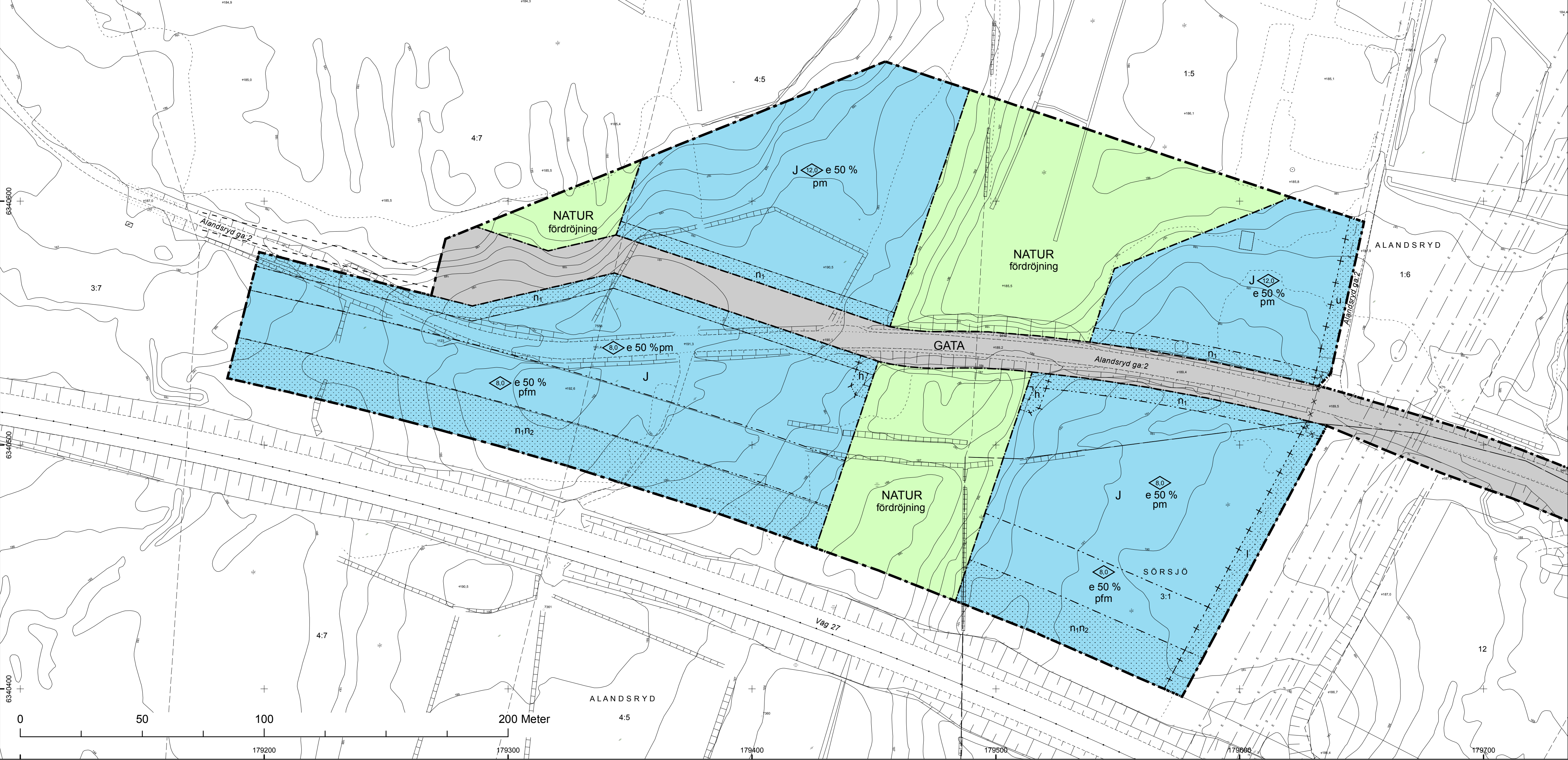


PLANKARTA DEL 1. SKALA 1:1000 (A1).



PLANKARTA DEL 2. SKALA 1:2000 (A1).



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30' höjdsystem RH2000. Grundkartans aktualitetsdatum: 2017-06-01. Samhällsbyggnadsförvaltningen

Danfilip Lundberg geodatachef

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Egenskapsgräns och administrativ gräns
	Utgående gräns

ILLUSTRATIONER

	Illustrationslinje
--	--------------------

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
--	--------------------------------

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

Kvartersmark

	Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
--	------------------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning Fördröjningsmagasin för dagvatten får anläggas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnader

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

Placering

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

Stängsel och utfart

	Utfartsförbud, PBL 4 kap 9 §
--	------------------------------

Utformning

Fasad ska utformas i obrännbart material. Luftintag ska placeras så långt åt ostnordost som möjligt. Entré och lastintag får inte riktas mot västsydväst. Minst en utrymningsväg som inte är riktad mot västsydväst ska finnas. Uteplats får inte riktas mot västsydväst, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

	Upplag får inte anordnas, PBL 4 kap. 10 §
--	---

	Uteplats får inte anordnas, PBL 4 kap. 10 §
--	---

Omfattning

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

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

Störningsskydd

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

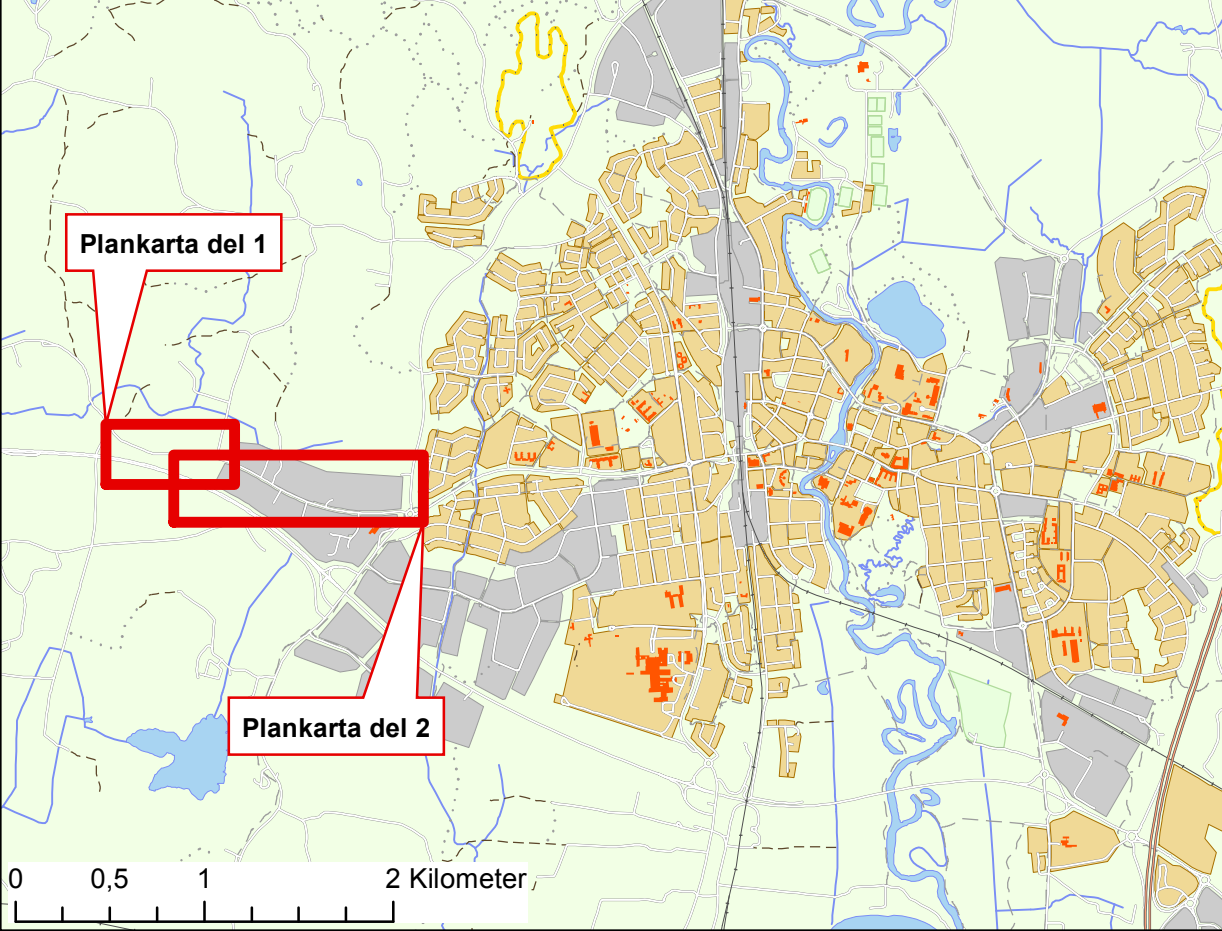
	Markreservat för allmännyttig luftledning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
--	---

	Markreservat för allmännyttig energianläggning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
--	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

ORIENTERINGSKARTA, VÄRNAMO STAD



ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för del av fastigheten

ALANDSRYD 1:6 MED FLERA
(Vitarör industriområde)
i Värnamo stad

Dnr 04.0974.211

Upprättad i augusti 2016
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagen av kommun-
fullmäktige: 2017.11.30
Laga kraft: 2017.12.28

Henrik Gustavsson
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

Kristoffer Karlsson
Planeringsarkitekt

Detaljplan för del av fastigheten
ALANDSRYD 1:6 MED FLERA
(Vitarör industriområde)
i Värnamo stad

Dnr 04.0974.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för del av fastigheten Alandsryd 1:6 med flera (Vitarör industriområde) i Värnamo stad har varit utställd för granskning mellan 14 juli och 21 augusti 2017.

Under granskningstiden har 3 yttranden utan kommentarer eller erinringar och 1 yttrande med kommentarer/erinringar kommit samhällsbyggnadsförvaltningen tillhanda. Handlingarna har under granskningstiden funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på samhällsbyggnadsförvaltningen i Stadshuset. De har även funnits tillgängliga på Vråens bibliotek, sjukhusbiblioteket och på kommunens webbplats.

