säkerställs genom planen, på sikt kan komma att bidra till en ökad biologisk mångfald i området.

Grönstruktur

Enligt områdesindelningen i *Gröna, sköna Värnamo* - stadens gröstrukturprogram från juni 2007, ligger planområdet i delområde L Vråen/Nylund. I planområdets närhet anger gröstrukturprogrammet yta för dagvattenhantering (område markerat med (D) på karta ovan till höger) och redovisar även befintliga gång- och cykelvägar i området (prickade linjer på kartan ovan till höger). Längre bort



Förslag på gröna huvudstråk i Grönstrukturprogrammet för Värnamo stad från 2007. Planområdet markerat med gul färg.

från planområdet pekar gröstrukturprogrammet ut flera större sammanhängande grönområden som Ljussevekastråket och Nylundsstråket. För delområde L anger gröstrukturprogrammet att fokus ska läggas på parker som ligger vid flerfamiljsområden och att orienterbarheten ska öka. Vidare anges att stadsdelen har stora och triviala grönytor i anslutning till de större vägarna och att dessa är skötselintensiva, utan några egentliga vistelsevärden. Vidare anges att det är mycket positivt att gång- och cykelstråken till stora delar är separerade från biltrafiken.

Grönstrukturen i planområdet anknyter till ett befintligt gröonstråk, norr om planområdet utmed Julius väg. Gröonstråket förlängs söderut med avsatt yta för parkmark, ner genom planområdet där det kopplar mot ett befintligt grönområde öster om Nydalavägen och vidare västerut mot ett mindre grönområde invid Krycklebacken.

Med begränsning av exploateringsgraden på kvartersmarken till högst 20-35 % och genom avsatta ytor för parkmark och naturområden för skyddsplantering säkerställer detaljplanen en förstärkt grön karaktär i området i jämförelse med gällande plan för området.

Vattenområden

Det kulverterade vattendraget i planområdet påverkas inte i sin sträckning direkt av planens genomförande men Krycklebacken utgör recipient av dagvatten från området. Se vidare under rubriken *Risk för skred/höga vattenstånd samt fördröjning av dagvatten* ovan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns ett befintligt huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Många cyklister och gående som kommer på Nydalavägen och som ska till Nylundsområdet genar genom planområdet via Ingelundsvägen.

Detaljplanen säkerställer en god koppling till huvudstråket för gång och cykeltrafikanter. Via stråket kan trafikanter enkelt nå både centrum, rekreationsområden och närliggande skolor och förskolor.

Planområdet avgränsas i väster av Nydalavägen och i norr av Vråenvägen. Inom planområdet finns idag en befintlig väg, Ingelundsvägen, som idag ansluter till Vråenvägen i planområdets nordöstra ände. Dagens trafikmängder (februari, 2016) för Nydalavägen respektive Vråenvägen är 5 750 fordon/dygn respektive 1 040 fordon/dygn. Med planens genomförande kommer befintlig infart vid korsningen Vråenvägen/Ingelundsvägen att stängas och istället öppnas en ny infart till området genom en korsning/cirkulationsplats vid befintlig korsning Vråenvägen/Karlavägen.

Föreslaget vägsystem inom planområdet består av lokalgator som utformas som blandtrafiksgator på gåendes villkor. Utformningen kommer att säkerställas genom lokala trafikföreskrifter för gatorna i området. Den södra lokalgatan utgör anslutningsväg mot Vråenvägen och kommer även att trafikeras av en del tunga transporter till och från industrin på fastigheterna Vågen 1, Drabanten 13 söder om planområdet samt färghandeln sydväst om planområdet. Trafiksäkerheten har säkerställts i planen med bestämmelserna för utfartsförbud, *marken får inte förses med byggnad* samt generella placeringsbestämmelser.

Vändmöjlighet för trafiken till och från industriverksamheterna ska ske på respektive verksamhetstomt. Större fordon som kört fel bedöms kunna vända på allmän plats, GATA. Trafikföreskrift för att tydliggöra önskad trafikrörelse bör ordnas.

Kollektivtrafik

Till järnvägsstation och busstation är det ungefär 2 km. Busshållplatser finns på Nydalavägen, omkring 100-150 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av stadsbuss, linje 50, vilken dagtid under vardagar trafikerar sträckan *Gröndal-Sjukhuset-Värnamo station-Rörstorp-Vråen* med timmestrafik till kl. 18.00. Ny stadsbusstrafik kommer trafikera området med halvtimmemestrafik från och med augusti 2017.

Detaljplanens genomförande medför till att resenärunderlaget stärks för befintlig kollektivtrafik.

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. Kommunens parkeringsnorm (p – norm) från 1993, har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) som olika användningar kan komma att behöva. Parkeringsbehovet för bostadsändamål får inte samordnas med övriga ändamåls parkeringsbehov. Även om cykelparkering inte nämns i kommunens p – norm ska det enligt Plan – och bygglagen finnas lämpligt utrymme för cykel då även dessa räknas som fordon.

Då området planläggs för markbostäder kommer parkering i stor utsträckning att anordnas på tomtmark i direkt anslutning till respektive bostad. Utöver detta kommer även parkeringsyta för bostadsändamål att kunna anordnas inom planområdet. Fastighetsägaren till parkeringsytan kan då erbjuda plats för besökare och för de bostadstyper där parkering inte kan anordnas i direkt anslutning till bostaden.

