

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med flera (Polishus) i Värnamo stad

Allmänt

Samrådshandlingar tillhörande Detaljplan för Rörstorp 6:31 med flera (Polishus) i Värnamo stad har varit utsända på samråd under tiden 3 november 2023 - 1 december 2023. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo stadsbibliotek. De har även funnits tillgängliga på kommunens webbplats.

Under samrådet har 3 yttranden utan kommentarer/erinringar och 15 yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

Yttranden utan erinringar

- Försvarsmakten
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2

Yttranden med erinringar

- **Länsstyrelsen Jönköpings län**

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse kommunikationsanläggningar

Länsstyrelsen anser att det inte går att bedöma om planens genomförande kan komma att påverka riksintresset för kommunikationsanläggningarna kust till kustbanan, E4 samt väg 27. Kommunen behöver förtydliga i planhandlingarna om något av riksintressena kan komma att påverkas av ett genomförande av planen. Det bör förtydligas i planhandlingarna att riksintresse för kommunikationsanläggningar syftar till att vidmakthålla samt utveckla funktionen för prioriterade kommunikationsstråk för att kunna tillgodose långsiktiga behov avseende kapacitet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver hantera skyddsavstånden till riksintressena och säkerställa att ingen byggnation sker inom dessa avstånd. För mer

E-post	Webbplats	Besöksadress	Postadress
samhallsbyggnad@varnamo.se	kommun.varnamo.se	Stadshuset	331 83 Värnamo

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad

information om skyddsavstånden i Jönköpings län se Länsstyrelsens underlag, [Statliga och mellankommunala intressen i Jönköpings län](#) | [Länsstyrelsen Jönköping \(lansstyrelsen.se\)](#)

Översvämningsrisk och skyfallshantering

Kommunen anger i planbeskrivningen att planområdet har en begränsad risk för översvämningsrisk. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning. Enligt MSB:s underlag om 100-årsflöden så är delar av planområdet påverkat och inom riskområde att översvämmas av Lagan. Kommunen behöver beakta denna risk i planen. Det område som är tänkt till bostäder är i sin helhet inom det område som anses vara översvämmat vid ett 100-årsflöde och polishuset ligger i direkt anslutning. Kommunen bör föra ett resonemang kring risken och hur detta beaktas i planen.

I planbeskrivningen framgår det att det finns flertalet lågpunkter inom planområdet. Hur dessa påverkas bör beskrivas ytterligare i planen. Om lågpunkterna försvinner till följd av höjdsättning så behöver de förändrade rinnvägarna och den ökade mängden vatten tas hänsyn till i planen. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare bör beskriva hur dagvatten kommer hanteras i planen och inom vilka ytor, vidare behöver planbeskrivningen kompletteras med vilken klimatfaktor som använts vid beräkningarna samt vilka återkomsttider som använts för att beräkna dagvattenflöden och skyfall. Det bör också framgå om det finns dagvattenlösningar som är avgörande för planens genomförande. Vidare behöver kommunen även säkerställa att dagvattenhanteringen inte påverkar Trafikverkets anläggningar.

Farligt gods

Kommunen har valt att i sin riskbedömning utgå från en blandning av två riktlinjer, Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods och RIKTSAM. Länsstyrelsen anser dock att riskbedömningen avseende markanvändningen med planbestämmelserna, KZ och HK har bedömts felaktigt utifrån dessa riktlinjer. Länsstyrelsens bedömning är att dessa markanvändningar bör ingå i den typ av bebyggelse som avses i zon C.

Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att använda Hallands läns riktlinjer för att göra en jämförande analys. I dessa riktlinjer finns även förslag på säkerhetshöjande åtgärder som kan reducera riskerna med närhet till farligt gods-leder, vilket kan medföra att kortare skyddsavstånd kan vara acceptabla förutsatt att dessa genomförs på platsen.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Kommunen anger i planbeskrivningen att det inom planområdet finns flertalet områden som SGU har pekat ut som akksamhetsområden för skred i finkornig jordart. Kommunen skriver också i planhandlingarna att vid exploatering av området så kommer höjdsättning att behöva användas. Länsstyrelsen anser att höjdsättning riskerar att ytterligare belasta marken i akksamhetsområdena och att detta skulle kunna öka risken för ras och skred ytterligare. Kommunen bör därför inför granskningsskedet ta fram en markteknisk undersökning där riskerna utreds och markens lämplighet framkommer.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad****Markföroreningar**

I planområdet finns flera objekt som är identifierade i EBH-stödet, både med och utan riskklass. En verkstadsindustri (EBH-id 153562), ett tidigare avloppsreningsverk (EBH-id 153417) och drivmedelshantering (EBH-id 153401).

Flera potentiellt förorenade objekt i riskklass 2 som använt klorerade lösningsmedel samt andra hälso- och miljöfarliga kemikalier inom sina verksamheter ligger inom en radie av 50–400 meter från planområdet (EBH-id 153667, EBH-id 153561 samt 153293).

Klorerade lösningsmedel är föroreningar som oftast har ett komplicerat spridningsmönster och kan även spridas över långa avstånd. I flera fall har föroreningsplymer konstaterats upp till 1 km från ett källområde.

Det ska framgå av planbeskrivningen att kommunen bedömt och tagit ställning till risker som kan finnas kopplade till objektet samt att riskerna för människors hälsa och säkerhet inom planområdet är utredda.

Buller

Kommunen anger i planbeskrivningen att en bullerutredning kommer tas fram till granskningen. Länsstyrelsen vill lyfta vikten av denna då planen möjliggör bostäder samt att planområdet ligger i nära eller direkt anslutning till flera kända bullerkällor.

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller avseende beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnaden.

Totalförsvar

Kommunen bör komplettera planbeskrivningen med information kring vilka larmvägar ut från polisstationen som kommer nyttjas. Detta för att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning kring om de är lämpliga både utifrån ett totalförsvarsperspektiv samt risk- och olycksriskperspektiv.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL**Naturmiljövärden**

Planområdet berörs av riksintresse för naturvård Lagan. Kommunen beskriver påverkan på riksintresset och bedömer att den negativa påverkan på riksintresset bör vara acceptabel. Länsstyrelsen har gjort en översyn av riksintresset och har då bedömt att den här delen av området inte bör vara en del av riksintresset. Länsstyrelsens hållning är således att detaljplanens påverkan på riksintresset är acceptabel.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det enligt våra underlag inom planområdet finns ett antal särskilt skyddsvärda träd. Några av dessa träd verkar vara kartlagda inom områden för planerad bebyggelse. Samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken krävs för nedtagning.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad****Jordbruksmark**

I samrådshandlingen för detaljplanen framgår att matjord från jordbruksmarken som exploateras ska flyttas till närliggande åkrar vilket Länsstyrelsen ser som positivt. Exploatering av jordbruksmark innebär att åkerareal minskar, vilket är negativt då jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet. Enligt miljöbalken är jordbruksmark av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Planhandlingarna bör kompletteras med kommunens bedömning av hur föreslagen plan tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse liksom varför detta behov inte kan tillgodoses på annan plats.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

EU-rätt (1143/2014), Miljöbalken (MB) – invasiva arter

Kommunen nämner i planbeskrivningen att det inom planområdet finns invasiva arter, jättebalsamin och kanadensiskt gullris.