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- Trafikverket
- Räddningstjänsten
- Strålsäkerhetsmyndigheten

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

Länsstyrelsen

- Det är positivt att planbeskrivningen behandlar frågan om biotopskydd och kompensationsåtgärder. Länsstyrelsen kan i nuläget inte ta ställning till om dispens för att ta bort mur 2 kan medges. Länsstyrelsens rekommendation är att söka dispens från biotopskyddsbestämmelserna och invänta det beslutet innan detaljplanen antas.

Kommentarer

- Dispensansökan om att ta bort mur 2 skickades till Länsstyrelsen 2017-08-24. Beslut om antagande av planen kommer invänta Länsstyrelsens beslut om dispens.

September 2017

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kristoffer Karlsson
Planeringsarkitekt

Detaljplan för del av fastigheten
ALANDSRYD 1:6 MED FLERA
(Vitarör industriområde) i Värnamo stad

Dnr 04.0974.211
Antagen 2017.11.30
Laga kraft 2017.12.28

PLANBESKRIVNING

PLANDOKUMENT

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

I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter 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 men vägledande vid rättsprövning.

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

HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta del 1 och 2 med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (2017-06-01)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra exploateringsbar industrimark i västra delen av Värnamo stad. Planen syftar även till att göra kvartersmark längs södra sidan av Lundbyvägen i Vitarörs nuvarande industriområde mer tillgänglig.

2003 antogs en detaljplan för Vitarör industriområde. Diskussioner har tidigare pågått kring fortsatt exploatering väster om detta område men arbete med att upprätta planhandlingar påbörjades inte. Kommunen har inte mycket industrimark att erbjuda för verksamheter i västra delen av Värnamo, varför det bedömts lägligt att upprätta detaljplan för detta ändamål.

Planen innebär utvidgning av Vitarör industriområde. Detaljplanen medger användningen industri, ungefär 4,5 hektar. Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen.

I syfte att erhålla större areal kvartersmark och åstadkomma lämpligare utformning vad gäller industrikvarteren, rätas en delsträcka av Lundbyvägens förlängning ut. Till följd av topografin inom planområdet innebär planen att stora massor behöver flyttas. Hantering av dagvatten i planområdet säkerställs genom att tre ytor, varav två i sänkan med kärrmark i planområdets västra del, planläggs som naturmark. Utfartsförbud utmed Lundbyvägens södra sida i planområdets östra del tas bort.

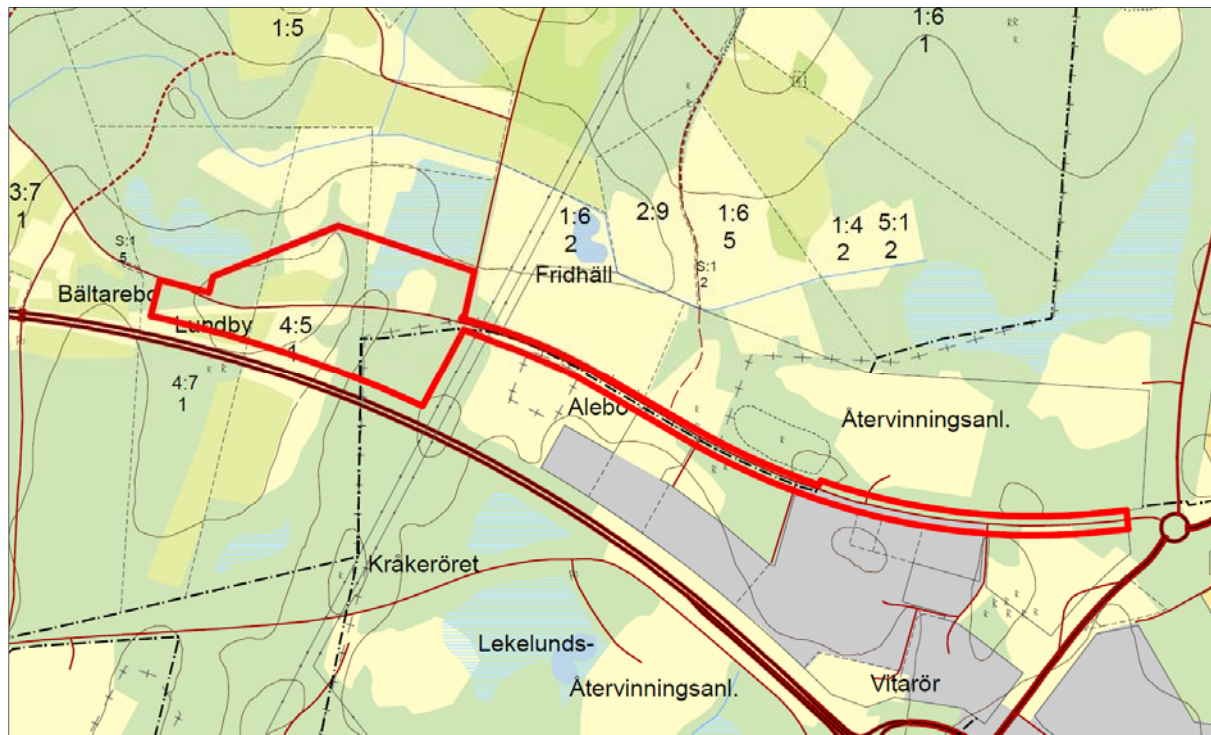
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

Planen bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANENS LÄGE, AREAL SAMT MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget utmed Lundbyvägen och gemensamhetsanläggningen Alandsryd ga:2 (Lundbyvägens nuvarande förlängning) i västra utkanten av Värnamo stad, norr om väg 27. Området ligger delvis i, delvis väster om Vitarör industriområde (se bild 1). Planområdet omfattar en areal om ungefär 9 hektar på del av fastigheterna Alandsryd 1:6, Alandsryd 4:5, Alandsryd 4:7, Sörsjö 3:1 och Hornaryd 3:1. Samtliga fastigheter ägs av Värnamo kommun. Väster om fastigheten Alandsryd 4:7 ligger fastigheten Alandsryd 3:7 som är i privat ägo.

I norr gränsar planområdet till Vitarörs befintliga industriområde norr om Lundbyvägen och till de norra delarna av fastigheterna Alandsryd 1:6 och Alandsryd 4:5. I söder gränsar området till Vitarörs befintliga industriområde söder om Lundbyvägen och till väg 27. I öster gränsar planområdet till cirkulationsplatsen vid Gröndalsplan och i väster till del av fastigheten Alandsryd 4:7.



Ovan: **Bild 1.** Utdrag ur fastighetskartan. Planområdesgräns (markerad i rött) i förhållande till bland annat nuvarande Vitarör industriområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och fördjupning av översiktsplan

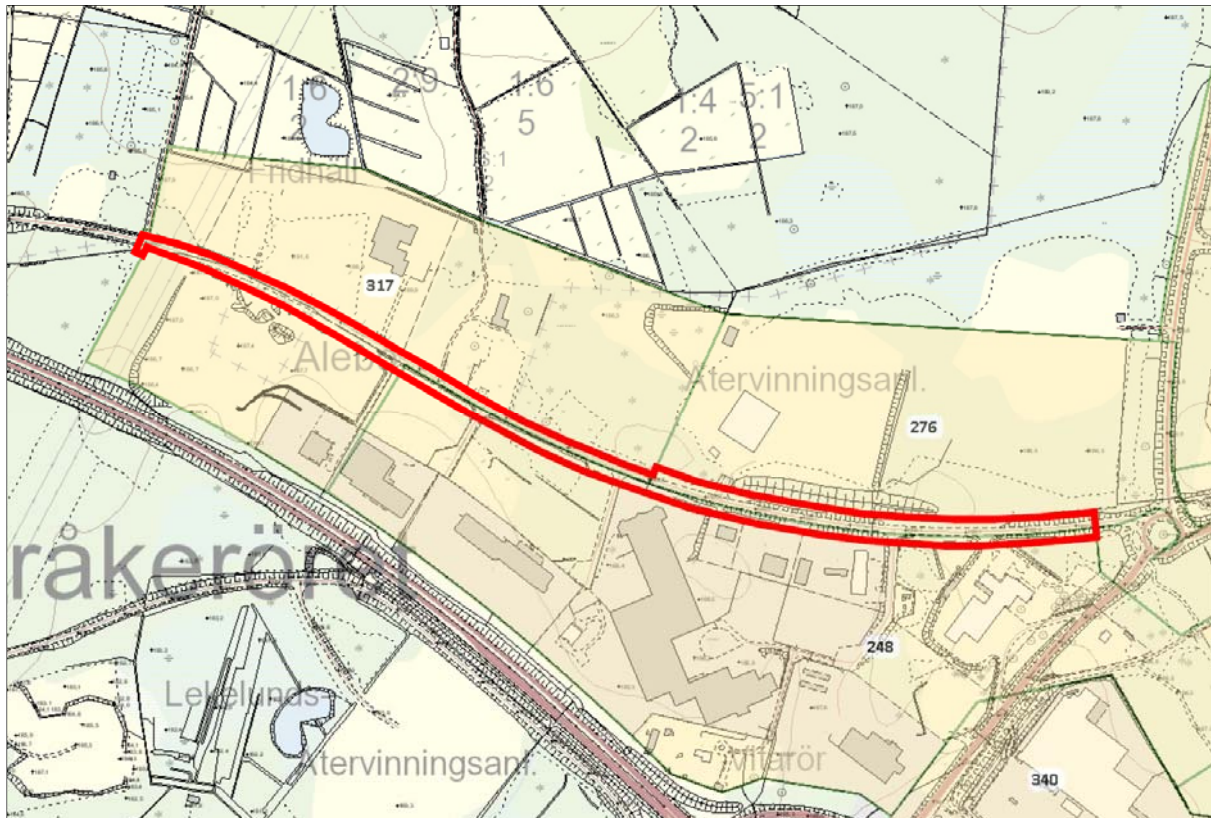
I Värnamo kommuns översiktsplan från 2002 (antagen av kommunfullmäktige 2002-03-27) nämns att kommunen har planer på att förlägga verksamheter längs väg 27. I översiktsplanen uppges också att utredningsuppdrag har getts angående framtida industriområde i Vitarör. Planen är förenligt med översiktsplanens intentioner.

