

Detaljplan för fastigheten

Dnr 13.2299.211

MON 13 m fl
(Karlsdalsgatan)
i Värnamo stad

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ALLMÄNT

Samrådshandlingar tillhörande detaljplan för fastigheten Mon 13 m fl (Karlsdalsgatan) i Värnamo stad, har varit utsända på samråd under tiden 9 november – 30 november 2015. Under samrådet har två yttranden utan kommentarer/erinringar och åtta yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- PRO Värnamo
- TeliaSonera Skanova Access AB

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

Länsstyrelsen i Jönköpings län

1 - Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan antas i sin nuvarande utformning. Länsstyrelsen befarar att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor.

Bullerutredning måste kompletteras med en beräkning från järnvägen och även från trafik på Karlsdalsgatan. Utredningen ska även grunda sig på prognostiserade trafikmängder i ett framtidsscenario. Scenariot bör vara på minst 20 år.

För bostadsanvändningen ska beräknade värden anges vid fasad samt vid en uteplats om en sådan ska anordnas.

Planbeskrivningen ska kompletteras med beräknade värden som visar att förskolan kan få en god utemiljö avseende ljudnivå. Enligt boverkets till sina allmänna råd hörande vägledning bör en utemiljö klara 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå för den yta som används för pedagogisk verksamhet. Eventuella skyddsåtgärder som kan krävas för att åstadkomma en acceptabel ljudmiljö måste styras av planbestämmelser.

2 - Planen bör kompletteras med en redovisning av eventuell omgivningspåverkan i form av buller från intilliggande verksamhet så att det exempelvis blir tydligt för enskilda fastigheter hur planförslaget påverkar deras möjligheter att bedriva sin verksamhet.

3 - Det bör framgå av handlingarna om det med hänsyn till markens beskaffenhet kan föreligga problem för vibrationer avseende närheten till järnvägen.

4 - Planförslaget ska kompletteras med en redovisning av befintlig trafik samt hur en säker skolväg och trygg plats för avlämning av barn kan ordnas i anslutning till förskolan. Västermogatan utgör infart till flera verksamheter. Intilliggande verksamhet har utfart mot planområdet som inte regleras i planen. Eventuellt kan körbara förbindelser och utfarter regleras inom planområdet.

5 - Järnvägen utgör farligt godsled. Planförslaget ska kompletteras med en beskrivning av risksituationen samt att en bedömning av denna ska framgå av planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att kommunen sannolikt kan bedöma risksituationen i samverkan med sin räddningstjänst.

6 - Tomten med utgångspunkt i Boverkets allmänna råd för förskoleverksamhet är i minsta laget. Oberoende av hur litet utnyttjandet blir till antalet barn är ytan liten. Vid ett fullt utnyttjande av byggrätten är storleken oacceptabelt liten. Placeringen av förskolan erbjuder inte heller utevistelse i närområdet vilket begränsar barnens tillgång till en utevistelse med kvalitet. Möjligheterna är små för kommunen att med planbestämmelser styra att förskolans utemiljö iordningsställs med den kvalitet som krävs för att kompensera den bristfälliga ytan. Detta måste säkerställas via avtal eller liknande.

7 - Länsstyrelsen har tagit del av den till detaljplanen hörande behovsbedömningen. Länsstyrelsen har inget att erinra mot behovsbedömningen.

Kommentarer

1 – En bullerutredning har tagits fram och planbeskrivning har kompletterats på sidorna 9-10 och plankarta har reviderats. Utredningen ligger med som bilaga i granskningshandlingarna.

2 – I ovannämnd bullerutredning hanteras frågan kring bullerstörning från verksamhet. Planbeskrivningen kompletteras på sidorna 9-10. Utredningen ligger med som bilaga i granskningshandlingarna.

3 – Planbeskrivningen kompletteras på sida 4, under rubriken *Geotekniska förhållanden*.