Jättebalsamin är listad på EU:s förteckning över invasiva främmande arter, vilket innebär att den är förbjuden att importera, sälja, odla, transportera, använda, byta och sätta ut i naturen. Spridning av jättebalsamin kan förhindras genom att slå den innan den blommar och sätter frö. Det behöver säkerställas att genomförandet av planen inte innebär att arten sprids. För mer information se: [Bekämpning och hantering av jättebalsamin \(naturvardsverket.se\)](#)

Kanadensiskt gullris är ännu inte listad på EU:s förteckning över invasiva främmande arter, men då arten ändå är en invasiv främmande art som riskerar att skada naturvärden behöver det säkerställas att även denna art inte sprider sig i och med genomförandet av planen, med stöd av 2 kap. 3 § miljöbalken. För mer information se: [Kanadensiskt gullris \(naturvardsverket.se\)](#).

Kanadensiskt gullris finns även med i det förslag på en nationell lista över invasiva främmande arter som överlämnades till regeringen i juni 2023. Om förslaget godkänns innebär det att kanadensiskt gullris omfattas av samma förbud som gäller för arter upptagna på EU:s förordning. För mer information se: [Förslag på nationell förteckning över invasiva främmande arter \(naturvardsverket.se\)](#).

Miljöbalken – Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen bedömer att delar av planområdet är inom vattenskyddsområdet Ljusseveka. Kommunen behöver kommentera hur planen kan komma att påverka vattenskyddsområdet och om den förhåller sig till föreskrifterna. Om dispens behövs för planens genomförande så söks denna hos Länsstyrelsen.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad****Miljöbalken Biotopskydd**

Enligt vad kommunen anger i planbeskrivningen så kan det förekomma biotopskyddade alléträd inom planområdet. För att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna för allé ska träden till övervägande del utgöras av vuxna träd. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år. Kommunen behöver redogöra för om träden omfattas av biotopskydd eller ej. I första hand bör särskilt skyddsvärda och biotopskyddade träd placeras inom allmän plats och planen utformas så att träden inte riskerar att skadas. Om träden riskerar att komma till skada eller behöver tas bort krävs samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken alternativt biotopskyddsdispens.

Eftersom planområdet delvis tar i anspråk jordbruksmark så vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på att det kan förekomma biotopskyddade element exempelvis odlingsrösen, stenmurar eller öppna diken. I första hand bör planläggning alltid ske så att biotopskyddade områden och arter och dess livsmiljöer kan bevaras och inte riskerar att skadas. Kommunen behöver redogöra för om det kan förekomma biotopskyddade element inom planområdet.

Länsstyrelsen vill förtydliga att dispenser från art- och biotopskyddsbestämmelserna som är nödvändiga för planens genomförande bör sökas och vara beviljade/godkända innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentarer**Riksintresse kommunikationsanläggningar**

Planområdet avgränsning har dels halverats så att den del som ligger närmast E4:an och väg 27 inte längre kommer hanteras i denna detaljplan, dels minskat för att inte ta med järnvägsområdet samt de glidytor som finns för den järnvägsbank som finns väster om Malmövägen. Detta menar kommunen innebär att detaljplanen i stor utsträckning inte kommer att få några stora konsekvenser eller hindra utbyggnad för de kommunikationsanläggningar som är utpekade som riksintresse.

Översvämningsrisk och skyfallshantering

Stycket kring översvämningsrisk och skyfall i planbeskrivningen har reviderats för att bättre beskriva riskerna, förutsättningarna och förändringarna för området i och med exploateringen.

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med flera (Polishus) i Värnamo stad

Farligt gods

Stycket kring farligt gods har skrivits om med utgångspunkt i Hallandsmodellen för riskbedömning vid transportleder.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Efter samrådet har en geoteknisk utredning tagits fram för området väster om Malmövägen. Denna har visat att den del som i samrådshandlingen förslogs för bostäder har dåliga grundläggningsförhållanden och därför har utgått. De områden som föreslås för polishus och handelsområde i detaljplanen bedöms däremot ha tillräckligt goda grundläggningsförhållanden för föreslagen byggnation. Planområdet har även justerats i norr mot järnvägsbanken för att undvika sättningar.

Markföroreningar

En markmiljöundersökning av området har gjorts med provtagning och analys av marken. Planbeskrivningen har kompletterats med text och resultat från den utredningen.

Buller

Då planområdet har justerats och området för bostäder har utgått har en bullerutredning inte längre bedömts vara nödvändig.

Totalförsvar

Detaljplanen möjliggör för två utfarter från användning som innehåller polisstation, men den begränsar inte vilken väg som används som larmväg/utryckningsväg utan det är upp till verksamheten att avgöra vilken som är lämplig för det ändamålet.

Naturmiljövärden

Området som i samrådet var planlagt för kvartersmark och där det finns utpekade skyddsvärda träd ligger öster om Malmövägen vilket inte kommer att ingå i detaljplanen. Frågan får hanteras när området öster om Malmövägen planläggs.

Jordbruksmark

Planbeskrivningen har kompletterats med ett tydligare ställningstagande kring varför en ny polisstation anses vara ett större allmänt intresse än bevarandet av jordbruksmarken på denna plats.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**EU-rätt (1143/2014), Miljöbalken (MB) – invasiva arter

Kommunen tar med sig information och medvetenheten kring att massor från områden där invasiva arter är påträffade behöver hanteras som deponi.

Miljöbalken – Vattenskyddsområde

Då planområdet har minskats i omfattning har området som tidigare låg inom vattenskyddsområdet nu tagits bort från planområdet.

Miljöbalken Biotopskydd

Planbeskrivningen har kompletterats i frågan kring biotopskydd.

- **Trafikverket**

Väg

Trafikverket är väghållare för väg 27 och 606 söder om planområdet samt väg E4 öster om planområdet. Både väg 27 och väg E4 är utpekade som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Eftersom kommunen inte har tagit fram någon utredning som visar hur Trafikverkets anläggningar påverkas av föreslagen detaljplan och den trafik detaljplanen kan ge upphov till, finns ingen möjlighet att bedöma om riksintresse enligt 3 kap 8§ miljöbalken behöver värnas. Kommunen behöver genom trafikutredning säkerställa att utnyttjandet av anläggningen inte påtagligt försvåras. För mer utvecklad beskrivning - se avsnittet kvarstående utredningsbehov längre ner i detta yttrande.

Väg 27 och väg E4 är också utpekade som funktionellt prioriterade vägar (regionalt viktig väg respektive nationellt och internationellt viktig väg). Tillgängligheten längs med de funktionellt prioriterade vägarna ska värnas, och där det behövs som mest och är möjligt, utvecklas.

Utmed både väg 27 och väg E4 gäller på aktuell sträcka ett utökat byggnadsfritt avstånd om 50 meter (från vägområdesgräns), inom vilket inga byggnader eller andra anläggningar som kan äventyra trafiksäkerheten och framtida funktion får finnas. Trafikverket anser generellt att minst de avstånd som beskrivs enligt §47 Väglagen och länsstyrelsens beslut i förhållande därtill bör säkerställas även vid bygglov och inom detaljplanelagt område. Enligt länsstyrelsens underlag ”Statliga och mellankommunala intressen i Jönköpings län” kan det dock på den nu aktuella platsen i vissa fall accepteras att det byggnadsfria avståndet minskas något. Trafikverket anser att minst byggnadsfria avstånd enligt underlaget ovan ska säkerställas i detaljplanen. Vi förutsätter vidare att det inom område försett med punktprickad mark/de byggnadsfria avstånden inte heller tillåts ej bygglovspliktiga åtgärder. Plankartan behöver kompletteras i detta avseende.

Utmed aktuell sträcka av väg 27 gäller en säkerhetszon om 7 meter från vägkant (70 km/h) och utmed väg E4 gäller en säkerhetszon om 12 från vägkant på rampen (120 km/h). För att

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad

trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål inom vägens säkerhetszon. Detaljplanen behöver säkerställa detta.