I kommunens fördjupning av översiktsplan för delen Värnamo stad (antagen av kommunfullmäktige 2006-03-30), är området utpekad som ett föreslaget verksamhetsområde. Planen är förenligt med dessa intentioner.

Gällande detalplaner

Nedanstående gällande detalplaner berörs direkt av detaljplan för del av Alandsryd 1:6 med flera. För de markområden som ingår i den nya detaljplanen, upphör berörda delar (se bild 2) av nedanstående planer att gälla då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

- **F 248** Detaljplan del 1 och 2 för industriområde vid Vitarör i Värnamo stad, laga kraft 1990-10-01.
- **F 276** Detaljplan för Vitarör norra i Värnamo stad, laga kraft 1995-07-21.
- **F 317** Detaljplan för Vitarör industriområde i Värnamo stad, laga kraft 2003-09-27.



Ovan: **Bild 2.** Utdrag ur kommunens detaljplaneöversikt. Bilden visar berörda delar som ersätts av den nya detaljplanen (område avgränsat i rött) i förhållande till gällande detaljplaner F 317 (benämnd "317" i bilden ovan), F 248 ("248") och F 276 ("276").

Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar. F 248 (del 1 och 2) medger inom planområdet "INDUSTRIGATA". Enligt F 248 råder utfartsförbud utmed stora delar av Lundbyvägens södra sida. F 276 medger "INDUSTRIGATA" och "NATUR". Därtill råder enligt F 276 utfartsförbud från norr längs stora delar av Lundbyvägen. Inom planområdet medger F 317 inom samma användningsgräns "INDUSTRIGATA" och "NATUR/gc-väg".

Riksintresse

Inom planområdet finns inga riksintressen. Väg 27 som ligger söder om planområdet är riksintresse för kommunikation och har intill planområdet ett byggnadsfritt avstånd om 50 meter.

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-02-17, Msn § 66, att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret (numera samhällsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att upprätta en detaljplan för verksamhetsområde Vitarör-Väster i Värnamo stad.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och geoteknik

Mark och vegetation

Planområdets östra del (öster om kraftledningsgata, se bild 3), utgörs av hårdgjord yta i form av industrigata (Lundbyvägen) och markremsa/grönyta utmed industrigata. Denna del är detaljplanlagd sedan tidigare. Planen innebär att markremsa enligt F 276 planlagd som "NATUR" norr om Lundbyvägen i planområdets östra del planläggs som "GATA". Enligt planbeskrivning tillhörande F 276 ska den smala skogsremsan bevaras. Motivering till bevarande saknas. Eftersom remsan utgör del av Lundbyvägens vägområde och delar av "skogen" är borttagen längs vägen, i kombination med att planteringszon 20 meter norr om remsan är säkerställd enligt F 276, föreslås remsan planläggas som "GATA".

Planområdets västra del (väster om kraftledningsgata) utgörs huvudsakligen av skogsmark och till viss del av åkermark. Den västra delen är inte detaljplanlagd. Centralt i planområdets västra del sträcker sig en sänka i nordnordöst-västsydvästlig riktning.



Ovan: **Bild 3.** Bilden visar ovan nämnda sänka, kraftledningsgata och planområdets två delar. Planområdesgräns markerad i rött.

Planen innebär att skogs- och åkermark tas i anspråk som kvartersmark med användningen "J", industri. Sänkan, centralt belägen i planområdets västra del, planläggs som "NATUR", naturområde. Naturområdet syftar primärt till att säkerställa möjlighet till hantering av dagvatten och sekundärt till att bevara natur- och kulturvärden. Naturområdet söder om Lundbyvägens förlängning är enligt kommunens bedömning den mest intressanta del inom planområdet vad gäller naturvärden. Denna del utgörs av en fuktskog med triviallövdominans intill vägen, där det står vatten stora delar av året och där det finns stora mängder stående och liggande död ved. I planområdets västra del finns ekar som kommunen bedömer har ett biologiskt och landskapsmässigt värde. Ekarna har dock ingen hög ålder, därmed inte så höga naturvärden knutna till sig och avses inte bevaras.

Marknivån i planområdets västra del ligger idag mellan +185,5 och +192,6 meter över havet. Till följd av topografin inom planområdet innebär planförslaget att stora massor kommer att flyttas. Denna massbalansering planeras ske inom området. Marknivån inom planområdet kommer att jämnas ut och preliminärt hamna ungefär 0,5 meter lägre än väg 27. Lutningen i väst-östlig riktning i planområdets västra del uppgår preliminärt till 3 ‰.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i planområdet av sandig-siltig morän, torv och berg.

Översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 2001 i samband med planläggning av den senaste utbyggnadsetappen av Vitarör industriområde. Undersökningen inbegrep den del av planområdets västra del som ligger mellan Lundbyvägen och väg 27. Av undersökningsrapporten (Geoexperten RS AB, 2001) framgår att det finns kärrmark – ovan nämnda sänka – i denna del av planområdet. Torvtjockleken i denna del är relativt liten, bedömd < 0,5 meter vilket kan jämföras med ett normalt matjordsskikt. Där denna mindre torvmäktighet förekommer rekommenderas vid anläggande av vägar och industriområde att den organiska jorden ersätts med kontrollerad komprimerad oorganisk fyllning. I övrigt förekommande sediment- och moränjord har relativt goda geotekniska egenskaper med gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper.

Kompletterande ny geoteknisk undersökning bedöms i dagsläget inte nödvändig. Kvalitetssäkring av markens bärighet ska göras i samband med terrassering av de olika ytorna inom planområdet. Geoteknisk utredning kommer krävas i samband med bygglov.

Radon

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet 0,36·10⁶ Bq/h·m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Delar av planområdet bedöms av SGU vad gäller markradon som normalriskområde. Övriga delar är inte bedömda. Mätning av ej bedömda delar bör genomföras. Markradonundersökning kommer krävas i samband med att geoteknisk utredning tas fram vid bygglov. Krav på radonskyddat alternativt radonsäkrat byggande kommer krävas i samband med bygglov.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risk för skred eller höga vattenstånd inom planområdet är inte känd och bedöms liten/ingen.

Kulturmiljöer

Övergripande beskrivning av kulturmiljöer

Kulturmiljöer i planområdets västra del har inventerats av samhällsbyggnadsförvaltningen, senast 2017-05-16. Fältundersökningen kan sammanfattas enligt följande vad gäller övergripande beskrivning av kulturmiljöer:

På båda sidor om nuvarande väg (Alandsryd ga:2) i planområdets västra del finns inslag av träd som är präglade av öppen terräng och hagmark. Söder om vägen påträffades ett biologiskt kulturarv genom fruktträd, bär- och prydnadsbuskar. Troligen har en torpbebyggelse funnits i området. Det påträffades inga stengrunder efter husgrunder vid inventeringen.

I området finns flera stenmurar som vittnar om kontinuitet av markanvändning. Stenmurarna (mer information följer under rubriken "Stenmurar") utgör

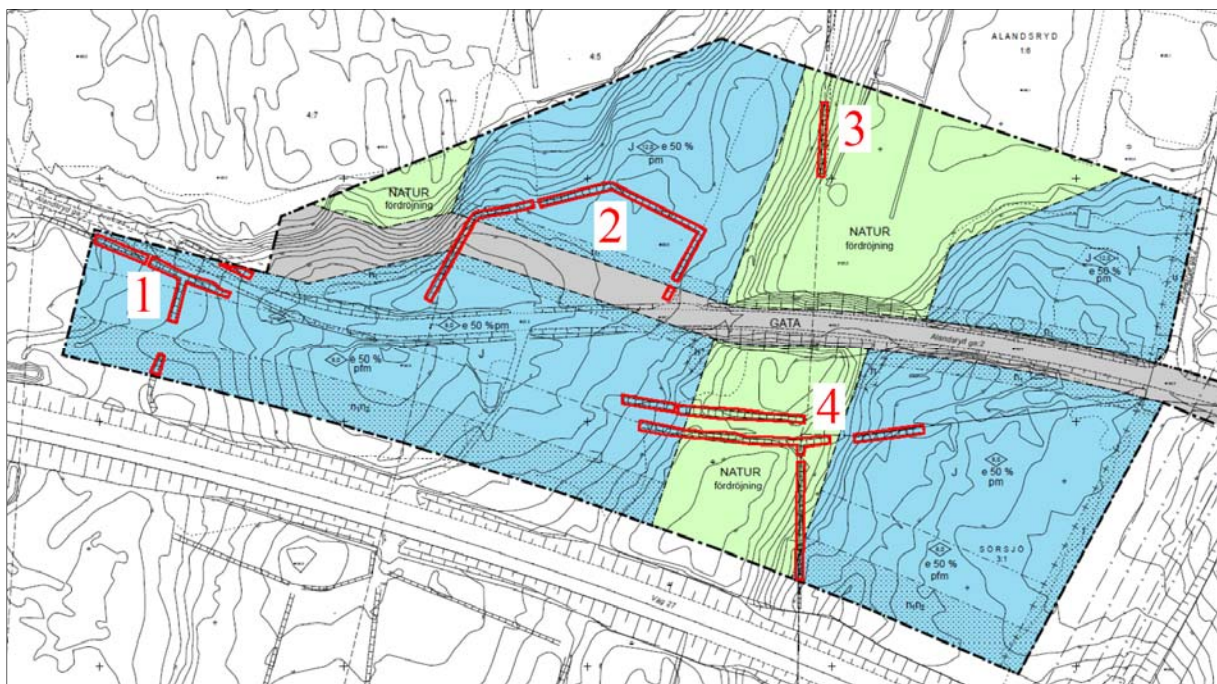
kulturhistoriska lämningar, dock ej i registrerade i Riksantikvarieämbetets fornminnesinformationssystem "Fornsök". Stenmurarna utgörs av två typer. Stenmurarna i det äldre odlingslandskapet består av natursten i flera varv, medan motsvarande längs färdvägen domineras av stenmaterial med sprängsten. I planområdet finns även inslag av stenvallar efter sten som förts samman i samband med röjning av sten för markåtgärder som odling och vägar.

