

Detaljplan för fastigheten Bor 1:20 med flera (Järnvägsområdet) i Bor samhälle



- **Samrådstid: 2026-01-15 till 2026-02-12**

- Planhandlingar:
- Information om plansamråd
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Plankarta
- Svarsblankett

Innehåll

Detaljplan för fastigheten Bor 1:20 med flera(Järnvägsområdet) i Bor samhälle	1
1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen.....	3
1.1 Standard förfarande.....	3
1.2 Plandokument	3
2. Detaljplanens syfte	5
2.1 Tidsplan och planförfarande	5
3. Beskrivning av detaljplanen	6
3.1 Hela detaljplanen	6
3.2 Allmän plats.....	6
3.3 Kvartersmark.....	6
3.4 Vattenområde	6
3.5 Ärendeinformation.....	6
4. Motiv till detaljplanens regleringar	7
4.1 Användningsbestämmelser för allmän plats	7
4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	7
4.3 Egenskapsbestämmelser.....	7
5. Planeringsunderlag.....	8
5.1 Kommunala.....	8
5.2 Utredningar	9
6. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	10
6.1 Riksintressen.....	10
6.2 Miljömålen.....	10
6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.....	10
6.4 Hälsa och säkerhet	10
6.5 Geotekniska förhållanden	11
6.6 Hydrologiska förhållanden.....	11
6.7 Fysisk miljö.....	11
6.8 Teknik	12
6.9 Trafik.....	12
6.10 Miljökvalitetsnormer	12
7. Genomförandefrågor	14
7.1 Organisatoriska frågor.....	14
7.2 Tekniska frågor	14
7.3 Fastighetsrättsliga frågor.....	14
7.4 Mark- och utrymmesförvärv	15
7.5 Ekonomiska frågor.....	15

1. Så här görs en detaljplan – Planprocessen

1.1 Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

1.1.1 Uppdrag

Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.

1.1.2 Samråd

En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla, på kommun.varnamo.se.

1.1.3 Samrådsredogörelse

I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.

1.1.4 Granskning

Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.

1.1.5 Granskningsutlåtande

Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.

1.1.6 Antagande

Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens digitala anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda kommuner och regionplaneorgan och de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda om att planen har blivit antagen.

1.1.7 Laga kraft

Om ingen överklagar samhällsbyggnadsnämndens beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla och föras in i en ortstidning.

1.2 Plandokument

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

I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över

fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt kända servitut och andra rättigheter som berörs av planen.

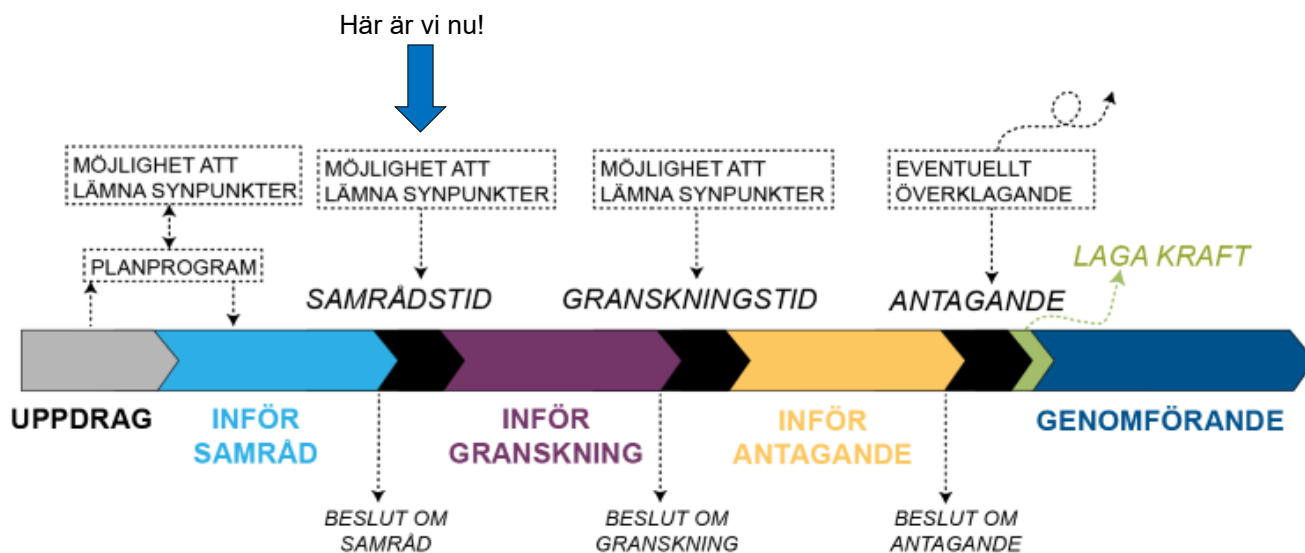
Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar innehållet i planen för att man ska förstå avvägningarna. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras. Beskrivningen är inte juridiskt bindande men vägledande vid rättsprövning.