4 – Planbeskrivningen kompletteras med trafikmättningsresultat. Illustration på möjlig trafiklösning på Karlsdalsgatan i och med planförslaget läggs in på sida 8 i planbeskrivningen. Utfartsförbud ut på Karlsdalsgatan för fastigheten SPARVEN 1 är inte aktuell.

5 – En riskanalys har tagits fram. Resultatet av analysen har beskrivits i planbeskrivningen på sida 11 och plankarta har reviderats.

6 – Byggrätten är idag fullt utbyggd. Plankartan och planbeskrivningen revideras utifrån att krav på utemiljöyta för förskoleverksamhet maximeras. Egenskaper i plankartan rörande kvalitetshöjning av utemiljö avsedd till förskoleverksamhet tas bort då de bedöms verkningslösa vid bygglovsförfarande. Kvalitetshöjande åtgärder bör tas via avtal mellan hyresgäst och fastighetsägare efter att bygglov har beviljats. Planhandlingarna revideras även utifrån att förskoleverksamheten begränsas och bostadsanvändningen begränsas tillfälligt då användningen enbart får tillåtas när fastigheten inte har bygglov för förskoleverksamhet, se ändring i plankartan.

7 – Kommentarer har noterats.

Lantmäteriet

- Planen innebär rätt och skyldighet för kommunen att lösa in platsmark inom planområdet. Detta bör framgå av genomförandebeskrivningen. Det är lämpligt att redovisa att fastighetsreglering mellan Sparven 1 och Värnamo 14:2 samt avstyckning från Sparven 1 kommer att ske för att genomföra planen.

- När en ny detaljplan ersätter en äldre upphör tidigare fastighetsindelningsbestämmelser att gälla inom det nya planområdet. Det är viktigt att detta förtydligas i genomförandebeskrivningen för att ajourhållningen av planer i fastighetsregistret ska bli korrekt.

Kommentarer

- Det kommer enbart ske en fastighetsreglering för att genomföra planen. Planbeskrivningens genomförandedel förtydligas kring fastighetsreglering mellan Sparven 1 och Värnamo 14:2.

- Planbeskrivningen förtydligas kring fastighetsplan och upphävande av densamma på sida 15.

Trafikverket

- Vid bedömning av bullersituationen måste också beaktas buller från järnvägen som ligger strax väster om planområdet. Trafikverket anser därför att en bullerutredning ska tas fram som beskriver förskole- och bostadsmiljö och omfattar både väg- och järnvägstrafik. Vi vill särskilt peka på att det också behövs en redovisning av ljudmiljön på förskolans utemiljö. Utredningen bör beakta både ekvivalenta och maximala ljudnivåer och tillfogas planhandlingen. Det bör framgå om det är de äldre eller nya bullerreglerna (förordning 2015:216§4) som gäller för planarbeten uppstartade efter 2 januari 2015. Trafikverket vill poängtera vikten av att värna människors hälsa och att miljö kvalitets- och hälsomål uppnås. Det är också angeläget att bebyggelseplaneringen sker på ett sätt så att inskränkningar i möjligheten att utnyttja järnvägsanläggningen inte uppkommer, till exempel genom att det kommer att krävas nedsatt hastighet på grund av buller eller vibrationer.

Om utredningen visar att riktvärdena överskrids ska utredningen redovisa möjliga åtgärder. Kommunen är planerande myndighet. Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Åtgärderna ska inarbetas i detaljplanen och bekostas av kommunen och/eller exploatören.

För de bostäder som ligger närmast järnvägen (70m) bör utformning och placering ses över särskilt vid ett bygglov för att förebygga olägenheter av buller och vibrationer.

- I lägen med vibrationskänslig ark bör en vibrationsutredning tillföras planhandlingen.

- Eftersom bostäder och förskola planeras inom järnvägens närområde bör en riskanalys/beskrivning av riskerna upprättas som underlag för planarbetet. Generellt sett är 150 m ett mått inom vilket man bör undersöka riskerna. Kommunen bör inhämta och beakta Länsstyrelsens och Räddningstjänstens synpunkter och utifrån det beskriva risksituationen på platsen avseende farligt gods och göra en bedömning som grundar sig på densamma. Underlag och bedömning bör ingå i planbeskrivningen.

