

# PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns.
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- - - Egenskapsgräns och administrativ gräns
- × × × Utgående gräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Kvartersmark

- J** Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- Z<sub>1</sub>** Område för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan, ej drivmedelsförsäljning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Höjd på byggnader

- ◊<sub>10,0</sub> Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter.

### Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub> 25 Största byggnadsarea i procent (%) av fasthetsytan.
- e<sub>2</sub> 00 - 00 Största byggnadsarea i procent (%) av fasthetstytan för olika fasthetsstorlekar.  
< 5000 Kvm tomtyta = e<sub>2</sub> 35  
5001-10 000 Kvm tomtyta = e<sub>2</sub> 40  
> 10 000 Kvm tomtyta = e<sub>2</sub> 50

### Placering

- p<sub>1</sub> Byggnad ska, mellan tomter, placeras minst 6 meter från tomtgräns.

### Skydd mot störningar

- m<sub>1</sub> Verksamheten får inte vara störande eller farlig för omgivningen.

### Stängsel och utfart

- |>---| Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas.

### Utförande

- b<sub>1</sub> Färdigt golv får placeras som lägst +152,00 meter över havet.
- b<sub>2</sub> Bärande slänt som kommer svämmas vid 100-års regn ska erosionssäkras.

### Markens anordnande och vegetation

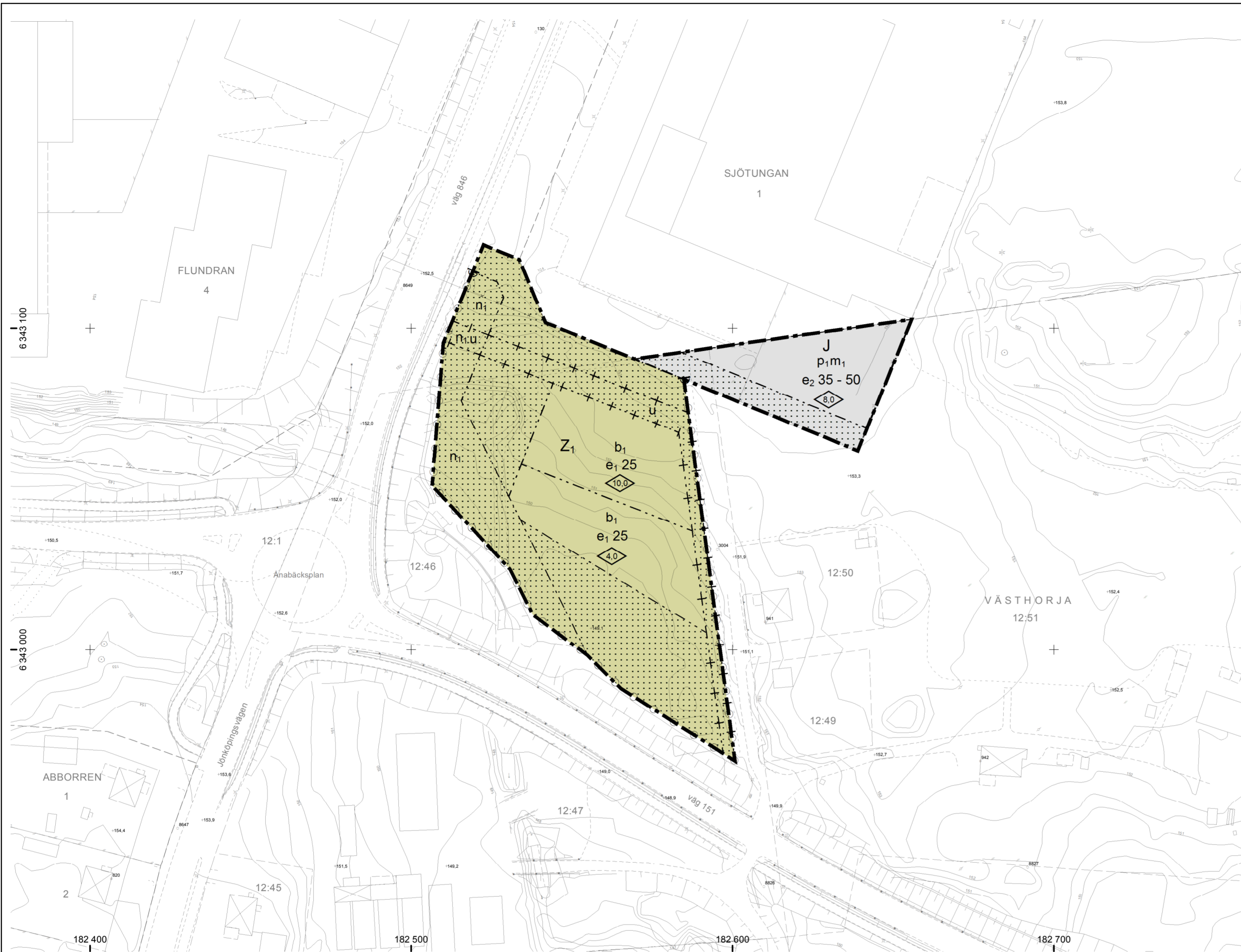
- n<sub>1</sub> Marken ska hållas planterad och får inte användas för upplag.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