Kommunens parkeringsnorm har värdetal för att beräkna behovet av bilplatser för olika användning och för olika läge i staden. Planområdet ligger utanför centrum och enligt parkeringsnormen är behovet 13,5 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA), inklusive besöksparkering.

För den sammanlagda bebyggelsen i området beräknas BTA uppgå till omkring 8 800 kvm och området behöver därför säkerställa utrymme för cirka 120 bilplatser. Illustrationsplanen över planområdet visar att parkeringsbehovet till stor del kan tillgodoses i direkt anslutning till varje bostad. Illustrationsplanen utgör dock endast ett exempel på möjlig byggnation i området. Beroende på områdets detaljutformning kan parkering i större eller mindre omfattning komma att anordnas som gemensamma parkeringsplatser i de fall parkering direkt intill bostadsentrén inte är möjlig av utrymmesskäl eller då man önskar skapa större sammanhängande, bilfria ytor. Frågan kommer att behöva beaktas under senare bygglovsprocessen och särskilt då med tanke på de mindre kvarteren inom planområdet. Att möjliggöra för parkering i planområdet får inte inverka negativt på friytorna. Det är därför viktigt att friytor säkerhetsställs trots att parkeringsnormen ska tillgodoses. Planen begränsar exploateringsgraden i området med syfte att säkerställa en balans mellan bebyggelse, parkeringsbehov och behovet av friytor.

Då kommunens parkeringsnorm är baserad på bebyggelsens gemensamma bruttoarea kan en viss justering behöva göras om utfallet blir orimligt i förhållande till faktiskt antal och typ av bostäder i området. Inom 1 000 kvm BTA kan som exempel inrymmas allt från 16 små lägenheter till 5 större villor. Då kan parkeringsnormens bedömda behov på 13,5 bilplatser/ 1 000 kvm BTA behöva justeras både uppåt eller nedåt.

I planområdets södra avgränsning utökas befintlig industrifastighet i syfte att möjliggöra angöring av verksamhetens lastbryggor inom kvartersmark. Idag utnyttjas allmän väg för att vända ankommande transportfordon. För att underlätta angöringen utökas befintlig industrifastighet för att möjliggöra utrymme för en sluss för minst ett lastbilsekipage i båda riktningarna. Tanken är att transportfordon ska kunna stanna till där och meddela ankomst till verksamheten som då kan öppna grindarna för att släppa in lastbilen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 60 dBA.

Ljudnivåer inomhus regleras genom Boverkets byggregler, BBR, avsnitt 7. Där beskrivs i allmänna råd vilka ljudnivåer som rekommenderas för att uppfylla föreskriften för bostäder och lokaler. Ljudnivåerna inomhus i en byggnad måste alltid klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. Byggnader som innehåller bostäder eller lokaler ska vara utformade så att de begränsar att störande ljud uppkommer och sprids för att undvika olägenhet för människors hälsa.

Buller från industriverksamheten 3M och från transporter till och från denna behöver beaktas. Genom att infarten till området flyttas till nytt läge söder om den föreslagna bostadsbebyggelsen får transporter till och från verksamheterna i området en mer direkt anslutning, jämfört med om nuvarande anslutning vid Ingelundsvägen skulle använts även framgent.