Kommentarer

- De nya bullerreglerna tillämpas (förordning 2015:216§4). En bullerutredning är framtagen och bifogad granskningshandlingarna. Utredningens resultat och tillämpade riktvärden för utomhusbuller redovisas på sidorna 9-10 i planbeskrivningen.

- En vibrationsutredning har bedömts inaktuell att göra i och med markens beskaffenhet. Planbeskrivningen har kompletterats kring markens känslighet för vibrationer.

- Se kommunens femte kommentar på Länsstyrelsens synpunkt.

Fastighetsägare Mon 13

- Vi ställer oss frågande kring detaljgraden avseende anordning av friytor/lekytor i planförslaget. Det borde räcka med att skriva in att fri/lekytor skall anordnas på ett tillfredsställande sätt. Vid samtal med brukaren har framkommit att asfaltsytor samt tillgång till skugga också är viktiga inslag. Att i detaljplanen reglera exakt placering kan ej vara nödvändigt.

- I detaljplaneförslaget regleras på vilka plan förskoleverksamhet kan bedrivas. Det borde istället beaktas utifrån kraven i BBR samt i förutsättningar avseende friytor/lekytor.

Kommentarer

- Se kommunens sjätte kommentar på Länsstyrelsens synpunkt. Krav på utemiljöns storlek för tillfällig förskoleverksamhet maximeras, se ändring i plankartan. Kvalitéhöjande åtgärder bör tas via avtal mellan hyresgäst och fastighetsägare efter att bygglov har beviljats för att säkerställa att innehållet i utemiljön besvarar det lagen syftar till.

- I detaljplan kan användning regleras per våning. Reglering i detaljplan ska alltid ha stöd i PBL. I detta fall 2 kapitlet 2 § PBL. Utifrån ett barnperspektiv är placering av förskola på markplan det mest lämpliga eftersom användningens art, arbetsmiljö och allra främst för att minska riskerna vid olycka.

Fastighetsägare Fogden 4

- Vi upplever idag att det är väldigt störande att ha förskoleverksamhet som granne, anledningen till detta är att trafiken ökat både på morgon och eftermiddag. Föräldrarna till barnen parkerar på Västermogatan i både norrgående och södergående riktning. När de lämnar och hämtar barnen på vintern så lämnar de ofta bilarna på tomgång.
- Vi har också väldigt stora problem med att barnen skriker och väsnas extremt mycket när de är ute och leker, eftersom en av oss arbetar natt så sover man på dagarna vilket är nästintill omöjligt.
- Våra villkor till att vi eventuellt skulle kunna samtycka till att ha kvar förskola är följande:
 - o Förbud att parkera, stanna utanför förskola och vårt hus.
 - o Hastighetsänkning på Västermogatan
 - o Ett mycket effektivt bullerplank mot Västermogatan för att minska ljudet av skrikande lekande barn.
 - o Stänga infart mellan Gamla Movägen och Västermogatan för att slippa obehörig genomfartstrafik till och från förskolan.
- Vi köpte vårt hus 2003 och då var det enbart kontor i fastigheten MON 13. Vi blev aldrig tillfrågade från första början om verksamhetsförändringen, hade vi blivit det så hade vi aldrig godkänt den.

Kommentarer

- Avsikten med planen är att ordna upp trafiksituationen, framförallt i samband med hämtning och lämning från förskola. Till följd av detaljplaneförslaget kan trafiksituationen ordnas upp. Se reviderad textavsnitt på sidorna 7-8 i planbeskrivningen.
- Eftersom barnens utemiljö måste klara vissa ljudnivåer från trafiken, krävs det i plankartan att det anordnas ett bullerplank på Mon 13 mot Västermogatan. Detta kommer även bidra till att ljudet från barnens utemiljö kommer minska till er fastighet. Se planbeskrivningen på sida 9-10 och ändring i plankartan.
- De flesta av era villkor hanteras delvis i detaljplan men behöver också lokala trafikföreskrifter för att gälla. Eftersom hastighetsgräns på Västermogatan nyligen sänkts (från 50 till 40 Km/h) är det inte aktuellt att göra en hastighetsänkning i nuläget. Kommunen ställer sig positiv till att sätta stoppförbud på del av Västermogatan vid förskoletomten. Kommunen är även positiva till att sätta genomfartsförbud på Gamla Movägen. Planbeskrivningen förtydligas på sidorna 7-8.
- I samband med tillfälligt bygglovsförfarande 2003 bedömdes er fastighet inte ingå i sakägarkretsen. Beslutet från 2003 gäller inte längre då nytt beslut är fattat kring bygglov för förskoleverksamhet.

Förälder till barn på Förskolan Rubinen

- 1 - Planen är motstridig, först informeras om vad som är önskvärd storlek på lekplats för att sedan konstatera att friytan blir mindre än hälften av det rekommenderade värdet. Indirekt sägs det att lekytan kommer att få en låg lekvärdesfaktor oavsett hur den utformas. För att kompensera detta ställs krav i planen på att träd- och buskplantering ska ordnas, frågan är – räcker det kravet när det redan nu kan konstateras att lekfaktorn kommer bli låg?
- 2 - Friytan blir 27 Kvm per barn, det är lägre än både Malmö och Göteborgs rekommenderade ytor för förskolebarn (30 resp. 35 Kvm). Vilken ambitionsnivå har Värnamo kommun?
- 3 - Ett uppenbart problem inom befintliga lekytor är att barnens lek inte kan separeras. Exempelvis, ”stora” barn som lärt sig cykla kör på 1-åringar. Att förebygga risker för barnen i både detaljplanen och senare i projekteringen är av stor vikt. Att lyckas separera deras lek inom 800 Kvm kan gå men det kan bli svårt. Samtidigt som risker bör undvikas ska lekytan ge barnen utmaningar i deras lek men det bör ske successivt utifrån ålder och individuell utveckling.

Granskningshandling

4 - Inom planerad lekyta bedömer jag att skuggförhållandena blir små vilket kan bli problematiskt under sommarperioden. Fördelen med den nya ytan är att barnen kommer ut där det finns mer dagsljus än på befintlig lekplats norr om byggnaden. Det bör anordnas skärmtak av något slag inte bara för skugga utan också i form av regn-/vindskydd så att barnen kan få möjlighet att vara ute och leka även vid sämre väder. Samma plats kanske kan användas för att låta barnen sova i vagnar utomhus, om den görs i nära anslutning till entréer.

5 - Befintliga ytor som avses bli lektytor i planen behöver restaureras ordentligt för att uppfylla planens krav. Förutsätter att fastighetsägaren och/eller hyresgästen Värnamo kommun har hittat en ekonomisk lösning så att detta kan utföras. Befintlig lekutrustning är i behov av översyn/reparationer, fallskydd saknas vid gungdjur/fjäderlek. Det är idag brist på lämplig lekutrustning för de mindre barnen eftersom de får använda utrustning som medför risker för dem.

6 - Föreslagen parkering norr om byggnaden, god idé att använda denna skuggiga plats för parkering, men hur ska bilarna ta sig in och ut? Bredden är cirka 11-12 meter, enkelriktat verkar svårt. Ingen ny infart nämnd i planen. Stora risker med backande bilar och barn. Inget utrymme för påkörningsskydd mellan byggnad och bilar.

7 - Om befintlig entré till Rubinen avd 1. Ska behållas kommer den att hamna ”på parkeringen”, risk för att barn springer ut bland bilar.

8 - Hur ska barnen från avd. 1 gå till lekytan? – genom avdelning 2 inomhus eller via parkeringen bland bilarna?

9 - Om befintlig nödutrymning från Rubinen avd. 1 ska behållas, behöver staket anordnas utanför så att inga barn riskerar gå/springa rakt ut i gatan. De behöver därifrån kunna ”slussas” säkert till återsamlingsplats.

10 - Entré till avd. 2 är bara delvis stängd med grindar idag, bör också kompletteras så att barn inte kan rymma/springa ut bland trafiken.

11 - I planen beskrivs att trottoar på Karlsdalsgatan ska breddas till gång- och cykelväg- är det den smala remsan på kartan (prickad mark men benämnd lek n1?)

12 - Bra att övergångsställe planeras över Västermogatan, viktigt att det utförs.

13 - ”Avfallshantering ska ordnas på kvartersmark”, finns det förutsättningar så att det kan anordnas utan att ta lekyta i anspråk?

14 - ”Detaljplanen säkerställer att förskoleverksamhet är i den omfattning marken är lämplig för.” Betyder det att 27m² lekyta per barn = 30barn, är nivån för förskoleverksamheten?

15 - Den inre miljön behöver ses över när förskoleverksamheten blir permanent och förändras så att den blir mer ändamålsenlig.

Kommentarer

1 – Information och bedömningar från andra kommuner och forskning finns men inte någon nationellt riktvärde är satt på storlek av en utemiljö för en förskola. Utrymmet som föreslogs i samrådshandlingarna anses för liten. Se kommunens kommentar på länsstyrelsens synpunkt nummer 6.

2 – Värnamo kommun har ingen uttalad lägsta rekommenderad friyta. Barn- och utbildningsnämnden antog skrivelsen *Lokalstandard för förskolor Värnamo Kommun 2014* (2014-12-17 §263). Enligt den är ambitionen med förskolelokaler och tillhörande yttre miljö att skapa en miljö som främjar hälsa, lärande och utveckling, stödja kreativa lärandemiljöer och erbjuda miljöer för olika inlärningsstilar, se både den yttre och den inre miljön som viktiga lärandemiljöer, främja hållbar utveckling och erbjuda en anpassad miljö för barn/vuxna med funktionshinder.

3 – Se kommunens kommentar på länsstyrelsens synpunkt nummer 6. Maximering av lekytan inom fastigheten kommer innebära ungefär 39 Kvm lekyta per barn. Kommunen anser detta rimligt.

4 – Lekytan utökas med skuggat område norr om befintlig byggnad. Åtgärder för att uppnå lekystandard i Värnamo kommun sker via avtal mellan fastighetsägare och hyresgäst (förskolan). Se plankarta och genomförandedel i planbeskrivningen.

5 – Planens egenskapskrav gällande förskoleverksamhets friyta har inte stöd i PBL och därmed verkningslösa i samband med bygglovsgivning. Vissa grundläggande regler kring säkerhet och tillgänglighet finns i BBR. För att uppnå lekytestandard i Värnamo kommun krävs avtal mellan fastighetsägare och hyresgäst.

6 – Parkering kan anläggas i nordöstra delen av planområdet när fastigheten inte har bygglov för förskola. Se skiss över möjlig parkering inom fastigheten på sida 8-9 i planbeskrivningen.

7 – Ändring sker i plankartan. Bilparkering i norra delen av fastigheten och bygglov för förskoleverksamhet får inte kombineras. Se ändring i plankartan och planbeskrivningen på sida 8-9.

8 – Se kommentar på synpunkt 7.

9 – Frågan hanteras inte i detaljplan. Frågan om instängsling av utrymningsväg mot Västermogatan bör ske i avtal mellan fastighetsägare och hyresgäst.

10 – Synpunkten lämnas över till Barn- och utbildningsförvaltningen. Synpunkten bör hanteras av hyresgäst, fastighetsskötare samt fastighetsägare.