Avfartsrampen från väg E4, sträckan på väg 27 mellan de båda trafikplatserna i planområdets östra del, samt väg 106 och den kommunala Malmövägen är också utpekad omledningsväg.

Trafikverket ställer sig undrande till varför en liten del av väg 27 är planlagd. I planbeskrivningen anges att motivet är att säkerställa att väg 27 förblir väg. Trafikverket vill förtydliga att väg 27 är säkerställd med vägrätt, och planläggning är därför inte nödvändig. Inte heller behöver huvudmannskapet vara enskilt för att det är staten som är väghållare för en detaljplanelagd väg. Trafikverket ser helst att de statliga vägarna hålls utanför detaljplanen, och inte planläggs, om det inte behövs för eventuella åtgärder på de statliga vägarna. I den nu aktuella detaljplanen förefaller delar av vägområdet för de statliga vägarna vara planlagt som natur. Kommunen måste säkerställa att inga delar av de statliga vägarna, inklusive hela vägområdet, är planlagt som natur.

Trafikverket vill framhålla att väg 27 och väg E4 är primär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger för vägen. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till länsstyrelsens bedömning.

Järnväg

Precis norr om planområdet ligger Kust till kustbanan som är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Trafikverket anser att ny bebyggelse generellt inte ska tillåtas inom ett område om 30 meter från järnvägen (mätt från spårmittpå närmsta spår). Ett sådant utrymme ger plats för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka och det möjliggör viss utveckling av järnvägsanläggningen. Trafikverket anser att ett område om minst 30 meter från järnvägen (spårmittpå närmsta spår) ska säkerställas som byggnadsfritt i aktuell detaljplan samt regleras med en användning som är förenlig med de anspråk som Trafikverket kan ha för att tillgodose riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken.

Kommunen skriver i planbeskrivningen att man ser ett behov av att koppla samman det nu aktuella planområdet med staden norr om järnvägen med en koppling över/under järnvägen i höjd med befintlig station. Trafikverket vill framföra att vi ser positivt på att skapa gena vägar till stationen för gång- och cykeltrafik, men möjlighet och lämplighet för en ny planskildhet med järnvägen måste utredas i särskild ordning och i samråd med Trafikverket. En sådan åtgärd måste till fullo finansieras av kommunen.

Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger för Kust till kustbanan. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunala planering inte

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad

ska placeras på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Området närmst järnvägen är planlagt som park och natur. Användningsgränser behöver ses över enligt ovan. För mark som fortsatt regleras som park och/eller natur behöver viss hänsyn tas till järnvägen. Park- och naturområden kan påverka järnvägsanläggningen negativt beroende på hur de anläggs, utformas eller sköts. Växtlighet kan bland annat komma i strid med elsäkerhetsbestämmelser. Träd kan också på grund av olämplig art, storlek, ålder och andra egenskaper förorsaka olyckor om de faller på järnvägsanläggningen eller påverkar anläggningen med sina grenar.

Träd och buskar intill järnvägen kan också utgöra en risk för olyckor om de skymmer sikt eller förorsaka lövhalka på grund av att de står för nära. Vid nyplantering intill järnvägen ska hänsyn alltid tas till växtens storlek och utbredning som fullt utvecklad individ, för att undvika problem med störningar av järnvägstrafiken. I rapporten "Transportsystemet i samhällsplaneringen" (sidan 102), som finns på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se), finns en skiss som visar avstånd till vegetation vid järnväg för olika typer av växtlighet.

Dagvatten

Kommunen har tagit fram "Dagvattenutredning. Underlag till detaljplanering för Rörstorp 6:31." (Sweco, daterad 2023-10-09). I denna anges bland annat att det pågår utredning kring att förlägga en rörbro under järnvägen. Trafikverket och kommunen har tidigare haft viss dialog kring detta och i samband med denna dialog har det konstaterats och beslutats att det ska tas ett helhetsgrepp kring dagvattenfrågan och påverkan på järnvägen. Fortsatt dialog kring detta behövs mellan Trafikverket och kommunen. En rörbro under järnvägen kan inte användas som en förutsättning för dagvattenhantering, vare sig för nu aktuellt planområde eller i övrigt, då det inte är utrett om det är möjligt eller lämpligt att placera en sådan under järnvägen. Trafikverket kan i dagsläget inte utlova att placering och genomförande av rörbro, enligt kommunens önskemål, är möjlig.

Schakt och/eller placering av dagvattendamm, dike etc får inte påverka järnvägen eller tryckbanken. Järnvägens tryckbank är extra känslig för intilliggande schakt och fyllnadsarbeten. Möjlig och lämplig placering och utformning av dagvattendamm, dike etc måste studeras vidare i samråd med Trafikverket.

Stängsling

Med exploatering både norr och söder om järnvägen behöver stängsling ske på båda sidor av järnvägen, för att förhindra obehörigt spårbeträdande. Stängsel behöver uppföras på sträcka utmed planområdet och västerut fram till befintligt stängsel väster om Lagan och österut behöver stängsling ske ända ut till väg E4. Stängsling ska utföras av Trafikverket och finansieras av kommunen. Avtal mellan Trafikverket och kommunen avseende ansvar för genomförande och finansiering av stängsel måste tecknas innan detaljplanen föres till antagande.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**Luftfart

I plankartan saknas reglering för högsta totalhöjd för bebyggelsen. Trafikverket anser att det ska införas reglering för högsta totalhöjd för samtlig bebyggelse i plankartan, för att säkerställa att byggnader och andra föremål inte kommer i konflikt med luftfarten eller järnvägens radio- och telekommunikationssystem.

Kvarstående utredningsbehov

Kommunen skriver i planhandlingarna att det inför granskningsskedet ska tas fram trafikutredning, bullerutredning, vibrationsutredning och riskutredning. Avsaknad av till exempel trafikutredning och buller-/vibrationsutredning gör att Trafikverket i samrådsskedet inte kan ta ställning till påverkan på de statliga anläggningarna eller riksintresse för kommunikationer avseende såväl Kust till kustbanan som väg 27 och väg E4.

Trafikverket har tidigare, både i yttrande över fördjupning av översiktsplan för Värnamo stad och yttrande över Översiktsplan Mitt Värnamo 2035, lyft vikten av att i samband med detaljplanering genomföra fördjupade analyser avseende utvecklingsområdenas påverkan på den statliga infrastrukturen.

För att kunna ta ställning till och bedöma påverkan på de statliga anläggningarna och riksintresse för kommunikationer avseende både Kust till kustbanan samt väg 27 och väg E4 behöver Trafikverket ett underlag som visar hur den nu föreliggande detaljplanen och andra tilltänkta exploateringar i området (utifrån bland annat översiktsplan och fördjupad översiktsplan), påverkar trafiken i området. En sådan trafikutredning behöver också titta på möjligheterna att ta utgångspunkt i det kollektivtrafiknära läget och främja resor med gång- och cykel.

I samband med att kommunen tar fram en trafikutredning anser Trafikverket att man också ska göra en målpunktsanalys för oskyddade trafikanter för att se vilka behov som finns att korsa järnvägen samt hur man kan nyttja och komplettera befintligt gång- och cykelvägnät och befintliga passager för att skapa gena vägar och kopplingar till exempelvis Rörstorps station.

De eventuella anspråk som Polismyndigheten har avseende sin verksamhet, och som kan påverka de statliga anläggningarna, måste också tas med i trafikutredningen.

Trafikutredningen måste också ta höjd för full utbyggnad enligt detaljplanen och med prognos för minst år 2040. Trafikutredningen måste vidare studera samtliga berörda statliga vägar och anslutningar till dessa och analysera åtgärdsbehov utifrån både kapacitet och trafiksäkerhet. Utredningen måste också ta hänsyn till att både väg 27 och väg E4 är utpekade både som riksintresse, funktionellt prioriterade vägar och omledningsvägar.