Beroende på vilket planförfarande som ska användas för aktuell plan kan det behövas ytterliga handlingar. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara undersökning av betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

2. Detaljplanens syfte

Detaljplaneförslaget syftar till att aktualisera en äldre gällande detaljplan för att möjliggöra för kommunen att överta stora markområden inom järnvägsområdet som idag ägs av Trafikverket.

2.1 Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd Q4 2025
- Granskning Q1 2026
- Antagande samhällsbyggnadsnämnden Q2 2026

Då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan kommer planen att handläggas med Standardförfarande och kommer att antas Samhällsbyggnadsnämnden.

3. Beskrivning av detaljplanen

3.1 Hela detaljplanen

Planområdet ligger centralt i Bor vid stationsområdet och omfattar ett större område av centrala Bor. Planområdet omfattar del av fastigheten Värnamo Bor 1:20 som ägs av Trafikverket samt delar av privat ägda fastigheter i anslutning till området.

3.2 Allmän plats

3.2.1 Beskrivning

Stora delar av detaljplanen består av allmän plats, antingen som yta med PARK-ändamål eller GATA. I och med detaljplanens godkännande ska gator överföras från enskilt till kommunalt huvudmannaskap.

3.2.2 Huvudmannaskap

För allmän platsmark är kommunen huvudman.

3.3 Kvartersmark

3.3.1 Beskrivning

I nordvästra planområdet finns kvartersmark med ändamålet industri. Denna yta blir med detaljplanens genomförande förändrad då gränsen mot parkmark flyttas för att ge möjlighet att skapa en bättre disponerad industrifastighet.

3.4 Vattenområde

3.4.1 Beskrivning

Inom planområdet finns inga vattenområden, men i dess närhet (utanför planområdet) finns ett vattendrag som har koppling genom trumma under väg 27.

3.5 Ärendeinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 27 mars 2024 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Bor 1:20 med flera i Bor.

Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Trafikverket och kommunen har träffats 2015. Ny detaljplan ska möjliggöra för Lantmäteriet att genomföra fastighetsregleringen efter att aktuella ytor har fått anpassad användning i detaljplanen.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Användningsbestämmelser för allmän plats

GATA

Gata. Kommunalt huvudmannaskap. Användningen tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

PARK

Park. Användningen tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark

E

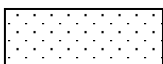
Tekniska anläggningar. Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

J

Industri. Användningen tillämpas för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

4.3 Egenskapsbestämmelser

4.3.1 Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

4.3.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från det datum planen vinner laga kraft. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 21 § PBL.

5. Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

5.1.1 Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden.

5.1.2 Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Mitt Värnamo 2035, som antogs 2019, framgår att Bor är en av tätorterna i tätortsbandet genom kommunen. Målbilden är att gynna kollektivt resande och för att kunna uppnå detta måste kommunen kraftsamla för att utvecklingen till befintliga tätorter, däribland Bor. Genom att samla bebyggelsen i stråk och noder ges också ett förbättrat underlag för service, skola, omsorg samt privata funktioner och arbetsplatser. Målbilden visar på ett livskraftigt tätortsband med god service.

Detaljplanen innebär större närvaro för kommunen på platsen, då ett centralt område och tillhörande vägar övergår till kommunalt huvudmannaskap. Detta bedöms stämma med de intentioner som översiktsplanen anger. Planen bedöms därmed inte vara i strid med översiktsplanen.

5.1.3 Detaljplaner

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.

Fl 14 Bors stationssamhälle, fastställd 1958-11-06.