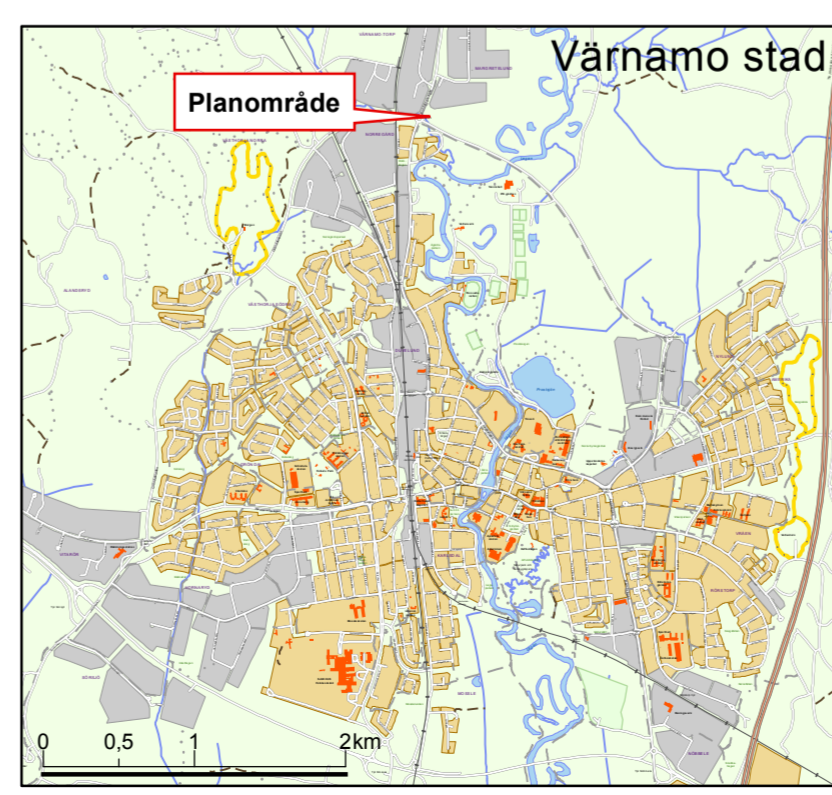


BETECKNING FÖR GRUNDKARTA	
—	Gällande användnings- och egenskapsgräns
—	Traktgräns
---	Fastighetsgräns
---	Servitutgräns
MOSSLE	Traktnamn
0:00	Block- och enhetsnummer
DALEN	Kvartersnamn
00	Tomtnummer
Storgatan	Gatunamn
□	Befintliga byggnader (husliv)
□	Fornlämning
---	Markkontur
—	Staket
—	Stödmur
—	Mur
—	Järnvägsspår
—	Slänt
—	Dike
—	Strandlinje
—	Ledning
—	Lyktstolpe
—	Träd
—	Polygonpunkt
+	Höjdfixpunkt
+	Rutnätpunkt
+	Befintlig markhöjd
—	Nivåkurvor

Grundkarta upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 3 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000.  
Grundkarta aktuell 2017-09-05  
Värnamo kommuns samhällsbyggnadsförvaltning

Danfipil Lundberg  
geodatachef

## ORIENTERINGSKARTA



F 375

## ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för del av fastigheten Dnr 15.0481.211

# SJÖTUNGAN 1 MED FLERA

[vid Ånabäcksplan]

i Värnamo stad

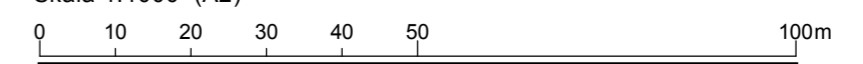
Upprättad i maj 2016, rev. september 2017  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden: 2017.11.14  
Laga kraft: 2017.12.14

Frida Fälth  
planeringsarkitekt

Behnam Sharo  
stadsarkitekt

Skala 1:1000 (A2)



Detaljplan för fastigheten  
**SJÖTUNGAN 1 MED FLERA**  
(vid Ånabäcksplan) i Värnamo stad

Dnr 15.0481.211

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Sjötingan 1 med flera har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 27 september 2017 – 23 oktober 2017. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé och på Samhällsbyggnadsförvaltningen. De har även funnits tillgängliga på Vråens bibliotek, sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats. Två yttranden utan erinringar och två yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

### YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Fastighetsägare för Flundran 4 och Sjötingan 3
- Länsstyrelsen i Jönköpings län

### YTTRANDEN MED ERINRINGAR

#### Lantmäteriet

- På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgräns. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet. Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.
- I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

#### Kommentarer

- Det har aldrig varit kommunens intention att reglera mark utanför planområdet. Kommunen anser att även planområdesgränsen är en del av planområdet. Kommunen har planlagt utifrån befintliga förutsättningar. Där egenskapsbestämmelsen *Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas* ligger i planområdesgräns, tangerar detaljplanen befintlig vägplan som tillåter allmän väg (kommunen bedömer att allmän väg som klassas som offentlig plats enligt 1 kap. 2 § ordningslagen likställs allmän plats). Kommunen bedömer att egenskapsbestämmelsen har rättsligt stöd att användas på planområdesgräns i detta fall.
- Planen kommer att genomföras utan markanvisning. Varför skrivelsen om markanvisning utgår ur planbeskrivningens genomförandedel. Ett köpekontrakt kommer att upprättas mellan

kommunen och exploitören i samband med att detaljplanen antas. Text om intentionerna att upprätta ett köpekontrakt kompletterar planbeskrivningen.

#### **Trafikverket**

- Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende, vi har tidigare yttrat oss i samrådsskedet. Planområdet är beläget intill korsningen väg 151 och väg 846. Väg 151 är utpekad i det funktionellt prioriterade vägnätet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för expansion av befintligt industriområde med inriktning bilservice och vägre restaurang.
- Trafikverket kan i detta fall tillåta byggrätter enligt planförslaget. Motiven framgår i vårt samrådsyttrande.
- Trafikverket har idag en signalkabel som korsar området. Arbete pågår med läggning av ny kabel utmed järnvägen. Sedan ska signalavdelningen koppla om sina förbindelser vilket beräknas klart innan årets slut. Innan planen vunnit laga kraft ska detta vara genomfört.
- Detaljplanen innehåller en anslutning till statlig allmän väg som är väl preciserat genom utfartsförbud på övriga sträckor. Trafikverket ser förslaget läge som lämpligt, motiven framgår i vårt samrådsyttrande. Fortsatt genomförande av anslutningen framgår av detaljplanens genomförandebeskrivning, vilket är bra.
- Trafikverket vill klargöra att dagvattenhantering inte får anordnas så att vatten släpps ut direkt eller indirekt i vägdiken.

#### *Kommentarer*

- Syftet med detaljplan är att möjliggöra för att befintligt industriområde kan expandera och att reklamläget vid väg 151 (Ljussevekaleden) och väg 846 (gamla Riksettan) kan nyttjas för bilservice (inte drivmedelsförsäljning).
- Kommunen har tagit emot ert samtycke kring planlagt avstånd mellan byggrätt och vägar.
- Kommunen verkar för att planen antas under slutet av 2017, kan som tidigast bli antagen i november. Vilket innebär att planen tidigast kan vinna laga kraft i december 2017. Genomförandedelen i planbeskrivningen beskriver vikten av att trafikverket och exploitör och/eller fastighetsägare kommer överens kring markåtgärder kopplat till borttagning av kabel.
- Kommunen har tagit emot inkommen synpunkt kring anslutning till statlig allmän väg.
- Att dagvattenhantering inte får anordnas så att vatten släpps ut direkt eller indirekt i vägdiken står beskrivet i planbeskrivningen under rubriken Dagvatten. Kommunen bedömer informationen som tillräcklig.