Sedan tidigare finns "Avtal om medfinansiering och samverkan, väg 27, trafikplats Värnamo Södra, Bredasten" (TRV 2019/105024) mellan kommunen och Trafikverket. I den trafikutredning som låg till grund för det avtalet finns inte det nu aktuella planområdet medräknat. I den trafikutredning som kommunen ska ta fram till den nu aktuella detaljplanen behöver kommunen därför också analysera om de planerade kapacitetshöjande åtgärderna, enligt avtalet ovan, är tillräckliga eller om andra/ fler åtgärder behövs i det omkringliggande

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

vägnätet. Åtgärderna enligt avtalet ovan är planerade att påbörjas under år 2024 och ska vara färdigställda innan projektet med riksväg 27 Ulås-Bredasten (mötesseparering) påbörjas.

Eventuella åtgärder, på det statliga vägnätet och anslutningar till detta, ska följa krav och råd enligt gällande Vägars och gators utformning (VGU). Kommunen och Trafikverket måste också vara överens om en trafiklösning innan detaljplanen föres till antagande. I det fall åtgärder krävs på det statliga vägnätet eller anslutningar till detta, måste ett avtal som reglerar finansiering och genomförande också vara tecknat innan detaljplanen föres till antagande. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen. Erforderliga justeringar i plankartan behöver också göras utifrån de åtgärder som beslutas.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att gällande riktvärden för buller innehålls. De bullerreducerande åtgärder som eventuellt kan behövas ska regleras i plankartan och ska bekostas av kommunen eller exploatören.

Avseende vibrationer anser Trafikverket att samma riktvärden som vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad av infrastruktur ska tillämpas vid nybyggnad intill infrastruktur. Detta innebär att vibrationsnivån i bostäder och vårdlokaler inte bör överskrida 0,4 mm/s vägd RMS vid fler än fem tillfällen per natt under ett trafikmedelsårsdygn (ÅDT).

Summering

Med avseende på att flera frågeställningar som rör statliga anläggningar – både väg och järnväg – kvarstår att besvara och lösa, förutsätter Trafikverket att kommunen bjuder in till dialog mellan samråd och granskning för detaljplanen.

Detaljplanen föranleder åtgärder i och i anslutning till statlig anläggning, varpå avtal som reglerar finansiering och genomförande av dessa måste finnas på plats innan detaljplanen föres till antagande.

Det är också av största vikt att det samverkansavtal avseende detaljplaneläggning och byte av markområden, som diskuteras mellan Trafikverket och kommunen, kommer till stånd och undertecknas innan nu aktuell detaljplan föres till antagande. Detta eftersom delar av de markområden som avses i samverkansavtalet ingår i nu aktuell detaljplan, och är nödvändiga för pågående ombyggnad av bangården i Värnamo.

Kommentarer

Väg och Järnväg

Planområdet avgränsning har dels halverats så att den del som ligger närmast E4:an och väg 27 inte längre kommer hanteras i denna detaljplan, dels minskat för att inte ta med järnvägsområdet samt de glidytor som finns för den järnvägsbank som finns väster om Malmövägen. Detta menar kommunen innebär att detaljplanen i stor utsträckning inte kommer att få några stor konsekvenser eller hindra utbyggnad för de kommunikationsanläggningar som är utpekade som riksintresse.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad****Dagvatten**

Utredningen visar en lämplig lösning för hanteringen av dagvatten inom området, det innebär inte att det är den slutgiltiga lösningen. Vid projektering av området kan andra lämpliga lösningar utredas.

Inför samrådet av planen var tanken från kommunens sida att inom planområdet hantera dagvatten som kommer från staden norr om järnvägen. Vid vidare arbete har man landat i att inte hantera detta inom planområdet utan endast det dagvatten som uppkommer på grund av exploateringen kommer att hanteras. Denna förändring för att parkområdet i väster har beslutats att tas bort från planområdet, dels för att det inte behövs lika stora ytor för dagvatten och dels för att inte påverka järnvägen och dess tryckbank negativt.

Stängsling

Avtal kring stängsling med mera får hanteras mellan Trafikverket och Enheten för mark, exploatering och hållbar utveckling på kommunen. Det är upp till Trafikverket att se till att dessa avtal upprättas då detta inte är en fråga som hanteras i detaljplanen.

Luftfart

Plankartan har kompletterats med bestämmelse kring högsta totalhöjd.

Kvarstående utredningsbehov

De utredningar som nämns i yttrandet har tagits fram och planbeskrivningen samt plankartan har kompletterats och reviderats utifrån den information som framkommit i utredningarna. Dock har en bullerutredning inte tagits fram, se kommentar över länsstyrelsens yttrande.

Summering

Utbredningen av detaljplanen har till stora delar förändrats från samrådet och i alla fall har området hamnat längre ifrån statlig väg och verksamhet vilket gör att påverkan på statliga intressen har minskat. Kommunen bedömer att planens genomförande i sin utbredning under granskningen inte får effekten av att påverka statlig väg eller järnväg på ett sådant sätt så att åtgärder krävs.

De avtal som är under diskussion mellan kommunen och Trafikverket hanteras inte inom ramen för detaljplanen utan är separata frågor som bör hanteras utan för detta projekt.

- **Lantmäteriet**

Delar av planen som bör förbättras

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR I STÄLLET

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

HUVUDMANNASKAP

I planen finns delat huvudmannaskap. Där det enskilda huvudmannaskapet tillhör Trafikverket enligt planbeskrivningen. Lantmäteriet ställer sig tveksamma till att väg där Trafikverket är väghållare ska redovisas som enskild kvartersmark utan anser snarare att det i plansammanhang mer lämpligt redovisas med kommunalt huvudmannaskap.

BESKRIVNING AV EXPLOATERINGS- OCH MARKANVISNINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att genomförandeavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Angående område för polisstation anges att både exploateringsavtal och markanvisning ska ske. Huruvida kommunen är markägare är avgörande för vilken typ av genomförandeavtal som används.

Då avsikten enligt planbeskrivning är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Kommentarer

Kommunen har valt att dela upp planområdet och kommer i detta läge bara att gå vidare med området som omfattar Malmövägen samt en del som ligger väster om Malmövägen. När kommunen väljer att fortsätta arbete med östra delen kommer frågor som rör den delen att utredas vidare.

Genomförandetid i år

Både på plankartan och i planbeskrivningen har texten kring genomförandetid ändrats så att det istället för månader anger antal år.

Huvudmannaskap

Då kommunen har valt att dela upp planområdet i två delar, kommer denna fråga inte att hanteras i denna detaljplan.

Avtal

Planbeskrivningen har kompletterats med mer utförlig text kring vilka avtal som har eller kommer att upprättas i samband med detaljplanen.

- **Svenska kraftnät**

Sammanfattning

Svenska kraftnät kräver att hänsyn tas till befintliga markförlagda kablar som finns i planområdets östra del, och att ledningsrätten respekteras. Det är önskvärt ur Svenska kraftnäts perspektiv att området för transmissionsnätet ej omfattas av detaljplanen. Svenska kraftnät hänvisar också till de säkerhetsavstånd som ska tillämpas vid arbeten i närheten av markförlagda kablar i transmissionsnätet.