I gällande plan finns inom planområdet område för järnvägsändamål samt allmän plats, (gata, torg, med mera). Området för järnvägsändamål får användas för järnvägstrafik med tillhörande funktioner.

Äldre stadsbyggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Den ovanstående planen har inte någon genomförandetid kvar.

5.1.4 Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken

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).

Länsstyrelsen ges under plansamrådet tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen tar efter samrådet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så gör kommunen bedömningen att inga av våra nationella miljömål påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Utifrån undersökningen har följande frågor utretts i planen:

- Kommunens konsekvenser i form av övertagande av mark för park och huvudmannaskap för gator inom planområdet bör tydliggöras och kommuniceras med ansvariga för underhåll.
- Parkeringsbehov för pendlare samt för Ohsa-banans stationsläge behöver utredas.
- Förändringarna för fastigheten Bor 1:278 behöver utredas och beskrivas. Delar av park-mark ska bli industrimark. Slänten inom tänkt framtida industrimark är brant, planbeskrivningen behöver beskriva hur markens hållfasthet garanteras.

- Diket/bäcken på Bor 1:195 går under väg 27. Planbeskrivningen behöver beskriva konsekvenser för ändrad fastighetsgräns.
- Huvudmannaskap för bron över järnvägen behöver utredas.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Utifrån den framtagna undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommunen gjort bedömningen att planens genomförande inte anses medföra så stor miljöpåverkan att en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Granskningshandlingen kompletteras med Länsstyrelsen synpunkter kring undersökningen och kommunens beslut att bedöma att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

5.1.4.1 Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om kommunen bedömer om planen genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs inför att planen går ut på granskning. Bedömningen gör utifrån framtagna *Undersökning om betydande miljöpåverkan* till planen samt Länsstyrelsens samrådsyttrande.

Kommunens bedömning är att det inte krävs en separat miljöbedömning i samband med detaljplaneläggning av området.

5.2 Utredningar

Inga separata utredningar har tagits fram.

6. Planeringsförutsättningar 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. Även konsekvenserna av ändringarna beskrivs löpande i denna del.

6.1 Riksintressen

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

6.1.1 Trafikkommunikation

Järnvägen Kust till kustbanan är av Riksintresse för kommunikation. Banan trafikeras av både gods- och persontåg. Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

6.2 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

Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Det kan innebära att det finns natur- och grönområden i närhet till bebyggelse samt att kollektivtrafiksystem är miljöanpassade och tillgängliga. Detaljplanen möjliggör för ett större kommunalt intresse för Bor samhälle då delar av tidigare planlagt område övergår till kommunen med fokuset för att ge utrymme för naturmark inom det gamla stationsområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka miljömålet negativt.

6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 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.

6.3.1 Dagvatten

Dagvatten hanteras i befintliga system. Dagvatten kommer även fortsättningsvis vara fastighetsägarens ansvar fram till fastighetsgräns. Utanför fastighetsgräns får gata, dagvatten, ledningar och andra tekniska system kommunalt huvudmannaskap.

6.4 Hälsa och säkerhet

6.4.1 Buller

Detaljplanen medför ingen förändrad användning av området. Därmed inga förändrade förutsättningar för buller.

6.4.2 Vibrationer från spårtrafik

Detaljplanen medför ingen förändrad användning av området. Därmed inga förändrade förutsättningar för vibrationer.

6.4.3 Markföroreningar

På fastigheten Bor 1:94 har tidigare funnits verksamhet som det är stor risk att det finns förorenad mark från. (Verkstadsindustri med halogerande lösningsmedel). Även inom Bor 1:33 finns en potentiellt förorenad yta. Förorenade ytor är lokaliserade utanför planområdet, bortsett från en potentiell risk i det som idag är genomfartsgata på Bor 1:94. Denna yta planläggs som gata och kommunen tar över huvudmannaskap på denna. Ingen ombyggnation krävs idag, men framtida underhåll bör ta hänsyn till potentiell förorening.

Eftersom eventuellt förorenade ytor är utanför planområdet samt att ingen bebyggelse eller förändrad fysisk användning av ytorna inom planområdet bedöms risken för negativ påverkan som liten.