I den södra delen av planområdet finns rester av en fossil väg. Konstruktionen är delvis uppbyggd med sten vid sidorna. Vägen har tidigare sannolikt används som färd- och bruksväg i närområdet.

Kulturlämningarna i planområdets västra del bör vara från historisk tid och har sannolikt används under 1900-talet. Även äldre element och ursprung kan ingå flera av stenmurarna och den fossila vägen. Kulturmiljöerna utgör kulturhistoriska värden för området. Kulturlämningarna och kulturlandskapet med inslag av kulturväxter och träd präglade av hagmark, ger kunskap och kontinuitet om tidigare markanvändning och hävd av landskapet i planområdet.

Stenmurar

I planområdets västra del finns flera stenmurar av varierande ålder och karaktär som kommunen anser har ett kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde. Murarna, numrerade 1-4 enligt bild 4 nedan, ligger i åkermark och i skogsmark.



Ovan: **Bild 4.** Stenmurar i förhållande till plankarta del 1. Bilden visar inom röd markering fyra partier med stenmurar, belägna i planområdets västra del.

Stenmur 2 bedöms av kommunen, per definition enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. bilaga 1 punkt 6, och per definition enligt Naturvårdsverket (2012), vara "stenmur i jordbruksmark" som omfattas av biotopskydd. Övriga murar (1, 3 och 4) är belägna i skogsmark, varför kommunens tolkning är att de inte omfattas av biotopskyddsbestämmelserna.

Planen innebär att biotopskyddad stenmur behöver tas bort från nuvarande läge. Ansökan om dispens från biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken ska i detta fall göras till Länsstyrelsen i Jönköpings län. Kommunen har för avsikt att före detaljplanen antas ansöka om dispens.

För dispens krävs särskilda skäl. Kommunens särskilda skäl rörande biotopskyddsdispens är följande:

- Kommunen argumenterar att den tilltänkta exploateringen är av samhälleligt intresse. Beredskap vad gäller industrimark är av vikt för kommunens tillväxt. De senaste åren har kommunen sålt ungefär fem hektar industrimark per år. I Värnamo kommuns översiktsplan från 2002 (antagen av kommunfullmäktige 2002-03-27) nämns att det är mycket viktigt att ha ett antal alternativ att välja mellan, bland annat avseende läge och storlek. I dagsläget är både planlagd och byggklar industrimark huvudsakligen koncentrerad till Bredasten i östra delen av Värnamo stad. Behovet av utvidgning av Vitarör industriområde i västra delen av Värnamo stad är därför enligt kommunens uppfattning angeläget, dels då fler alternativ skapas, dels då utvidgningen motsvarar ungefär ett års försäljning av industrimark.
- Företräde ska enligt 3 kap. 1 § miljöbalken och 2 kap. 2 § plan- och bygglagen ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Kommunen argumenterar att utvidgning av befintligt industriområde är en bättre hushållning jämfört med att i västra delen av Värnamo stad ta ett annat och helt nytt område i anspråk för industriändamål.
- Som komplement till skäl och argument enligt ovan, framför kommunen att biotopen är vanligt förekommande i trakten. Detta uppges exempelvis i "Natur – Jönköpings län" (Länsstyrelsen i Jönköpings län 1995). Någon uppgift om hotade arter eller andra höga naturvärden i biotopen är för övrigt inte känd.

Borttagande av biotopskyddad stenmur är en negativ konsekvens av planförslaget. Även om biotopen är vanligt förekommande i trakten, bör i sammanhanget risken av den kumulativa effekt som följer av att många stenmurar tas bort, därmed att biotopen minskar i förekomst, beaktas. Kommunen kan därför vidta kompensationsåtgärder genom att i den norra delen av planområdet komplettera mur 3 med sten från den biotopskyddade stenmuren, mur 2. Mur 3 kan förbättras, byggas på och eventuellt byggas ihop med muren norr om mur 3. Öster och söder om mur 3 kan träd avverkas för att muren ska bli solbelyst, samtidigt som träd väster om muren får stå kvar. Detta innebär att den förbättrade muren, i slänt, kommer få både solbelyst sida och skuggig sida. Kommunen bedömer detta som en god kompensationsåtgärd som skapar bättre förutsättningar för nuvarande naturvärden.

Fornlämningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (KML), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Fyra registrerade fornlämningar finns i planområdet. Objekten är:

1. **RAÄ Värnamo 91:1.** Övrig kulturhistorisk lämning.
2. **RAÄ Värnamo 412.** Undersökt och borttagen.
3. **RAÄ Värnamo 413.** Övrig kulturhistorisk lämning.
4. **RAÄ Värnamo 385.** Övrig kulturhistorisk lämning.

Två arkeologiska rapporter (Ytterberg 2003 och Borg 2005) har upprättats för det aktuella området. Kommunen har tagit del av dem båda. Jönköpings läns museum förordade enligt den senare rapporten inte några vidare undersökningar.

Kommunen har varit i kontakt med Länsstyrelsen i Jönköpings län som bedömer (beteckning 431-6353-2016) att den planerade exploateringen kan utföras utan ytterligare arkeologiska åtgärder och att inget tillstånd enligt KML krävs. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med länsstyrelsen, i detta fall Länsstyrelsen i Jönköpings län.

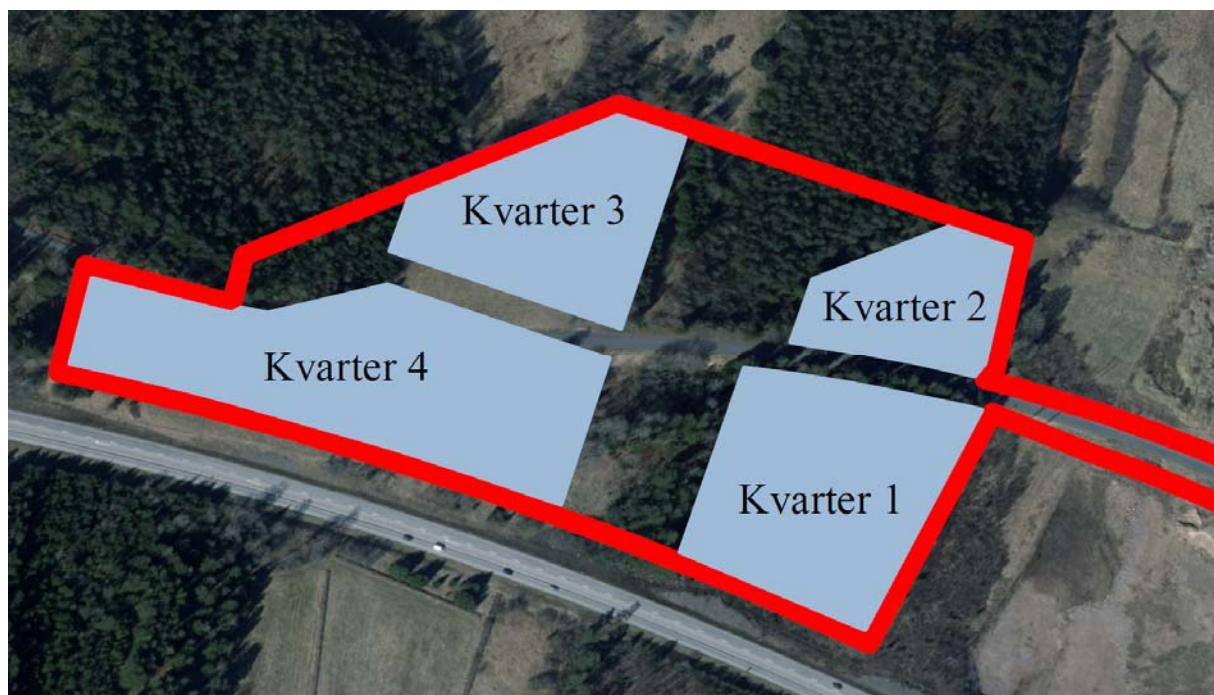
Bebyggelseområden

Planområdet ligger i anslutning till Vitarör industriområde i västra delen av Värnamo stad. I planområdets västra del ligger en igenvuxen ekonomibyggnad. Planförslaget innebär att byggnaden behöver tas bort. Inom planområdet finns idag inga bostäder. Närmaste bostad ligger ungefär 140 meter väster om planområdet. Räddningstjänsten ligger utmed Lundbyvägen i anslutning till planområdets östra del.

Arbetsplatser och verksamheter

Detaljplanen innebär att Vitarör industriområde utvidgas västerut utmed Lundbyvägens förlängning och nya sträckning. Planförslaget medger användningen "J", industri, som inbegriper produktion, lagring, partihandel och annan jämförbar verksamhet. Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen, "m". Sistnämnda planbestämmelse är för framtida verksamhetsutövare att betrakta som en indikation; störningar bör begränsas för att klara framtida miljöprövning. Separat miljöprövning görs alltid vid tillståndspliktiga B-företag och vid anmälningsspliktiga C-företag.

Detaljplanen medger fyra industrikvarter, sammanlagt ungefär 4,5 hektar. Se bild 5. Industrikvarterens avgränsning är avhängig ekonomiska och topografiska faktorer, liksom Lundbyvägens och väg 27:s läge. Väg 27, rekommenderad led för farligt gods, har ett utökat byggnadsfritt avstånd om 50 meter. Inom 50 meter från väg 27 krävs därför vissa riskreducerande åtgärder. Riskreducerande åtgärder, som reglerar utformning, redogörs för under rubriken "Farligt gods".



Ovan: **Bild 5.** De fyra industrikvarterens utbredning och lokalisering i planområdets västra del. Planområdesgräns i rött, industrikvarteren i blågrått.

Största tillåtna byggnadsarea per fastighet regleras till 50 % av fastighetsarea. Högsta tillåtna byggnadshöjd på kvartersmark regleras med utgångspunkt i angränsande detaljplan för Vitarör industriområde (F 317). Söder om Lundbyvägens förlängning, inom kvartersmark med användningen ”J” (bild 5, kvarter 1 och 4), begränsas högsta byggnadshöjd till 8,0 meter. Norr om Lundbyvägens förlängning, inom kvartersmark med användningen ”J” (bild 5, kvarter 2 och 3), begränsas högsta byggnadshöjd till 12,0 meter.

Tillgänglighet

I Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun antagen av Kommunfullmäktige 2012-11-29, § 222, anges som målsättning: *”Värnamo kommun ska så långt det är möjligt göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunen ska också se till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till information och möjlighet till kommunikation.”*

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

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Byggnadskultur och gestaltning

Kommunfullmäktige har 2013-06-19 antagit ”Miljöprogram för byggnader” som är ett av flera verktyg för att uppnå ett hållbart byggande. Programmet hänvisar till tuffare krav i förhållande till BBR som branschen själva anser är rimlig.

Ny bebyggelse bör ur gestaltningssynpunkt anpassas till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna vad gäller byggnadshöjder (högst 8 och 12 meter söder respektive norr om Lundbyvägens förlängning) inom planområdet är av gestaltningsskäl därför reglerade i syfte att Vitarör industriområde ska upplevas enhetligt i förhållande till angränsande del av Vitarör industriområde.

Upplag får av gestaltningsskäl inte anordnas (”n₁”) inom sex meter från Lundbyvägen. I syfte att i plankarta och planbestämmelser förtydliga och säkerställa avsedd intention, kompletteras bestämmelsen ”n₁” på båda sidor utmed Lundbyvägens förlängning med prickmark (marken får inte förses med byggnad).

Av gestaltningsmässiga skäl ska byggnader som uppförs inom egenskapsgräns med bestämmelsen ”p”, placeras minst sex meter från fastighetsgräns.

Allmännyttiga energianläggningar (två transformatorstationer som krävs för att försörja området med el) får i enlighet med plankartor och planbestämmelser placeras i fastighetsgräns.

Skyddsrum

Några skyddsrum inom planområdet är inte kända.

Naturmiljö/friytor

Inom planområdet finns inga kända, särskilt utpekade naturvärden.

Tre ytor inom planområdet planläggs som ”NATUR”. Avgränsningen följer av industri- kvarterens avgränsning som är topografiskt och ekonomiskt betingad. Huvudsyftet med ytorna

är att säkerställa hantering av dagvatten i planområdet. Sekundärt syftar ytorna till att bevara natur- och kulturvärden. Ytorna innebär även ett grönt inslag i industriområdet och möjlighet till viss rekreation. Den yta söder om Lundbyvägens förlängning, som planläggs som "NATUR", är den mest intressanta del inom planområdet vad gäller naturvärden. Denna del utgörs av en fuktskog med triviallövdominans intill vägen, där det står vatten stora delar av året och där det finns stora mängder stående och liggande död ved.

Remsa norr om Lundbyvägen i planområdets östra del, enligt F 276 planlagd som "NATUR", planläggs som "GATA".

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

Vattenområden

Inga vattenområden finns i planområdet.

Gator och trafik

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

Planområdet ligger utmed Lundbyvägen och gemensamhetsanläggningen Alandsryd ga:2 (Lundbyvägens nuvarande förlängning). Vägen är parallellväg till väg 27. Lundbyvägen sträcker sig från cirkulationsplatsen vid Gröndalsplan västerut mot Nästa. Idag är Lundbyvägen – som fungerar som matargata till Vitarör industriområde – industrigata från cirkulationsplatsen till och med Vitarörs nuvarande industriområde, där Lundbyvägen övergår till gemensamhetsanläggningen Alandsryd ga:2. Väster om planområdet är vägen smal och kurvig.

Planen innebär att Lundbyvägen, planlagd som "GATA", förlängs västerut och rätas ut väster om sänkan. Lundbyvägens nya sträckning föreslås i syfte att möjliggöra lämpligare struktur vad gäller kvartersmarken mellan Lundbyvägens förlängning och väg 27. Lundbyvägens planerade förlängning upphör vid den vändplan som föreslås i planområdets västra del. Vid vändplanen ansluts Lundbyvägen till gemensamhetsanläggningen Alandsryd ga:2. Anslutningen, illustrerad på plankartan, sker utanför detaljplanelagt område.

Lundbyvägens vägområde föreslås i enlighet med gällande planer vara 20 meter brett i planområdets östra del, det vill säga i Vitarörs nuvarande industriområde. I planområdets västra del – den del som industriområdet föreslås utvidgas med – kan kvarteren av olika skäl inte göras lika djupa, varför ett 15 meter brett vägområde föreslås. 15 meter bedöms tillräckligt brett för att inrymma gång- och cykelväg utmed Lundbyvägens förlängnings södra sida fram till vändplanen i planområdets västra del.

Enligt senaste trafikmätning (2016) av Lundbyvägen var ÅDT (årsdygntrafik; ett års genomsnittliga trafikflöde mätt som fordon per dygn) 949. Andel tung trafik var 19 %. Vid varje besök i planområdets västra del har personbilar passerat planområdet i riktning till och från Nästa. Uppgift om andel genomfartstrafik är inte känd.

Planen bedöms innebära mer trafik på Lundbyvägen. Idag finns ungefär tolv verksamheter/arbetsplatser i nuvarande Vitarör industriområde. Ett antagande är att planen kan innebära fyra till tio nya verksamheter/arbetsplatser. Ett annat antagande är att ÅDT ökar procentuellt linjärt i förhållande till antalet verksamheter i industriområdet. De prognoser som följer är därför grova överslagsberäkningar och i överkant.

Prognos ÅDT för fyra nya verksamheter: Ökning med $\frac{4}{12}$ verksamheter, alltså 133,3 % jämfört med 2016, ger ÅDT = $949 \cdot 1,333 \approx 1265$. Prognos ÅDT för tio nya verksamheter: Ökning med $\frac{10}{12}$ verksamheter, alltså 183,3 % jämfört med 2016, ger ÅDT = $949 \cdot 1,833 \approx 1740$.

Angöring av det föreslagna utvidgade industriområdet ska ske enbart från öster via cirkulationsplatsen vid Gröndalsplan. Detta bör säkerställas genom skyltning.

Kollektivtrafik

De närmaste busshållplatserna i förhållande till planområdet är Sörskogsvägen och Pålabovägen. Hållplatserna är belägna ungefär 1,4 kilometer från planområdet. Värnamo station ligger cirka 2,5 kilometer från området.

Parkering, varumottagning och utfarter

Inom planområdet finns idag inga parkeringsplatser.

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

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

De fyra industrikvarter planen medger har de ungefärliga arealerna 12 500 m², 5 600 m², 9 300 m² och 17 200 m². (Se bild 5 som visar de fyra kvarterens utbredning och läge.) Två exempel har beräknats vad gäller antal parkeringsplatser och enligt parkeringsnormen erforderlig parkeringsareal. Följande formel har skapats och beskriver beräkning av nedanstående exempel gällande antal parkeringsplatser:

$$P_{antal} = \left(\frac{Ax}{1000} \right) yn$$

där

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

Vid beräkning av erforderlig parkeringsareal har en bruttoyta om 25 m² per parkeringsplats använts. Kvartersareal har använts istället för fastighetsarea.

Exempel 1: Vid maximal utnyttjandegrad i ett våningsplan behövs enligt kommunens parkeringsnorm (p-norm) följande antal parkeringsplatser och erforderlig parkeringsareal, då verksamheten rör sig om lager- och grossiströrelse (se tabell 1 och bild 5).

Tabell 1	<i>Kvarter 1 (12 500 m²)</i>	<i>Kvarter 2 (5 600 m²)</i>	<i>Kvarter 3 (9 300 m²)</i>	<i>Kvarter 4 (17 200 m²)</i>
<i>Antal parkeringsplatser (lager- och grossiströrelse)</i>	50	22,4	37,2	68,8
<i>Enligt p-norm erforderlig parkeringsareal (m²)</i>	1 250	560	930	1720

Exempel 2: Vid maximal utnyttjandegrad i två våningsplan behövs enligt kommunens parkeringsnorm följande antal parkeringsplatser och erforderlig parkeringsareal, då verksamheten rör sig om tillverkningsindustri (se tabell 2 och bild 5).

Tabell 2	<i>Kvarter 1 (12 500 m²)</i>	<i>Kvarter 2 (5 600 m²)</i>	<i>Kvarter 3 (9 300 m²)</i>	<i>Kvarter 4 (17 200 m²)</i>
<i>Antal parkeringsplatser (tillverkningsindustri)</i>	137,5	61,6	102,3	189,2
<i>Enligt p-norm erforderlig parkeringsareal (m²)</i>	3 437,5	1 540	2 557,5	4730

Exempel 2 visar att det inom industrikvarteren är möjligt att ordna parkering vid maximal utnyttjandegrad i två våningsplan då det rör sig om det användningssätt (tillverkningsindustri) som kräver flest parkeringsplatser enligt kommunens parkeringsnorm. Fastighetsarealer inom planområdet är i dagsläget inte kända. Observera att framtida fastighetsarealer inte behöver överensstämma med kvartersarea enligt exemplen ovan. Frågan om parkering utreds och hanteras i detalj i samband med bygglov. Även om cykelparkering inte nämns i kommunens parkeringsnorm ska det enligt Plan- och bygglagen finnas lämpligt utrymme för cykel då även dessa räknas som fordon.

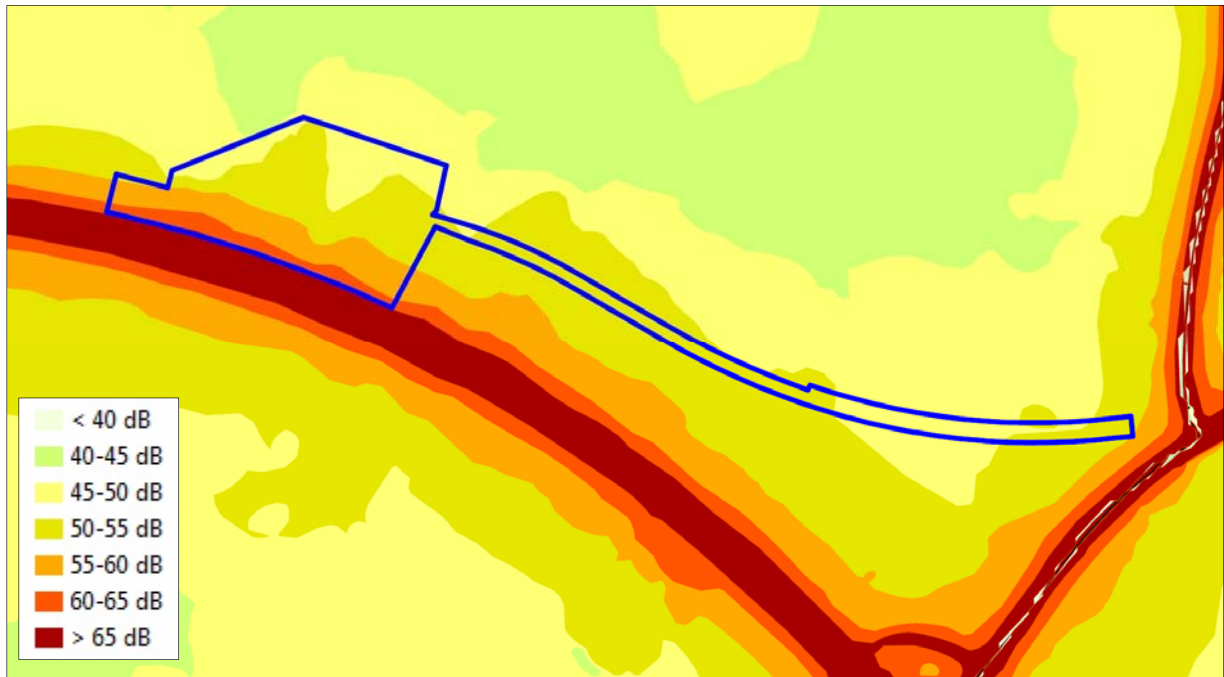
Utfart från industrikvarteren ska ske till Lundbyvägen. Detta är inte reglerat i planen. Planförslaget innebär att gällande utfartsförbud utmed södra sidan av Lundbyvägen i planområdets västra del tas bort. Gällande utfartsförbud norr om Lundbyvägen kvarstår men justeras något i förhållande till gällande plan (F 276) för att överensstämma med nuvarande förhållande.

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.

Dagens förutsättningar innebär att planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från väg 27. Enligt resultat från rapporten "Värnamo kommun: Bullerkartläggning av Värnamo kommun" (Ingemansson Technology AB 2005) ligger bullernivån inom planområdet ungefär mellan 45 och 65 dB (se bild 6). Intervallet 60-65 dB förekommer inom 30 meter från väg 27.



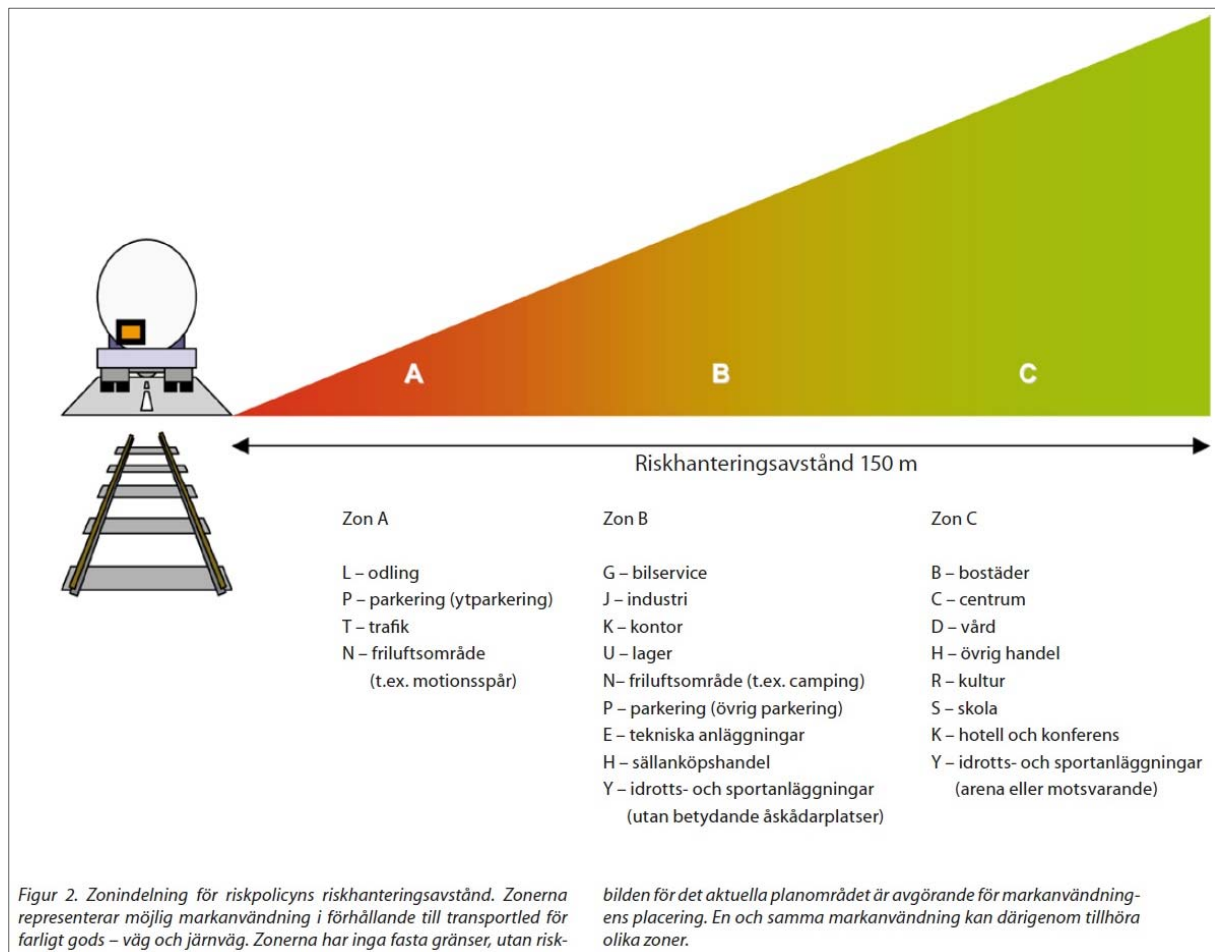
Ovan: **Bild 6.** Bilden visar vägtrafikbuller (Ingemansson Technology AB 2005) i och i anslutning till planområdet. Planområdesgräns i blått.

Kartläggning av externt buller från industrier i Värnamo stad har gjorts och finns redovisad i rapporten "Värnamo kommun: Bullerkartläggning av industrier" (ÅF-Ingemansson 2007). I rapporten har även ekvivalent ljudnivå för planerade och utvecklingsbara industriområden i Värnamo beräknats. Planområdets västra del är ett av dessa planerade industriområden för vilket översiktlig beräkning gjorts. Den beräknade ekvivalenta ljudnivån i det planerade industriområdet bedöms enligt rapporten hamna inom intervallet 45-55 dB(A) och inom intervallet 35-45 dB(A) 0-50 meter utanför området. Påverkan vad gäller buller till följd av planen bedöms därför som liten.

Farligt gods

Väg 27, strax söder om planområdet, är rekommenderad led för farligt gods och har ett utökat byggnadsfritt avstånd om 50 meter i höjd med planområdet. Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län tog 2006 fram ett faktablad med riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Faktabladet redovisar hur markanvändning, avstånd och riskhantering samspelar i detaljplaner nära transportleder för farligt gods.

Riskpolicyn är en vägledning i hur markanvändning, avstånd och riskhantering bör beaktas i samband med planprocessen. Riskhanteringsavståndet i detta faktablad ser ut enligt bild 7.



Ovan: **Bild 7.** Bilden är hämtad ur "Riskhantering i detaljplanprocessen: Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods", Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län 2006.

Avståndet enligt bild 7 ovan avser regionala förutsättningar i de tre svenska storstäderna. Policyn motsäger inte lokala bedömningar. Det viktiga i sammanhanget är att hänsyn tas till den riskbild som råder i det aktuella området.

I anslutning till planområdet är väg 27 näst intill rak, mötesfri och försedd med vajerräcke. Dessa faktorer påverkar risknivån i positiv bemärkelse. Kommunens bedömning är att ingen detaljerad riskanalys krävs. Räddningstjänsten har deltagit i diskussion och beaktande vad gäller riskhantering i förhållande till väg 27. Planområdets närhet till rekommenderad led för farligt gods fordrar emellertid vissa riskreducerande åtgärder.

Byggnad och upplag medges inte inom 30 meter från vägområdet (begränsning genom prickmark respektive "n₁"). Planen medger byggrätt inom 50 meter från vägområdet, ungefär 40 meter från vägkant. Samma avstånd gäller för befintligt industriområde öster om planområdet. Trafikverket kan enligt samrådsyttrande, i detta fall tillåta byggrätter enligt planförslaget.