11 – Planbeskrivningen har förtydligats kring gång- och cykelväg på Karlsdalsgatans norra sida. Plankartan redovisar inte gång- och cykelvägen, den omfattas av användningsområdet LOKALGATA.

12 – I samband med utbyggnad av gång- och cykelväg på Västermogatans östra sida har det förberetts för att anlägga ett övergångsställe.

13 – Utrymme för avfallshantering inom kvartersmark har räknats bort från tänkt lekyta. Cirka 39 Kvm lekyta per barn kan ske även med avfallshantering på kvartersmark.

14 – I samrådshandlingen bedömdes marken vara lämplig för förskoleverksamhet med 27 Kvm lekyta per barn. Efter inkomna synpunkter anses bedömningen felaktig och lekytan har utökats inom fastigheten. Omräkning visar att varje barn får 39 Kvm lekyta, vilket kommunen anser rimligt.

15 – Krav på den inre miljön hanteras inte i detaljplanen. Synpunkten skickas vidare till Barn- och utbildningsförvaltningen och bör hanteras i samband med avtal mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Barn- och utbildningsnämnden, Värnamo kommun

- Personalen på förskolan Rubinen har inkommit med synpunkter kring yttre miljön, parkeringsplatser och närheten till industriverksamhet. Norr om befintlig byggnad finns enligt planförslaget utrymme för en bilparkering. Ytan används idag som förskolegård. Under de varma delarna av året är den norra sidan av fastigheten den mest lämpliga som förskolegård. Under arbetsmiljörom den 26 november 2015 framkom att den västra delen av fastigheten är väldigt varm under de varma delarna av året. Vi vill att man beaktar vikten av yttre lekytor i flera väderstreck planeras för att se till att barnen kan få möjlighet till skugga etc. Med anledning av ovanstående önskas att ytan för lek ska begränsas i procent av fastigheten och att lekytan kan förläggas både i den västra sidan och den norra sidan av fastigheten. På så sätt ges möjlighet till både soliga och skuggiga platser inom fastigheten samt naturliga vegetationsförhållanden.

- I och med detta behöver också behovet av parkeringsplatser lösas på annat sätt.

-Närliggande industriverksamheter bör undersökas och säkerställas utifrån ett miljöperspektiv för förskolans verksamhet.

- Personalen på förskolan Rubinen har inkommit med synpunkter kring yttre miljön, parkeringsplatser och närheten till industriverksamhet.

Kommentarer

- Se kommentar på länsstyrelsen synpunkt nummer 6.

- Parkeringsplatser måste lösas på annan fastighet. Detta måste ske via avtal och redovisas inför bygglovsgivning. Bostadsparkering ska ske på egen fastighet. Det innebär att bostadsändamål på fastigheten inte får kombineras med förskoleverksamhet.

Granskningshandling

- Närliggande verksamhets eventuella störningar redovisas i framtagna riskanalys och bullerutredning. Störningsriskerna från intilliggande industriverksamhet reduceras i och med detaljplanens krav på bulleråtgärd. De bägge utredningarna bifogas granskningshandlingarna.
- Kommentarer har noterats.

Räddningstjänsten Värnamo kommun

- Med hänsyn till närheten till järnvägen som är en farlig godsled och att man har för avsikt att inreda en publik verksamhet på fastigheten så anser räddningstjänsten att man bör göra en riskanalys utifrån händelse med farligt gods på järnvägen. Resultatet från riskanalysen ska användas för att bedöma skyddsbehovet på den planerade verksamheten.

Kommentarer

- En riskanalys är framtagna och planbeskrivning kompletteras med resultatet. Granskningshandlingarna bifogas med utredningen.

ÖVRIGT

- Planområdet revideras så användningsgräns mot befintlig byggnad på fastigheten SPARVEN 1 utökas 1,5 meter från fasad. Det innebär att användningsområde för industri utökas och intilliggande användning för allmän lokalgata minskar något. Se plankartan.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och byggavdelningen

Mars 2016

Frida Fälth
Planarkitekt