6.4.4 Tillgänglighet för räddningstjänsten

Räddningstjänsten har idag god tillgänglighet till plattformar och spårområdet. Intilliggande bebyggelse är också tillgänglig från framför allt gatumark. Detaljplanen påverkar inte tillgängligheten för räddningstjänsten.

6.5 Geotekniska förhållanden

En översiktlig geobildtolkning inom Bors samhälle har gjorts 1978. Av denna framgår att den södra delen av planområdet består av finsediment (silt och lera) och den norra delen av organiska jordar (torv och gyttja). Utredningen konstaterar att vid byggnation inom områden med finsediment eller organisk jord bör detaljerade undersökningar göras.

Marken inom planförslaget används för gata, park, järnväg och industri. Detaljplanens genomförande innebär ingen risk för sättningar, skred eller erosion. Om industri- eller annan mark kräver framtida bebyggelse ska detta prövas med bygglov och en säker grund säkerställas på platsen.

Ny industrimark kan behöva utfyllnad av mark för att möjliggöra bra nyttjande av fastigheten. Då skapas nya slänter som ska utföras på skredsäkert sätt.

Eftersom inga nya byggrätter föreslås bedöms inga ytterligare utredningar vara nödvändiga.

6.6 Hydrologiska förhållanden

Strax söder om stationshuset korsar Borån planområdet. Ån är kulverterad under järnvägsområdet och rinner i öppet läge på båda sidor. Borån omfattas inte av strandskydd inom planområdet. På den till planområdet gränsande fastigheten Bor 1:7 finns en mindre göl/damm som omfattas av strandskydd. 100 m strandskydd. För gölen/dammen gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen, både utöver vattnet och in över land. Detta innebär att den del av planområdet som ligger söder om Stationshuset omfattas av strandskydd

Detaljplanen påverkar inte hydrologin negativt.

6.7 Fysisk miljö

6.7.1 Bebyggelse och gestaltning

Stationsområdet är en central del av Bor och utgörs av främst av stationshuset men också av en enklare förrådsbyggnad som är karakteristiska för järnvägssamhället från förra sekelskiftet. På norra sidan av spårområdet finns några tekniska byggnader kopplade till järnvägen. I närheten av planområdet finns service i form av bland annat en dagligvarubutik och i Stationshuset drivs ett kafé och butik.

Centralt i området på norra sidan spårområdet finns ett smalspår som trafikeras sommartid av museijärnvägen Ohsabanan. Museijärnvägen har sin ena ändstation i Bor, kallad Bor Norra, och spåret

används vid byte av körriktning. Spåret trafikeras ungefär 1 gång om dagen under sommaren. Detaljplanen säkerställer spårutrymmet inom parkmark med en egenskapsbestämmelse.

Planen medför inga förändringar gällande bostäder, service eller arbetsplatser. Den planskilda korsningen påverkar tätorten positivt genom att den fungerar som en passage under spåret för gång- och cykeltrafik med målpunkt i tätorten

6.7.2 Arbetsplatser

I det gamla stationshuset bedrivs caféverksamhet och i anslutning till planområdet finns det bland annat tillverkningsindustri, drivmedelsstation och åkeriverksamhet. Möjligheten till fortsatt verksamhet påverkas inte av detaljplanens genomförande.

6.8 Teknik

6.8.1 Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Inom planområdet finns ingen bebyggelse som är ansluten till det kommunala VA-nätet men anslutningsmöjligheter finns. Planen medför inga förändringar av befintliga förhållanden.

6.8.2 El och tele

Eon ansvarar för elen i området. Ledningar finns framför allt placerade i gator och allmänna stråk/platser. Detaljplanens genomförande påverkas inte av ledningarnas lokalisering. Vid eventuella framtida grävningar eller ombyggnationer bör Eon höras för att säkerställa att ledningarna inte påverkas negativt av förändringen.

Eon ansvarar för att säkerställa servitut/ledningsrätt för alla deras ledningar inom planområdet. Även övriga ledningsägare ansvarar för att säkerställa deras ledningars läge och servitut/ledningsrätt.

6.9 Trafik

6.9.1 Gång- och cykeltrafik

Det finns goda möjligheter att använda det lokala vägnätet för att gå eller cykla. Detaljplanen innebär inga negativa förändringar för möjligheten att gå eller cykla.