I syfte att efterleva länsstyrelsens synpunkter lämnade vid samråd, införs inom 50 meter från väg 27 egenskapsbestämmelsen "f". Bestämmelsen, som syftar till att vidta riskreducerande

åtgärder med anledning av väg 27 och den rekommenderade farligt godsleden, föreskriver följande:

- Fasad ska utformas i obrännbart material.
- Luftintag ska placeras så långt åt ostnordost som möjligt.
- Entré och lastintag får inte riktas mot västsydväst.
- Minst en utrymningsväg som inte är riktad mot västsydväst ska finnas.
- Uteplats får inte riktas mot västsydväst.

Närmast riskkällan begränsas markens utnyttjande genom bestämmelsen ”n₂”. Bestämmelsen föreskriver att uteplats inte får anordnas. Denna riskreducerande åtgärd syftar till att begränsa stadigvarande vistelse i närheten av väg 27 och den rekommenderade farligt godsleden.

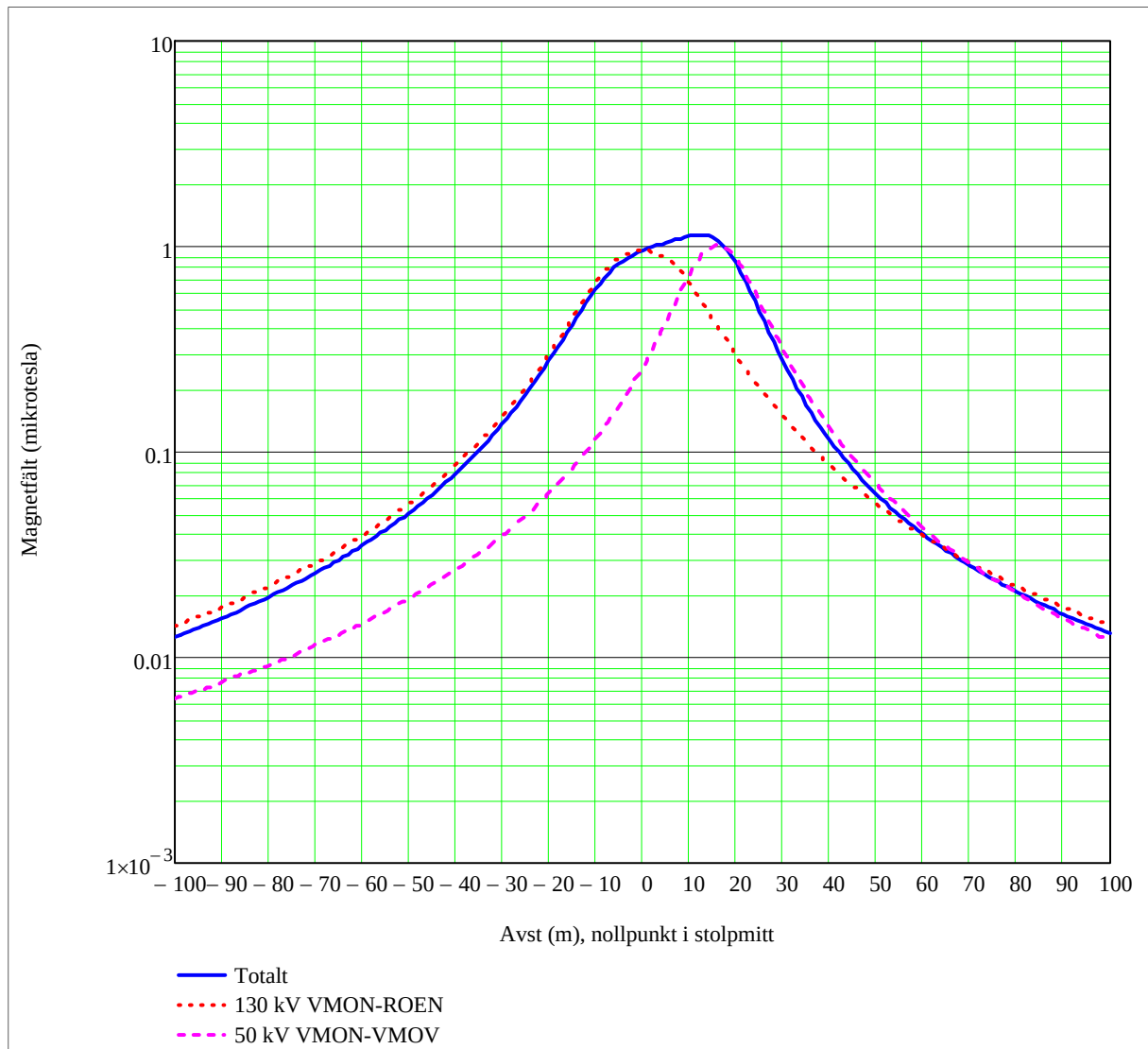
Kraftledningar och elektromagnetiska fält

Planområdet ligger i anslutning till en kraftledningsgata i vilken E.ON Elnät Sverige AB och Värnamo Energi AB har luftledningar. E.ONs ledning rör sig om spänningen 130 kV och Värnamo Energis om 50 kV. Framtida fastighetsägare och verksamhetsutövare inom kvarter 1 och 2 (se bild 5) rekommenderas med anledning av 130 kV-ledningen att före påbörjad exploatering och utbyggnad kontakta E.ON Elnät Sverige AB för information om säkerhet och skyddsåtgärder.

Enligt 6 kap. 5 § ELSÄK-FS 2008:1, tabell 4, är inom detaljplanelagt område minsta tillåtna avstånd i horisontalld tio meter mellan byggnad och ledning som överstiger spänningen 55 kV. Tio meter kan enligt starkströmsföreskrifterna också användas i fråga om säkerhetsavstånd mellan parkeringsplats och ledning med spänning över 55 kV. Detaljplanen medger varken byggrätt eller parkeringsplats inom tio meter från kraftledning. Därutöver reglerar ledningsbeslutet i fråga om 130 kV-ledningen de föreskrifter som gäller för ledningshavare respektive fastighetsägare.

Friledning ska enligt 6 kap. 10 § ELSÄK-FS 2008:1 vara framdragen på betryggande avstånd från upplag med brännbart material och områden med explosionsrisk. I tabell 6 (6 kap. 10 § ELSÄK-FS 2008:1) anges inom intervallet 145-170 kV (130 kV anges inte) avståndet 30 meter till riskområde med brandfarlig vara och 100 meter till förråd med explosiv vara. Eventuell hantering av brandfarlig och explosiv vara inom kvartersmark hanteras lämpligen i samband med tillståndsprövning enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor.

Frekvensen i det nordiska elsystemet ska enligt Svenska kraftnät vara 50,00 hertz, ”Hz”. Magnetfält eller magnetisk flödestäthet mäts i enheten tesla, ”T”. Eons 130 kV-ledning ligger längst västerut i kraftledningsgatan och ungefär tolv meter från föreslagen planområdesgräns, tillika förmodad framtida fastighetsgräns vad gäller det östra industriområdet söder om Lundbyvägen (bild 5, kvarter 1) i planområdets västra del. Nedan visas Eons beräkning (figur 1) av magnetfält intill de båda ledningarna i kraftledningsgatan.



Ovan: **Figur 1.** "Magnetfält från 130 och 50 kV-ledningar". Magnetfältet visas vid 1 meter över marknivå. Medelhöjd på faslinor är uppmätta i plan och profilritningar till cirka 12 meter för 130 kV-ledningen och cirka 10 meter för 50 kV-ledningen. Centrum i kurvan är i centrum på 130 kV-ledningen, det vill säga rakt under den mittersta fasen på den västra ledningen. Positiva värden på x-axeln är åt öster. Figur 1 och tillhörande information är erhållen från E.ON Elnät Sverige AB 2016.

Byggnad får enligt planförslaget inte uppföras inom ett horisontellt avstånd om 20 meter räknat från 130 kV-ledningens yttersta faslina (läs även under rubriken "Energi, el och tele"). E.ONs beräkning enligt figur 1 visar att magnetfältsnivån 20 meter väster om kraftledningarna uppgår till knappt 0,3 µT. Beräknat högsta värde inom planområdet, rakt under ledningarna, uppgår enligt figur 1 till drygt 1 µT. Nivåerna kan jämföras med 100 µT, Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält (magnetisk flödestäthet enligt SSMFS 2008:18, 3.2, tabell 2, 50 Hz).

Eftersom planen medger användningen industri och i förlängningen kan innebära nya arbetsplatser och *arbetsmiljö*, har Arbetsmiljöverket rådfrågats. Arbetsmiljöverket anser (referensnummer/ärende 133224) utifrån de insatsnivåer som finns i föreskrifterna om elektromagnetiska fält, 1000 µT @ 50 Hz (AFS 2016:3, bilaga 6), och utifrån den kunskap som finns idag om påverkan på hälsan av sådan exponering, att en arbetsgivare som bedriver verksamhet på en arbetsplats motsvarande de mest utsatta delarna inom planområdet där bygggrävt medges, inte

behöver vidta några åtgärder för att sänka arbetstagarnas exponering, eller andra liknande åtgärder.

Strålsäkerhetsmyndigheten har i yttrande (diariennr. SSM2016-5666, dokumentnr. SSM2016-5666-2) under samrådstiden bedömt att kommunen agerar tillfredsställande ur strålskyddssynpunkt.

Kommunens bedömning är att genomförande av planen, i fråga om exponering av elektromagnetiska fält, inte utgör någon risk.

Belysning

Gatubelysning finns idag utmed norra sidan av Lundbyvägen i Vitarörs nuvarande industriområde. Belysning bör anslutas och omfatta Lundbyvägen och gång- och cykelväg fram till och med vändplanen i planområdets västra del. Tekniska förvaltningen ansvarar för detta i samband med projektering.

Markföroreningar

Varken markförorening eller miljöfarlig verksamhet är känd inom planområdet. Planen bedöms inte leda till markföroreningar. Enskilda verksamheters påverkan inom planområdet bedöms vid senare miljöprovning.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon och till brandvatten

Lundbyvägen behöver användas som reservväg av räddningstjänsten vid stopp på väg 27. Planen innebär inget hinder i detta avseende.