#### **ÖVRIGT**

- I planbeskrivningen står det tydligt i syftet av avsikten med detaljplanen är att möjliggöra bilservice. Exploatörens avsikt är att initialt sälja bildelar och tillbehör till bilen men vill möjliggöra för verkstad i framtiden. Planbestämmelsen Z<sub>1</sub> kompletteras i plankarta och planbeskrivning:

*Z<sub>1</sub> Område för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning av likartad karaktär och andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, försäljning av bildelar och tillbehör till bil, ej drivmedelförsäljning.*

november 2017

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

  
Frida Fälth

Planeringsarkitekt

Detaljplan för del av fastigheten  
**SJÖTUNGAN 1 MED FLERA**  
(vid Ånabäcksplan) i Värnamo stad

Dnr 15.0481.211  
Antagen 2017.11.14  
Laga kraft 2017.12.14

# PLANBESKRIVNING

## PLANENS DOKUMENT

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 ytterliga handlingar. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara behovsbedömning, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

## HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (ej redovisad på webbplatsen)

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra för att befintligt industriområde kan expandera och att reklamläget vid väg 151 (Ljussevekaleden) och väg 846 (gamla Riksettan) kan nyttjas för bilservice (inte drivmedelsförsäljning).

Förslag till detaljplan medför att industriområdet kan expandera närmare korsningen. Planen medför till att befintlig bilhall kan utökas och att övrig mark närmare Ånabäckspan kan användas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan, försäljning av bildelar och tillbehör till bil (inte drivmedelsförsäljning). Planen tillåter en maximal byggnadsarea på cirka 2 000 kvm varav cirka 1 300 kvm kan bebyggas på sådant sätt att två våningar inryms. Planen möjliggör maximalt för cirka 3 300 kvm bruttoarea (BTA). Ny utfart ska ske ut på väg 846, norr om Ånabäckspan.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

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

## PLANDATA

### Läge, areal och markägare

Planområdet gränsar i söder till väg 151, i väst till väg 846, i norr till befintlig industrimark (Margretelunds industriområde) och i öster till befintlig gata med ett par friliggande bostadshus. Planområdets areal är cirka 9 700 kvm och är till större delen ägd av en privat aktör. Cirka 1 200 kvm av planområdets västra del ägs av Värnamo kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

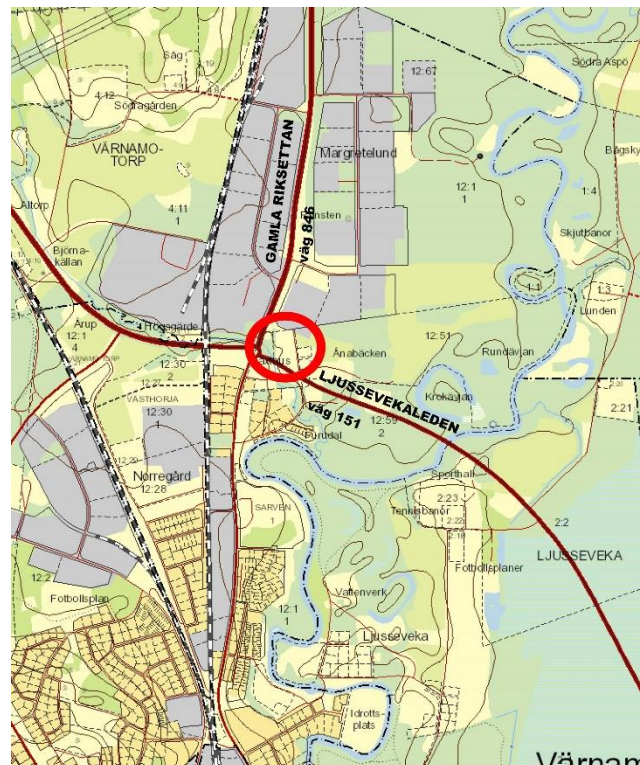
### Översiktsplan

Enligt kommunomfattande översiktsplan för Värnamo kommun, antagen 2002 ska särskild planeringshänsyn runt Värnamo stad, utöver generella varsamhetsaspekter, tas till Ljusseveka vattentäkt, naturvårdsintressen och strandskyddet runt Lagan.

I fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad, antagen 2006, finns ställningstagandet att vid all planering kring Lagan ska särskild hänsyn tas till framtida meandring, speciellt vid täktverksamhet, dränering, dikning, avverkning, schaktning och placering av bebyggelse.

Frågor att gå vidare med, enligt fördjupning av översiktsplan för Värnamo stad, som berör planområdet:

- Arbete med att befästa gamla E4:n, "Riksettan" som etablerad turistväg pågår.



Fastighetskarta över norra delen av Värnamo stad, mars 2015. Källa: Värnamo kommun

- Skydd av Ljusseveka vattentäkt.
- Arbета vidare med att förebygga översvämningar och dess konsekvenser.
- Upprätthålla och förbättra en god vattenkvalitet i Lagan och Vidöstern.
- Framtida grundvattentäkt och skydd av grundvattnet.
- Dagvattenhantering
- Implementering av vattendirektivet.

### Detaljplaner m m

Förslag till planområde omfattar del av en befintlig detaljplan. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående plan att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

F297 Detaljplan för del av Västhorja 12:1 m fl, Margaretelunds industriområde i Värnamo stad, antagen 2000. Planen har ingen genomförande tid kvar.

De delar av gällande detaljplan som omfattas av tänkt planområde avser allmän plats, naturområde. Trafikverkets vägplan för väg 151 (Ljussevekaleden) tangeras av södra områdesgränsen för planförslaget. Trafikverkets vägområde för väg 846 tangeras av planförslagets gräns i väster.

### Riksintresse

Inom planområdet finns inget riksintresse. Cirka 300 meter öster om planområdet finns riksintresset för naturvård, Lagan nedströms Hörledammen. Lagans meandrar och delta utgör ett exempel på en pågående landskapsbildande geologisk process.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### Natur, geoteknik och kultur

#### **Mark och vegetation**

Planområdet utgörs av ruderatmark med inslag av lövträd. Ruderatmark är mark som ofta störs av mänsklig verksamhet vilket medför att marken hålls öppen med låg vegetation. Marken inom planområdet lutar åt sydväst där lägsta marknivå finns.