Svenska kraftnäts anläggningar

Inom planområdet äger Svenska kraftnät markförlagda likströmskablar i den östra delen av detaljplanens område. Det är Svenska kraftnäts önskan att området för våra kablar ej tas med i detaljplanen, dvs. att gränsen för detaljplanen läggs längre mot nordväst. Om detta inte är möjligt vill vi att kommunen tydliggör våra kablar och anger U-område för kabelgatan på plankartan. I planbeskrivningen bör det framgå att kablarna ingår i transmissionsnätet för el. Transmissionsnätet för el går att hämta via Geodataportalen, www.geodata.se Svenska kraftnät har ledningsrätt för kablarna; kabelgatan för kablarna är mellan 10-15 meter bred. Enligt ledningsrätten får inte marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av kablarna. Kabelgatan röjs vart fjärde år, och det är viktigt att skötseln av kabelgatan inte försvåras av kommunens detaljplan. Det kommer även att behöva göras investerings-, underhålls- och reinvesteringsarbeten på kablarna i framtiden, och det är viktigt att detaljplanen inte försvårar Svenska kraftnäts tillträde till mark för dessa arbeten.

Avstånd till markförlagda kablar

Transmissionsnätet för el drivs med mycket höga spänningar och strömmar. De höga spänningarna och strömmarna kan orsaka skador på människor, djur och egendom om anläggningarna inte utförs och hanteras på rätt sätt. Avbrott eller reduktioner av överföringsförmågan i stamnätet kan också få stora konsekvenser för elmarknaden och driftsäkerheten. För att värna säkerheten för omgivningen samt driftsäkerheten behöver vissa avstånd hållas till transmissionsnätets ledningar och kablar. För avstånd till markförlagda kablar hänvisar vi till publikationen Vägledning för verksamhet vid markförlagd kabel i transmissionsnätet, se bilaga 1.

Detaljplanen redovisar Tekniska anläggningar/ställverk ca 20 meter från Svenska kraftnäts kablar. Ställverket beskrivs inte mer utförligt i planbeskrivningen. Om det skulle röra sig om en telestation behöver avståndet vara minst 50 m enligt Telestörningsnämndens meddelande nr 21, se länk: [meddelande-nr-21-utgava-6-med-bilagor.pdf](https://www.svk.se/meddelande-nr-21-utgava-6-med-bilagor.pdf) (svk.se)

Information angående jordning och felströmmar

Det svenska transmissionsnätet för el är en samhällsviktig infrastruktur och störningar kan ge omfattande konsekvenser på det övriga samhället. Svenska kraftnät värnar om säkerheten för

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

de människor som lever, bor eller verkar vid våra anläggningar. Vårt mål är att det vid Svenska kraftnäts anläggningar inte ska ske några olycksfall orsakade av el.

Svenska kraftnät kräver att en anmälan ska göras vid vissa förändringar inom 500 meter från våra anläggningar. Detta gäller exempelvis korsning av Svenska kraftnäts ledning, parallellgående ledning, uppförande av solceller, gatubelysning, sopsugar, VVS eller andra elektrifierade föremål i närheten av Svenska kraftnäts anläggningar.

Anmälan görs via Svenska kraftnäts webbplats. Länk till webbformulär: Anmäl ändring i kringliggande anläggning | Svenska kraftnät (svk.se)

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2022-2031. Detta dokument finns publicerat på vår webbplats: www.svk.se

Kommentarer

Kommunen har valt att dela upp planområdet och kommer i detta läge bara att gå vidare med området som omfattar Malmövägen samt en del som ligger väster om Malmövägen. När kommunen väljer att fortsätta arbete med östra delen kommer frågor som rör den delen att utredas vidare.

- **Värnamo energi**

Värnamo Energi AB (nedan kallat bolaget) avger härmed yttrande på samrådshandling för rubricerad detaljplan. Bolaget yttrar sig som ledningsägare för befintlig och kommande infrastruktur, samt som fastighetsägare inom planområdet. Befintliga ledningar är lagda med tillstånd och enligt Värnamo kommuns önskemål och anvisningar.

Bolaget anser att det sett till teknisk försörjning och dimensionering är väldigt positivt att Värnamo kommun har tagit ett helhetsgrepp genom att fram ett så stort och naturligt avgränsat planförslag.

Bolaget konstaterar dock inledningsvis att planförslaget har tagits fram skyndsamt. Bolaget har självfallet förståelse för att så ibland kan vara nödgat. Det medför dock att bolaget i ett samrådsskede kan komma att framställa mer synpunkter än vad som hade varit fallet om vi i ett tidigare skede givits möjlighet att delta i framtagandet och hunnit genomföra viss förprojektering.

Bolaget kan därvidlag vidare konstatera att erforderlig hänsyn ej har tagits till befintliga underjordiska ledningar och att vårt önskemål om inrättande av markreservat för befintliga allmänna underjordiska ledningar (u-områden) inom kvartersmark ej har hörsammats.

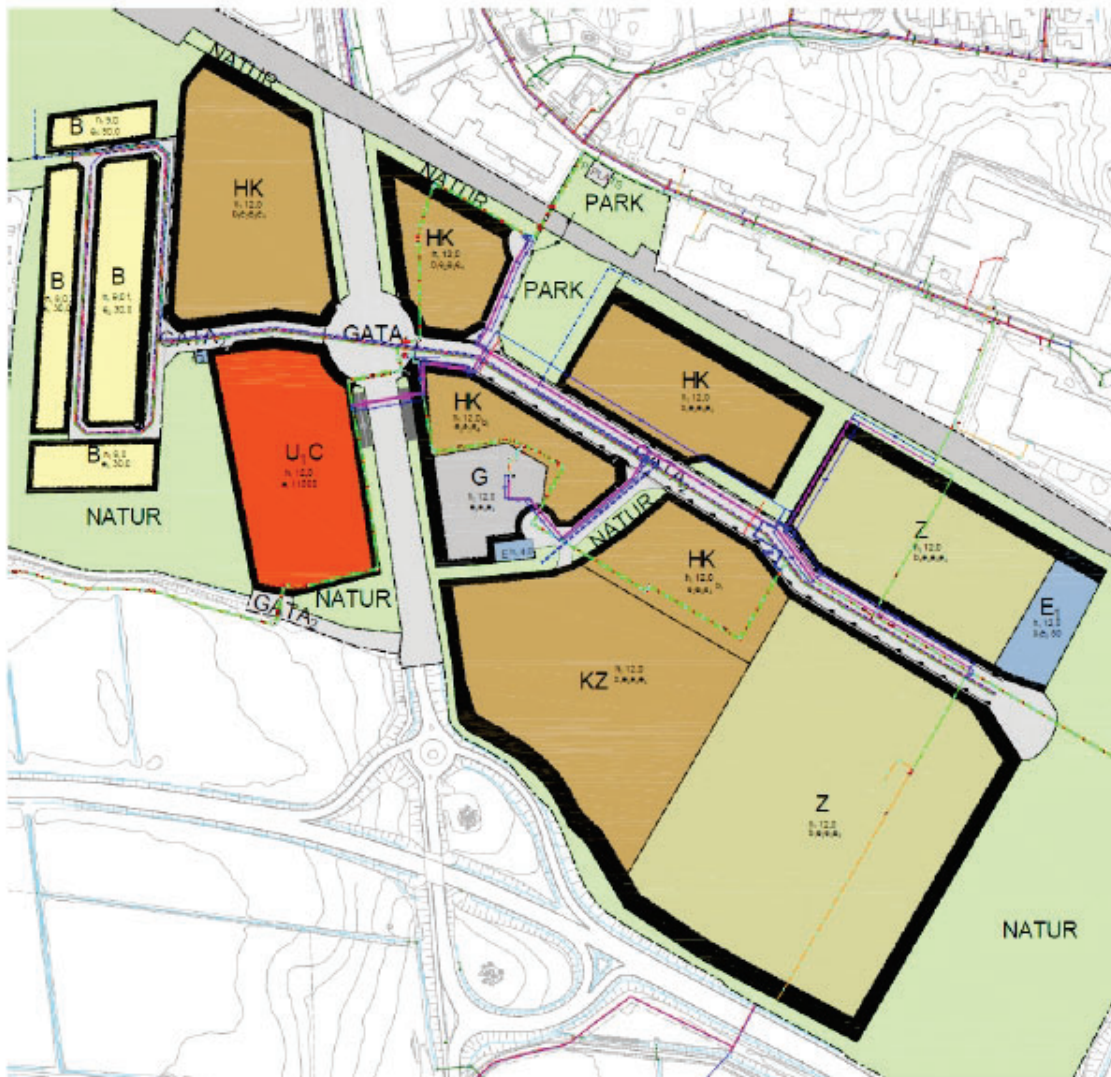
För det fallet att kvartersstrukturen ska bibehållas enligt planförslaget är bolagets ståndpunkt fortsatt att bolagets befintliga ledningar inom kvartersmark ska tryggas med u-områden i den nya detaljplanen. Detaljplanen behöver även kompletteras med u-områden för att kunna härbärgera tillkommande infrastruktur.