Vattenbrandpost är belägen på södra sidan av Lundbyvägen cirka 150 meter öster om kraftledningsgatan, ungefär i mitten av planområdet. Brandvattenposten i fråga är A-klassad.

Överenskommelse om placering av ny brandvattenpost ska i samband med projektering träffas mellan räddningstjänsten och tekniska förvaltningen. Tekniska förvaltningen ansvarar för detta.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuvarande Vitarör industriområde är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp. Planområdet kommer anslutas till befintliga ledningar i Lundbyvägen, strax öster om kraftledningsgatan. Tekniska förvaltningen ansvarar för detta.

Kommunens dagvattenpolicy (antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2008-11-10) anger som strategi att infiltration på plats ska eftersträvas. Dagvatten kommer tas omhand inom planområdet. Tekniska förvaltningen ansvarar för detta. Tre ytor planlagda som "NATUR", med egenskapsbestämmelsen "fördröjning" (fördröjningsmagasin för dagvatten får anläggas), därutöver användningen "GATA" med möjlighet till öppet dike, innebär förutsättningar som i dagsläget bedöms tillräckliga för att hantera dagvatten. Kommunen har för avsikt att inför projektering ta fram dagvattenutredning.

Värme

Inget fjärrvärmenät finns inom planområdet.

Energi, el och tele

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, tänk 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.

Området ligger inom försvarsområdets stoppområde för vindkraft. Värnamo Energi har elledningar och optokablar i Lundbyvägen och i Alandsryd ga:2. Även Skanova har kablar i planområdet. Planen medför att underjordiska ledningar bör flyttas.

Tillgång till E.ONs luftledning, belägen öster om kvartersmark utanför planområdets västra del, säkras genom den administrativa bestämmelsen "I" (området ska vara tillgängligt för allmännyttiga luftledningar). Den administrativa bestämmelsen, inom kvartersmark, kompletteras med prickmark (byggnad får inte uppföras).

Inom planområdet reserveras genom den administrativa bestämmelsen "h" (markreservat för allmännyttiga energianläggningar) två platser avsedda för Värnamo Energis framtida transformatorstationer. Av gestaltningsmässiga skäl får varken upplag eller byggnad uppföras inom sex meter från Lundbyvägens förlängning ("GATA"). Mark med byggrätt för transformatorstationerna reserveras därför sex meter söder om vägens användningsgräns. Prickmark (marken får inte försees med byggnad) inom h-områdena reglerar stationernas placering. De två h-områdena medger en station om 2,5×5,0 meter vardera, som placeras i användningsgräns (förmodad framtida fastighetsgräns) med kortsidan mot Lundbyvägens förlängning. Byggnadshöjd inom egenskapsgräns, i sin tur inom h-områdena, är inte reglerad. Inom h-områdena är ett femmeters säkerhetsavstånd från stationernas placering inräknat.

Ett sex meter brett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) väster om Alandsryd ga:2 säkrar mark för Värnamo Energis elkablar.

Avfall

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom fastigheterna.

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. Kommunens två övergripande miljö mål är:

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

Det lokala miljö mål som kan anses beröras av denna plan är kommunens andra miljö mål avseende reduktion av växthusgaser, eftersom ny exploateringsbar industrimark medför ökade transporter. Påverkan bedöms liten.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Idag finns det miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2009-10 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enskilda platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. I rapporten "Uppföljning av miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål för luftkvalitet i Jönköpings län 2015" presenteras resultat från indikativa mätningar i länet. Av rapporten framgår bland annat att MKN vad gäller partiklar, kväve- och svaveldioxid och bensen inte överskreds i Värnamo kommun under 2014.

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

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

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

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

Behovsbedömning är genomförd. Sammanfattat framkom av behovsbedömningen att miljö målen "God bebyggd miljö", "Levande skogar" och "Ett rikt odlingslandskap" i mindre utsträckning kan påverkas. Miljökonsekvenserna är av sådan karaktär att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Frågor som utifrån behovsbedömningen utreds vidare under processen är massbalansering/höjdsättning och påverkan vad gäller grundvatten och avrinningsområden.

Kommunen har efter behovsbedömning kommit fram till att genomförande av planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan, därmed att ingen miljöbedömning krävs. Länsstyrelsen i Jönköpings län har i samrådsyttrande (beteckning 402-8900-2016) meddelat att myndigheten delar kommunens åsikt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Kommunen verkar för att planen blir antagen hösten 2017.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gator och allmänna platser. Kommunen ansvarar också för vatten- och avloppsnät i planområdet.

Värnamo Energi har inom området nätkoncession på elförsörjning samt ledningar för kommunikation.

Skanova har teleledningarna inom området, söder om och längs med Lundbyvägens nuvarande sträckning. Ledningarna behöver flyttas från kvartersmark och detta arbete bör samordnas med kommunens arbeten med gatubyggnad och grovplanering av kvartersmark.

Avtal

Ett avtal som reglerar ombyggnationen av Lundbyvägen inom planområdet behöver upprättas mellan kommunen och Hagalund-Appelhyltans samfällighetsförening

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen äger all mark inom planområdet. Hagalund-Appelhyltans samfällighetsförening förvaltar förlängningen av Lundbyvägen (Alandsryds ga:2) inom planområdet.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas. I takt med att försäljning sker kommer kvartersmarken att avstyckas i lämpliga industrifastigheter. De enskilda vägarna mot Nästa och Alandsryd (Alandsryd ga:2) ska omprövas enligt anläggningslagen åtminstone i fråga om vägens lokalisering, då genomförandet av detaljplanen kräver att sträckningen ändras. Kommunen ska stå för kostnaderna för en sådan omprövning, men om omprövningen även kommer att innefatta andra delar av anläggningen (såsom båtnadsområde, delägare och andelstal) bör dessa kostnader läggas på delägarna.

Fastighetsplaner och tomtindelningar

Inga fastighetsplaner eller tomtindelningar gäller inom planområdet.

Servitut, ledningsrätt och nyttjanderätter

Servitut och ledningsrätter finns för E.ONs och Värnamo Energis högspänningsledningar. Dessa berörs av, och säkerställs i, detaljplanen.

Värnamo Energi har genom en överenskommelse rätt till kommunikationsledningar i en sträckning söder om och längs med nuvarande Lundbyvägen. Enligt överenskommelsen ska dock bolaget på egen bekostnad flytta ledningen på anmodan från kommunen.

Skanova har genom ett nyttjanderättsavtal från 1967 rätt att ha teleledning söder om Lundbyvägen. Kommunen kommer att säga upp avtalet och anmoda bolaget att på egen bekostnad flytta ledningen.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Kommunen står initialt för samtliga kostnader förenat med framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Kommunen kommer att få intäkter vid försäljning av de industritomter som detaljplanen möjliggör. I samband med försäljningen får köparen betala VA-, bygglovs- och planavgifter i enlighet med gällande taxor.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Miljömålet ”God bebyggd miljö” påverkas något i positiv bemärkelse eftersom detaljplanen möjliggör ny och säker gång- och cykelväg. Miljömålet påverkas också positivt eftersom ett befintligt industriområde utvidgas (till skillnad från att ett helt nytt område tas i anspråk för industriverksamhet). Miljömålen ”Levande skogar” och ”Ett rikt odlingslandskap” påverkas i mindre utsträckning negativt.

Utvidgning av nuvarande industriområde medför mer industritrafik. Användningen industri medför viss risk vad gäller luftföroreningar. Terrassering och utjämning av mark i området, liksom hårdgjorda ytor på industrimark, innebär fysiska ingrepp och förändring av landskapsbilden inom planområdet. Hårdgjorda ytor påverkar både avrinningsområde och grundvattennivå.

ÖVRIGT

Kommunantikvarie Peter Andersson, samhällsbyggnadsförvaltningen, har bidragit med den information och bedömning som redogörs för under rubriken ”Övergripande beskrivning av kulturmiljöer”.

KÄLLOR/REFERENSER

Borg, Jan 2005, "Boplatsspår och rösen. Förundersökning av två ytor inför utvidgning av industriområde. Värnamo socken i Värnamo kommun, Jönköpings län", Jönköpings läns museum, arkeologisk rapport 2005:31

Elsäkerhetsverket 2012, "Byggnader nära kraftledning" (tillgänglig på myndighetens hemsida)

Geoexperten RS AB 2001, "Översiktlig geoteknisk undersökning för planområde Vitarör, Värnamo kommun"

Ingemansson Technology AB 2005, "Värnamo kommun: Bullerkartläggning av Värnamo kommun", rapport 60-01854-05011400

Länsstyrelsen i Jönköpings län 1995, "Natur – Jönköpings län: Sammanställning av inventeringar för naturvårdsprogram Jönköpings län", Länsstyrelsen i Jönköpings län

Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län 2006, "Riskhantering i detaljplaneprocessen: Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods" (tillgänglig på länsstyrelsernas hemsidor)

Naturvårdsverket 2012, "Stenmur i jordbruksmark: Beskrivning och vägledning för biotopen Stenmur i jordbruksmark i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.", Naturvårdsverket (vägledning tillgänglig på myndighetens hemsida)

Riksantikvarieämbetet, <http://www.raa.se/hitta-information/fornsok-fmis/> (senast besökt 2016-08-25)

Länstrafiken, www.jlt.se (senast besökt 2016-08-31)

Svenska kraftnät, <http://www.svk.se/> (senast besökt 2016-11-08)

Ytterberg, Niklas 2003, "Arkeologisk utredning etapp 2. Röjningsrösen, gravhög och boplatslämning på Vitarörs industriområde. Söschaktning vid gravhögen Raä 31, boplatsläge A-D och sentida fossil åkermark. Värnamo socken i Värnamo kommun, Jönköpings län", Jönköpings läns museum, arkeologisk rapport 2003:13

ÅF-Ingemansson Technology AB 2007, "Värnamo kommun: Bullerkartläggning av industrier", rapport 60-02896-06121300

Augusti 2016

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Henrik Gustavsson
Planeringsarkitekt



Behnam Sharo
Stadsarkitekt