För att marken ska vara attraktivt som reklamläge bör bebyggelsen med reklamskyltar ligga på ett vist avstånd från vägen. För en i huvudsak hårdlagt område behövs växtlighet för att göra platsen mer tilltalande. Detaljplanen säkerställer detta genom att i plankartan sätta ut planbestämmelse n<sub>1</sub> på markområde mellan vägområde och tänkt byggrätt.

n<sub>1</sub> *Marken ska hållas planterad och får inte användas för upplag.*



*Redigerat flygfoto från 2015, Värnamo kommun.*

Planförslagets utbredning samt områdets topografi kommer vid genomförande innebära en omfattande masshantering. Om möjligt bör ett eventuellt massöverskott användas inom planområdet för att undvika onödiga transporter.

### Geotekniska förhållanden

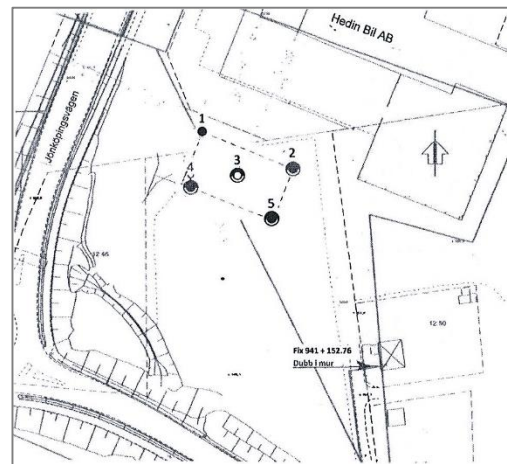
En geoteknisk undersökning gjord av Geoteknisk konsult Geoexperten i Skåne AB den 2016-01-11 är framställd i syfte att klarlägga de geotekniska förhållandena som underlag för dimensionering och utförande av geokonstruktioner, dränering och markarbeten.

Jordlagren vilar på berg bestående av granit enligt Sveriges geologiska undersöknings berggrundskarta. Bergytan har inte nåtts vid borrhningarna till som djupast fem meter. Jordlagren utgörs överst av matjord. Matjorden underlagras av finsand till mer än fyra meters djup. Finsanden tillhör materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1 enligt klassificering i anläggnings AMA.

En ny hallbyggnad med planmått 20x35 meter bedöms vara möjlig att grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i ny kontrollerad fyllning och/eller naturligt lagrad sand.

Vid grundläggning invid diket ska tillses att en tänkt linje dragen från underkant ny grundläggning med lutning 1:2 inte skär ut i slänten. Om så är fallet måste grundläggningen fördjupas.

Matjorden ska utskiftas mot kontrollerad fyllning under huset.



*Borrplan, 2016, GeoExperten i Skåne AB*

Schaktbottnarna ska besiktigas och godkännas av geotekniskt sakkunnig. Golv kan utformas som betonggolv på mark.

### Radon

I översiktlig markradonsundersökning av SGU redovisas normal- och lågriskområde för markradon inom planområdet. Det bedöms inte aktuellt med någon närmare markradonsmätning. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande.

### Risk för skred/höga vattenstånd

En geoteknisk undersökning gjord av Geoteknisk konsult Geoexperten i Skåne AB den 2016-01-11 redovisar att grundvattenytan inmättes på 3,09 meters djup 2015-12-04 och på 3,05 meters djup 2015-12-07 motsvarande nivåerna +148,53 respektive +148,57 meter över havet.

Enligt översvämningskartering av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap påverkas inte planområdet av ett 100-års flöde i Lagan. Men en översiktlig GIS-analys av SWECO, gjord 2016, visar på att sydvästra delen av planområdet utgör en lågpunkt och vid ett skyfall inom avrinningsområdet för Ånabäcken kommer lågpunkten att fyllas med dagvatten till en höjdnivå på cirka +150,5 meter över havet.

Erosion uppstår framförallt vid in/utlopp och slänter. De in- och utlopp som utgörs av en vall med hög fallhöjd eller som består av lätteroderad jord är mest utsatta. I de fall in- och utlopp

består av en bäckfåra eller ett rör brukar problemen vara mindre. För slanter är påverkan störst i områden med lätteroderad jord och där de är exponerade för häftiga regn, vågor eller is. Vegetation är ett effektivt sätt att motverka erosion.

Planen möjliggör för ny bebyggelse och för att säkerställa att nya byggnader inte skadas vid ett 100-års regn ställs krav på bland annat höjdsättningen av plattan för ny byggnad. För att göra platsen mer tilltalande ställs krav på att kvarteretsmarken ska hållas planterad. Det bidrar till att marken har motståndskraft vid en översvämning. Kraven säkerställs med planbestämmelserna:

- b<sub>1</sub>            *Färdigt golv får placeras som lägst +152,00 meter över havet.*
- b<sub>2</sub>            *Bärande slänt som kommer svämmas vid 100-års regn ska erosionssäkras.*
- n<sub>1</sub>            *Marken ska hållas planterad och får inte användas för upplag.*

Planbestämmelse b<sub>1</sub> förutsätter att väg 151 inte höjs i samband med framtida ombyggnation. Vid skyfall utöver det vanliga kommer dagvattnet svämma över väg 151 (Ljussevekaleden) innan svämvatten når färdigt golv i tänkt byggnad.

### Kultur

Väg 846 är del av gamla E4:n, ”Riksettan”, vilken är en etablerad turistväg. Planförslaget möjliggör för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, försäljning av bildelar och tillbehör till bil (inte drivmedelsförsäljning) och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan vilket berikar ”Riksettan” som turistväg.

### Fornlämningar

På riksantikvarieämbetets webbplats ([www.raa.se](http://www.raa.se)) redovisar fornsök två fyndplatser inom planområdet och ett större fornlämningsområde RAÄ nr 432, stenålders-, bronsålders- och järnåldersboplats. Öster om planområdet finns fornlämningarna RAÄ nr 431 och RAÄ nr 430 som är gravhöglämningar från brons- och järnåldern.

Under 2014 har Jönköpings läns museum utfört en arkeologisk förundersökning av RAÄ nr 432, uppgift om boplats i form av upplöjda härdar (Arkeologisk rapport 2014:44). Resultatet av förundersökningen kunde dock inte påvisa någon förekomst av upplöjda härdar inom RAÄ 432, men att förundersökningsytan istället innehåller en tidigare okänd lämning från stenålder, troligtvis mesolitikum. Jönköpings läns museum har därför förordat att det behövs en kompletterande arkeologisk förundersökning av den nyupptäckta lämningen inför planerad exploatering. Förslagsvis ska ytterligare rutor sällas i syfte att söka efter lämningens centrala delar och resultatet i sin tur ligga till grund för vidare beslut. Länsstyrelsen anser dock, med hänsyn till det begränsade område inom vilket stenåldersboplatsen påträffats, att det inte krävs några ytterligare åtgärder.



*Utklipp från fornsök över kulturhistoriska lämningar i och i närheten av planområdet. (160412, [www.raa.se](http://www.raa.se))*

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

### Bebyggelseområden

Planområdet angränsar till befintligt industriområde, Margretelunds industriområde, med större industrilador (8 meter i byggnadshöjd), bilhall och stora hårdgjorda ytor. Det finns två friliggande hus i två våningar direkt öster om planområdet.

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Planen medger att industriområdet kan utökas genom att befintlig verksamhet för bilförsäljning utökar sin tomt, i plankartan möjliggörs expansionen med användningen J, Industri.

Planen möjliggör även att Margretelunds industriområde kan utökas med bildels-biltillbehörsförsäljning med lättare verkstadsaktivitet närmast cirkulationsplatsen. Det säkerställs med preciserad planbestämmelse:

Z<sub>1</sub> *Område för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning av likartad karaktär och andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, försäljning av bildelar och tillbehör till bil, ej drivmedelförsäljning.*

Användningen är inte tänkt att tillämpas för till exempel externhandelsområde.

### **Tillgänglighet**

Ny bebyggelse ska vara tillgänglig för personer med funktionshinder. Det kommer att vara möjligt att angöra den tillkommande verksamheten gåendes eller med privatfordon.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

I planområdets närområde är byggnadskulturen och gestaltningen format utifrån funktion och reklamläge för industriområdet. Ånabäckspan är ett entréläge för Värnamo stad och intresset att göra entrén attraktiv är ömsesidig både för stadens intressen och framtida verksamhets intressen.

Planen stärker den rumsliga kopplingen mellan ny bebyggelse och befintlig genom att möjliggöra för en ny byggnad (max 10 meter i byggnadshöjd), vilken kan motsvara en verksamhetslada i två plan med en byggnadsarea på cirka 1 300 kvm. Inom samma tänkbara fastighet kan maximal byggnadsarea bli cirka 2 000 kvm. Den del av plankartan som kommer omfatta befintlig bilhandlare i norr har samma planbestämmelser som angränsande detaljplan i norr. Följande text redovisar de planbestämmelser som påverka byggnaders placering, exploateringsgrad och omfattning.

p<sub>1</sub> *Byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns.*  
 m<sub>1</sub> *Verksamheten får inte vara störande eller farlig för omgivningen.*  
 e<sub>1</sub> 25 *Största byggnadsarea i procent (%) av fastighetsytan.*  
 e<sub>2</sub> 35 -50 *Största byggnadsarea i procent (%) av fastighetsytan för olika fastighetsstorlekar.*  
     *< 5000 Kvm tomtyta = e<sub>2</sub> 35*  
     *5001-10 000 Kvm tomtyra = e<sub>2</sub> 40*  
     *> 10 000 Kvm tomtyta = e<sub>2</sub> 50*



Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter.

Avstånd till allmän väg och angränsande bebyggelse säkerställs med planbestämmelse:  
*Marken får inte förses med byggnader.*

### Friytor

#### **Naturmiljö**

Cirka 300 meter öster om planområdet finns riksintresset för naturvård, Lagan nedströms Hörledammen. Lagans meandrar och delta utgör ett exempel på en pågående landskapsbildande geologisk process.

Planförslaget anses inte påverka riksintresset.

### Vattenområden

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för Ljusseveka grundvattentäkt. Det innebär att särskilda skyddsföreskrifter gäller för bland annat förvaring, hantering och transport av för grundvattnet skadliga ämnen.

Strax utanför planområdet rinner Ånabäcken som ingår i avrinningsområdet för ett större omland nordväst om och del av nordvästra Värnamo stad. Ånabäcken är en förgrening till ån Lagan.

Planen begränsar användningen service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan, försäljning av bildelar och tillbehör till bil (ej drivmedelsförsäljning) i och med skyddsområdet för grundvattentäkt.

### Gator och trafik

#### **Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik**

Planområdet gränsar i söder till väg 151, i väst till väg 846 och i öster till befintlig gata för ett par friliggande bostadshus. Vägarna med nummer är statliga vägar medan gatan som försörjer friliggande bostadshus i öster är privat väg. För att inte byggnader eller fasta föremål ska inverka menligt på framtida vägkapacitet ska ett byggnadsfritt avstånd för väg 151 och väg 846 vara minst 30 meter respektive 12 meter från vägområdesgräns. Trafikmängderna för väg 151 och 846 är enligt kommunens trafikmätningar gjorda 2014 respektive 2013. 2 881 fordon/dygn trafikerar väg 151 samt 3 821 fordon/dygn för väg 846.

Kommunal gång- och cykelväg är utbyggd på östra sidan om väg 846 med övergångsställe vid Ånabäcksplan. Gång- och cykelväg finns även separerad längsmed väg 151 (södra sidan). Väster om Ånabäcksplan är gång- och cykelvägen anlagd norr om vägen medan gång- och cykelvägen finns söder om väg 151, öster om Ånabäcksplan.

Prognostiserad trafik för år 2035 för vägarna 151 och 846 är cirka 3 950 fordon/dygn respektive cirka 5 300 fordon/dygn. Trafikmängderna har räknats upp med 1,5% per år.

Planen möjliggör för en in- och utfart till ny verksamhet ut på väg 846. Byggnadsfritt avstånd är cirka 32 meter från vägområdesgräns för väg 151 och cirka 28 meter från vägområdesgränsen för väg 846. Befintliga vägar anses ha kapacitet för med planen tillkommande trafik.

**Kollektivtrafik**

Regionbuss 133, Jönköping – Värnamo, kör förbi planområdet. Närmsta busshållplats ligger cirka 800 meter från planområdet.

**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 fastighetsägares skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att synliggöra behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. 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.

En arbetsgivare eller fastighetsägare kan göra cykelresor mer attraktiva genom att erbjuda högklassiga parkeringsmöjligheter för cyklar, både för anställda och besökare. Utifrån nuvarande resevanor i Värnamo kommun rekommenderas minst 5 cykelparkeringsplatser vid endast verkstad och butik för bilservice. Cykelparkering för besökare bör vara placerad i direkt anslutning till besöksingång och vara utförda med ramlåsbara cykelställ.<sup>1</sup>

Inom planområdet finns ingen parkering idag.

Förslag till detaljplan medför till en maximal utbyggnad på cirka 3 300 kvm BTA med ändamålen bilservice med verkstad. Enligt kommunens p-norm krävs vid maximal utbyggnad cirka 65 bilplatser, vilket planen kan ge utrymme för inom tänkt tomt.

Planen möjliggör för en in- och utfart till ny verksamhet ut på väg 846.

**Störningar, hälsa och säkerhet**

Frågor om hälsa och säkerhet avser framförallt frågor kring händelser/olyckor som kan inträffa och medföra skador på människor, egendom eller miljö. Lokaliseringsfrågor, restriktioner med mera är då viktiga för att redan på planeringsstadiet kunna förutse och förebygga konsekvenserna av eventuella händelser. Konsekvenserna ska reduceras och risken för att sådana händelser ska uppstå minimeras.

**Förorenad mark**

Strax utanför planområdet finns Lillgårdens handelsträdgård som är utpekad som efterbehandlingsområde misstänkt förorenad mark enligt Länsstyrelsen i Jönköpings län.

En MIFO fas 1-utredning, Miljöhistorisk inventering och riskklassning av verksamheten Fastighetsbeteckning: Västhorja 12:47 är framtagen av Svensk Arbetsmiljöbyrå AB, 2015. I MIFO-utredningen bedöms objektet i sin helhet hamna i riskklass 3. Vilket innebär att objektet kommer utredas vidare vid behov. Riskobjektet omfattas inte av planområdet och hanteras därmed inte vidare i detta sammanhang.

---

<sup>1</sup> Särskild utredning av parkeringsbehovet för cykel för ny detaljplan för del av fastigheten Sjötungan 1 m fl, april 2016, Värnamo kommun

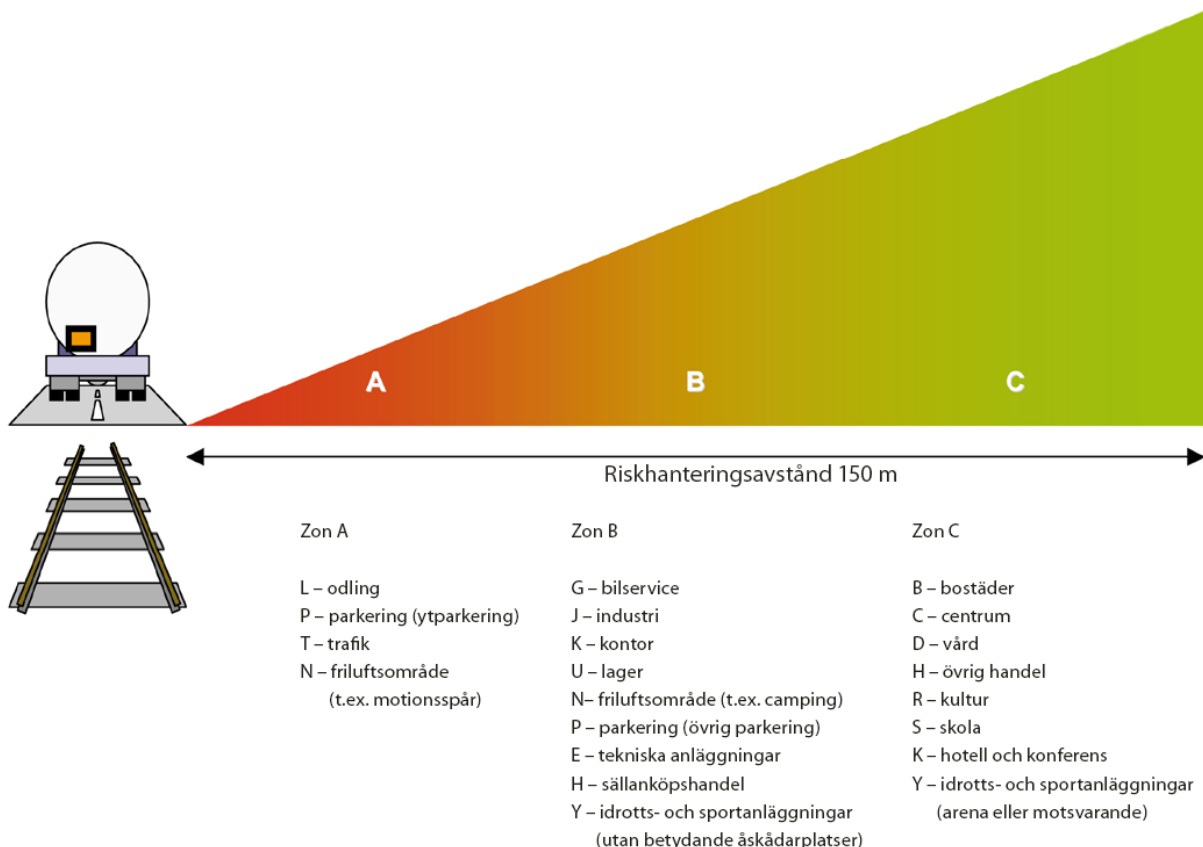


Till vänster: Redigerat flygfoto från 2015.  
Ovan: Bild över verksamheten under 1950-talet.

### Risker med farligt gods

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter, som har sådana farliga egenskaper att de kan skada människor, miljö, egendom och annat gods, om de inte hanteras rätt under en transport.

Enligt en riskpolicy för markanvändningen intill transportleder för farligt gods, framtagen av ett antal Länsstyrelser i september 2006, föreslås ett riskhanteringsavstånd på 150 meter. Inom den finns en zonindelning som representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods. Zonerna har inga fasta gränser, utan riskbilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändningens placering.



Ingen av vägarna i anslutning till planförslaget är rekommenderad väg för farligt gods. Väg 151 norr om Värnamo stad ligger inom vattenskyddsområde. Även om det inte är en rekommenderad väg kan ändå trafik med farligt gods förekomma eftersom planområdet angränsar i norr till ett befintligt industriområde. Utifrån rekommendationerna ska trafik med farligt gods till Margretelunds industriområde ledas via väg 27, Gröndalsleden och väg 151 (väster om Värnamo stad).

Aktuellt planområde ligger som närmast cirka 7 meter från angränsande vägar och därmed inom riskhanteringsavståndet. Vid en olycka med farligt gods intill planområdet bedöms konsekvenserna, i värsta fall, bli omfattande. Vid olyckor med vätskor skonas troligtvis kvartermarken inom planområdet från vidare konsekvenser på grund av landskapsformen med djup åbäcksfåra och bullervallar som naturliga skyddsreducerande åtgärder. Men vid en olycka med gas, brand eller explosion kan området påverkas negativt genom exempelvis gasmoln eller brandrök.