6.9.2 Kollektivtrafik

Bors station med hållplats för tåg ligger centralt i området men utanför planområdet. Busshållplats för regionbuss samt ersättningstrafik för tåg finns på Ångloksgränd inom planområdet.

Detaljplanen medför inga fysiska förändringar.

6.10 Miljökvalitetsnormer

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

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

Miljökvalitetsnormer för övriga områden än föroreningar i utomhusluft hanteras i förekommande avsnitt under rubrikerna Vattenområde, Teknisk försörjning samt Störningar, hälsa och säkerhet.

6.10.1 Luft

Värnamo kommun har under perioden 1986–87 fram till 2019 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enskilda platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. 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 luftkvaliteten. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort. Belastningen av luftföroreningar i kommunens övriga tätorter är väsentligt lägre varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

6.10.2 Vatten

Ny detaljplan innebär ingen förändring från befintlig situation och därmed inga förändringar gällande vattenkvalitetsnormer jämfört med nuvarande användning.

6.10.3 Buller

Då detaljplanen inte medför några nya byggrätter för bostäder eller verksamheter har ingen ny bullerberäkning gjorts. Det buller som uppkommer från spårtrafiken sker inom befintligt spårområde och prövas inte heller i denna plan.

7. Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Planbeskrivningen ska även innehålla information om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, avtalens huvudsakliga innehåll samt vilka konsekvenser avtalen får för genomförandet.

7.1 Organisatoriska frågor

7.1.1 Tidplan

Detaljplanen handläggs med begränsat/standard/utökat förfarande. Efter samråd och granskning antas planen av samhällsbyggnadsnämnden/Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen våren 202x.

Samråd av detaljplanen	kvartal 4 2025
Granskning av detaljplanen	kvartal 2 2026
Antagande av detaljplanen	kvartal 3 2026

Detaljplanen vinner lagakraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas vinner detaljplanen inte lagakraft förrän överprövande instans (mark- och miljödomstolen eller mark- och miljööverstolen) domstolen har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller lagakraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

7.2 Tekniska frågor

7.2.1 Tekniska åtgärder

Inga nya tekniska åtgärder krävs på grund av planens genomförande. Men i framtiden kan underhåll och åtgärder för allmän platsmark park och gata komma att bli aktuellt i och med övertagandet av mark och huvudmannaskap.

7.2.2 Utbyggnad av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och därmed ansvarig för utbyggnad av allmän plats.

7.2.3 Utbyggnad av vatten och avlopp

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

7.3 Fastighetsrättsliga frågor

7.3.1 Rättigheter

7.3.1.1 Servitut

Planområdet berör ett antal servitut, där nya eller förändrade servitut behövs är det upp till ledningsägare att bevaka och ansöka om detta.

1. Bor 4:9

Servitut för dagvattenledning, Värnamo kommun

2. Skanova

Servitut för elektronisk kommunikation

3. Bor 1:20

Servitut för Trädsäkring

4. Bor 1:195

Servitut för gc-väg

5. E.on Sverige

Servitut för starkström

6. Olofström Härånäs 1:94, Olofström Hallandsboda 1:82

Servitut för markkabel

7. Bor 1:278

Servitut för väg

7.4 Mark- och utrymmesförvärv

7.4.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig enligt PBL 14 kap. 14, 20§ att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Inlösenskyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte.

7.4.2 Skyldighet inlösen, stat

7.4.3 Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen får enligt PBL 6 kap. 13§ lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

7.5 Ekonomiska frågor

7.5.1 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för gatorna inom planområdet ska ändras. Gemensamhetsanläggning är en anläggning som används av ett flertal fastigheter, deltagande fastigheter i anläggningen står för anläggningens utförande och drift. Samtliga gator inom planområdet ska utgå från gemensamhetsanläggningen och övergå till kommunalt huvudmannaskap.

7.5.2 Drift allmän plats

Driften av den allmänna plats som finns inom detaljplanen kommer skötas av kommunen (kommunalt huvudmannaskap).

7.5.3 Gatukostnader

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Ersättningen kan avse kostnader för att bygga och förbättra gator och andra allmänna platser. Ersättning kan däremot inte tas ut för underhåll och drift.

Oktober 2025, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristoffer Lideberg
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt