



Utdrag ur ortofoto för Värnamo stad som visar planområdets ungefärliga placering.

Detaljplan för del av fastigheten RÖRSTORP 6:3 med flera (del av Skogsfållen) i Värnamo stad

Antagen 2022-09-29

Laga kraft 2023-04-27

Detaljplan för del av fastigheten
RÖRSTORP 6:3 med flera
(del av Skogsfållen)
i Värnamo stad

Dnr PLAN 2019.2897

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för del av Rörstorp 6:3 med flera har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 13 september – 8 oktober 2021. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets Kontaktcenter samt på Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket samt på kommunens webbplats.

Tre yttranden utan erinringar inklusive Trafikverkets yttrande och nio yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Lantmäteriet
- Tekniska utskottet, TU § 166/-21

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Länsstyrelsen

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2021-09-08, har under granskningstiden översänts till Länsstyrelsen för yttrande.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

DAGVATTEN/ÖVERSVÄMNING

Länsstyrelsen anser att det är bra att en dagvattenutredning har tagits fram. Delar av denna är med i planbeskrivningen där det står ”fastigheterna bör höjas till cirka +161,2 för att uppnå 20 cm marginal till översvämningsnivån”. För att säkerställa en lämplig markanvändning anser Länsstyrelsen att detta behöver säkerställas i plankartan.

Kommentarer

- Dialog har förts med bygglovsenheten efter granskning och den gemensamma bedömningen är att inte reglera marknivån på plankartan. Detta eftersom den befintliga och blivande gatan är eller kommer att bli så pass hög, att det för att klara tillgänglighetskraven vid husens entré är nödvändigt att komma upp till rekommenderad marknivå och att det därmed bedöms överflödigt att reglera marknivån på plankartan.

GDPR 1**Ang. detaljplan för Skogsfållen i Värnamo**

Framför härmed ett formellt yttrande gällande detaljplanen för Skogsfållen i Värnamo.

- Vi bor i radhuslängan på Smultronvägen GDPR i Värnamo. Enl. detaljplanen är ett stort nytt dagvattenmagasin planerat på tomten bredvid vårt hus. Vi ser med stor oro att allt dagvatten ska samlas upp så nära vår tomt. Risken för översvämning till vår tomt och källare känns överhängande. Vårt förslag är att förlägga det nya dagvattensystemet vid den nya bussvägen i kröken. Om det absolut måste byggas exakt där magasinet är inritat idag så vill vi ha en garanti på att inget dagvatten kommer läcka ut på vår tomt och göra skada.

Kommentarer

Enligt upprättad dagvattenutredning är tanken att placera dagvattenmagasinet söder om Smultronvägen och därmed utanför planområdet tillhörande detta planförslag, detaljplan för del av Rörstorp 6:3 med flera (del av Skogsfållen).

Yttrandet har skickats över till Tekniska förvaltningen. Tekniska förvaltningen skriver följande i svar till GDPR 1:

”Det underjordiska dagvattenmagasinet i grönytan väster om Smultronvägen GDPR, kommer inte utgöra någon risk för översvämningar på tomtmark eller medföra skador på fastigheten. I samband med detaljplanarbetet har en Dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram. Vi arbetar grundligt med beräkningar och modeller för att säkerställa att inte dagvatten kommer in på fastighetsmark och medför skador.

Under vårt telefonsamtal framkom att det har varit och är ett problem att tomten är blöt och har svårt att torka upp. I stället för att utgöra risk för skador kommer det underjordiska dagvattenmagasinet vara positivt för den blöta tomtmarken. Då magasinet inte fylls upp, vilket det gör vid skyfall, kommer det att verka dränerande för området.

Magasinet kommer bara fyllas vid ett fåtal tillfällen och vara torrt till störst del.

Under telefonsamtalet framkom även en önskan om att flytta magasinet så långt från Smultronvägen GDPR som möjligt. Denna önskan har vi nu tagit med i projekteringen och kommer att arbeta för att dagvattenmagasinet förläggs med största möjliga avstånd från tomtgränsen utan att medföra något negativt för dagvattensystemet i sin helhet. Avståndet mellan tomtgräns och ytterkant dagvattenmagasin kommer vara ca 10–20 meter.

Vad gäller er önskan att få en garanti på att inget dagvatten kommer att läcka ut på er tomt och göra skada, kan vi inte ge några garantier. Om det mot förmodan händer att det blir en skada på er fastighet på grund av dagvattenmagasinet så blir det ett försäkringsärende av det”.

Trafikverket

- Trafikverket ser positivt på fortsatt förtätning av centrala Värnamo. Nya bostäder i stationsnära lägen bidrar till ökat resandeunderlag som understödjer den satsning (inklusive elektrifiering) som görs kommande år på järnvägen Värnamo-Jönköping/Nässjö. Trafikverket har följaktligen inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentarer

- Yttrandet noteras.

GDPR 4**Bilaga A, synpunkter på planförslaget RÖRSTORP 6:3 m.fl. (Dnr PLAN.2019.2897)**

Vi har tagit del av de synpunkter som inkom under samrådsförfarandet och kan konstatera att inga av de anförda argumenten verkar ha beaktats på något allvarigare sätt utan samma kopierade svar fanns att läsa på samtliga fastighetsägares synpunkter.

Vi vill återigen poängtera att vi motsätter oss bebyggelse på kullen jämte vårt hus då vi anser att den är ett ekologiskt värdefullt område viktigt att bevara med rikt djur och växtliv men även ur ett geologiskt perspektiv då den bidrar till att minska trafikbullret väsentligt från E4:an, järnvägen och potentiellt även en framtida höghastighetsjärnväg.

Referens Dnr 17.3462.211

Kommunen har gjort en intern bullerberäkning där uppräknad av fordon har gjorts från trafikmängdmätningar för Europaväg 4 från 2015 till 2038.

I bullerutredningen som har tagits fram har trafikmätningen från 2015, för sträckan mellan den södra och norra trafikplatsen vid Värnamo för Europaväg 4 räknats upp med 1,5 % per år från 2015 fram till år 2038. Resultatet från trafikmätningen 2015 var 14 230 ÅDT (fordon/dygn) varav 3 870 var tunga fordon. Uppräknat till 2038 blir det 20 041 ÅDT varav 5 450 tunga fordon. Andel tunga fordon blir då cirka 27 %. Vilket innebär en trafikökning från år 2015 till år 2038 i ÅDT med cirka 40,8 %.

Detta hänvisades till vid planändringen för att möjliggöra för en förskola vid Magnusgatan i Vråenområdet.

Den ligger ungefär dubbelt så långt ifrån E4:an som de två tänkta tomterna jämte vårt hus varför bullernivåerna är ganska höga och kullen har en stor bullerdämpande funktion för befintlig bebyggelse men även för de tänkta sex nya tomterna. Endast trafikökningen på nästan 41%, och då inte inräknad höghastighetsjärnväg samt befintlig järnväg, är synnerligen väsentlig och alla tillgängliga naturliga bulleravgränsningar borde verkligen beaktas.

Med detta i åtanke borde kullen anses vara mycket mer värd än vad två tomter kan erbjuda.

Vi är även synnerligen oroade över den skyfallsutredning som gjorts där det klart visar att vår fastighet löper en väsentligt stor risk att drabbas av översvämning om man går vidare med exploateringen.

Även vid en potentiell schaktning och grävning för att skapa dessa två nya tomter ser vi en väsentlig risk för sättningar och skador på vårt och våra grannars hus med anledning av markens beståndsdelar vilket ytterligare är ett argument för kullens bevarande.

Vi vill även att man åter tar i beaktande att förlänga vägen från Jordgubbsvägen ut till Smultronvägen och lämnar vändplanen vid Hjortronvägen oförändrad så att i alla fall en liten del av grönytan blir kvar.

Kommentarer

Tack för synpunkter.

För synpunkten angående buller, hänvisas till ett gemensamt svar på sidan 10.

För synpunkten angående skyfall, hänvisas till ett gemensamt svar på sidan 11.

För synpunkten angående grönstruktur, hänvisas till ett gemensamt svar på sidorna 12-13.

För synpunkten angående trafik, hänvisas till ett gemensamt svar på sidan 12.

Ett geotekniskt PM har tagits fram av WSP, där framkommer att WSP rent geotekniskt inte ser några hinder med att hela eller delar av kullen i öster schaktas bort.

Intilliggande hus behöver besiktigas före och efter borttagandet av kullen. Ansvaret åläggs exploatören, i detta fall Värnamo kommuns tekniska förvaltning.

Vid en eventuell exploatering ska byggherren välja en grundläggningsmetod som inte innebär risk för närliggande bostäder. I samband med byggnation ska nödvändiga åtgärder utföras för en säker byggnation för berörda byggnader. Det är även byggherrens ansvar att se till att intilliggande fastigheter inte tar skada.

GDPR 5

Ang. granskning av detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:3 m fl. Dnr PLAN 2019.2897

Förutom de synpunkter som vi lämnat under samrådtiden enligt skrivelse av den 22 november 2020 vill vi framföra följande.

Vi har som lekmän försökt sätta oss in i förslaget till ny detaljplan med dess olika utredningar. Det som bekymrar oss är markavvattningen vid ett kraftigt skyfall. Vår fastighet och grannfastigheten Riddarsporren GDPR är troligen de lägst belägna tomterna som gränsar till nya planen. Vad vi kan förstå kommer vår tomt att ligga 0,5–1 meter under föreslagna höjder på de nya tomterna och gatorna och kan därför inte avvattnas norr ut till något vattenmagasin. Om vi får ett kraftigt skyfall där dagvattenledningarna inte klarar av att ta emot allt vatten föreligger stor risk att dessa fastigheter och källare kommer att översvämmas. Även hela kvarteret Riddarsporren har en lutning mot dessa fastigheter. Vi har under de 55 år som vi har bott här haft två mindre översvämningar i vår källare då ytvatten har kommit in. När vi byggde vår fastighet 1966 var det diskussioner om vilka höjder dessa fastigheter skulle få eftersom det var ett väldigt blött område. Tyvärr så sattes de ut på alldeles för låg nivå.

Vi kan inte utläsa av förslaget till ny detaljplan hur vår fastighet kommer att påverkas vid ett eventuellt skyfall varför vi anser att detta utreds innan ny detaljplan tas.

Som tidigare framförts vill vi att den vackra kullen och ängsmarken mellan kullen och den föreslagna utbyggnaden av Rönnbärsvägen bibehålls. Att förändra kvarteret Riddarsporren, med 60-talsvillor, genom att schakta bort kullen för att få plats med två moderna villor anser vi vara ren miljöförstöring. Även trivsel är en miljöfaktor.

Gräv bort byggavfallet med plast, plåt, cementdelar mm som tippades på ängen för ett antal år sedan. Kanske kan man sänka marknivån i detta område, norr om vår fastighet och grannens mellan kullen och utbyggnad av Rönnbärsvägen och göra en mindre fördröjningsyta som kan avvattnas mot väster till föreslaget större fördröjningsmagasin söder om Smultronvägen/Nyponvägen. En lösning som vi sett på andra platser. Det skulle bli en fin liten park med några mindre träd och kanske någon soffa där promenerande kan sitta och njuta av naturen. Det skulle nog rädda vår och grannfastigheten från eventuell översvämning vid ett skyfall.

Det skulle också harmonisera med kommunfullmäktiges beslut 2020-04-23, Plan för grönstruktur, där Skogsfällen finns med och där man skriver ”Den biologiska mångfalden kan utvecklas, till exempel genom att utveckla ängsmarken ytterligare och förstärka de olika vegetationstyperna.

Kommentarer

Tack för synpunkter.

På sidan 11 finns en bild hämtad ur Dagvatten- och Skyfallsutredningen från WSP, sid 30. Bilden visar maximalt vattendjup vid ett 100-års regn, ett regn som statistiskt sätt inträffar en gång per 100 år. Man har även räknat med klimattfaktor 1,4. Vilket är ett regn som är 40% värre än ett 100-års regn.

Resultatet är dessa fyrkantiga små punkter som symboliserar maximalt vattendjup vid detta regn. På er fastighet finns ingen punkt, därav visar denna modellering på att er fastighet klarar sig. På någon fastighet finns flera punkter. Detta är dock före den nya gatan byggs ut. Vattnet från Jordgubbsvägen och Rönnbärsvägen kommer att ledas ut till grönstråket markerat med grönt på kartan. En del ytvatten på den nya gatan kommer att rinna söder ut och sedan vidare till ett nytt dike söder om vändplanen i änden av den nya gatan (förlängningen på Rönnbärsvägen). När projekteringen är klar kommer en ny modellering göras som visar hur ytavrinningen blir när den nya gatan tas med i beräkningen. När den är gjord räknas det med att inget ytvatten avleds från allmän platsmark till kvartersmark.

För synpunkten angående grönstruktur, hänvisas till ett gemensamt svar på sidorna 12-13.

Kommunen planerar att de båda kullarna inom planområdet kommer att grävas bort och tas om hand innan tomterna säljs, för att säkerställa att det inte blir några problem framöver.

GDPR 3

Angående förslag till ”Detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:3”. Vi har tagit del av samrådsredogörelsen ang ovannämnda.

Vi konstaterar att inga hänsyn är tagna till inskickade yttranden från berörda fastighetsägare inkl oss. Vi konstaterar också att den synpunkt som återkommer hos alla närboende runt kullen på Hjortronvägen/Smultronvägen är att denna skall bevaras.

Det är också detta vi kommer att argumentera och strida för pga följande punkter:

- Risk för översvämningar ökar om kullen med träd försvinner. Sommarens skyfall med stora problem på många håll visar på överhängande risker. Alla befintliga fastigheter på området har källarvåning vilket måste tas hänsyn till. Länsstyrelsen har också påpekat vikten av att minimera hårdgjorda ytor både för att hantera skyfall och värmeproblematik.

- Dessa två planerade tomter öster om Rönnbärsvägen skulle komma att direkt angränsa till befintliga fastigheter från 60-talet vilket vi bedömer som mycket olämpligt för området som helhet. Med begränsning av nya tomter till väster om Rönnbärsvägen blir gatan en naturlig gräns mellan gammalt och nytt.
- Genom att behålla kullen och att Hjortronvägen får förbli återvändsgata kan detta område öster om Rönnbärsvägen göras till ett välskött parkområde till glädje för hela området – såväl för nya som gamla fastighetsägare. Vi ser också att absolut bästa lösning för Rönnbärsvägen är att den ansluts till Smultronvägen. Ökad trafikgenomströmning kan undvikas genom att förbjuda genomfart för obehörig trafik.
- Dessa två planerade tomter är de som skulle komma närmast E4 och järnväg och där bullernivån överstiger gällande riktvärde och gör byggnation olämplig. Att ta ner befintliga träd här skulle också öka bullernivån för oss och för nya fastigheter väster om Rönnbärsvägen.

Nu vill vi verkligen att ni beaktar våra synpunkter och om det bedöms nödvändigt borde två nya tomter gå att planera in på lämpligare ställe än på vårt grönområde på Hjortronvägen.

Kommentarer

Tack för synpunkter.

För synpunkten angående skyfall, hänvisas till ett gemensamt svar på sidan 11. Värnamo kommun vidtar nödvändiga åtgärder för att klara de krav som ställs på Värnamo kommun för att avleda dagvatten och skyfall. När projekteringen är klar kommer tekniska förvaltningen att utföra en ytterligare modellering som visar hur ytavrinningen blir när den nya gatan och diken tas med i beräkningen. När den är gjord räknas det med att inget ytvatten avleds från allmän platsmark till kvartersmark.

För synpunkten angående trafik, hänvisas till ett gemensamt svar på sidan 12.

För synpunkten angående gröstruktur hänvisas till ett gemensamt svar på sidorna 12-13.

För synpunkten angående buller, hänvisas till ett gemensamt svar på sidan 10.

GDPR 2

Vi läste en artikel i Värnamo.nu om en ”Ny detaljplan vid Rörstorp.” Vi bor på Hjortronvägen i Värnamo och har bott här sedan 1983 och vi valde att köpa vår fastighet på grund av det lugna läget med återvändsgata och tillhörande grönområde.

Nu vill vi protesterna mot planeringen av byggnation vid sydöstra Skogsfållen, som området benämns i artikeln. I artikeln nämndes även att grönområdet är vildvuxet, vilket ju beror på att kommunen de senaste åren endast har klippt gräset en gång under sommaren. En attraktiv kommun, enligt våra tankar, behåller de grönområden som finns. Denna gröna yta borde ingå i Värnamo kommuns bevarandeplan för grönytor. Vi tror inte att området blir så attraktivt att bo i för barnfamiljer då trafiken kommer att öka. Att göra fler genomfartsgator ökar även risken för trafikolyckor. Med tanke på naturkatastrofer och vattenavrinning bör de asfalterade ytorna minimeras och således bör grönområdet lämnas orört.

Nu ställer vi våra förhoppningar och vår önskan till er om att den gröna oasen vid sydöstra Skogsfållen vid återvändsgatan på Hjortronvägen ska få vara kvar med orörd natur för växter och djur.

Kommentarer

Tack för synpunkter.

För synpunkten angående trafik, hänvisas till ett gemensamt svar på sidan 12.

För synpunkten angående grönstruktur, hänvisas till ett gemensamt svar på sidorna 12-13.

GDPR 6

Ang. granskning av detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:3 m fl. Dnr PLAN 2019.2897

Förutom de synpunkter som vi lämnat under samrådstiden enligt skrivelse av den 22 november 2020 vill vi framföra följande.

När de förra ägarna till fastigheten Riddarsporren nr GDPR, åren 1966-1967, uppförde sitt hus ville de utnyttja de naturliga förutsättningarna som fanns på plats. De valde då att förlägga sitt stora vardagsrum med ett stort glasparti mot norr för att utnyttja vyn över den vackra lilla skogskullen men även för att ett bra insynsskydd.

När vi år 2011 fick möjlighet att förvärva fastigheten var vi beredda att satsa lite extra för vi tyckte att läget med den fina skogsdungen var fantastiskt. Vi har under senaste åren även låtit uppföra en uteplats och ett uterum norr om huset för att utnyttja naturen på bästa sätt.

Vi vill därför kraftigt protestera mot kommunens planer att jämna skogskullen med marken och låta bebygga området. Detta skulle på ett drastiskt sätt förändra vårt boende. Vi skulle gå miste om insynsskyddet och troligen få en ny uteplats mitt emot vår. Marknadsvärdet på vår fastighet samt de till kullen angränsande fastigheterna skulle därmed sjunka en hel del. Hur mycket är svårt att uppskatta. Är kommunen, om detaljplanen drivs igenom, beredd att kompensera för detta?

Vi har svårt att förstå hur kommunen kan gå in och ändra förutsättningarna för enskilda fastighetsägare så drastiskt som föreslås i den nya detaljplanen.

Kommentarer

Tack för synpunkter.

För synpunkten angående grönstruktur, hänvisas till ett gemensamt svar på sidorna 12-13.

Olika intressen vägs mot varandra när en detaljplan tas fram. En möjlig konsekvens av detaljplanens genomförande kan vara att marknadsvärdet påverkas.

Utgångspunkten i Plan- och bygglagen är att en rimlig värdeminskning som uppstår till följd av planförslagets genomförande får tålas. I detta fall bedömer kommunen att den olägenhet som eventuellt uppstår till följd av planens genomförande ligger inom rimliga gränser för vad man kan förvänta sig som granne.

GDPR 7

Vi har nu tagit del av den granskningsinformation angående Dnr PLAN.2019.2897, Rörstorp 6:3.

Vi önskade att gatorna mellan Jordgubbsvägen och Hjortronvägen ej skulle bindas samman då vi vill behålla den lugna gatan vi nu har. Ni tillmötesgår oss inte den önskan. Vi förstår inte hur ni kan tycka att 50 extra trafikrörelser är acceptabelt. För oss som bor här är det fullt tillräckligt med den trafik som redan finns.

På senaste året har den dessutom ökat då det tillkommit mopeder/ mopedbilar och ökad biltrafik, då boende på gatan har hjälp av hemtjänst. Detta är givetvis naturligt, det har vi räknat med, men som sagt det är fullt tillräckligt. Vi och flera grannar med oss har valt att köpa hus här pga läget, som gör att det inte är mycket trafik. Vi vill ge våra barn en lugn och trygg uppväxt. Det kommer enligt er bli 50 extra trafikrörelser. Det är 50 extra som vi behöver skydda våra barn ifrån, 50 extra trafikrörelser vi kommer höra inifrån husen och när vi befinner oss ute i trädgården. Det är 50 extra trafikrörelser vi inte vill ha, då hade vi inte valt att bo här.

Därför är vi starkt emot att ni planerar tomter på ett sätt som kopplar samman gatorna och gör att trafiken ökar. Det måste ni kunna lösa ändå. Antingen får ni dra vägen mot Nyponvägen eller mot Hjortronvägen. Men planera inga tomter som gränsar till svängen Jordgubbsvägen/Vinbärsvägen. Det skulle vara en enorm besvikelse för oss som vill behålla lugn och trygg miljö. Helst ser vi att grönområdet får förbli den ”äng” som den är nu.

Kommentarer

Tack för synpunkter.

För synpunkten angående trafik, hänvisas till ett gemensamt svar på sidan 12.

GDPR 8

Vi är berörda av detaljplanen ”Detaljplan för del av RÖRSTORP 6:3 med flera (Del av Skogsfällen) i Värnamo stad” i egenskap av fastighetsägare av Kaprifolen GDPR. Efter att undertecknad har tagit del av ärendet har vi följande kommentarer/förslag till förändring av detaljplan:

Vi anser att en förlängning av Rönnbärsvägen är direkt olämpligt. Det blir en farlig och onaturlig utfart i korsningen då hörnet på vår tomt (Kaprifolen GDPR) inte är avrundad som andra hörntomter är. Det blir svår sikt vid utfart.

Vi menar att skapa en ny gata från Rönnbärsvägen/Jordgubbsvägen till Hjortronvägen hade inneburit ökad fordonstrafik i ett **redan trafikerat område där CGMstrukturen är begränsat**.

Kommunens åsikt och bedömning att **50st fler trafikrörelser per dag** i ett barnfamiljstätt område ska anses acceptabelt anser vi vara direkt oacceptabelt. Finns det något som styrker kommunens åsikt att detta ska vara acceptabelt? Ta fram och presentera det underlaget som styrker detta. Eller är det bara eget tyckande för att stärka ert argument?

Att vi ska få 50 fler bilar som passerar varje dag. På vår tomtgräns där vi bor med barn. Är inte acceptabelt.

Vi menar fortsatt att planen i stället bör göras om till en **förlängning av Hjortronvägen**. Om det är som kommunen bedömer att två infarter behövs till de nya bostadstomterna för att underlätta för utrycknings- och renhållningsfordon bör ni göra en mindre väg med en körfil där Rönnbärsvägen ska förbinda med den nya tilltänkta gatan. Där **endast fordon med behörighet får köra**. Så som sopbil, brandbil,

parkarbetare etc. Illustrerad med blått i bild1 på sida 3.

Då får vi bort den dagliga ökade biltrafiken från vår tomtgräns och ett barntätt område.

Hjortronvägen kan då i stället förlängas söderut, med utfart på Smultronvägen (i likhet hur man har det på Nyponvägen/Plommonvägen).

Vi anser fortsatt att det bör **behållas större parkområde** i planområdets norra del, för att bibehålla förutsättning till lek och tillgången till naturområde för invånarna. Detta parkområde kan sen i förlängningen bli en naturlig entré till Skogsfällen som föreslås i ”Plan för grönstruktur”. Vi är också fortsatt öppna för att skapa en cykelpassage vid korsning Rönnbärsvägen/Jordgubbsvägen,

Som vi skrev i vårt förra brev så består den befintliga bebyggelsen på Kaprifolen och Riddarsporren, som i första hand berörs av detaljplanen, **endast av enplanshus**. Vi anser att man bör ta hänsyn till detta och bibehålla områdets karaktär genom att begränsa planbestämmelserna; att byggnader med en **maximal nockhöjd på 6 meter** får uppföras på samtliga nya tomter. 9 meter i nockhöjd som ligger i förslag anser vi är oacceptabelt.

Vi gör bedömningen att bibehålla områdets karaktär väger tyngre än ”skapa en variation och ett nytt uttryck i området”.

Precis som Sweco AB skriver i sin rapport finns det i områdets norra del en lokal lågpunkt, nedanför höjderna som medför vattensamlingar under häftiga eller ihållande skyfall. Ytterligare hårdgjorda ytor innebär ökad mängd dagvatten, med ökad risk för översvämning och skador på redan tidigare bebyggelse.

Eftersom det berör vår fastighet så vill vi att ni ska ta hänsyn till Swecos rapport och göra alla åtgärder som dem föreslår vara nödvändiga.



Bild1. Förslag om förändring av detaljplan. Större parkområde i norr, samt begränsning av nockhöjd till 6 meter. Mindre väg där endast fordon med behörighet får köra kan skapas mellan Hjortronvägen och korsning Rönnbärsvägen/Jordgubbsvägen för att underlätta för utrycknings- och renhållningsfordon mm.

Bild 1 tillhör yttrande GDPR 8.

Kommentarer

Kommunen tackar för era synpunkter.

För synpunkten angående trafik, hänvisas till ett gemensamt svar på sidan 12.

För synpunkten angående skyfall, hänvisas till ett gemensamt svar på sidan 11.

Kommunens tekniska förvaltning tar hänsyn till Swecos rapport och vidtar nödvändiga åtgärder för att klara de krav som ställs på Värnamo kommun för att avleda dagvatten och skyfall.

Kommunens ambition är att det blir sex bostadsfastigheter utmed Rönnbärsvägens förlängning, detta för att skapa mindre tomter och därmed mindre byggrätter som på så sätt gör att tillkommande byggnation anpassas till befintlig byggnation inom området. Samtidigt görs bedömningen att det för tomterna finns möjlighet att skapa en variation och ett nytt uttryck i området.

Gemensamma svar:**Buller**

Efter granskningskedet har en intern beräkning av vägtrafikbuller från E4:an gjorts i ett bullerprogram från Trivector AB. Mätvärdena från 2019 har räknats upp till 2040 och 2050. 2019 års Årsdygnstrafik, ÅDT är 7880 (fordon/dygn) på ena riktningen och 7630 på den andra riktningen vilket ger en sammanlagd årsdygnstrafik på 15 510.

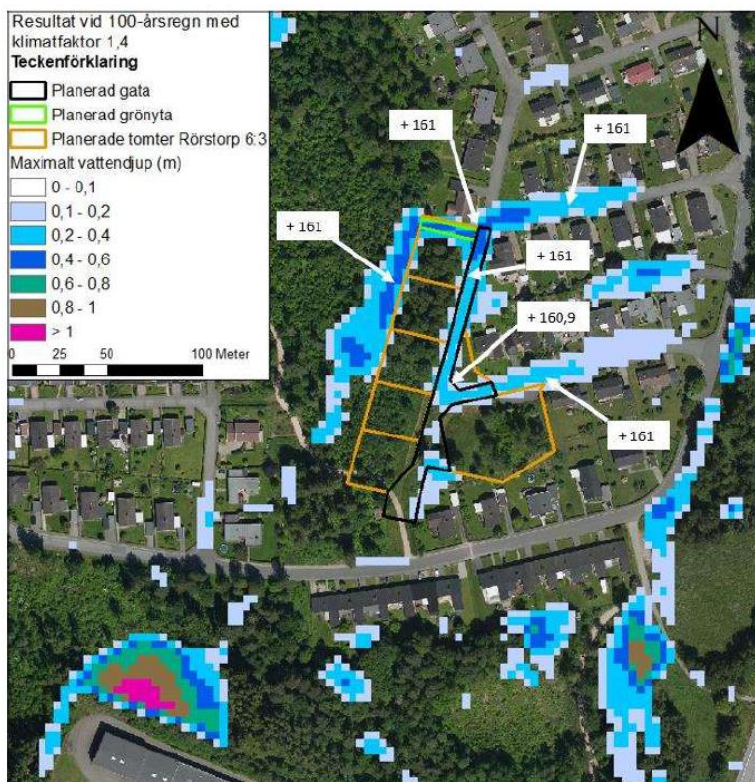
2019 års ÅDT (årsdygnstrafik) uppräknat med 1,5 % per år till 2040 respektive 2050 ger en årsdygnstrafik år 2040 på 21 203 samt år 2050 på 24 607 ÅDT (fordon/dygn).

Följande parametrar har använts i bullerberäkningen: 150 meter från Europaväg 4, hastighet 120 km/h, 28 % tung trafik. Beräkningen är översiktlig då exempelvis befintliga byggnader som finns närmare vägen, vilka bedöms vara bullerreducerande för planområdet inte har tagits med i beräkningen. Kullen har heller inte tagits med i beräkningarna.

Vägtrafikbullret uppräknat till år 2040 ger vid närmsta fastighetsgräns inom planområdet 59 dBA och vägtrafikbullervärdet år 2050 ger vid närmsta fastighetsgräns inom planområdet 60 dBA. Bullerkällan från Europaväg 4 har en tydlig riktning och det finns goda möjligheter att få till en tyst uteplats på skyddad sida av bostadshuset. Järnvägen är som närmst belägen cirka 350 meter från planområdet, med naturområde och bebyggelse mellan. Gällande gränsvärden för buller klaras därmed enligt beräkningarna och kommunen ser därför inget behov av att utreda bullerfrågan vidare.

Skyfall

Bilden nedan är hämtad från dagvatten- och skyfallsutredningen och visar maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn, ettregn som statistiskt sett inträffar en gång per 100 år. Man har även räknat med klimatfaktor 1,4. Vilket är ettregn som är 40% värre än ett 100-årsregn. Resultatet är de små fyrkantiga punkterna nedan som symboliserar maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn. På någon fastighet finns flera punkter. Det är dock före den nya gatan byggs ut. Vattnet från Jordgubbsvägen och Rönnbärsvägen kommer att ledas ut till grönstråket markerat med grönt på kartan. En del ytvatten på den nya gatan kommer att rinna söderut och sedan vidare till ett nytt dike söder om vändplanen i änden av den nya gatan (förlängningen på Rönnbärsvägen). När projekteringen är klar kommer en ny modellering göras som visar hur ytavrinningen blir när den nya gatan tas med i beräkningen. När den är gjord räknas det med att inget ytvatten avleds från allmän platsmark till kvartersmark.



Figur 32. Skyfallsresultat vid ett klimatanpassat 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 och anpassad höjdsättning. Maximal vattennivå i utvalda punkter är uppmärkt med text och vita pilar.

Figur 32 hämtad från komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning för Rörstorp 6:3 upprättad av Sweco AB. Bilden visar skyfallsresultat vid ett klimatanpassat 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 och anpassad höjdsättning.

Trafik

Värnamo kommun har förståelse för att trafiken är en fråga som berör boenden i området och inte minst i lägen då det sker eller förväntas en förändring. Mycket handlar om känslor och det har vi respekt för och hanterar därför dessa genom en god dialog utifrån en samhällsplanerares syn och uppdrag. Idag är det väldigt vanligt att alla vill och kräver sin frihet genom att köra bil när och vart man vill. Det är dock nästan lika vanligt att ingen, eller i vart fall väldigt få, vill störas av bilarna utanför där man bor. Skulle vi beakta detta fullt ut skulle således inte en enda bil få köra inom tätbebyggt område. En gata är en kommunal förutsättning för att kunna möjliggöra bostäder och bostadsexploatering utifrån efterfrågan, både nu men även under lång tid. Att kommunen jobbar med att förtäta, bygga fler bostäder i anslutning till befintliga, är att likställa ett företag som effektiviserar och därmed utnyttjar sina resurser på ett effektivare och smartare sätt. Under gatan finns vatten och avloppsledningar som är dimensionerade för att kunna leverera dessa tjänster till fler precis som för el, fiber och andra funktioner som vi alla tar för givet och inte tänker så mycket på. Därför är det inte svårare att förstå att även gatan i sig kan ta fler bilar än vad den gör och gjort tidigare. Kommunen har rådigheten över gatan och därigenom både rättigheten och skyldigheten att på ett bra sätt utnyttja den befintliga infrastruktur som finns men på ett ansvarsfullt sätt utifrån de som redan bor i området. I vår sammanvägda bedömning ser vi inte att problemen överväger den samlade samhällsnyttan i området även om vi förstår att det blir en liten annan känsla att bo i området framöver.

Cirka 50 extra trafikrörelser bedöms tillkomma/dag, vilket bedöms vara en acceptabel ökning i ett villaområde. Fördelat på gatorna Hjortronvägen, Rönnbärsvägen och Jordgubbsvägen.

Gatan som planeras inom planområdet ansluter inte till Smultronvägen. Detta på grund av att bedömningen görs att det finns risk för att det kommer att bli mer trafik genom området i så fall. Att fler väljer att ta den ”gena vägen” i stället för att köra runt Smultronvägen för att komma till- och från bostäderna i kvarteren norr om planområdet. Parkområdet intill vägen har sparats för att stigen inom området ska kunna flyttas för att möjliggöra för promenader till stadsdelsparken Skogsfällen och vidare till bostadsområdet.

Gällande trafiksituationen kan eventuella åtgärder behöva studeras bland annat för att säkerställa en säker infart till planområdet via Rönnbärsvägens förlängning. Bedömningen görs att det finns tillräckligt med utrymme för att skapa en säker infart till planområdet inom allmän platsmark GATA. Bedömningen görs att tillräckligt med utrymme för exempelvis hastighetsdämpande åtgärder finns inom allmän platsmark GATA, både i denna detaljplan och i detaljplanen F 127 som gäller för Hjortronvägen, Jordgubbsvägen och Rönnbärsvägen. Frågor om trafiksäkerhet hanteras inom ramarna för kommunens löpande arbete med infrastrukturfrågor.

Grönstruktur

Kommunen har förståelse för era synpunkter och att grönområdet skapar mervärde för de som bor och vistas i området. Kommunen gör avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen när en ny detaljplan tas fram. I detta fall görs avvägningen att det allmänna intresset att tillskapa nya bostadstomter, väger tyngre än att bevara naturområdet i denna del. Inom stadsdelsparken finns utrymme för biologiska och rekreativa värden.

Det finns begränsade möjligheter att möjliggöra för nya bostadstomter i Värnamo tätort och speciellt i denna del av Värnamo. Kommunens bedömning är att det finns möjligheter att komplettera befintlig bostadsbebyggelse med några tomter intill befintliga bostäder. Behovet av rekreation och grönområden bedöms uppfyllas i och med närheten till stadsdelsparken Skogsfällen. En förtätning av staden ger viktiga effekter som ökat underlag för samhällsservice och kollektivtrafik. Kommunen kan även använda och komplettera befintlig infrastruktur (vatten, avlopp och gator) på ett effektivt sätt.

En ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad har antagits av kommunfullmäktige 2022-06-22. Mark- och vattenanvändningskartan för området redovisar ”Fortsatt blandad bebyggelse: Avser bostäder i olika former och verksamheter som inte är transportintensiva eller störande för omgivningen. Kan komma att kompletteras eller omvandlas för att uppnå mer markeffektivt nyttjande och mer blandning.”

Övrigt

Övrigt

- Räddningstjänstavdelningen har inga synpunkter på granskningsförslaget.
- Redaktionella ändringar har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen.
- Kapitlet Trafikbuller i planbeskrivningen har reviderats och kompletterats.
- Texten under stycket Ledningar i genomförandedelen har kompletterats.
- Kapitlet Översiktsplan i planbeskrivningen har reviderats eftersom en ny fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad har antagits av kommunfullmäktige 2022-06-22.

juni 2022

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
RÖRSTORP 6:3 med flera
(del av Skogsfållen) i Värnamo stad.

Dnr PLAN.2019.2897
Antagen 2022-09-29
Laga kraft 2023-04-27

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

Granskningsutlåtande
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Handlingar som har tagits fram i samband med detaljplanen:

Kultur-och naturmiljöutredning
Dagvatten- och skyfallsutredning
Markteknisk undersökningsrapport (MUR)
PM Geoteknik
Arkeologisk utredning

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Detaljplaner med mera</i>	9
<i>Riksintrasse</i>	9
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	13
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	13
<i>Bebyggelseområden</i>	23
<i>Friytor</i>	26
<i>Gator och trafik</i>	27
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	30
<i>Brand och räddning</i>	35
<i>Teknisk försörjning</i>	36
MILJÖMÅLEN	39
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	40
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	41
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	42
<i>Organisatoriska frågor</i>	42
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	43
<i>Ekonomiska frågor</i>	44
<i>Tekniska frågor</i>	44
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	45

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att förlängningen av Rönnbärsvägen och Hjortronvägen ska bli en kommunal gata. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

PARK

Park, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

B

Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformning

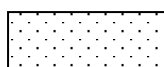
f₁

Tak ska utformas som sadeltak, gäller endast huvudbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att tillvarata platsens karaktär och bidra till ett sammanhållet område. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL

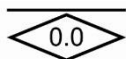
f₂

Takvinkeln ska vara mellan 25,0 och 45,0 grader, gäller endast huvudbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnationens uttryck för att harmonisera med befintlig bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL

Omfattning



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



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

e1

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

Placering

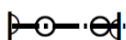
p1

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att skapa luft och säkerställa riskavstånd mellan huvudbyggnader samt ta hänsyn till befintlig struktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.

p2

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark bostad (B), eller sammanbyggas i gräns. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för att ta hand om byggnader inom egen fastighet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.

Utfart



Utfartsförbud. Körförbindelse får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att in- eller utfart inte sker i direkt anslutning mot korsningen Rönnbärsvägen/Hjortronvägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

Utförande

b1

Källare får inte finnas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Planens syfte och huvuddrag

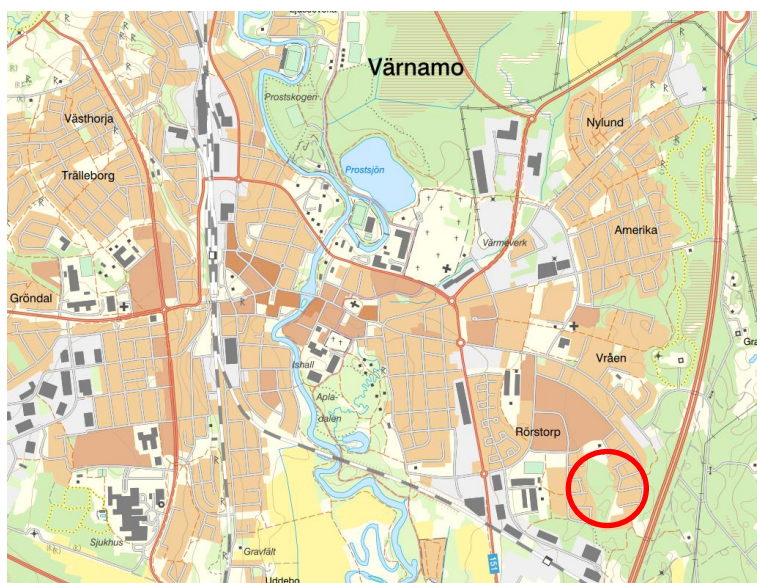
Planen syftar till att tillskapa ytterligare tomter för enfamiljshus i Värnamo tätort. Det sker genom en förtätning av befintlig villabebyggelse. Planområdet har tidigare utgjorts av allmän platsmark – Park, som en del av området Skogsfållen.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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

Planens läge, areal och markägoförhållanden

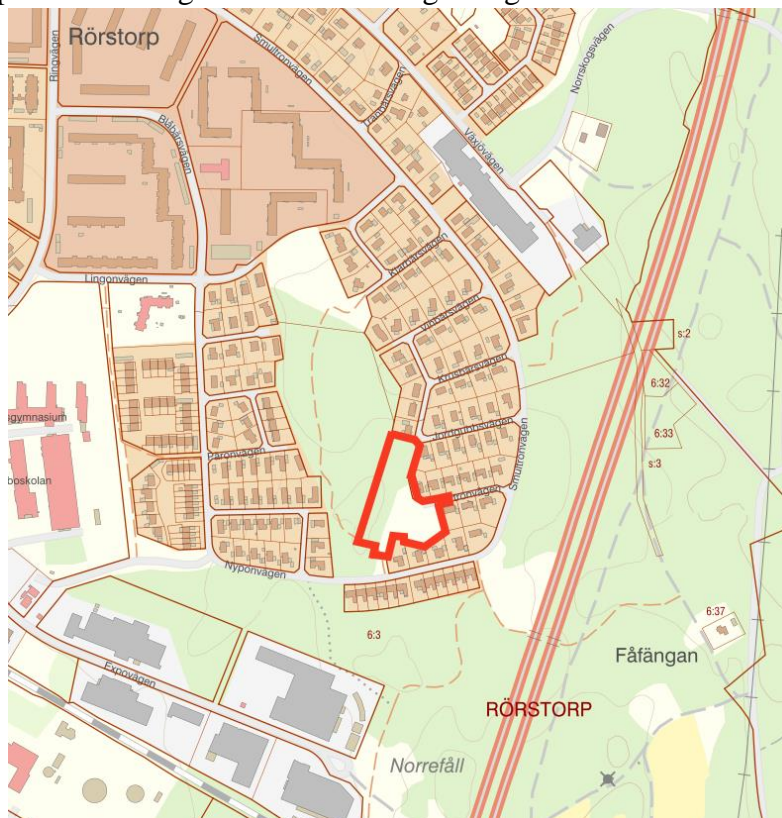
Planområdet ligger i den östra delen av Värnamo tätort, i stadsdelen Rörstorp.



Utdrag ur fastighetskartan för Värnamo kommun som visar planområdets ungefärliga placering i Värnamo

Planen medför i stora drag att Rönnbärsvägen förlängs och omkring åtta nya villatomter tillskapas. Planområdets totala areal uppgår till cirka 9 400 kvm, varav cirka 7 300 kvm utgörs av bostadsändamål. Resten utgörs av allmänplatsmark för gata och park.

Marken inom planområdet ägs idag till övervägande del av Värnamo kommun. En mindre del av kvartersmarken inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare.



Utdrag ur fastighetskartan för Värnamo kommun som redovisar ungefärligt planområde.

Planförfarande

Eftersom planområdet innebär att parkområde tas i anspråk för bostadsbebyggelse görs bedömningen att planen ska handläggas med utökat planförfarande.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Området finns inte specifikt utpekade i gällande översiktsplan – Mitt Värnamo 2035 antagen av kommunfullmäktige 2019-05-29 § 111 eller den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad antagen av kommunfullmäktige 2006-03-30. Planförslaget strider därmed inte mot översiktsplanen.

En ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad har antagits av kommunfullmäktige 2022-06-22. Mark- och vattenanvändningskartan för området redovisar ”Fortsatt blandad bebyggelse: Avser bostäder i olika former och verksamheter som inte är transportintensiva eller störande för omgivningen. Kan komma att kompletteras eller omvandlas för att uppnå mer markeffektivt nyttjande och mer blandning.”

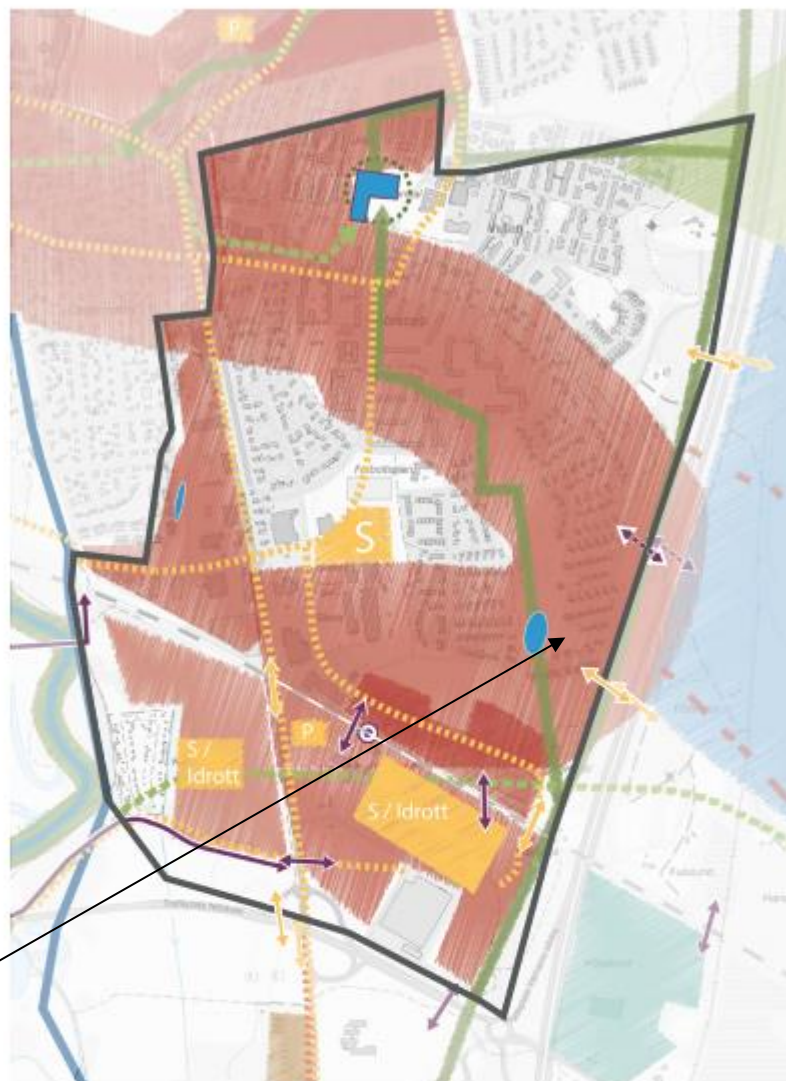


Planområde

Utdrag ur Mark- och vattenanvändningskarta tillhörande fördjupad översiktsplan för Värnamo stad.

Till fördjupningen finns ett illustrationsunderlag godkänt av samhällsbyggnadsnämnden 2022-05-18, där fördjupningens planområde delas in i 27 utvecklingsområden. För varje område ges information om nuläge såväl som föreslagen utveckling. Illustrationsunderlaget speglar och utvecklar fördjupningens ställningstaganden.

I illustrationsunderlaget till den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad är planområdet tillhörande detaljplan för del av Skogsfällen inom utvecklingsområde 8, Vrån och Rörstorp. Planområdet tillhörande del av Skogsfällen är inom område som är avsett för utvecklingsstråk. Intill planområdet finns utrymme för skyfallshantering och grönstrukturkoppling. Planförslaget för del av Skogsfällen bedöms därmed överensstämma med den nya fördjupningen av Värnamo stad antagen av kommunfullmäktige 2022-06-22.



Planområde

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Utvecklingsstråk | Ny grönstrukturkoppling |
| Sekundärt utvecklingsstråk | Grönstrukturkoppling |
| Förtätning/omvandling | Grön nod |
| Utbyggnad verksamhet | Grönkil |
| Detaljplan verksamhet | Huvudcykelstråk |
| Detaljplan bostäder | Bicykelstråk |
| Föreslagen skola/pendlingsparkering | Befintlig koppling |
| Föreslagen fossilfri tankställe | Föreslagen koppling |
| | Skyfallshantering |
| | Järnvägsstation |

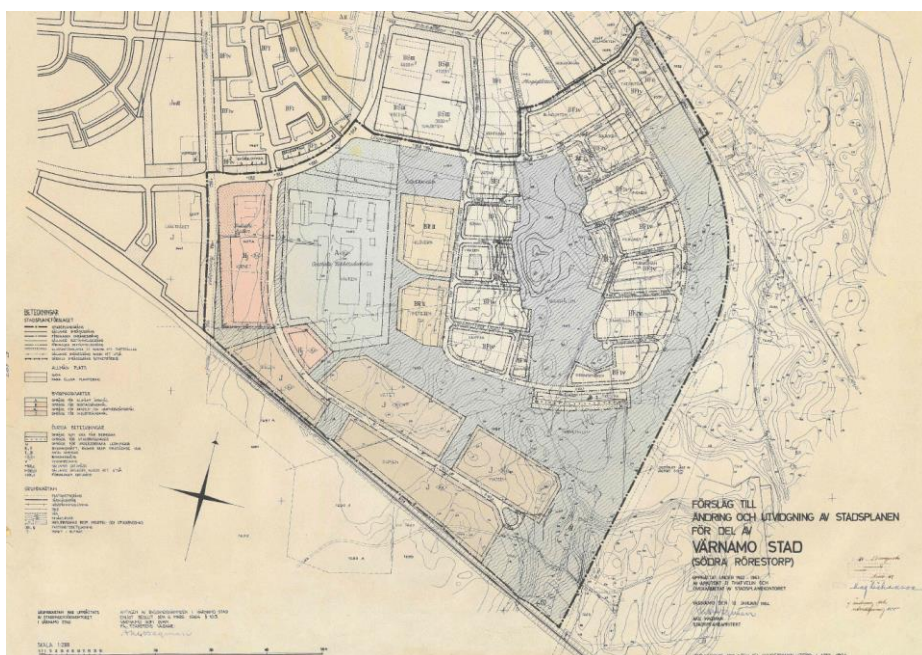
Vy över föreslagen ny stadsdel vid Rörstorps station.

Utdrag från illustrationsunderlag tillhörande fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad, utvecklingsområde 8. Illustrationsunderlaget redovisar att planområdet är inom område avsett för utvecklingsstråk. Intill planområdet finns utrymme för skyfallshantering och grönstrukturkoppling.

Detaljplaner med mera

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

F 127 Förslag till ändring av stadsplanen för del av Värnamo Stad (Södra Rörestorp), fastställd 27 augusti 1964



Detaljplan F 127

Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Gällande plan har ingen genomförandetid kvar.

Gällande plan pekar ut det aktuella planområdet som *Park eller plantering*.

Riksintresse

Planområdet ligger inom Försvarmaktens stoppmråde för vindkraft. Planen kommer dock inte i konflikt med riksintresset.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 5 november 2019 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Rörstorp 6:3 med flera i Värnamo stad.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 20 november 2019 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Rörstorp 6:3 med flera i Värnamo stad.

Plan för grönstruktur i Värnamo stad, del 1 och 2 har tagits fram för Värnamo stad. Planen har antagits av kommunfullmäktige 2020-04-23. Del två fungerar som planeringsunderlag och idébank. Utvecklingsmöjligheter som presenteras i del två förmedlar inte ”så här ska vi göra”, utan är endast förslag utifrån de strategier som tagits fram.






Utvecklingsmöjligheter:




Utvecklingsmöjligheter:



Strategier Skogsfållen

- 
Säkerställ god tillgång till parker och naturområden
 Entréerna kan tydliggöras. Förslag är också att tillföra fler stigar. Skogsfållen är en stadsdelspark, vilket betyder att den ska erbjuda fler upplevelser och funktioner än en närpark, samt vara lätt att besöka och uppleva.
- 
Skapa varierat innehåll i parker och naturområden
 Skogsfållen ska fortsätta vara en park med naturkaraktär. Platser för utblick/utsikt över staden kan utvecklas på de höjder som finns i parken. Förslag till utveckling kan också vara att röja ungskog på några ställen för att skapa en spänning mellan öppet och slutet. Plantera in överraskningar i skogen, så som blommande träd/buskar. Man skulle kunna fundera på den sydöstra parkbitens funktion och mening.
- 
Stärk de gröna kopplingarna i staden
 Koppling till naturområdet vid Smultronvägen söder om Skogsfållen kan utvecklas. Genom att utveckla stigsystem genom området kan kringliggande bostadsområden kopplas samman.
- 
Synliggör stadens grönområden och gör medborgarna delaktiga
 Synliggöra entréerna in till Skogsfållen ytterligare. Kommunen bör även samtala med närliggande förskola och skola vad de ser för pedagogisk utvecklingspotential inom parkområdet.
- 
Nyttja och utveckla ekosystemtjänster
 Den biologiska mångfalden kan utvecklas, till exempel genom att utveckla ängsmarken ytterligare och förstärka de olika vegetationstyperna. Även död ved kan placeras ut för lek och faunavård.

Strategier

- 
Säkerställ god tillgång till parker och naturområden
 Nya stigar och tydliga entréer bör utvecklas inom området för att synliggöra naturområdet.
- 
Skapa varierat innehåll i parker och naturområden
 Det finns stora möjligheter att utveckla stigar för rekreation och fysisk aktivitet. Genom detta får ytan en tydligare funktion.
- 
Stärk de gröna kopplingarna i staden
 Koppling mellan naturområdet och Skogsfållen bör utvecklas ytterligare. Även viktigt att Exposkolan kopplas ihop med naturområdet.
- 
Synliggör stadens grönområden och gör medborgarna delaktiga
 Utveckla dialog med Exposkolan. Vad ser de för utvecklingspotentialer inom naturområdet, vilka kan gynna hälsa och den pedagogiska verksamheten?
- 
Nyttja och utveckla ekosystemtjänster
 Naturområdet förser staden med en rad olika ekosystemtjänster.

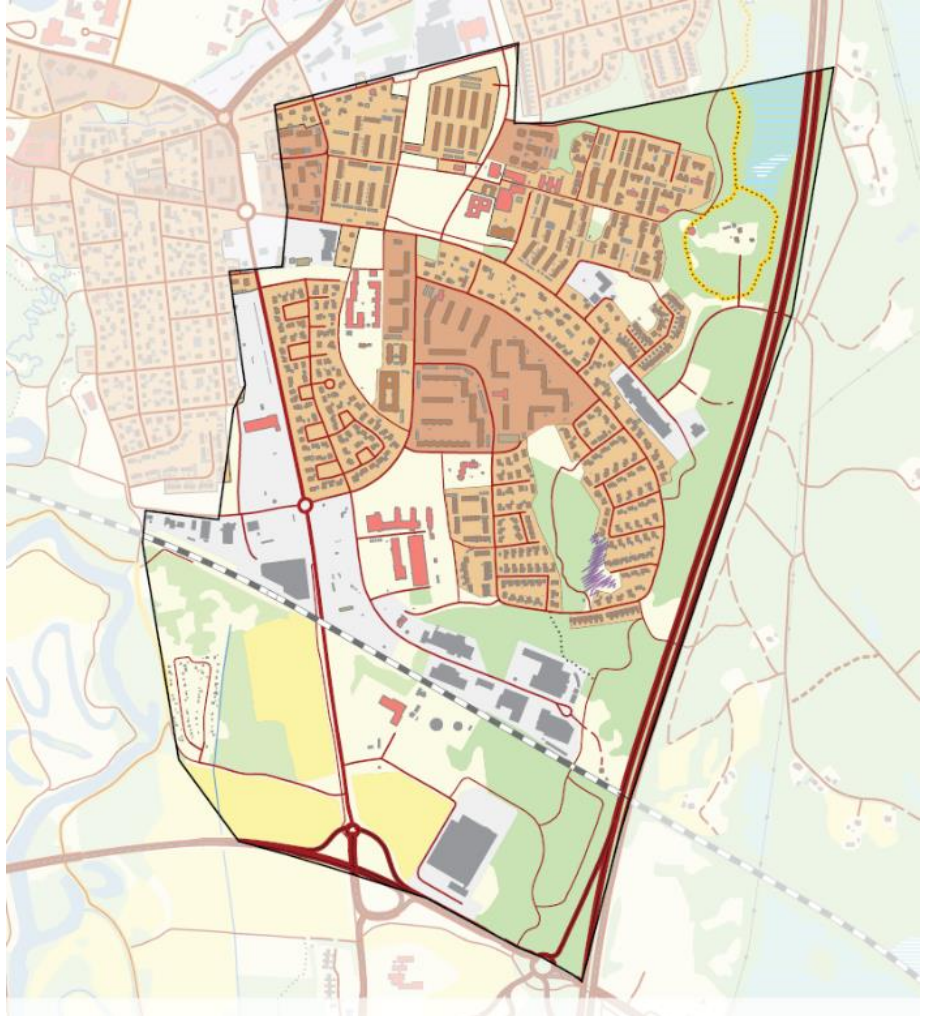
Ovan finns utdrag ur Plan för grönstruktur som visar förslag på utvecklingsmöjligheter inom Skogsfållen samt söder om Nyponvägen/Smultronvägen.

I del två av Plan för grönstruktur finns Skogsfällen med, följande utvecklingsmöjligheter föreslås för Skogsfällen: (Texten är hämtad från ”strategier Skogsfällen” som finns med i utdraget från Plan för grönstruktur på föregående sida.)

STRATEGIER FÖR SKOGSFÄLLEN

- Entréerna kan tydliggöras. Förslag är också att tillföra fler stigar. Skogsfällen är en stadsdelspark, vilket betyder att den ska erbjuda fler upplevelser och funktioner än en närpark, samt vara lätt att besöka och uppleva.
- Skogsfällen ska fortsätta vara en park med naturkaraktär. Platser för utblick/utsikt över staden kan utvecklas på de höjder som finns i parken. Förslag till utveckling kan också vara att röja ungskog på några ställen för att skapa en spänning mellan öppet och slutet. Plantera in överraskningar i skogen, så som blommande träd/buskar. Man skulle kunna fundera på den sydöstra parkbitens funktion och mening.
- Koppling till naturområdet vid Smultronvägen söder om Skogsfällen kan utvecklas. Genom att utveckla stigsystem genom området kan kringliggande bostadsområden kopplas samman.
- Synliggöra entréerna in till Skogsfällen ytterligare. Kommunen bör även samtala med närliggande förskola och skola vad de ser för pedagogisk utvecklingspotential inom parkområdet.
- Den biologiska mångfalden kan utvecklas, till exempel genom att utveckla ängsmarken ytterligare och förstärka de olika vegetationstyperna. Även död ved kan placeras ut för lek och faunavård.

Kommunfullmäktige antog 2021-06-23, § 111, Plan för bostadsförsörjning för Värnamo kommun 2021-2025. Vråen och Rörstorp finns med som område 8. I dokumentet står att en ny detaljplan är under framtagande som ska möjliggöra för åtta nya villatomter i ett befintligt bostadsområde.



Utdrag ur Plan för bostadsförsörjning som visar Vråen och Rörstorpsområdet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet omfattar del av Skogsfällens stadsdelspark. En kulturmiljöutredning har tagits fram för området. Den västra delen av området består av en i terrängen lågt liggande del med stillastående vatten som delvis övergår i en mindre sumpskog/dunge. Växtligheten består främst av tät vegetation med växande yngre träd och sly. Inslag av ädelträ, tre yngre ekar finns utspridda i brynet bland den täta vegetationen. Inom området dominerar lövträden, men även inslag av barrträd finns. Det finns enligt utredningen även antydning till sockelbildningar för några av de yngre lövträden som växer i sumpmarken. Den övriga delen av planområdet domineras av gräsmark. I den sydöstra delen finns en mindre höjd, delvis beväxt med träd. Inom planområdet finns ytor med lövskog.

Mindre naturvärden finns i form av inslag av ädellövträd och stillastående sumpskog. Det gäller särskilt om området kan utvecklas i ett längre perspektiv. Den skuggiga miljön med stillastående vatten och främjande av död ved är faktorer som i ett längre perspektiv kan stärka naturvärdena. Ekarna är i behov att frihuggas från intill växande vegetation.

Den öppna gräsytan används som genomfart för gående till det närliggande rekreationsområdet Skogsfällen som finns väster om undersökningsområdet.

Skogsfällen utgör ett populärt grönområde för rekreation och friluftsliv och ingår i Värnamo kommuns plan för gröstruktur¹.

¹ KULTUR-OCH NATURMILJÖUTREDNING upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen mars 2020



Utdrag ur ortofoto för Värnamo kommun.



Planområdet sett söderut.



Skogspartiet i väster.

Förändringar

Planen innebär att del av stadsdelsparken Skogsfällen försvinner och ersätts med villatomter. I en växande stad finns behov av bostäder och bostadstomter. Bedömningen görs att det allmänna intresset att skapa fler bostadstomter väger tyngre än att bevara grönområdet i berörd del. Bedömningen görs att det ändå finns tillräckligt med grönområde inom stadsdelsparken Skogsfällen och att det inom parken finns utrymme för biologiska och rekreativa värden.

Träden inom området är viktiga och så många träd som möjligt bör bevaras för att möjliggöra för skugga och ge positiv påverkan på klimatet. Det vore önskvärt att bevara ekarna inom planområdet.

Konsekvenser

En förtätning av detta slag innebär att parkytan minskar och tillgången till grönyta för invånarna. Det är dock möjligt att kompensera detta genom att höja naturvärdet på kvarvarande delar av Skogsfällen, genom olika åtgärder.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt SGU jordartskarta 1:50 000 består marken inom planområdet av morän.

En markteknisk undersökning (MUR) har tagits fram av WSP². Fyra grundvattenrör har installerats i området. Grundvattennivån har utlästs till mellan 0,04 – 0,73 meter under markytan, två av grundvattenrören i den mellersta delen av området var torra ned till cirka 2,10 - 2,90 meter under markytan. Fri vattenyta observerades på djupet 0,5 meter under markytan i norr och 0,3 meter under markytan i öst.

Ett PM geoteknik har tagits fram av WSP³. Sammanfattningsvis utgörs jorden av cirka 0,1-0,3 meter organisk ytjord ovan naturligt avsatt mineraljord ned till cirka 1,7 och 2,3 meter under markytan. Därefter vilar den naturliga mineraljorden på block/berg. Den organiska ytjorden inom området består generellt av sandig siltig mulljord/sandig mulljord med inslag av grus och även växtdelar. Den organiska jorden har låg hållfasthet och är mycket kompressibel och bedöms ha mycket låg lagringstäthet. Under den organiska ytjorden utgörs den naturliga jorden huvudsakligen av grusig siltig Sand ställvis med

² Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Rörstorp 6:3, upprättad av WSP, uppdragsnummer 10320412 rev A 2021-06-28

³ PM geoteknik, upprättad av WSP 2021-06-29, uppdragsnummer 10320412

siltkörtlar och växtdelar ned till cirka 1,7 -3,0 meter under markytan.

Djupet till fast botten varierar mellan cirka 1,8 -3,3 meter. Enligt SGU:s jorrdjupskarta kan bergnivån förväntas ligga mellan cirka 1 och 3 meter under befintlig markyta.

Inom området fanns stående ytvatten på markytan främst inom den norra delen av området.

Enligt wsp upprättad PM Geoteknik ska all grundläggning utföras frostfritt. Schaktbotten ska skyddas mot frysning och uppluckring. Uppvärmade byggnader och konstruktioner skall skyddas med tjälisolering eller grundläggas på frostfritt djup. Grundläggning bedöms enligt upprättad PM, efter erforderlig urgrävning, kunna ske direkt i mark via packad fyllning. Erforderlig urgrävning avser att all organisk jord skall bortschaktas före grundläggning av vägar, ledningar, byggnader och andra sättningskänsliga konstruktioner.

Enligt upprättad PM ser wsp rent geotekniskt inga hinder med att hela eller delar av kullen i öster schaktas bort. Materialet kan återanvändas inom området efter urschaktning av all organisk yjord. Innehållet av silt ska dock beaktas. Materialet i kullen kan exempelvis användas för grundläggning av gator och vägar inom området. Naturlig jord innehållande silt kan påverka markarbetet vid regn, då den är mycket flytbenägen.

Vidare framkommer följande av wsp upprättad PM Geoteknik:

Plattgrundläggning av enbostadshus bör vara möjlig. Dränering under husgrunden bör förutsättas.

Schakt ska utföras i torrhet, vilket innebär att grundvattensänkning erfordras till minst 0,5 m under planerad schaktbotten. Då grundvattennivån ligger ytligt inom den norra delen bedöms att grundvattensänkning bör utföras.

Schakt skall dessutom länshållas avseende yt- och regnvatten så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer. Slänter kan behöva skyddas med presenningar avseende erosion. Då jorden inom området innehåller betydande mängder silt bedöms materialet vara erosionskänsligt. Silten är att betrakta som mycket tjälskjutande. Det är viktigt att inte ha en störd schaktbotten, varför avslutande schaktning skall göras med skopa utan tänder. Rötter och andra ev. växtdelar skall avlägsnas från schaktbotten och efter att schaktbotten schaktats fram ska den omedelbart skyddas från vatten och mekanisk påverkan.

Schakt skall ske enligt handboken utgiven av arbetsmiljöverket och statens geotekniska institut "Schakta säkert".

Upplag ska ej placeras ovan befintliga ledningar.

Alla schaktarbeten ska bedrivas med hänsyn till aktuella jordarters egenskaper. Schaktarbeten bedöms enligt upprättad PM kunna utföras med släntlutning 1:1 vid ett schaktdjup på max 3 meter, under förutsättning att inom 2 meter från släntkrönet är marken obelastad och att kontroller utförs dagligen för att kontrollera förändringar i schaktslätten, såsom sprickbildning, erosion etcetera.

Grundvattennivån ligger ytligt inom norra delen av området. För att förenkla schakt och anläggningsarbeten inom det norra området är WSP:s bedömning att marken i god tid före planerade anläggningsarbeten skulle kunna dräneras med ett avskärande dike mot västra delen av området.

Schakt, fyllning och packning ska ske i torrhet varför tillfällig grundvattensänkning kommer bli nödvändig. Grundvattennivån skall avsänkas till minst 0,5 m under schaktbotten vilket inom vissa delområden bedöms kunna ske via filterförsedda pumpbrunnar som placeras utanför schakten så att vattenströmmen blir riktad nedåt och utåt från terrassen.

Kontroll av grundvattennivån ska utföras under pågående grundvattensänkning, detta kan utföras med grundvattenrör. Schakt för att avlägsna all organisk jord inom området, samt schakt för arbeten med grundläggning av enbostadshus kommer inom norra delen av området behöva ske under uppmätt grundvattenyta varför grundvattensänkning bedöms bli aktuellt för projektet.

Genomförd undersökning är utförd som en översiktlig geoteknisk utredning och kompletterande geotekniska undersökningar kan behöva utföras inte minst inför byggnation av planerade enbostadshus samt planerat vattenmagasin inom områdets sydvästra del.

För ytterligare information hänvisas till PM Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport upprättad av WSP.

En grundvattensänkning kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Ifall det behöver sprängas inom planområdet ska hänsyn tas till befintlig bebyggelse. All sprängning inom detaljplanelagt område kräver tillstånd från polisen. Ansökan om att få tillstånd att spränga prövas hos polisen. Polisen kan i tillståndet ange de villkor som behövs med tanke på hänsyn till trafiken samt allmän ordning och säkerhet som ska följas vid sprängningen.

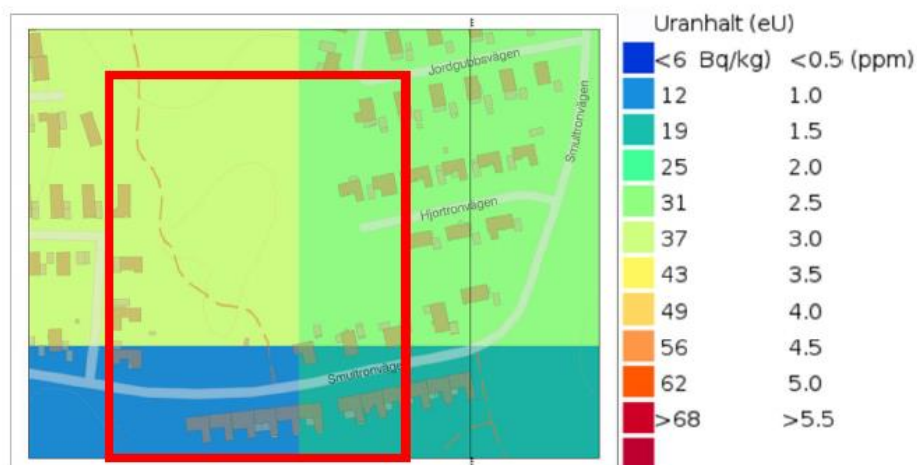
Radon

Förutsättningar

Planområdet ligger inom område som klassas som högriskområde för markradon enligt SGU:s markradonundersökning.

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 för radonhalt 0,36·10⁶ Bqh/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Av WSP utförda radonmätningar visar på nivåer mellan cirka 1,3 -18,3 kBq/m³. Uppmätta värden klassas som normalradonmark.



Figur 4.1: Aktuellt undersökningsområde visas som röd markering i figuren. Uranhalten inom aktuellt undersökningsområde är ca <0.5 till 3 ppm. (Hämtad från www.squ.se 2021-05-10).

Figur 4:1 är hämtad från Markteknisk undersökningsrapport (MUR) upprättad av WSP 2021-05-26, uppdragsnummer 10320412

Förändringar

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglov.

Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande.

Observera att tillskott till markradonhalten kan komma från byggmaterial, fyllnadsmaterial och vatten.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

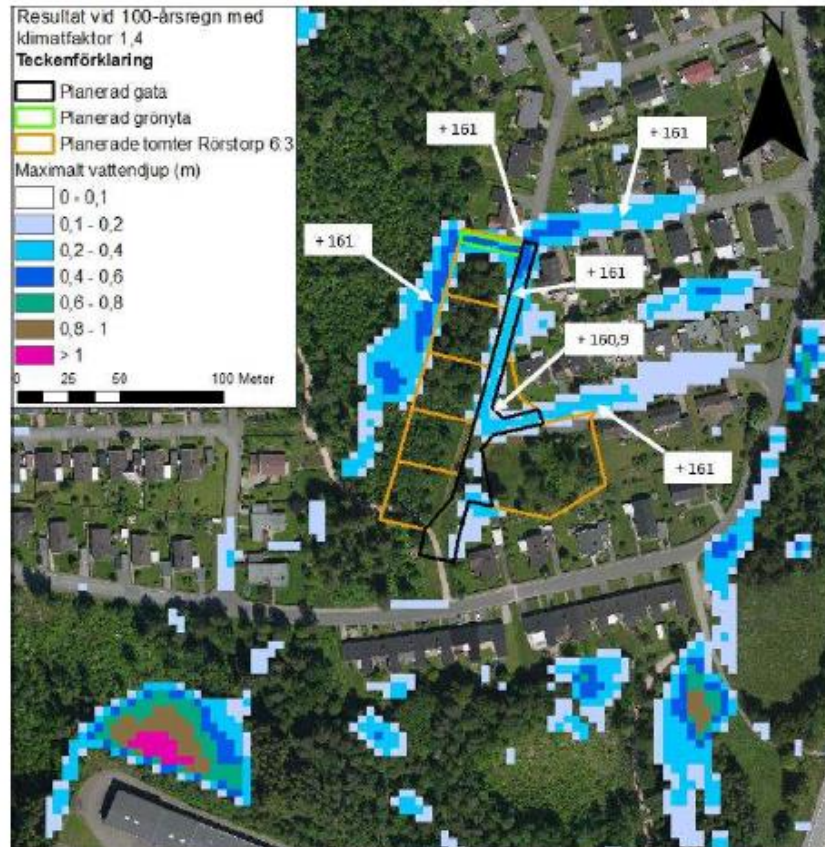
Det finns inte några vattendrag i närheten. Däremot finns det i områdets norra del en lokal lågpunkt, nedanför höjderna som kan medföra vattensamlingar under häftiga eller ihållande skyfall.

Enligt kartmaterial från Statens geologiska institut (SGI) och Sveriges geologiska undersökning (SGU), består marken inom planområdet av fast mark. Inom planområdets direkta närhet finns ingen sjö eller vattendrag.

I dagvattenutredningen framkommer att inga byggnader ska komma till skada vid regn med återkomsttiden minst 100 år samtidigt som framkomligheten till byggnader och längs gator/vägar inte ska förhindras (vattendjup under 20 cm). Enligt utredningen visar figur 32 (nästa sida) att vatten dämmer upp från grönytan och den befintliga lågpunkten väster om de planerade fastigheterna. Den planerade gatan med anslutande gator österifrån täcks av vatten med djup över 20 cm och kan således påverka framkomligheten. Resultaten visar också att det finns en risk att fastigheterna som omger den planerade grönytan skadas vid ett skyfall. Planerade tomter svämvas enligt utredningen inte över, men de ligger i samma höjd som den maximala vattennivån.

För att minska uppdämningen av vatten på gatorna kommer enligt utredningen fördröjningskapaciteten för den befintliga lågpunkten väster om de planerade fastigheterna att behöva grävas ur samtidigt som grönytan anpassas till ett dike med tillräcklig kapacitet för att undvika uppdämning vid skyfall. Fastigheterna bör höjas till cirka +161,2 för att uppnå 20 cm marginal till översvämningsnivån⁴.

⁴ Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning för Rörstorp 6:3, 2021-04-19, upprättad av Sweco AB



Figur 32. Skyfallsresultat vid ett klimatanpassat 100-årsregn med klimataffaktor 1,4 och anpassad höjdsättning. Maximal vattennivå i utvalda punkter är uppmärkt med text och vita pilar.

Utdrag ur dagvatten- och skyfallsutredning upprättad av Sweco AB.

För ytterligare information hänvisas till dagvatten- och skyfallsutredningen upprättad av Sweco AB.

Kommunens bedömning är därmed att efter nödvändiga åtgärder är planområdet lämpligt för byggnation med hänsyn till skyfall.

Fornlämningar

Förutsättningar

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.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. (*Fornsök 2020-01-15*)

En arkeologisk rapport har tagits fram av Jönköpings läns museum med anledning av nybyggnation inom del av Rörstorp 6:3 i form av arkivstudier, fältinventering samt sökschaktning. ”Inom planområdet fanns en nyligen upptäckt, möjlig fornlämning i form av en hög, cirka 16 meter i diameter och 1,5 meter hög. På karta från 1757 omnämns området som Slättekärr, med andra ord har man använt området för slätter. På Laga skifteskartan från 1864 består området av dels kärr, dels en skogsbacke. Fältinventeringen gav inga nya lämningar i området. Vid schaktning i den möjliga högen konstaterades det snabbt att den bestod av naturlig morän. I planområdets östra del fanns en större förhöjning där en liten referensschakt öppnades. Även denna bestod av liknande naturlig morän. Inom den plana ytan i områdets mitt öppnades tre sökschakt, 3-8 meter långa. Det visade sig att området har fyllts igen under senare tid med olika jordmassor: sand, grus och matjord. I fyllnadsmassorna kom även recent material i form av plaströr och aluminiumburkar. Cirka 0,5 meter under dagens marknivå framkom ett 0,3 meter tjockt torvlager som i sin tur överlagrade ett sand- och gruslager.

Åtgärdsförslag Inga ytterligare antikvariska åtgärder anses nödvändiga. Läns museet har samrått med Länsstyrelsen”⁵.

⁵ Jönköpings läns museum, Arkeologisk rapport 2020:26

Bebyggelseområden

Planområdet ingår i en sammanhängande småhusbebyggelse, med i huvudsak villabebyggelse från 1960-talet.

Bostäder

Förutsättningar

Planområdet utgör en utbyggnad av befintlig struktur och en förtätning av det aktuella området, med ytterligare bostäder.

Förändringar

Planen medger att ytterligare åtta villatomter kan tillskapas. Marken planeras som B – bostäder, med bestämmelser om högsta nockhöjd och exploateringsstal som skapar förutsättningar för vilken typ av hus som kan uppföras.

Det rekommenderas att tillkommande bostadshus intill Rönnbärsvägen gavelställs för att skapa ett luftigare intryck. Det vore önskvärt att det blir sex nya bostadshus med en fastighet på cirka 700 kvadratmeter/tomt. I stället för fem lite större tomter. Detaljplanen reglerar dock inte detta.

I samband med planen regleras även fyra befintliga fastigheter som ges möjlighet att förvärva mark som idag är parkmark. Härigenom åstadkommer man en bättre tomtindelning samt att mark som riskerar att bli outnyttjad möjliggör större tomter.

Konsekvenser

Planens genomförande innebär en förtätning och ett ökat antal bostäder i området.

Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Inom planområdet finns inga arbetsplatser. Då området ligger i Värnamo tätort finns flertalet arbetsmöjligheter inom ett kort avstånd.

Offentlig service

Förutsättningar

Genom sitt läge i Värnamo tätort finns ett brett utbud av offentlig service inom rimligt avstånd. I nära anslutning till planområdet finns både Exposkolan (åk 4-6), flera förskolor och gymnasieskola. Annan service, exempelvis vårdcentral finns omkring en kilometer norrut vid Vrån.

Konsekvenser och förändringar

Planförslaget bedöms inte ge upphov till behov eller efterfrågan på offentlig service i sådan utsträckning att några förändringar i utbudet är aktuellt. En förtätning av Värnamo tätort möjliggör ett minskat bilberoende och ger fler möjlighet att ta sig till service till fots eller cykel.

Kommersiell service

Inom planområdet finns ingen kommersiell service. Då området ligger i Värnamo tätort finns butiker, apotek, restauranger och annan liknande service inom ett kort avstånd.

Tillgänglighet

Förutsättningar

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

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

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

Området är relativt plant och det finns goda förutsättningar för att åstadkomma en tillgänglig miljö även för personer med funktionsnedsättningar. Den kommande bebyggelsen består av villor och frågor kring tillgänglighet bevakas i bygglovsskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Området intill den nya planen präglas av bostäder till större del enplanshus uppförda under 1960-talet. Det finns även några suterränghus. Vanligt förekommande fasadmateriell inom området är trä och tegel. Större delen av tomterna inom området varierar mellan 700 – 900 m².

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 Boverket byggregler som branschen själva anser är rimliga.

Förändringar

Då planområdet är beläget i ett befintligt bostadsområde bör gestaltning av tillkommande bebyggelse ta hänsyn till befintliga byggnaders utformning. Tanken med att endast möjliggöra för friliggande villor är att behålla en luftighet, med siktlinjer som möjliggör för utblickar där naturen framträder. Tillkommande tomter underordnar sig befintlig struktur. Det säkerställs med en sex meter bred remsa med punktprickad mark mot gatorna. Den

befintliga bebyggelsen utmed Hjortronvägen utgörs av enplanshus. För att ta hänsyn till befintlig byggnation har planbestämmelse införts på plankartan som begränsar så att byggnader med en maximal nockhöjd på sex meter får uppföras på de fastigheter som möjliggörs utmed Hjortronvägen. För att skapa en god helhetsverkan inom området vore det önskvärt med sex nya bostadstomter intill Rönnbärsvägens förlängning. Detta för att skapa mindre tomter och därmed mindre byggrätter som på så sätt gör att tillkommande byggnation anpassas till befintlig byggnation inom området. Samtidigt som bedömningen görs att det för tomterna finns möjlighet att skapa en variation och ett nytt uttryck i området, då byggnationen bildar ett eget kluster. Därmed möjliggörs i planförslaget en nockhöjd på nio meter som även möjliggör för tvåplanshus.



Skissförslag som visar ett exempel på hur planområdet kan utformas med gavelställda hus utmed Rönnbärsvägens förlängning. Obs inritade byggnader, förslag på tomtindelning, träd med mera är bara ett förslag på hur området kan utformas.

Skyddsrum

Förutsättningar

Inga skyddsrum finns inom planområdet. Närmaste skyddsrum ligger omkring 200 meter från planområdet.



Utdrag ur MSB:s skyddsrumskarta.

https://gisapp.msb.se/apps/kartportal/enkel-karta_skyddsrum/

Friytor

Lek och rekreation

Förutsättningar

Planområdet ligger i anslutning till stadsdelsparken Skogsfällan. Härigenom finns tillgång både till ytor och lek och vackra strövområden för rekreation.

Förändringar

Planerad bebyggelse utgörs av villatomter. På dessa kommer möjlighet till lek och rekreation skapas. Planbestämmelse som ger begränsad byggrätt om 30% av fastighetsarean kommer säkerställa att friytor finns på tomterna.

Konsekvenser

Planen bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för möjligheter till lek och rekreation.

Naturmiljö

Förutsättningar

Skogsfällans naturområde som angränsar till planområdet beskrivs i grönplanen som ett naturpräglad parkområde med villabebyggelse runt om. Större delen av parken består av ungskog med stor andel lövträd. Undantaget är norra delen som består av en ängsmark och klippt gräsmatta in mot bebyggelsen.

Skogsfällen har en fin blandning av ytor med olika karaktärer och funktioner. Topografin är varierad. Här finns skog tillräckligt stor för att ströva i, öppna ytor med äng och gräsmatta, samt en trevlig lekplats integrerad i park/skogsmiljön. Parken används för lek, bollspel, promenad och rekreation av människor i olika åldrar.

En stor tillgång för parken är att dess form, topografi, placering och de många entréerna som gör att parken är enkel och åtkomlig för många.

Förändringar och konsekvenser

Grönområde tas i anspråk för nya villatomter. Inom planområdet finns inga kända naturvärden av högre karaktär. Grönområdet skapar dock mervärde för de som bor i området. Kommunen gör avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen när en ny detaljplan tas fram. I detta fall görs avvägningen att det allmänna intresset att tillskapa nya bostadstomter, väger tyngre än att bevara naturområdet i denna del. Den yta som är aktuell, bedöms vara av störst intresse för bostadsbebyggelse i en växande stad. Kommunen gör bedömningen att det ändå finns tillräckligt med grönområde inom stadsdelsparken Skogsfällen, i anslutning till planområdet. Skogsfällen är idag cirka 53 500 kvm och delen som planläggs för bostad och gata är cirka 9 400 kvm. Detta innebär att den större delen av stadsdelsparken kommer vara kvar. Inom stadsdelsparken finns utrymme biologiska och rekreativa värden.

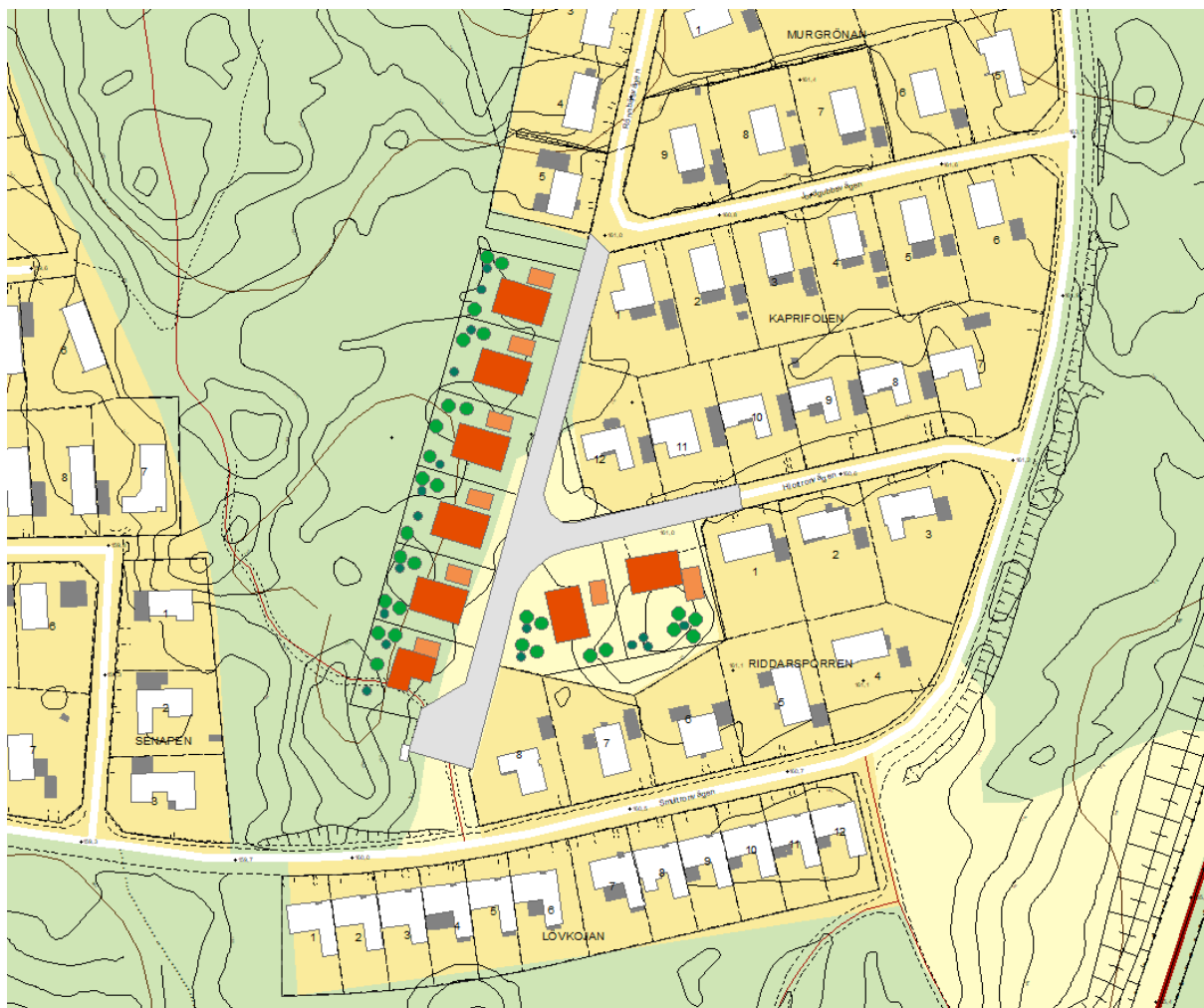
Det vore önskvärt att entréerna till Skogsfällen synliggörs ytterligare i enlighet med plan för grönstruktur. Samt att övriga strategier i enlighet med plan för grönstruktur genomförs för att lyfta kvalitéerna inom området.

Gångvägar inom planområdet behöver flyttas så att tillgängligheten till naturområdet bibehålls.

Gator och trafik

Planområdet utgörs idag av grönytor. För att kunna exploateras behöver gatustrukturen byggas ut. Planförslaget innebär att Rönnbärsvägen förlängs söder ut cirka 160 meter. Planområdet kommer angöras via Rönnbärsvägen eller Hjortronvägen, som i sin tur ansluter till matargata, Smultornvägen.

Planförslaget bygger på att befintlig gatustruktur som finns inom området kompletteras och binds samman med tillkommande gatustruktur.



Rönnbärsvägens förlängning, illustrationen visar föreslagen tomtindelning. Obs inritade byggnader, förslag på tomtindelning, träd med mera är ett förslag på hur området kan utformas.

Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, är högsta tillåtna hastighet i området runt kvarteret 40 km/h.

Bedömningen görs att tillkommande bebyggelse kommer att generera en mindre ökning av trafikrörelser utöver de redan befintliga trafikrörelserna i området. Cirka 50 extra trafikrörelser bedöms tillkomma/dag, vilket bedöms vara acceptabelt.

(I beräkningen har följande uppgifter använts; att varje boende gör cirka 2,8 trafikrörelser/dag där 70 % av trafikrörelserna sker med bil, att det tillkommer åtta nya bostäder och att det i genomsnitt bor tre personer/bostad).

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

Förutsättningar

Gång och cykelnätet är begränsat i området. Oskyddade trafikanter är i stor utsträckning hänvisade till blandtrafik. Utmed Smultronvägen finns smala trottoarer på bägge sidor vägen. Cyklister och mopeder är hänvisade till körbanan.

Förändringar

Planen är inte av sådan omfattning att det föranleder utökning av GCM-strukturen. Däremot behöver gångstigen som löper från Smultronvägen, in i Skogsfällen-området flyttas för att ge utrymme åt de nya tomterna.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet ligger väl till ur ett kollektivtrafikhänseende. Närmaste busshållplats ligger ca 200 meter väster om planområdet, på Smultronvägen. Omkring 500 meter söder om planområdet ligger Rörstorp station, med tåganslutning till Värnamo centrum, Alvesta och Växjö.

Parkering

Befintligt närområde består av villabebyggelse, där parkering löses på den egna fastigheten. Så ska även ske inom aktuellt planområde. Utrymme för parkering på egen tomt säkerställs med bestämmelser om exploateringsgrad i plankartan. Detta bevakas i bygglovsskede.

Störningar, hälsa och säkerhet

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

Trafikbuller

Förutsättningar

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. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).



Utdrag ur Värnamo kommuns bullerkartering från 2005.

Närmaste källa till buller är Europaväg 4, E4 som ligger om kring 170 meter (vägmitt) från planområdets östligaste del. Enligt en översiktlig kartering från 2005 ligger delar av planområdet nära gränsen för gällande riktvärde 60 dB(A).

Efter granskningskedet har en intern beräkning av vägtrafikbuller gjorts i ett bullerprogram från Trivector AB. Mätvärdena från 2019 har räknats upp till 2040 och 2050.

2019 års Årsdygnstrafik, ÅDT är 7880 (fordon/dygn) på ena riktningen och 7630 på den andra riktningen vilket ger en sammanlagd årsdygnstrafik på 15 510.

2019 års ÅDT (årsdygnstrafik) uppräknat med 1,5 % per år till 2040 respektive 2050 ger en årsdygnstrafik år 2040 på 21 203 samt år 2050 på 24 607 ÅDT (fordon/dygn).

Följande parametrar har använts i bullerberäkningen: 150 meter från Europaväg 4, hastighet 120 km/h, 28 % tung trafik. Beräkningen är översiktlig då exempelvis befintliga byggnader som finns närmare vägen, vilka bedöms vara bullerreducerande för planområdet inte har tagits med i beräkningen. Kullen har heller inte tagits med i beräkningarna.

Vägtrafikbullret uppräknat till år 2040 ger vid närmsta fastighetsgräns inom planområdet 59 dBA och vägtrafikbullervärdet år 2050 ger vid närmsta fastighetsgräns inom planområdet 60 dBA. Bullerkällan från Europaväg 4 har en tydlig riktning och det finns goda möjligheter att få till en tyst uteplats på skyddad sida av bostadshuset. Riktvärden för inomhusbuller bedöms inte överskridas. Järnvägen är som närmst belägen cirka 350 meter från planområdet, med naturområde och bebyggelse mellan. Kommunen ser därför inget behov av att utreda bullerfrågan vidare.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

Det finns inte någon nationellt satt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Planområdets närmaste del hamnar omkring 380 meter från järnvägsspår. Detta bedöms inte innebära någon risk för vibrationer som överstiger gällande riktvärden.

Farligt gods

Förutsättningar

Planområdet ligger omkring 150 meter väster om Europaväg 4, E4:an.

Förändringar

Generellt sett bör riskerna med farligt gods undersökas närmare om lokaliseringen understiger 150 meter. Tillkommande tomter bedöms som närmst hamna ungefär 145 meter (vägkant) från Europavägen. Mellan ny bebyggelse och vägen finns både en bred vegetationsridå och befintlig bebyggelse. Vegetationsridån bidrar till att reducera koncentrationen och öka utspädningen av gaserna innan det når bostadsbebyggelsen vid en eventuell olycka med farligt gods.

Konsekvenser

Planen bedöms inte påverkas av farligt gods från Eurpoaväg 4, E4.an.

Sol- och skuggförhållanden

Förutsättningar

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå.

Omkringliggande bebyggelse är låg och terrängen kring planområdet förhållandevis flack. Väster om planområdet ligger ett skogsområde med höga träd.

Förändringar

Det finns goda förutsättningar att tillskapa nya tomter med fina solförhållanden samt med bra dagsljusinsläpp.

Avstånden till grannar och den låga byggnadshöjden i området medför att bedömningen görs att skuggning inte drabbar grannfastigheter.

Belysning

Förutsättningar

Gatubelysning finns idag på samtliga intilliggande gator.

Förändringar

Rönnbärsvägens förlängning, inom planområdet, ska förses med gatubelysning. I sammanhanget är det även viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden.

Markföroreningar

Inom en kilometer från detaljplanområdet finns det fem potentiellt förorenade områden med riskklass 2. Inom områdena har det bedrivits industriverksamhet med användning av klorerade lösningsmedel.

Majsen 1 – Lesjöfors Banddetaljer AB, id 153 561 (ca 200 meter söder om detaljplaneområdet)

Lesjöfors Banddetaljer AB har tidigare använt klorerade lösningsmedel (tri-kloreten) i sin verksamhet. I december 2019 utfördes en miljöteknisk undersökning med mark-, grundvatten-, träd- och porgasundersökningar. Trikloret påträffades i porgas under byggnaden och i grundvattnet. Grundvattenprovtagningar har utförts ner till berg. Den bedömda strömningsriktningen för grundvattnet går åt väst/sydväst.

Rågen 1 – före detta Grafiska i Värnamo AB, id 153 667 (cirka 500 meter sydväst om detaljplaneområdet)

Grafisk industri har under åren 1966–1990 bedrivits på Rågen 1. Bland annat användes tetrakloreten som även påträffats i porgas under byggnaden vid en undersökning 2016. Den bedömda strömningsriktningen för grundvattnet är västerut. Enligt slutsatsen efter porgasundersökningen indikerade inte resultaten på någon spridning i strömningsriktningen men några mark- och grundvattenprovtagningar har inte utförts.

Rörstorp 6:39 – före detta Värnamo Byggnadssmide med flera, id 153 544 (cirka 650 meter norr om detaljplaneområdet).

Verksamheten bestod bland annat av att lackera metallprodukter. Triklöreten har använts på platsen enligt historiska inventeringar. Inga mark- eller grundvattenundersökningar har utförts.

Rörstorp 6:7 – före detta Värnamo Järnmanufaktur, id 153 202 (cirka 800 meter nordväst om detaljplaneområdet)

Före detta spiktillverkning med ytbehandlingsverksamhet. Det finns misstankar om användning av triklöreten. En historisk inventering har utförts men inga mark- och grundvattenundersökningar.

Almen 10 – före detta Erik Wärnå, Värnamo Armaturfabrik med flera, id 153 293 (cirka 850 meter väster om detaljplaneområdet)

Före detta verkstadsindustri med användning av triklöreten. En historisk inventering har utförts men inga mark- och grundvattenundersökningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Klorerade lösningsmedel (som till exempel triklöreten och tetrakloreten) är svårnedbrytbara och har en komplex spridningsbild vilket kan medföra att stora områden förorenas. Inträngning i vattenledningar och bostäder kan utgöra en risk för människors hälsa.

På fastigheten Majsen 1 (ca 200 m söder om detaljplaneområdet) pågår undersökningar och utredningar av den förorening av triklöreten som finns på fastigheten. Undersökningarna som utförts förstärker bilden av att föroreningen troligen rör sig på bergöveryta och i ledningsgravar sydväst och väster om fastigheten Majsen 1. Utifrån den information som finns om föroreningssituationen i nuläget och att topografin i området med en höjdskillnad till detaljplaneområdet som ligger högre och ca 200 meter norr om

Majsen 1 ser samhällsbyggnadsförvaltningen ingen risk för bostadsbyggande och människors hälsa inom det planerade detaljplanerområdet. Däremot kan en eventuell spridning via sprickor i berggrunden utgöra en risk om borrning för värme, -kyla eller vatten utförs.

De övriga potentiellt förorenade områdena har inte undersökts med avseende på mark och grundvatten. En risk för människors hälsa skulle kunna vara inträngning av klorerade lösningsmedel i vattenledningar och bostäder. Om en förorening når planområdet är det i en så kallad plym från källområdet där föroreningshalten påverkas av både mängden föroreningar i källområdet, tid för utsläpp och avstånd från källan på grund av bland annat utspädning, fastläggning (adsorption) och naturlig nedbrytning. Inträngning av föroreningar i vattenledningar och bostäder via en plym från ett eventuellt källområde på 500–850 meters avstånd ser inte samhällsbyggnadsförvaltningen som troligt. Med hänsyn till de avstånd som är aktuella mellan detaljplaneområdet och de potentiellt förorenande områdena (500–850 meter) bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte finns risk för människors hälsa.

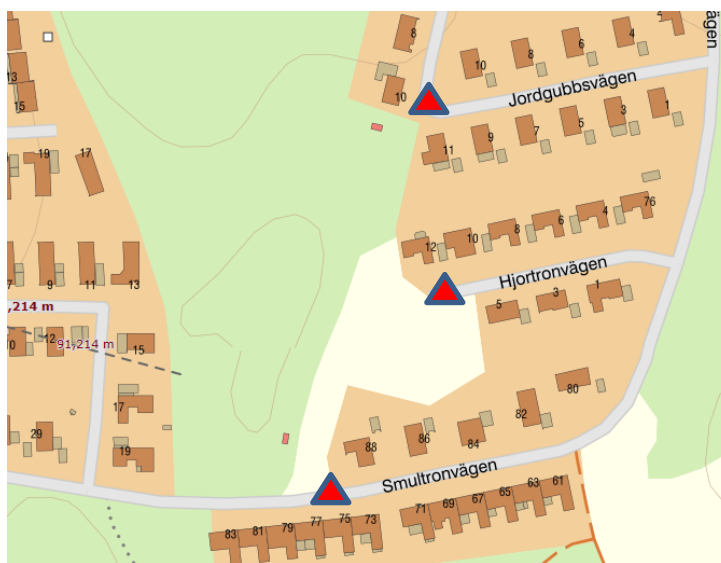
Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Genom att husen ligger utmed Rönnbärsvägen blir tillgängligheten god för räddningsfordon vid eventuell brand.

Poster för brandvatten finns i korsningen Jordgubbsvägen/Rönnbärsvägen, Hjortronvägen samt på Smultronvägen. Brandposterna är B-klassade, vilket innebär att de kan leverera upp till 1000 l/min och används främst vid ledningsunderhåll.



Utdrag ur fastighetskartan för Värnamo kommun som visar brandposternas placering.

Närmaste A-klassade brandposter finns norr om planområdet, på Lingonvägen, Blåbärsvägen och Smultronvägen.

Utifrån normal belastning är brandfordonen på plats inom 10 minuter från det att larmet har kommit in. Tillfredsställande utrymning ska kunna finnas vid brand.

Förändringar

Kapaciteten bedöms som god. Några förändringar av brandposterna bedöms inte vara nödvändig.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

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

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

Ledningar för vatten och avlopp finns idag dragna i mark som i planen planläggs som gatumark.

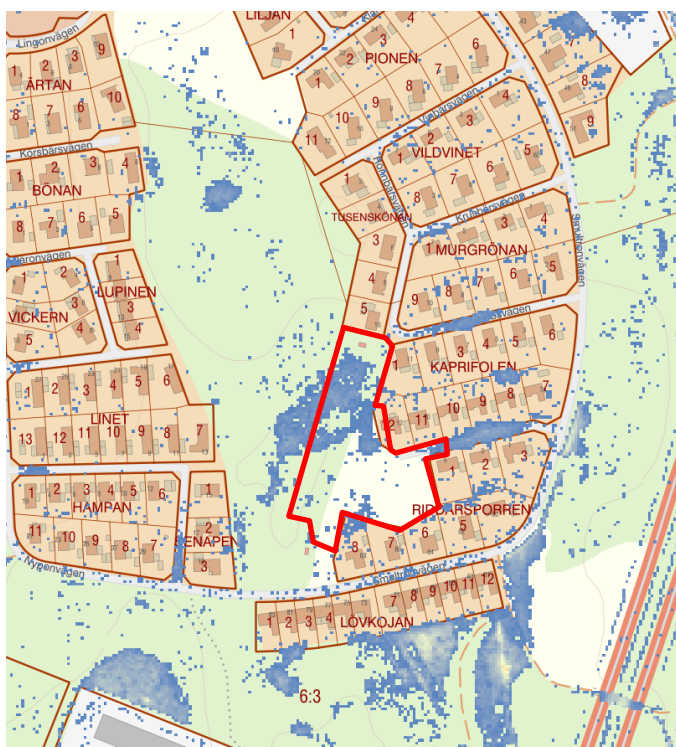
Förändringar

Området ska anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Dagvatten

Förutsättningar

Ytterligare hårdgjorda ytor innebär ökad mängd dagvatten. Inom planområdet är marken förhållandevis flack. I väster angränsar området till höjdrygg. Avrinning från höjdryggen sker mot öster, mot kommande bebyggelse. I den lågpunktskartering som är gjord framgår att området i norr ligger i en lågpunkt. Det finns därför risk att vatten kan samlas i planens norra del.



Utdrag ur fastighetskartan över Värnamo kommun med skyfallskartering som redovisar lågpunkter. Ungefärligt planområde markerat med rött.

Avrinning kommer att ske till Lagan (Vidöstern-Härån).

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvalitén. Dagvattnet i planområdet leds vidare i huvudavrinningsområdet för ån Lagan.

Statusklassning för Lagan är enligt viss – vatteninformations-system Sverige:

- ekologisk status - måttlig
- kemisk status – uppnår ej god
- tillkomst/härkomst - naturlig

Förändringar

Enligt av Sweco upprättad dagvatten- och skyfallsutredning visar genomförda kontrollberäkningar att dagvattensystemet inte uppfyller rekommenderade funktionskrav för nya dagvattensystem enligt Svenskt Vattens publikation P110. Det rekommenderas en omläggning av dagvattenledningar enligt kommunens dimensionsplan, samt fördröjningsåtgärd som kompenserar för den ökade avrinningen samt förhindrar negativ påverkan på nedströms dagvattensystem till följd av kapacitetsförändringar i systemet. Ett kassetmagasin med en magasineringvolym om cirka 420 m³ föreslås i utredningen på

Smultronvägens södra sida. Magasineringsen gör en markant skillnad i dagvattensystemets trycknivå och förbättrar således situationen inom planområdet utan att försämra situationen nedströms.

Dagvatten avleds till Lagan, som enligt kommunens riktlinjer för dagvatten är recipient som är klassad ha en låg känslighet. Då det är villabebyggelse som planeras, behövs det enligt riktlinjerna inte något reningssteg för dagvattnet enligt utredningen.

Föroreningsberäkningar visar på att föroreningshalter och mängder efter exploatering endast marginellt överskrider de riktlinjer som Värnamo kommun har beskrivit i riktlinjer (Värnamo kommun 2017). Exploateringen bedöms enligt utredningen inte påverka vattenförekomstens möjlighet att uppnå god status.

Topografiska förutsättningar i området medför att risk för översvämning föreligger vid regnhändelser som överstiger dagvattensystemets kapacitet. Primära åtgärdsförslag inom planområdet omfattar anpassning av naturmark och gatornas höjdsättning, utökning av befintlig lågpunkt och rekommendationer avseende höjdsättning samt golvnivåer för de planerade fastigheterna⁶.

Värme

Förutsättningar

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.

Värnamo Energi har fjärrvärmeledningar i anslutning till planområdet, i närliggande gator.

⁶ Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning för Rörstorp 6:3, 2021-04-19, upprättad av Sweco AB

Förändringar

Någon generell utbyggnad av fjärrvärme med anledning av planen kommer inte ske. Fjärrvärme kan erbjudas på förfrågan.

El och tele

Förutsättningar

Planområdet ligger inom Värnamo Energis elnätsområde.

Inom planområdet finns ledningar för opto och el. Ledningarnas huvudsakliga läge är det stråk som planläggs som GATA. I närliggande gator finns ledningar för tele.

Förändringar

I samband med att Hjortronvägen förlängs och ansluter Rönnbärsvägens förlängning kan ledningar för el behöva flyttas ut i planerad gatumark, för att möjliggöra användning av hörnet för bostadsändamål.

El och fiber kommer dras till nya tomter.

Avfall

Förutsättningar

Närmaste återvinningsstation finns på Expovägen 3, cirka 0,5–0,6 kilometer från planområdet.

Förändringar

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom fastigheterna. Avfall ska tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering idag

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. De miljömål som anses beröras av planen är:

- God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturmiljövärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och

utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Planområdet är beläget i Värnamo tätort och innebär en förtätning av befintlig struktur. Negativ påverkan är ingreppet på lokalt naturvärde i Skogsfållen området. Men värdet av att tillskapa fler bostadstomter och använda befintlig infrastruktur, liksom närheten till arbetsplatser, service och rekreation väger tyngre än värdet av naturområdets begränsade omfattning.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer 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:

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

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 genomfört olika mätningar av luftkvalitén i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvalitén. Något överskridande av miljö kvalitetsnorm förekommer inte.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Miljökonsekvenserna är av begränsad komplexitet och redovisas därför löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området och att genomförandet inte antas innebära betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen har under plansamrådet getts tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Jönköpings län har i samrådsyttrande (beteckning 402-9478-2020) meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-08-25, Sbn § 190, att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap. eller MB 6 kap.

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 detaljplane-processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning tas planen upp i Kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Genomförandetid

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

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 fram tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av densamma. Kommunen har till följd av det kommunala huvudmannaskapet en rättighet, samt vid fastighetsägarens påkallande också en skyldighet, att mot författingsenlig ersättning lösa in allmän platsmark. I den aktuella detaljplanen kan utförandet komma att handla om iordningställande av gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturområden. All mark inom planområdet ägs idag av kommunen, varvid kommunen hanterar frågorna om utbyggnad.

Värnamo kommun är huvudman för allmänna vattentjänster inom planområdet, d v s tillhandahållande av vatten och

hantering av spill-, dag- och avloppsvatten. Kommunen bygger ut allmänna ledningar fram till kvartersmark och ansvarar för framtida drift och underhåll mot att fastighetsägaren erlägger taxeenliga avgifter.

Värnamo Energi AB innehar områdeskoncession för elnätet inom planområdet och ansvarar därmed för elnätsutbyggnad och elförsörjning.

Värnamo Energi AB har för avsikt att bygga ut fiber inom planområdet och har också möjlighet att tillhandahålla fjärrvärme.

Respektive exploatör ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark, det vill säga byggnader, anläggningar, interna ledningar med mera. Inom kvartersmark behöver parkeringsbehovet lösas varaktigt.

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

Avtal

Avtal om upplåtelse och ändring av servitut, ledningsrätt och liknande kan komma att träffas som en del i genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

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

- Avstyckning av del av fastigheten Rörstorp 6:3 för bostadsändamål. Nya fastigheter kommer att bildas
- Fastighetsreglering från Rörstorp 6:3 till Riddarsporren 6.
- Fastighetsreglering från Rörstorp 6:3 till Riddarsporren 7.
- Fastighetsreglering från Rörstorp 6:3 till Kaprifolen 12
- Fastighetsreglering från Rörstorp 6:3 till Tusenskönan 5.

Servitut

I den norra delen av planområdet finns ett nyttjanderättsavtal för jordvärmeledningar på kommunal mark. I planen planläggs detta område för bostadsändamål. Därmed möjliggörs för att sälja marken till nyttjanderättshavaren.

Planområdet berörs i övrigt inte av några servitut.

Ledningar

Idag löper ledningar för el, tele, opto, samt vatten och avlopp genom området. Ledningarna är förlagda med markavtal i mark som idag är parkmark.

Efter planens genomförande kommer ledningarna i huvudsak ligga inom gatumark. Ledningshavare ansvarar för att säkra eller flytta sina ledningar och kostnaderna härför.

Värnamo Energi, Skanova och Värnamo kommun har ledningar inom gatumarken (Hjortronvägen).

I samband med att Hjortronvägen förlängs och ansluter Rönnbärsvägens förlängning kan ledningar för el behöva flyttas ut i planerad gatumark, för att möjliggöra användning av hörnet för bostadsändamål.

Idag finns en dragnings av optokanalisation och fjärrvärmeanslutning från Hjortronvägen in på mark som planläggs för bostadsändamål och vidare in till fastigheten Riddarsporren 1. Ledningarna kommer att behöva flyttas eller upplåtas med servitut.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplan för området, liksom kostnader för fastighetsbildningsfrågor hanteras av kommunen. Kommunen kommer även hantera kostnader för exploatering av allmän platsmark. Exploateringskostnader rörande kvartersmark hanteras av respektive exploatör.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Rörstorp 6:3 Skogsfållen markteknisk undersökningsrapport (MUR) revidering A 2021-06-28 upprättad av wsp.

PM Geoteknik 2021-06-29 upprättad av wsp.

Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning för Rörstorp 6:3, 2021-04-19 upprättad av Sweco AB.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att en del av grönområdet Skogsfällen tas i anspråk för bostadsändamål. Planen innebär samtidigt en förtätning av befintlig struktur. Negativ påverkan är ingreppet på lokalt naturvärde i Skogsfällen området. Att tillskapa bostadstomter i Värnamo tätort och utnyttja befintlig infrastruktur bedöms dock väga tyngre.

juni 2022
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Ola Rosenqvist
Planarkitekt
Metria AB

Henrik Storm
Stadsarkitekt