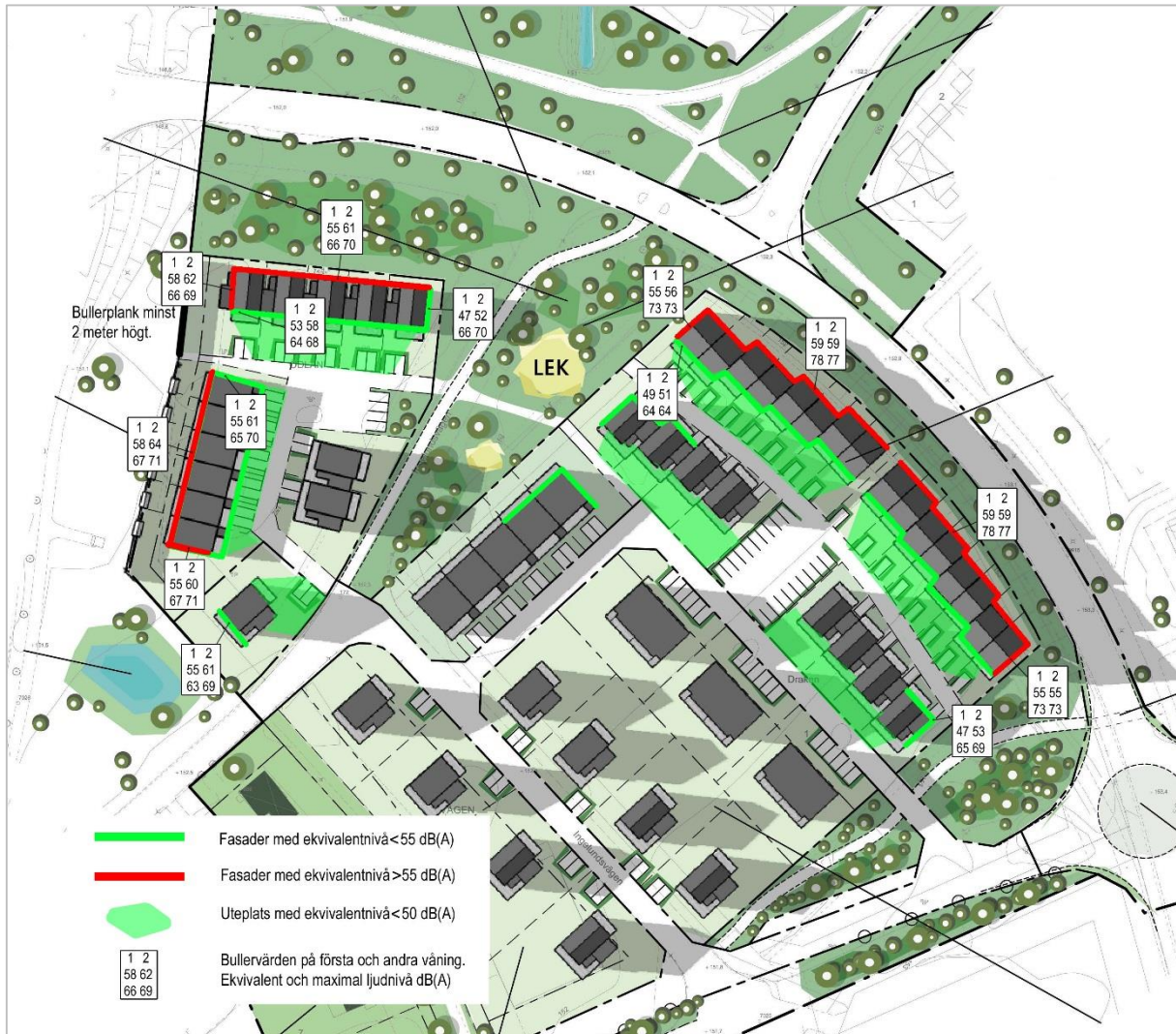
Trafikbullerberäkningar för området har gjorts i Trivectors programvara Buller Väg II 1.2.7. Programmet beräknar bullret i en tänkt lyssningspunkt enligt den så kallade nordiska beräkningsmodellen för vägbuller. Beräkningar har gjorts för ett antal punkter på regelbundna intervall från Nydalavägen och Vråenvägen. Beräkningarna har upprepats för en framtida situation med mer trafik på vägarna. Beräkningarna har gjorts för en lyssningspunkt 2 meter ovan mark. De har sedan kompletterats med beräkningar på 5 meters höjd.

Framräknade värden är frifältsvärden, det vill säga värden beräknade utifrån en teoretisk situation där inga reflekterande ytor (till exempel husfasader) finns i närheten av beräkningspunkten. (Med fasadreflektioner skulle mätvärdet vara cirka 6 dB högre direkt vid fasad och cirka 3 dB högre 2 meter från fasad). De statliga riktvärdena för buller avser frifältsvärden om inget annat anges.

Trafiken på Nydalavägen har uppskattats till 13 000 motorfordon/dygn årsmedeldygnstrafik (ÅDT) med en medelhastighet på 65 km/h. Uppskattningarna är baserade på trafikmätningar på Nydalavägen och andra platser i Värnamo stad. På Vråenvägen har trafiken på motsvarande sätt uppskattats till 4 000 fordon/dygn ÅDT i 40 km/h. Den framtida situationen har baserats på en trafikökning om cirka 25 %, det vill säga 16 000 fordon/dygn ÅDT på Nydalavägen och

5 000 fordon/dygn ÅDT på Vråenvägen. Trafikökningen är en uppskattning av en möjlig utveckling inom 20 år baserad på siffror hämtade ur VGU 04.

Beräkningarna visar att utan åtgärd klaras 55 dBA vid fasad på cirka 65 meters avstånd från Nydalavägens mitt och cirka 45 meters avstånd från Vråenvägens mitt. Kvarteren närmast Nydalavägen och Vråenvägen ligger dock närmare än så varför planen anger bestämmelser om att av minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och att minst hälften av bostadsrummen vänder sig mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. För bostäder som är högst 35 kvadratmeter gäller dock 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och inte 55 dBA som för övriga bostäder.



Illustrationen är från samrådsskedet och visar på beräknat trafikbuller från närliggande gator. Illustrerade byggrätter som bullerberäknats har inte ändrats inför antagande.

Med bullerskärm klaras utevärdena vid fasad på första våningen även i vägarnas direkta närhet. Utevärdena vid fasad som vetter mot någon av vägarna är dock svåra att klara på andra våningen någonstans på området. För att klara inomhusvärdena med standardfasader och fönster kan bebyggelse inte läggas närmare Nydalavägens mitt än 45 meter och närmare Vråenvägens mitt

än 40 meter. Om fasader och fönster med tillräcklig bullerdämpning väljs kan inomhusvärdena klaras i hela området.

Uteplatser mot Nydalavägen och Vråenvägen kan endast fungera med någon form av sammanhängande eller partiellt bullerskydd.

I områdets inre klaras sannolikt alla värden utan särskilda åtgärder tack vare att den yttre bebyggelsen fungerar som bullerskydd. Mer exakta beräkningar av bullret invid fasad (på bottenvåning och andra våningen) och på uteplats, kräver konkreta förslag till storlek och placering av byggnader.

Även buller från verksamheten och transporter till och från industrifastigheten Drabanten 13, söder om planområdet, behöver beaktas. Genom att infarten till området flyttas till nytt läge söder om den föreslagna bostadsbebyggelsen får transporter till och från verksamhetsområdet en mer direkt anslutning jämfört med om nuvarande anslutning vid Ingelundsvägen skulle använts även framgent.

Verksamheten på fastigheten Drabanten 13 är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Miljöprövningsdelegationen inom länsstyrelsen har meddelat tillstånd för verksamheten och villkorat tillståndet med ett antal föreskrifter. Villkoret kopplat till buller anger att bullret från anläggningen ska begränsas så att ljudnivån vid närliggande bostäder inte överstiger följande riktvärden:

	Ekvivalent	Momentan
Måndag-fredag kl. 07-18	50 dBA	-
Lördag, söndag och helgdag kl. 07-18	45 dBA	-
Kvällstid kl. 18-22	45 dBA	-
Nattetid kl. 22-07	45 dBA	55 dBA

Om bullret från verksamheten innehåller impulsljud eller hörbara tonkomponenter ska ovanstående ekvivalenta ljudnivå sänkas med 5 dBA enheter.

Med säkerställande av nödvändigt skyddsavstånd mellan tillkommande bostadsbebyggelse och den befintliga verksamheten kan riktvärden för buller från verksamheter säkerställas. Då befintliga bostäder ligger närmare verksamheten än vad aktuellt planförslag innebär, görs bedömningen att verksamheten även kommer att kunna uppfylla angivna gränsvärden vid dessa tillkommande bostäder utan ytterligare åtgärder.

Skuggstudie

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Alla bostäder ska enligt Boverkets byggregler ha tillgång till direkt solljus. I enlighet med utförd sol- och skuggstudier anser kommunen det acceptabelt om ett hushåll har minst 4 timmars direkt solljus i slutet av oktober.

En skuggstudie har tagits fram av SWECO Architects AB i samband med planarbetet.



Illustration utifrån samrådshandling som redvisar skuggor vid vårdagjämning, kl. 16



Illustration utifrån samrådshandling som redvisar skuggor vid höstdagjämning, kl. 16

Föreslagen bebyggelse kommer inte att påverka befintliga, närliggande bostäders tillgång till solljus. Däremot är det avgörande hur föreslagen bebyggelse placeras i förhållande till varandra inom planområdet för att möjliggöra en god sol- och skuggsituation per hushåll. Planen säkerställer möjligheten till goda sol- och skuggförhållande för befintliga och tillkommande bostäder genom att för olika delområden i olika utsträckning begränsa bebyggelsens högsta tillåtna nockhöjd och genom att i övrigt begränsa exploateringsgrad och bebyggelsens placering genom prickmark och andra placeringsbestämmelser.

Miljöfarlig verksamhet

Inom planområdet, på fastigheten Draken 1 i kvarteret Drabanten har det tidigare legat en bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Enligt länsstyrelsen ska det även ha förekommit ytbehandling av trä. En miljöteknisk markundersökning, för att översiktligt klarlägga eventuella miljöföroreningar, har genomförts i området (Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, 2014-11-20). Analyser av jordprover från området visar att förekomsten av olje- och metallföroreningar inte överstiger nivåer för känslig markanvändning. Marken kan användas utan begränsningar för bostäder, skolor och liknande.

På fastigheten *Drabanten 13*, söder om planområdet tillverkar 3M Svenska AB plastprodukter. Produktionen är klassad som miljöfarlig verksamhet. Länsstyrelsen i Jönköpings län är tillsynsmyndighet. Skyddsavstånd behöver beaktas så att verksamheten inte påverkas negativt av att nya bostäder tillkommer i dess närområde. Då befintliga bostäder ligger närmare verksamheten än vad aktuellt planförslag innebär, görs bedömningen att verksamheten kommer att kunna uppfylla i tillståndet angivna gränsvärden även vid dessa tillkommande bostäder utan ytterligare åtgärder.

Brandrök

En rapport, *Bedömning av riskavstånd för brandgasspridning, Dp Draken 1*, är framtagen i samband med att ta fram detaljplan för fastigheten Draken 1 i kvarteret Drabanten med flera. Beräkningar som är gjorda i rapporten visar att koncentrationen av vätecyanid i brandgaserna

från en eventuell brand enligt valt dimensionerande scenario uppgår till cirka 13 ppm vid bostadshus som ligger cirka 50 meter från 3M:s lagerlokal. Denna koncentration motsvarar AEGL-2 för 30 minuter. Detta innebär att personer som befinner sig på 50 meters avstånd från lagerbyggnaden i 30 minuter kan få irreversibla eller andra allvarliga och långvariga hälsoeffekter eller en nedsatt förmåga att fly från exponeringen.

De beräknade koncentrationerna bedöms inte uppkomma direkt vid brandens start eftersom brandens intensitet är lägre i början av förloppet. AEGL-2 för 30 minuter innebär att exponeringen ska pågå i 30 minuter vid den aktuella koncentrationen för att de förväntade effekterna ska uppstå. Om boende inom detaljplaneområdet hinner ta sig in i byggnader eller utrymma området innan de uppehållit sig vid den beräknade koncentrationen under 30 minuter kan dessa effekter inte förväntas. Koncentrationen av vätecyanid inne i byggnad inom detaljplaneområdet bedöms vara betydligt lägre om ventilationen stängs av och dörrar och fönster stängs. Boende i området bör informeras om hur de ska agera vid en brand i 3M:s lagerbyggnad.

Det finns två sätt att minska riskerna med brandröken. Ett, att förhindra skadehändelsen och två, begränsa följderna. De åtgärder som går att reglera i en detaljplan är främst för att begränsa följderna. Vid val av åtgärder måste en avvägning göras om vad som är ekonomiskt och tekniskt rimligt i förhållande till nyttan. Åtgärder som kan genomföras för att minska riskerna är att placera nya bostadstomter på rimligt avstånd från lagret. I plankartan har kvartersmark för bostadsändamål placerats på minst 70 meters avstånd från lagerlokalen på fastigheten Drabanten 13. Inom 100 meters avstånd från lagret tillåts inte tillfälliga eller permanenta verksamheter för skola, vård, omsorg eller liknande. Även att placera nya bostadsbyggnaders friskluftsintag bort från industriverksamheten (fastigheten Drabanten 13) kan fördröja brandgasernas spridning in i husen. I plankartan har kvartersmark inom 100 meter säkerställts med planbestämmelse, b₁, *Friskluftsintag ska placeras så långt i från fastigheten Drabanten 13 som möjligt*.

Vegetation mellan lager och bostäder kan späda ut gasen och därmed sänka koncentrationerna inom området. Genom att luften passerar trädets grenar skapas turbulens vilket blandar in mer luft och på så sätt sänker koncentrationen. Det bör dock beaktas att effekten inte kommer till sin rätt förrän växtlighet når tillräckligt hög höjd. Lämpligast vore att välja trädart som kan bli yvig i trädkronan och tillräckligt hög för att filtrera brandrök från lagerlokalen. I plankartan har ett område säkerställts med planbestämmelse, *skydd*, för att sikt- och ljusavskärmande plantering ska finnas. Plantering kan även bidra med att späda ut gasen i och med dess vegetation. För planerade bostäder bedöms information om att stänga ventilation, fönster och dörrar ha samma riskreducerande effekt som åtgärden med friskluftsintag för flerbostadshus. Riskreducerande information meddelas regelbundet av kommunen till boende.

Det är särskilt viktigt att bostadshus och dess installationer utformas så att luftkvalitet blir tillfredsställande även under eventuell brand i närliggande lager. Central avstängningsmöjlighet av ventilationen eller liknande åtgärder i bebyggelsen inom 100 meter från lagret bör installeras. Samt att val av placeringen av åtgärd bör ske i samråd med Räddningstjänsten. Byggtekniska lösningar ska redovisas i samband med bygglovsprövning för att minimera säkerhets- och hälsorisk för boende 100 meter från lager på fastigheten Drabanten 13 i samband med eventuell brand i lagret.

Före detta brandövningsplats

Strax väster om planområdet har det funnits en brandövningsplats som bedrevs från 1990 fram till 1996 (fd Brandövningsplats på Krycklefors). Under denna period förekom ämnet PFOS vanligtvis i brandskum. Det som användes på platsen var ett detergentskum som var syntetiskt. Kommunen bedömer det som att skummet innehåller ämnet PFOS. Under period då verksamheten pågick på platsen övades det i mindre skala, endast skumläggning på större kärl (cirka 6 kvm) och personbilar. Detta gjordes 8 gånger per år, med en åtgång på ungefär 1 liter skum per tillfälle.



Någon fristående miljöteknisk undersökning bedöms ej aktuell att ta fram innan fortsatt arbete med denna detaljplan.

Belysning

Genom att gång- och cykelvägar påverkas av förtätningen finns anledning att även se över anslutande vägars belysning för att stråken ska upplevas trygga och säkra. I sammanhanget är det även viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden.

Det blir även viktigt att med belysning ingjuta en känsla av trygghet i det större grönområdet som planläggs i nordväst. Kan man placera och utforma belysning från gång- och cykelvägar in till grönområdet kan de gröna ytorna användas även på kvällar och den mörka årstiden. Belysning i området kan påverka den upplevda tryggheten.

Det finns belysningsstolpar som hamnar inom kvartersmark och som därför behöver tas bort.

Brand och räddning**Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten**

Utifrån normal belastning är brandfordonen på plats inom 10 minuter från det att larm har kommit in. Tillfredsställande utrymning ska kunna ske vid brand. Om räddningstjänstens åtkomlighet inte kan säkerställas, krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Brandvattenpost för Räddningstjänstens behov kommer att säkerställas inom området.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp (VA)**

Området kommer att anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske till befintlig förbindelsepunkt i planområdet.

VA-ledningar mellan fastigheten Vågen 1 och kvarteret Kusken kommer flyttas ut i Ingelundsvägen. För övriga befintliga ledningar som hamnar inom kvartersmark tydliggörs ledningsägarens tillgång till ledningen genom u-områden. För att säkra ledningsägarens tillgång till ledningarna krävs servitut eller ledningsrätt. Brandvattenpost för Räddningstjänstens behov kommer att placeras inom området.

Värme

Ny bebyggelse kommer att ges anslutningsmöjlighet till fjärrvärmenätet. Värnamo Energi AB har ledningar inom planområdet och kapacitet för anslutning av tillkommande fastigheter.

Fjärrvärmeledning inom fastigheten Vågen 1 flyttas ut i Ingelundsvägen. För övriga befintliga ledningar som hamnar inom kvartersmark tydliggörs ledningsägarens tillgång till ledningen genom u-områden. För att säkra ledningsägarens tillgång till ledningarna krävs servitut eller ledningsrätt.

El och tele

Anslutningar för el, tele och opto finns i planområdet. Inom planområdet ansvarar Värnamo Energi AB för elledningar och Skanova för teleledningar.

Elledningar mellan fastigheten Vågen 1 och kvarteret Kusken kommer flyttas ut i Ingelundsvägen. Teleledning genom fastigheten Vågen 1 kommer flyttas ut i Ingelundsvägen. El- och teleledningar inom fastigheten Draken 1 i kvarteret Drabanten kommer flyttas i nordvästlig riktning (närmare befintlig väg). För övriga befintliga ledningar som hamnar inom kvartersmark tydliggörs ledningsägarens tillgång till ledningen genom u-områden. För att säkra ledningsägarens tillgång till ledningarna krävs servitut eller ledningsrätt. Befintliga kabelskåp (K822 och K827) kommer att slopas då dessa hamnar helt inom kvartersmark. Värnamo Energi AB förordar individuell elanslutning.

Avfall

Det finns en befintlig återvinningsstation inom planområdet. Planen medger parkändamål på befintlig plats. Det innebär att stationen måste flyttas. Planen gör det möjligt att anlägga en återvinningsstation på plats inom planområdet med planbestämmelsen E₁, Återvinningsstation.

Avfallshanteringen ska ordnas på kvartersmark. Avfall tas om hand på fastigheterna av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering. Miljöhus kan anläggas på kvartersmark och kan med fördel få så kallade vegetativa tak av dagvattenhanterings- och estetiska skäl. I övrigt är vägnätet utformat så att det inte uppkommer några problem för sopbilar att köra inom området. Om området kompletteras med vägar inom kvartersmark och dessa även ska nyttjas av sopbilar ska dessa vägar utformas enligt kommunens regler för renhållningsfordon.

MILJÖMÅLEN

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

- God bebyggd miljö

Kommunen ska verka för:

”att hälsosamma och sociala boende- och arbetsmiljöer med närhet till grönska och vatten skapas samt att störningar i redan befintliga miljöer begränsas” samt ”att god balans mellan grönytor och bebyggelse inom etablerade tätortsområden bibehålls”.

God bebyggd miljö påverkas positivt genom att man gör en förtätning i staden. Platsen ligger nära vård, omsorg, skola samt kommersiell service och har gång- och cykelavstånd till tåg- och bussförbindelser och centrum. Om området bebyggs med blandade boendeformer förväntas det motverka segregation. Det grönområde som lämnas kvar kommer att ge en god möjlighet till rekreation och kommer att fungera som renare av luften i området.

Den planerade bebyggelsen bedöms få positiva sociala konsekvenser. Möjligheten att bygga nya bostäder i olika upplåtelse former och hustyper möter ett behov i staden och de nya bostäderna ger goda förutsättningar för ökad integration och mångfald. Fler människor kan ta del av vardagslivet och mötas i en stad med många kvaliteter och blandade upplåtelseformer.

Den nya bebyggelsen ger ökade möjligheter till möten inom planområdet. Ett ökat befolkningsunderlag medför möjligheter till utökad service i kringliggande områden. Fler människor i rörelse på gatan och fler bostäder i området kan bidra till en tryggare miljö.

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Enligt 3 kap, 11 § i miljöbalken ska myndighet eller kommun göra en miljöbedömning av en plan när den upprättas eller ändras. Miljöbedömningen görs för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt plan- och bygglagen (PBL 4:34) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Redovisningen ska uppfylla kraven i 6 kap, 7 § första och andra styckena i miljöbalken.

En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen hade under plansamrådet inget att erinra över behovsbedömningen. Planen förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planens miljökonsekvenser är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen.

Platsens förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till både befintlig villabebyggelse, vägar och verksamhetsområde med pågående industriproduktion. Marken inom planområdet är idag primärt planlagd för verksamheter och har till stora delar under många år varit ianspråktagen för verksamheter. Inom planområdet finns idag en verksamhet kvar som på sikt dock föreslås ersättas av ny bostadsbebyggelse. Befintlig verksamhet är ej störande och bedöms kunna vara kvar även om angränsande mark ianspråktagas för bostäder. Redan idag angränsar verksamheten till villabebyggelse. En annan större verksamhet som funnits i området har upphört och dess byggnader är rivna. Den delen av planområdet utgörs nu av en stor öppen yta.

Planområdet kan enkelt kopplas till befintlig infrastruktur för vatten, avlopp, el, tele, fjärrvärme och vägar. Det finns även ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som ansluter till området.

Hanteringen av buller från angränsande vägar och beaktandet av verksamhetsområdet söder om planområdet är de frågor som primärt behöver lyftas i planarbetet.

Planens styrande egenskaper (i samband med behovsbedömningen)

Planen innebär primärt att området tas i anspråk för markbostäder. Området har indelats i en kvartersstruktur med ett vägsystem bestående av lokalgator som ska utformas som blandtrafiksgator för trafik på gåendes villkor. Kvartersstrukturen möjliggör för bostäder i form av markbostäder (villor, parhus, kedjehus, radhus). I planområdets södra del anger planen även en mindre yta som kvartersmark för industri. Kvartersmarken för industri syftar till att utöka kvartersmarken för befintlig verksamhet och underlätta anläggningen av denna.

Kvartersmarken för bostäder regleras i viss utsträckning med prickmark i syfte att säkerställa bebyggelsefria områden så att störande skuggor på annan kvartersmark för bostäder inte uppstår. Prickmarken syftar även till att säkerställa en viss karaktär kring gatorna i området. Befintliga ledningar i området ligger huvudsakligen inom mark som planläggs som allmän platsmark lokalgata respektive park. Undantagsvis säkerställs ledningsrätt även inom kvartersmark för bostäder. I övrigt reglerar detaljplanen exploateringsgrad, nockhöjd och i viss mån utformning och placering av den tillkommande bostadsbebyggelsen. Planen säkerställer även åtgärder för att begränsa bullerpåverkan i området.

**Planens tänkbara effekter och konsekvenser
(framtagna i samband med behovsbedömning)**

Tidigare mark för småindustri omvandlas till mark för bostäder. Med planens genomförande stängs befintlig utfart från Ingelundsvägen till Vråenvägen. En ny infart öppnas istället upp längre söderut genom en ny korsning/cirkulationsplats vid befintlig korsning mellan Vråenvägen/Karlavägen.

Buller från trafiken på Nydalavägen och Vråenvägen behöver beaktas. Beräkningar visar att trafiken på dessa vägar riskerar att innebära störningar över gällande riktvärden 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad, en bit in i planområdet. Det samma gäller för uteplatser som ligger nära Nydalavägen och Vråenvägen. Även maximalnivån 70 dBA vid fasad och uteplats behöver beaktas.

För de bostäder som uppförs inom område där bullervärden bedöms hamna över 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad, behöver man lokalisera uteplatser till fasad som vetter från vägarna (eller på annat sätt skärma av uteplatsen från buller) samt utforma bostäder så att minst hälften av bostadsrummen vänder sig mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Buller från verksamheten och transporter till och från industrifastigheten Drabanten 13, söder om planområdet, behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. Även andra möjliga störningar från befintlig industri behöver beaktas, såsom ljus från strålkastare och fordon. Genom att infarten till området flyttas till nytt läge söder om den föreslagna bostadsbebyggelsen får transporter till och från verksamhetsområdet en mer direkt anslutning jämfört med om nuvarande anslutning vid Ingelundsvägen skulle använts även framgent. Avskärmande vegetation mellan verksamheten och den kommande bostadsbebyggelsen syftar till att skapa en visuell skärm som förhindrar störande ljus från fordon och strålkastare. Med säkerställande av nödvändigt skyddsavstånd mellan tillkommande bostadsbebyggelse och befintlig industri i området bedöms riktvärden för buller kunna innehållas. Verksamheten inom fastigheten Vågen 1 kommer på sikt att upphöra och istället kommer fastigheten att ianspråktagas för bostäder. Fastigheten planläggs för bostäder. Nuvarande användning kan fortgå tills vidare.

Detaljplanen säkerställer en förstärkt grön karaktär i området i jämförelse med gällande plan för området. Grönstrukturen i planområdet anknyter även till ett befintligt grönstråk, öster om planområdet utmed Julias väg, och förlänger detta ner genom området där det kopplar mot ett befintligt grönområde öster om Nydalavägen och vidare västerut mot ett grönt område invid Krycklebacken. Även i sydöst sparas delar av en befintlig trädunge som förlängs söderut för att där koppla mot ett befintligt skogsområde på fastigheten Drabanten 13.

Utmed Vråenvägen kompletteras vägområdet med en trädrad på västra sidan motsvarande den som finns på vägens östra sida. I lågpunkter i området anordnas öppen dagvattenhantering där så är möjligt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En planbeskrivning ska bland annat redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningens genomförandedel har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandedelen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan för planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen under första kvartalet 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden kan planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och skötsel av densamma inkluderat allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Värnamo Energi AB är huvudman och ansvarar för fjärrvärme och elnätutbyggnad på allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark och att parkeringsbehov löses på ett varaktigt sätt.

Avtal

Avtal om fastighetsreglering har upprättats mellan kommunen som ägare av allmän plats (gaturummet) och ägare till fastigheterna Vågen 1 gällande överföring av allmän platsmark för gatuändamål efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Utanför avtalet ligger den del av Vågen 1 som enligt detaljplanen utgör naturmark. Kommunen och fastighetsägaren är överens om att denna del inte ska överföras till kommunens fastighet förrän industriverksamheten upphör på fastigheten. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och ägaren till Drabanten 13. Avtalet reglerar dels marköverföringar, dels de arbeten inom kvartersmark som planen kräver.

Avtal om fastighetsreglering kan komma att upprättas mellan kommunen och privata fastighetsägare där kvartersmark föreslås på nuvarande allmän platsmark invid Kusken 7 och Vågen 1.

Avtal om upphävande om ledningsrätt inom Draken 1 kommer att träffas mellan kommunen och Värnamo Energi AB.

Avtal kommer att upprättas mellan exploatör och kommun i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning. Stor vikt kommer här att läggas på att tillskapa en mångfald i bostadsstruktur och utbud.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m m**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas. Omvandling av kvartersmark till allmän platsmark innebär att kommun eller fastighetsägare kan begära att marken löses in mot ersättning, oavsett om avtal föreligger eller inte. Nedan redovisas möjliga konsekvenser för berörda fastigheter i planområdet.

Draken 1 i kvarteret Drabanten

Fordons- och transportprogrammet på Finnvedens gymnasium (Malmstensgatan 21) använder marken på fastigheten Draken 1 i kvarteret Drabanten till sin verksamhet. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att denna del av verksamheten måste flyttas. Tillståndet för verksamhetens nyttjande av fastigheten upphör att gälla vid årskiftet 2016/2017. Avstyckning kommer att ske för att bilda de kvarter och bostadsfastigheter som detaljplanen medger och allmän platsmark kommer genom fastighetsreglering att överföras till Nylund 1:1. Befintlig ledningsrätt till förmån för Värnamo Energi kommer att upphävas.

Drabanten 13

Den del av fastigheten Drabanten 13 som i detaljplanen utgör allmän plats (gatumark) överförs till kommunens gatufastighet Nylund 1:1 i enlighet med avtal. I avtalet regleras kostnader, tidplan och ansvarsfördelning för marköverlåtelse samt arbeten med vägar, vändplaner och skyddsanordningar inom kvartersmarken. Kommunala markarbeten utanför Drabanten 13, till följd av planens genomförande, ska utföras på så sätt att pågående verksamheter fortgår. Den del av kommunens gatufastighet Nylund 1:1 som utgör kvartersmark för industri överförs till fastigheten Drabanten 13 i enlighet med upprättat avtal.

Nylund 1:1

Allmän platsmark inom detaljplanen kommer att överföras från andra fastigheter till Nylund 1:1. Från Nylund 1:1 avstyckas en eller flera bostadsfastigheter inom kvarteret Ödla

(bostadskvarteret närmast Nydalavägen). Mark kommer även att överföras till nya bostadsfastigheter inom kvarteret Vågen.

Vågen 1

Den del av Vågen 1 som utgör allmän plats (gatumark) överförs till kommunens gatufastighet Nylund 1:1 enligt upprättat avtal. Den norra delen av fastigheten kommer att avstyckas till två bostadsfastigheter (villatomter) vilka kommer att försälgas av kommunen. När befintlig industriverksamhet upphör eller flyttar från industribyggnaden kommer ytterligare fastighetsbildningsåtgärder att påkallas för fastigheten så att planen genomförs fullt ut.

Kusken 6

Fastigheten Kusken 6 har infart från norr mot Ingelundsvägen. Mark inom fastigheten som ligger inom 100 meter från lagerlokal begränsas något i och med planen. Marken inom 100 meter får enbart användas för bostäder som är friliggande. Samt att permanent eller tillfällig byggnad med verksamhet för skola, vård, omsorg eller liknande verksamheter inte tillåts. Kusken 6 gränsar i öster till mark som i gällande plan är planlagd som parkmark på kommunens fastighet Värnamo 14:2. Befintlig cykelbana inom nuvarande parkmark öster om fastigheten tas bort och att parkmarken istället ska bli kvartersmark för bostadsändamål enligt ny detaljplan.

Kusken 7

Fastigheten Kusken 7 har idag infart från allmän lokalgata öster om fastigheten, vilken behålls. Genom detaljplanen utvidgas byggrätten i den östra delen av fastigheten. Ytterligare kvartersmark kan överföras till fastigheten från Nylund 1:1 norr om lokalgatan, men förutsätter att avtal härom ingås med kommunen.

Kusken 8

Fastigheten Kusken 8 har idag infart från allmän lokalgata öster om fastigheten, vilken behålls.

Fastighetsplan

Planområdet innefattas inte i någon gällande fastighetsplan.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplan för området, liksom kostnader för fastighetsbildningsfrågor och markersättning i området hanteras av kommunen. Kommunen kommer även att hantera kostnader för exploatering av allmän platsmark. Exploateringskostnader rörande kvartersmark hanterar exploatör utifrån avtal med kommunen i samband med marktilldelning.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Eventuell ny förbindelsepunkt för VA upprättas efter avrop från exploatören.

Påverkan under byggtiden

Under utbyggnadstiden kommer störningar från byggtrafik och byggverksamhet att förekomma. *"Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser"* ska tillämpas. Råden ger vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störningar av buller.

Störningar från byggtrafik i form av minskad framkomlighet på det allmänna vägnätet ska minimeras. Även störningar för gående och cyklister på grund av byggverksamheten ska

minimeras. Säkra gång- och cykelstråk ska finnas under byggtiden. Framkomlighetsfrågor, trafiksäkerhetsfrågor med mera ska ytterligare studeras av exploatören inför genomförandet. Exploatören svarar för erforderliga åtgärder på det befintliga vägnätet och gång- och cykelvägnätet med anledning av byggverksamheten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Allmän platsmark ordnas upp när fastighetsbildningsåtgärder har vidtagits mellan fastigheterna Vågen 1, Drabanten 13, Draken 1 i kvarteret Drabanten och kommunens gatufastighet Nylund 1:1.

Detaljplanen möjliggör för bostäder på mark som tidigare varit bebyggd och som finns på relativt kort avstånd till befintligt service- och handelsutbud. Det kan medföra att fler väljer miljövänliga transportsätt. Att åka kollektivt, gå eller cykla blir lättare med närhet till kollektivtrafik, handel, service och arbetsplatser.

Upprättad juli 2016, reviderad februari 2017
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Frida Hållth
Planeringsarkitekt


Behnam Sharo
Stadsarkitekt