Bolaget har förståelse för att alltför många u-områden motverkar planförslagets nytta. För det fallet att kvartersstrukturen fullt ut eller i stora delar ska bibehållas och planförslagets alla nytta ska kunna realiseras kan bolaget genomföra förhållandevis omfattande och kostsamma

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med flera (Polishus) i Värnamo stad

ledningsflyttar. Bolaget kalkylerar i ett tidigt skede att en ledningsflytt av befintliga ledningar för att kunna genomföra hela planförslaget skulle innebära en kostnad om cirka 15 Mkr. I den siffran ingår ingen kostnad för nytillkommande ledningar för att ansluta ny bebyggelse inom planområdet. Kostnaden för ledningsflyttar måste bäras av exploatören, vilken i detta fallet är kommunen.

Bilden nedan visar befintliga ledningsstråk i grönt och förslag på möjlig flytt i cerise med hänsyn tagen till nya stråk för VA-ledningar (blå, röda och gröna).



Med ovan framfört behöver också innebörden av nedanstående skrivelse på sidan 40 i förslag till planbeskrivning förtydligas för oss som befintlig ledningsägare i området. Formuleringarna måste också synkroniseras med plankartan.

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med flera (Polishus) i Värnamo stad

7.3.2 Rättigheter

7.3.2.1 Servitut

Inom planområdet finns två servitut, ett för kraftledningen intill Nylunds industriområde som ägs av E.ON Elnät Sverige AB samt en för tele ledningar som ägs av Telia AB.

Det område som idag innehåller servitut av något slag kommer att säkras med en administrativ bestämmelse om tillgänglighet i detaljplanen. Övrigt där servitut behövs är det upp till ledningsägare att ansöka om servitut.

7.3.2.2 Ledningsrätt

Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar och luftledningar bör ligga inom mark som föreslås för allmän platsmark. Vid tillfällen där det inte är möjligt kommer dem att säkras med prickmark samt u-område. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet.

Bolaget begärde under samrådstiden att få träffa kommunen för att samtala kring detaljplanen. Den 21 november 2023 ägde ett möte rum mellan representanter för bolaget respektive representanter för kommunledningsförvaltningen samt samhällsbyggnadsförvaltningen. Mötet gav ett bra resultat och skapade mer förståelse. Bolaget fick då till sig att kommunen avser att dela upp planarbetet i en västlig och en östlig del, varvid kommunen raskt kommer att arbeta vidare med den västra sidan inklusive cirkulationsplats. Kommunen skulle avvakta med den östra sidan.

Västra sidan inklusive cirkulationsplats har bolaget egentligen begränsat med synpunkter på, då området är mer jungfruligt och därför ej innehåller så mycket befintlig infrastruktur. Nedanstående punkter är dock sådant bolaget vill framföra:

- Polishustomten bör omstruktureras på så sätt att vår befintliga huvudledning för fjärrvärme som passerar igenom planområdet hamnar inom allmän plats, i förslaget ligger den inne på tomten precis i kanten längs södra och västra sidan. Det rör sig om att justera användningsgränsen någon meter, och utrymme finns att öka polishustomten mot naturområdet om arealen är en avgörande faktor. Alternativt ska u-område inrättas men det känns inte alls optimalt när ovanstående alternativ finns till förfogande, särskilt med tanke på kommande användning av tomten och polisens krav på säkerhet med mera.
- E-området bör utökas, särskilt om även en pumpstation för VA ska få plats. Jämför och kopiera E-området från planförslagets östra sida.
- Mer allmän plats vid cirkulationsplatsen mellan polishustomten och cirkulationsplatsen för att kunna försörja området med ny infrastruktur. Utrymmet framstår som för trångt i liggande förslag. Alternativt inrättas ett erforderligt u-område för nytillkommande ledningar men det medför nackdelar enligt tidigare.
- Befintlig fjärrvärmeledning inklusive ventiler för en av våra huvudledningar ligger inom den förslagna cirkulationsplatsens utbredning. Ska planförslaget genomföras måste dessa anläggningar flyttas på exploatörens bekostnad.
- Genomförandet av cirkulationsplatsen kräver ändå betydande ledningsflyttar, även i planområdets östra del.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

Vad gäller den östra sidan har bolaget fler och större synpunkter, då området redan till delar är bebyggt och innehåller mycket befintlig infrastruktur. Nedanstående är punkter bolaget vill framföra:

- Bolaget äger en fastighet inom området, vilken är avsedd för byggnation av ett framtida ställverk. Bolaget utreder just nu behovet i sig och hur mycket utrymme vi eventuellt behöver. I planförslaget framstår det som om kommunen har ”flyttat och minskat ” vår tomt. Vi har fått förklarat för oss att det enbart är ett förslag. I dialogen öppnades även för en mer central placering, då ett ställverk idag byggs inomhus med för ett verksamhetsområde fullt acceptabelt utseende. Samrådsförslaget på tomt är ej aktuellt då en sådan placering kommer alldeles för nära SydVästlänken (300 kV markförlagd likströmsförbindelse som ägs av Svenska kraftnät). Det är ej möjligt för oss att bygga ett ställverk och jordtag så nära den ledningen. Andra placeringar av en tomt mer västerut eller inom vår befintliga tomt diskuterades under mötet.
- Det behöver tillskapas u-områden inom kvartersmark så att vi kan trygga våra befintliga ledningar.
- Enligt ovan föranleder förslaget i denna del annars omfattande och kostsamma flyttar av ledningar.
- Naturområdet mellan egenskapsområdena HK och Z, norr om gatan respektive söder om järnvägen, behöver breddas någon meter om dagvattendike och ny infrastruktur ska få rum inom den allmänna platsen.
- Det behöver i ett centralt läge i den östra delen inrättas ytterligare ett e-område för en ny transformator, utöver det föreslagna e-området som innehåller befintlig transformator och befintlig VA-pumpstation.

Bolaget är övertygat om att vi i en framtid gemensamt kan förklara och lösa alla frågor och synpunkter under arbets- och projekteringsmöten inom ramen för den nya detaljplanen. Bolaget ser fram emot att arbeta med det nya exploateringsområdet.

Kommentarer

Kommunen har valt att dela upp planområdet och kommer i detta läget bara att gå vidare med området som omfattar Malmövägen samt en del som ligger väster om Malmövägen. När kommunen väljer att fortsätta arbete med östra delen kommer frågor som rör den delen att utredas vidare.

Tomten för Polisstationen har ändrats för att se till att befintlig ledning hamnar inom allmän plats i stället för kvartersmark.

- **Miljöavdelningen**

Det är inte bra att planen går ut på samråd innan den miljötekniska utredningen av hela området är klar. Om det påträffas föroreningar så blir det ju krångligt och förseningar.

Nedan några kommentarer på planbeskrivningen.

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad

6.3.3.1

Här står att reningsverket är rivet och marken är sanerad till ej känslig markanvändning, skriv mindre känslig markanvändning i stället så blir det rätt.

6.5.6 Markföroreningar

Det är lite otydligt om det endast är reningsverksfastigheten som avses när det står att det inte kommer tas fram någon vidare utredning. Man kan läsa den som att hela östra området inte behöver undersökas. Vi anser att det behöver göras miljöutredning även i östra området. När MIFO fas 2 gjordes på Armaturen 2 kontrollerades inte klorerade lösningsmedel. Enligt MIFO2 utredningen så sluttar grundvattnet svagt mot sydväst. Enligt konsulten som gjort markundersökningarna på den västra delen av planområdet antas grundvattenriktningen vara mer västerut. En inmätning av grundvattenriktningen ska alltid göras vid miljötekniska markundersökningar. Det har sanerats en oljeförorening på Armaturen 2, fd reningsverket, länsstyrelsen som var tillsynsmyndighet har godkänt saneringen.

Det står om fastigheter som är utpekade på kommunens karta över miljöpåverkan. Det är bättre om det hänvisas till länsstyrelsen i Jönköpings läns publika webbkarta (<https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=82af5da19f4c47d497c96a3261d82304>) och skiktet potentiellt förorenade områden. Det räcker nog inte heller enbart att räkna upp pågående miljöverksamheter inom planområdet. Även nerlagda verksamheter kan ha orsakat föroreningar som finns kvar i marken. Även verksamheter (både pågående och tidigare) som ligger utanför planområdet kan påverka inom planområdet. Det gäller särskilt för verksamheter som använt klorerade lösningsmedel. I anslutning till planområdet, strax norr om järnvägen, finns verksamheter som tidigare har hanterat klorerade lösningsmedel, dessa kan absolut påverka inom planområdet. På Almen 4 har det också använts klorerade lösningsmedel.

Den befintliga verksamheten på Armaturen 1 är en störande verksamhet enligt miljöbalken. Ska den vara kvar i nuvarande omfattning bör den få beteckningen J.

Macken och fordonstvätten har fått beteckningen G. Fordonstvätten borde väl ha en egen beteckning av något slag?

Kommentarer

Kommunen har valt att dela upp planområdet och kommer i detta läge bara att gå vidare med området som omfattar Malmövägen samt en del som ligger väster om Malmövägen. När kommunen väljer att fortsätta arbete med östra delen kommer frågor som rör den delen att utredas vidare.

För den del som kommunen nu har valt att gå vidare med finns en miljöutredning som visar att området är lämpligt för byggnation. I planbeskrivningen har text kring detta kompletterats.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

- **Teknik- och fritidsnämnden**

Beslut

Teknik- och fritidsnämnden beslutar

att föreslå kommunstyrelsen att särskilt beakta konsekvenser av exploatering av jordbruksmark och tillvaratagande av matjordsmassor som uppstår vid exploatering,

att föreslå kommunstyrelsen att särskilt beakta ekonomiska konsekvenser i drift och investeringar kopplat till detaljplanen,

att i övrigt inte ha några synpunkter på planförslaget samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Ärendebeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:31 med flera i Värnamo kommun är utställd för samråd 3 november till 1 december. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra området för byggnation av en ny stadsdel och entré till Värnamo stad. Området är tänkt att innehålla polisstation och kvarter för blandad bebyggelse, med bland annat bostäder, kontor, verksamheter, handel samt dagvattenhantering.

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Värnamo stad, mellan E4:an, väg 27, Lagan samt järnvägen mot Alvesta. Genom området går Värnamo stads sydöstra infartsgata, Malmövägen, som sträcker sig i nordsydlig riktning från väg 27 och går in till de centrala delarna av Värnamo stad. Området är cirka 48 hektar stort, där cirka 18 hektar ligger väster om Malmövägen och cirka 30 hektar ligger öster om. Planen möjliggör för ett av Värnamo kommuns mest ambitiösa stadsbyggnadsprojekt på flera år med betydande investeringar i allmän plats så som nybyggnation och flytt av befintliga ledningar och anläggningar för dricks-, avlopps- och dagvatten, nya gator, gång- och cykelvägar, parker med mera.

Med tanke på planens omfattning kommer det krävas en successiv utbyggnad i etapper över flera år för att planen ska vara genomförbar.

Planarbetet i ett tidigt skede och flera utredningar är under framtagande som kommer klargöra förvaltningens och nämndens ansvar och kostnader under genomförandet och över tid. Med anledning av detta föreslås, teknik och fritidsnämnden att inte ha några synpunkter på planförslaget i detta tidiga skede men förvaltningen vill med detta uppmärksamma nämnden på att kostnaderna för planens genomförande kommer bli betydande och en etappvis utbyggnad av planområdet är en förutsättning för planens genomförande.

Förslag till beslut

Teknik- och fritidsförvaltningen föreslår teknik- och fritidsnämnden besluta

att inte ha några synpunkter på planförslaget samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad****Kommentarer**

Kommunen har valt att dela upp planområdet och kommer i detta läge bara att gå vidare med området som omfattar Malmövägen samt en del som ligger väster om Malmövägen. Den utbyggnad av allmän plats som blir aktuell i första skedet är förhållandevis begränsad. Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten om att de ekonomiska konsekvenserna för investering och drift av ett så stort område som blir aktuellt i samband med utbyggnad av båda sidor om Malmövägen blir betydande, och instämmer i synpunkten. Fortsatt planering och projektering av både den nu aktuella etappen och kommande ska ske i nära samarbete med teknik- och fritidsförvaltningen.

- **Proton Group AB**

För att undvika inlåsning och ska flexibilitet anser vi att Armaturen 6 samt området norr om Armaturen 6 ska kunna användas för både detaljhandel (H), kontor (K) samt verksamheter (Z). Detta stämmer väl med omkringliggande ytors användningsområden. Armaturen 6 har bra läge även för handel. Se bilaga.

Kommentarer

Kommunen har valt att dela upp planområdet och kommer i detta läge bara att gå vidare med området som omfattar Malmövägen samt en del som ligger väster om Malmövägen. När kommunen väljer att fortsätta arbete med östra delen kommer frågor som rör den delen att utredas vidare.

Då dessa frågor berör den östra delen av området kommer detta att hanteras i ett senare skede.

- **St1**

St1 Sverige AB erinrar oss mot förslaget på detaljplan.

Föreslagen trafiklösning för vår fastighet, Armaturen 4, innebär en ökad riskexponering för de transporter av brandfarliga och explosiva varor som sker till vår fastighet.

Därtill innebär förslaget att vårt affärsläge kraftigt försämras vilket vi motsätter oss.

Kommentarer

Kommunen har valt att dela upp planområdet och kommer i detta läge bara att gå vidare med området som omfattar Malmövägen samt en del som ligger väster om Malmövägen. När kommunen väljer att fortsätta arbete med östra delen kommer frågor som rör den delen att utredas vidare.

För att exploatera båda sidorna av Malmövägen mellan väg 27 och järnvägen kommer en cirkulationsplats krävas som möjliggör infart till båda sidorna av Malmövägen. Att ha ytterligare en in- och utfart från östra sidan av Malmövägen är inte lämpligt då en ökad trafikmängd på vägen leder till svårigheter och en ökad olycksrisk.

- **Miljöpartiet**

Miljöpartiets invändningar mot detaljplan

Jordbruksverket framför att tillgången till jordbruksmark minskar i världen samtidigt som behoven ökar. De menar vidare att i Sverige försvinner en stor del på grund av exploatering i form av bebyggelse eller asfaltering.

Kommunerna har en nyckelroll i att hitta strategier och åtgärder som bevarar jordbruksmarkerna för framtiden.

I framtiden beräknas den svenska jordbruksmarken bli ännu mer värdefull än idag, när globala klimatförändringar, som havsnivåhöjningar och ökenspridning, minskar tillgången på jordbruksmark i många länder.

Mot bakgrund av det ovan nämnda menar Miljöpartiet i Värnamo att det är oförsvarligt att godkänna utredningen av 8 ha jordbruksmark genom att anta det aktuella förslaget till detaljplan.

Kommentarer

Kommunen har valt att dela upp planområdet och kommer i detta läge bara att gå vidare med området som omfattar Malmövägen samt en del som ligger väster om Malmövägen. När kommunen väljer att fortsätta arbete med östra delen kommer frågor som rör den delen att utredas vidare.

Då området för detaljplanen är utpekad i FÖP:en för fortsatt bland bebyggelse har kommunen tidigare tagit ställning till frågan kring att ianspråkta denna jordbruksmark och gjort bedömningen att det allmänna intresset att utveckla staden väger tyngre än bevarandet av jordbruksmarken.

- **Hyresgästföreningen Värnamo**

I samband med lördagens konferens kom detta mig till del.

Bejaktar självfallet utvecklingen av Värnamo som stad & kommun... Alla möjligheter som gagnar tillväxt och blomstrande skall helt klart få sina supportrar.

Vad som däremot upplevs MYCKET märkligt, samt vad man möts av i folkmun, är två faktum, vilka stärks av detaljplanen -

1) Polisen skall finnas lättillgänglig för medborgarna, lätt att besöka, kontakta etc.

Då föreställer vi oss att man är stationerad centralt - inte som nu riskerar bli fallet. I dagsläget har vi "polisen mitt i staden"... Tryggheten skall finnas hos/nära oss medborgare...

2) Nästa "akilleshäl" - Värnamo räknas ju som "marknadsstaden" med allt vad det innebär. Namnet ger ju sken av ett högst vitalt centrum, sjudande av liv och rörelse, affärer, restauranger, offentlig service etc.

Visat exempel talar om en ökad "flykt" från centrum, ett än mer utarmat sådant... Alltså motsatt effekt till vad som avses med marknadsstad.

Dessa farhågor blir ofta belysta då samtal mellan folk på gatan föres.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

Detta var reflexioner i största ödmjukhet...

Kommentarer

Placeringen av den nya polisstationen har tagits fram i samarbete med polismyndigheten för att säkerställa lämpligheten för platsen. Placeringen kan ses som en kompromiss kring både tillgängligheten och närhet till staden och lättillgängligt ur ett regionalt perspektiv. För invånarna i Värnamo stad blir avståndet längre men tillgängligheten för övriga invånare i kommunen/regionen blir bättre med den nya placeringen.

- **FTI**

Den 1 januari 2024 börjar en ny förpackningsförordning (SFS 2022:1274) att gälla, som bland annat innebär att insamlingsansvaret för förpackningar övergår till kommunerna och fastighetsnära insamling ska vara införd för alla hushåll i kommunen 1 januari 2027.

FTI har inget att tillägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen.

FTI kommer inte att etablera några nya stationer under övergångsperioden och hänvisar därför frågan till kommunens avfallsplanerare.

Kommentarer

Hantering av förpackningsinsamling är inget som regleras i detaljplanen. Vilket innebär att den inte avgör eller begränsar möjligheterna till att uppfylla förpackningsförordningen som börjar gälla 1 januari 2024. Frågan kring bostadsnära insamling är inte längre aktuell för detaljplanen då den inte medger bostadsändamål.

- **PostNord**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagningen i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentarer

Placeringen av post/brevlådor är inget som bestäms i detaljplanen. Vilket innebär att den inte heller begränsar möjligheten till en samlingsplats för post/brevlådor inom planområdet. Frågan förväntas hanteras utanför ramen av detaljplanen i ett senare skede i samband med utbyggnad av området.

- **Skanova**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar så långt det är möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanearbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.se

Kommentarer

Kommunen har valt att dela upp planområdet och kommer i detta läge bara att gå vidare med området som omfattar Malmövägen samt en del som ligger väster om Malmövägen. När kommunen väljer att fortsätta arbetet med östra delen kommer frågor som rör den delen att utredas vidare.

- **SÅM**

Samverkan Återvinning Miljö (SÅM) ansvarar för insamling och hantering av hushållsavfall i Gislaved, Gnosjö, Vaggeryd och Värnamo kommuner. Vi tror på en hållbar framtid, och att vi tillsammans kan göra skillnad. Vi vill öka servicegraden till våra abonnenter, bidra till en långsiktigt hållbar utveckling, samt förbättra förutsättningarna för att ta vår region högre upp i den så kallade avfallstrappan, mot mer förebyggande åtgärder, återanvändning och återvinning. Vi vill, tillsammans med dig, arbeta för att minska avfallet i vår region. Det avfall som ändå uppstår vill vi i så stor utsträckning som möjligt återanvända eller återvinna för att på så sätt bidra till en framtid som håller länge.

SÅM lämnar följande synpunkter på detaljplan enligt ovan.

För renhållningsfordonens framkomlighet måste vägar och vändplatser vara utformade enligt mått nedan.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

Renhållningsfordon är ca 10m långa med en vikt runt 32 ton. Det är fastighetsägaren som måste se till att farbar väg och vändplats finns.

Risk för olyckor i samband med avfallshämtning bör minimeras, varför renhållningsfordonen i största möjligaste mån inte ska behöva backas eller framföras vid gång- och cykelvägar. Det är inte lämpligt att placera avfallsbehållare så att renhållningsfordon ska vistas inne på parkeringar där risk för olyckor mellan fordon och oskyddade trafikanter är stor.

För bostäder och verksamheter som nämns i detaljplanen ska följande avfallsslag sorteras ut och hålla åtskilda:

1. Matavfall
2. Ätlig olja och flytande fett s.k. biologiskt nedbrytbart köks- och livsmedelsavfall
3. Restavfall
4. Tidningar
5. Pappersförpackningar
6. Plastförpackningar,
7. Ofärgat- respektive färgat glas
8. Metallförpackningar

Tänk även på att elektronik, farligt avfall och grovavfall ska sorteras ut.

Detaljplanen tillåter olika användning av marken, vilket gör att den som avser bygga inom detaljplanen behöver kontakta SÅMs för information om sin avfallshantering.

Ytterligare krav för avfall finns i kommunens avfallsföreskrift, Boverkets regler och Naturvårdsverkets föreskrifter.

Innan bygglov beviljas vill SÅM att en remiss skickas för yttrande. Att anpassa nybyggnation med hämtning av avfall flera gånger per vecka med olika hämtningsfordon kräver tidig planering för att få en säker miljö för både renhållningsarbetaren, trafiken och de oskyddade trafikanterna.

Kommentarer

Kommunen har valt att dela upp planområdet och kommer i detta läge bara att gå vidare med området som omfattar Malmövägen samt en del som ligger väster om Malmövägen. När kommunen väljer att fortsätta arbete med östra delen kommer frågor som rör den delen att utredas vidare.

Framkomligheten för renhållningsfordon på de allmänna vägarna inom detaljplanen säkerställs med användningen Gata samt en vändplats. Inom kvartersmarken är det dock upp till fastighetsägare/exploatören i dialog med SÅM som säkerställer lämpliga och säkra platser för hämtning av avfall.

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad

December 2024

Samhällsbyggnadsförvaltningen