Sannolikheten för en mer omfattande olycka med farligt gods på angränsande vägar förbi planområdet bedöms som liten. Bedömningen grundas på kombinationen av låga hastigheter i samband med cirkulationsplatsen (CPL), även om CPL i sig bidrar till en förhöjd olycksrisk samt den lilla mängd trafik med farligt gods som kan antas passera.

Kombinationen av hastighet, antal fordon och kuperad mark, begränsas risken för olyckor med farligt gods och dess konsekvenser för användningen inom planområdet. På grund av vissa användningsområden är känsligare än andra, tillämpas försiktighetsprincipen, vilket innebär att användningsbestämmelse har preciserats för att känslig användning inte tillåts;

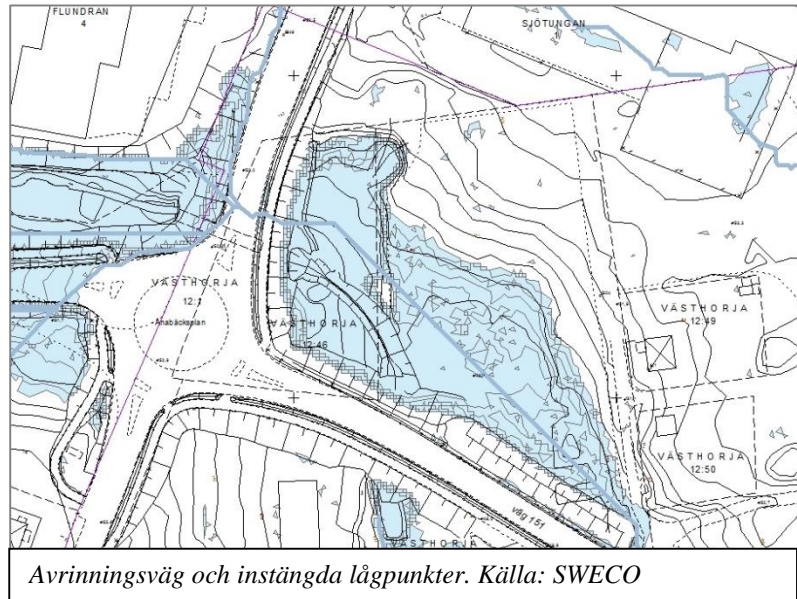
Z<sub>1</sub> *Område för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan, försäljning av bildelar och tillbehör till bil, ej drivmedelförsäljning.*

Även ett skyddsavstånd mellan väg och byggrätt har säkerställts med planbestämmelsen *Mark får inte förses med byggnad.*

Mark som tillåts bebyggas, ligger som närmast cirka 85 meter från väggkant till väg 151 och väg 846. Kommunen bedömer marken som lämplig för föreslagen användning utifrån riskbilden med farligt gods.

## Skyfall

Störtskurar blir allt mer vanligt förekommande och vid ett 100-års regn inom det avrinningsområde som planområdet omfattas av, kommer medföra att Ånabäcken översvämmas (vilket kommer påverka planområdet). Stora mängder vatten kommer pressas genom vägtrumorna under väg 846 vidare via Ånabäcken till vägtrummor under väg 151 (Ljussevekaleden). Området mellan vägarna utgör till viss del en lågpunkt som kommer vattenfyllas vid ett 100-årsregn.



Enligt en översiktlig GIS-analys, gjord av SWECO, kommer lågpunkten vattenfyllas till en höjdnivå på cirka +150,5 meter över havet.

För att säkerställa att vattnet inte skadar byggnad enligt plan, ställs krav på höjdnivån av byggnadens grundplatta. Planen säkrar upp tänkt bebyggelse från risker med skyfall med planbestämmelserna:

- b<sub>1</sub> *Färdigt golv får placeras som lägst +152,00 meter över havet.*
- b<sub>2</sub> *Bärande slänt som kommer svämmas vid 100-års regn ska erosionssäkras.*

## Brand och räddning

### **Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten**

Räddningstjänst från Värnamo har en insatstid på cirka 10 minuter till planområdet.

Närmaste vattenbrandpost finns intill väg 846 cirka 100 meter norr om planområdet. Brandposten är A-klassad, vilket innebär att den ska leverera minst 1000 l/min och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen.

## Teknisk försörjning

### **Vatten och avlopp (VA)**

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för Ljusseveka grundvattentäkt. Det innebär att särskilda skyddsföreskrifter gäller för bland annat förvaring, hantering och transport av för grundvattnet skadliga ämnen.

Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA, vilket innebär att ny fastighet måste ansluta sig till kommunalt ledningsnät för VA. Idag finns det ledningar för spill- och dricksvatten genom planområdet.

Detaljplaneförslaget tydliggör allmännyttiga ledningar inom planområdet med planbestämmelsen:

- u *Mark ska vara tillgänglig för allmännyttig underjordiska ledningar.*

Nya anslutningspunkter för VA sker från väg 846. För att säkerställa allmännyttiga ledningar krävs att servitut upprättas om sådant inte finns sen tidigare. Läs mer om ansvarsfördelning med mera i kapitlet: *Genomförandefrågor*.

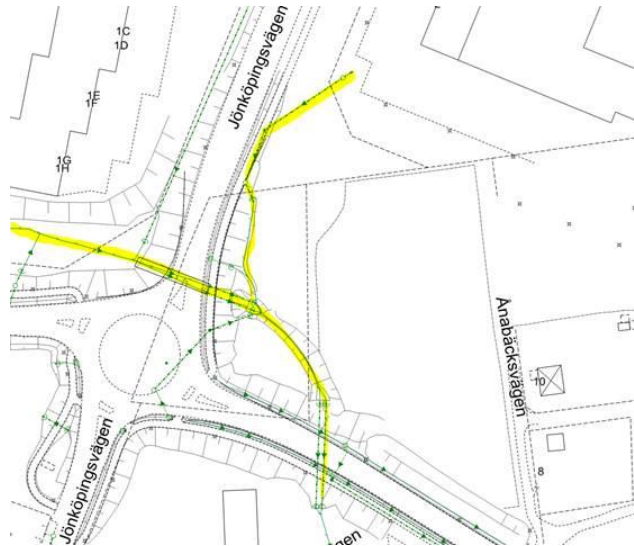
### Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande, avrinnande vatten på markytan eller på en konstruktion. Dagvatten är regn, smältvatten och tillfälligt framträngande grundvatten.

Dagvatten omfattas av Lagen om allmänna vattentjänster. Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA, vilket dagvattenfrågan ingår i. Hantering får inte anordnas så att vatten släpps ut direkt eller indirekt i vägdiken.

Dagvattnet i området avleds till Ånabäcken. Gång- och cykelvägen (GC-vägen) avvattnas till diket på östra sidan om densamma.

Fastigheten Sjötungan 1 (Hedins bil) avvattnas via sin dagvattenservisledning till diket öster om GC-vägen.



### Värme

Mark- och bergvärme är generellt inte tillåtet inom skyddsområde för grundvattentäkt. Dispens kan ansökas hos Värnamo kommun. Fjärrvärmenät finns på andra sidan väg 846, sett från planområdet. Nätet ansvarar Värnamo Energi för.

### El och tele

Planområdet omfattas av Värnamo Elnäts distributionsområde. Det innebär att Värnamo Elnät AB ser till att alla kunder inom detta område får el levererad till fasthetsgräns.

Diverse tele-, fiber- och signalledningar finns inom planområdet. Ägda av Trafikverket och Värnamo Energi. Trafikverkets ledningar kommer flyttas utanför planområdet. Värnamo Energis fiberledning kommer flyttas inom planområdet så de placeras med befintliga VA-ledningar. Planen säkerställer att mark är tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### Avfall

Avfallshantering ska ordnas på kvartersmark.

## 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”.*

Planförslaget innebär att marken i ett outnyttjat skyltningsläge, passande för föreslagna verksamheter, exploateras i ett förtätningssläge istället för att expandera staden.

Planförslaget möjliggör för service och restaurang i norra delen av Värnamo stad i anslutning till arbetsplatser. Förslaget hanterar dagvattenfrågan medvetet för att skydda ny och befintlig bebyggelse i avrinningsområdet för Ånabäcken.

### 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/Krycklebäcken. 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 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. Enligt 3 kap, 8 § i samma lag, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap, 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsen har under plansamrådet tagit del av behovsbedömningen. Kommunen anser inte att planförslaget medför en betydande miljöpåverkan.

### **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

En genomförandebeskrivning ska redovisa de åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

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

## Organisatoriska frågor

### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen kan bli antagen under slutet av 2017.

### **Genomförandetid**

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

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

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Detaljplaneförslaget omfattar inte allmän platsmark utan enbart kvartersmark. Respektive fastighetsägare/exploatör ansvarar för att detaljplanen genomförs inom sitt område. Ägare till kvartersmark ansvarar också för byggnader, anläggningar hantering av dagvatten med mera inom sitt respektive område.

I god tid före genomförandet av ut- och infart för ny bilservice, ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för gatuanslutningen. Trafikverket ställer krav på bland annat anslutningens geometri, bredd, lutning och vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförandet gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som finns på Trafikverkets webbplats ([www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)). Ange i formuläret i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats, samt Trafikverkets ärendenummer: TRV 2016/56638.

Värnamo Energi AB är huvudman för fjärrvärme och elnät.

För tele och fiber finns det två operatörer inom området, Trafikverket och Värnamo Energi.

### **Avtal**

Avtal mellan privat fastighetsägare inom planområdet och respektive exploatör ska enligt utsago finnas. Ett köpekontrakt kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören i samband med att detaljplanen antas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Fastighetsbildning m m**

Ett genomförande av detaljplanen i enlighet med dess intentioner innebär att mark från Västhorja 12:51 och 12:47 genom fastighetsreglering ska överföras till Sjötungan 1.

Ett genomförande av planen förutsätter också att fastighetsbildning genomförs på sådant sätt att mark från Västhorja 12:1, 12:46 och 12:47 inom planområdet sammanförs. Rimligen genom att man avstyckar från endera fastigheten och samtidigt fastighetsreglerar mark från de andra två fastigheterna till styckningslotten. Fastighetsbildning kan ske på flera sätt för att ändå nå samma fastighetsindelningensmässiga resultat inom planområdet.

Inom planområdet finns flertalet ledningar som i de delar de inte är tryggade ska tryggas i samband med genomförandet. Befintliga ledningar och rättigheter bevakas under planprocessen genom tillskapande av u-områden. Bevakning vid genomförandet och däribland fastighetsbildningen kommer också att ske. Aktuella rättighetsinstitut för att trygga ledningarna är avtalsservitut och/eller ledningsrätt.

### Ekonomiska frågor

#### **Planekonomi**

Kostnaden för detaljplanen uppbärs av exploatörerna. Kommunen och exploatören har tecknat ett planavtal. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

#### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen kommer att erhålla ersättning för mark som överläts inom planområdet. Kommunen kommer att erhålla intäkter för avgifter för anslutning till kommunalt VA och för prövning av bygglov enligt vid var tid gällande taxa. Kommunen kommer också att ådra sig kostnader för motsvarande åtgärder.

#### **Ekonomiska konsekvenser för respektive exploatör**

Fastighetsägaren och/eller respektive exploatör kommer att erhålla utgifter för genomförandet av exploateringen inom sin kvartersmark. Exploateringen kan komma att omfatta fastighetsbildning, ändringar av befintliga anläggningar, utfyllnad och markarbeten, uppförande av ny byggnation och anläggningar, kostnader för anordnade av utfart med mera.

Ägaren till Västhorja 12:46, 12:47 och 12:51 kommer att erhålla inkomster och/eller utgifter till följd av överlåtelse av mark inom planområdet. Avtal med respektive exploatör ska enligt utsago finnas.

Kostnaderna för VA och bygglov grundas på en vid var tid gällande taxebaserad avgift.

### Tekniska frågor

Det är av stor vikt att trafikverket och exploatör och/eller fastighetsägare kommer överens kring markåtgärder kopplat till borttagning av kabel.

### **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Detaljplanen möjliggör för en bättre markanvändning av Sjötungan 1 i och med att området inom Västhorja 12:51 och 12:47 kan tillföras fastigheten.

Detaljplanen möjliggör också för att outnyttjat skyltningsläge, passande för föreslagna verksamheter, exploateras i ett förtättningsläge istället för att expandera staden.

Detaljplanens tänkbara effekter vid en maximal utbyggnad är ökad biltrafik till och från ny verksamhet. Konsekvenserna av det blir att utsläpp från ökad biltrafik tillkommer.

November 2017

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Frida Falth  
Planeringsarkitekt