

Detaljplan för fastigheten
MON 13 M FL
(Karlsdalsgatan) i Värnamo stad

Dnr 13.2299.211
Antagen 20xx.xx.xx
Laga kraft 20xx.xx.xx

PLANBESKRIVNING

PLANENS DOKUMENT

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

I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt kända servitut och andra rättigheter som berörs av planen.

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

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

HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning avseende väg- och järnvägsbuller intill förskola/bostad/kontor
- Riskanalys för fastigheten MON 13 i Värnamo

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra mark för förskoleändamål samt bostads- och kontorsändamål.

Planens genomförande kan innebära att kontorsverksamhet och bostadsändamål kan tillåtas i befintlig byggnad. Planens genomförande innebär även att tillfällig förskoleverksamhet på bottenvåningen kan permanenta sin verksamhet genom bygglov.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

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

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Planområdet utgör bl a en del av kvarteret Mon som finns i centrala Värnamo stad. Området är ca 3000 kvm stort. Planområdet gränsar till kvartersmark i norr, Västermogatan i öst, industrifastigheten Sparven 1 i syd och Järnvägsgatan och kvartersmark i väst. I närheten av planområdet ligger spårområde för järnvägstrafik samt buss- och järnvägsstation. På motsatta sida av Västermogatan mynnar Gamla Movägen ut. Den antas vara Värnamos äldsta bevarade vägsträckning.

Planområdet utgörs främst av fastigheten Mon 13 som idag innefattar en trevåningsbyggnad på en 2300 kvm stor tomt. Inom planområdet ingår även Karlsdalsgatan, liksom en mindre del av industrifastigheten Sparven 1. Kvartersmarken är privatägd medan större delen av allmän gata ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I fördjupning av översiktsplan för Värnamo stad står det att strategisk planering angående kommande utbyggnadsbehov för skolorna behöver utvecklas vidare, inför stadsdelsstudierna.

Detaljplaner m m

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

F 90 Ändring av stadsplanen för Kv. MON i Värnamo, från 1957.

F 164 Stadsplanen för del av Värnamo stad (delar av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal), från 1969.

Äldre stadsplaner gäller sedan PBL:s införande som detaljplaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

Tänkt planområde omfattas till större delen av stadsplanen (F 90) från 1957. Stadsplanen tillåter sammanbyggda bostäder i högst 3 våningar mot Västermogatan samt en byggrätt för

bostadsändamål i två våningar och inredd vind. Där det provas lämpligt får mark även användas för handels- och hantverksändamål.

Stadsplanen (F 164) omfattas endast en mindre del av planförslaget. De delar som berörs avser allmän plats, gata samt mark som inte får bebyggas inom område för småindustriändamål och för administrationslokaler.

Riksintresse

Järnvägsområdet med järnvägsspår till Halmstad och Alvesta, vilka är riksintresse för kommunikation, ligger nära planområdet. Fastighetsgränsen till Mon 13 finns ungefär 50 meter från närmsta järnvägsspår. Befintlig huvudbyggnad inom fastigheten ligger ungefär 70 meter ifrån.

Kommunala beslut i övrigt

I investeringsbudget 2015-2019, beslutad av kommunfullmäktige den 26 februari 2015, finns det planer på nya kommunala förskolor i östra, västra, norra Värnamo stad samt en förskola i Rörstorp vilken är först på tur att byggas. I centrala Värnamo stad finns inga planer i investeringsbudgeten på ny förskola.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade (Msn § 318), 2013-10-01, att i avvaktan på att detaljplanen ändras, bevilja ett tidsbegränsat bygglov för förskoleverksamhet på tre år till och med 2016-09-30.

Gröna, sköna Värnamo - stadens grönstrukturprogram från juni 2007 redovisar ett till planområdet närliggande grönområde kallat Luddöparken, ett grönområde för dagvattenhantering och rekreation. Andelen allmän grönyta per person inom stadsdelen uppgår enligt programmet till 70 kvm.

2003-09-08 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att bevilja bygglov för att tillfälligt få utnyttja 3:e våningen av byggnaden till daghemsverksamhet, längst t o m 2013-09-30.

Byggnadsnämnden beslutade 1981-11-24 att meddela byggnadslov med dispens från 34 och 38 §§ byggnadslagen med stöd av länsstyrelsens beslut 1976-11-10 för nybyggnad av kontorshus, va-installation samt rivning av befintligt hus. Det är likvärdigt ett permanent bygglov idag.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet släntar svagt nedåt mot Västermogatan. Inom planområdet är nivåskillnaden ca 2 meter från lägsta respektive högsta punkt. Ytskiktet inom planområdet är mestadels hårdgjord (asfalt) och till viss del infiltrerbar (gräs).

Vegetationen utgörs av gräsmatta med buskage och enstaka träd inom fastigheten Mon 13.

Geotekniska förhållanden

Det finns ingen geoteknisk markundersökning för marken i eller direkt intill planområdet. Befintlig byggnad har varit byggt i ca 30 år. Enligt översiktlig jordartskarta (1:50 000) från SGU utgörs marken inom planområdet av morän.

Marken anses geotekniskt lämplig för byggnation i den omfattning den har idag. Planens innehåll säkerställer befintlig byggnads läge och våningsantal.

Radon

SGU¹ har på uppdrag av Värnamo kommun tagit fram en översiktlig karta som redovisar förekomsten av markradon. Planområdet anges som "högriskområde" i kartbilden. Högriskområden utgörs huvudsakligen av hög radonmark, vilket kan innebära krav på radonsäkert byggande. Radonundersökning har utförts i befintlig byggnad inom fastigheten Mon 13. Undersökningen redovisar värden under högsta tillåtna nivå.

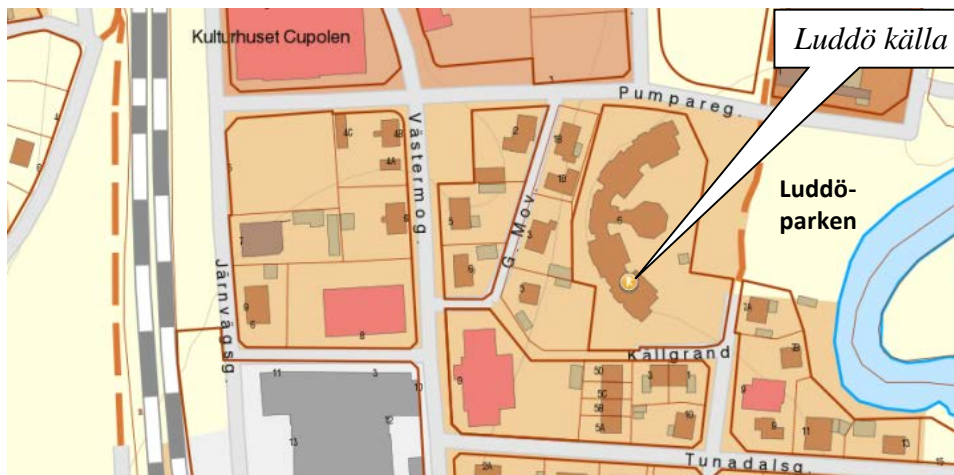
Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdets lägsta marknivå är ca 154,5 m ö h. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har gjort en detaljerad översvämningsskartering för Värnamo 2013 där beräknat högsta flöde av Lagans ytvattennivå uppskattas till 148,8 m ö h. Ingen risk för översvämning från Lagan bedöms föreligga inom planområdet.

Fornlämningar

Den grusbelagda Gamla Movägen, som mynnar ut på Västermogatan, öster om planområdet, är en av Värnamo stads gamla infartsvägar. Från planområdet sett är den en tänkbar väg till närmsta grönområde. Via Gamla Movägen på väg till Luddöparken passerar man den plats där Luddö källa tidigare var belägen, det omnämns som offerkälla och marknad i gammal skrift och karta. Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

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



På kartan från Riksantikvarieämbetets fornsök finns en tidigare plats för en offerkälla, även kallad Luddö källa.
Källa:
Riksantikvarieämbetet (<http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html> 150224)

¹ Sveriges geologiska undersökning, SGU, är expertmyndighet för frågor om berg, jord och grundvatten.

Bebyggelseområden

Planområdet är beläget i centrala Värnamo stad med gångavstånd till de allra centrala delarna med service och butiker.

Bostäder, arbetsplatser och övriga bebyggelse

Planområdet utgör en del av ett kvarter med blandad användning. Kvarteret innehåller färghandel, kontor, förskolor och bostäder. Kvarteret är sammansatt med flerbostadshus, fristående villor och mindre verksamhetsbyggnad. Inom planområdet ligger ett större kontorshus, delvist ombyggt för att husera tillfälliga förskoleverksamheter. Utemiljön används till förskolorna och enstaka parkering.

Detaljplanen möjliggör för kontor (K), bostäder som inte får kombineras med förskola (B₁) samt tillfällig förskola på bottenvåning får finnas upp till 10 år (S₁).

Planen tillåter kontor i hela byggrätten. Liksom tillåts bostäder i hela byggnaden med undantag att bostäder inte kan kombineras med förskola.

Planen begränsar möjligheten att använda fastigheten för förskola permanent med stöd av PBL, kap. 4 § 26. Det innebär att förskoleverksamhet kan bedrivas tillfälligt under planens genomförandetid, vilket är totalt 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Planen medger att förskoleverksamhet ska ske på bottenvåning med stöd av PBL kap. 4 § 16, punkt 2.

Konsekvenserna av planen är att fastigheten Mon 13 får en begränsad byggrätt som inrymmer befintlig byggnad. Planen är flexibel på det viset att befintlig byggnad kan användas i sin helhet eller i kombination för kontorsverksamhet eller bostadsändamål, alternativt kan byggnad användas tillfälligt för förskoleverksamhet.

Tillgänglighet

I Boverkets författningssamling från 2008, ska minst en angöringsplats för bil finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från huvudbyggnadens entré.

Karlsdalsgatan är utformad som lokalgata med en smal trottoar på ena sidan av körbanan. Idag finns tre parkeringsplatser intill huvudbyggnadens entré på fastigheten Mon 13. Byggnaden har hiss. Planen medför att mark som används till lokalgatan utan utrymme bibehålls. I o m att planen möjliggör för tillfällig förskoleverksamhet bör Karlsdalsgatan bli enkelriktad och trottoar breddas samt att ett säkert övergångsställe över Västermogatan bör ordnas i höjd med Gamla Movägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar vanligtvis ett helhetsperspektiv. Byggnaden bör alltid ses i ett sammanhang, utifrån omgivande bebyggelse och platsens förutsättningar. God gestaltning av byggnaden och utemiljön i direkt anslutning bidra till områdets attraktivitet och i sin tur fastighetens marknadsvärde. Enligt Plan- och bygglagen, PBL, ska all bebyggelse behandlas med varsamhet. Det bästa skyddet och den bästa vården får bebyggelsen av intresserade ägare som vårdar merparten av de svenska kulturmiljöerna.

Annat som påverkar byggnadens gestaltning är varaktiga energilösningar och energieffektiva åtgärder. Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, ju mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om

solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, tänk på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst. Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt.

Med planen möjliggörs det att balkonger kan anordnas i söder- samt västerläge.
f₁ Balkonger får anordnas. Fri höjd över marken ska vara minst 2,5 meter.

Huvudbyggnaden får utföras i högst tre våningar. Vinden får inte inredas.

III Högsta antal våningar för huvudbyggnad

v₁ Utöver angivet antal våningar får vind inte inredas.

Skyddsrum

Finns inget skyddsrum inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

På gångavstånd nås Luddöparken. Där finns det ingen lekplats idag men där finns yta för bollspel och andra ytkrävande aktiviteter.

Barn med möjlighet till naturrika förskolegårdar och/eller närhet till naturområden leker fler lekar, leker bättre i grupp, är mer uthålliga och de får större möjlighet att träna sin förmåga i balans, vighet och koordination samt att springa både snabbt och uthålligt². Enligt Boverket allmänna råd om friyta för fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör friytan vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden.

Forskning och studier visar att lekytan bör ha en viss storlek för att barnens lek ska kunna utvecklas och ha ett varierat innehåll. Enligt erfarenheter från förskolegårdar i Malmö tycks det storleksmässigt gå en gräns vid ungefär 30 kvm/barn. När gårdarna är mindre blir användningsmöjligheterna begränsade och slitaget stort. När lekmiljöerna slits förlorar de väsentligt sitt lekvärde.

Friytans totala storlek har betydelse för att den ska kunna rymma de kvaliteter som behövs för en fullgod lekmiljö. Studier visar att minimum tycks utgöras av 2000-3000 kvm. Då är ytan så stor att det händer något med barnens lek – det uppstår mer rörelse och spring i leken.³ Studier av förskolegårdar i Örebro visar att det inte finns ett linjärt samband mellan friytan storlek och lekkvaliteter, men gårdar som var mindre än 2000 kvm hade generellt låg lekvärdesfaktor.⁴

² (Pia Björklund, 2005)

³ (Malmö Stad, 2011)

⁴ (Örebro kommun, 2013)



Exempel på hur små lektytor kan höjas i kvalité genom konstgjorda lekkullar. Redigerad bild från Värnamo kommun.

Planen medför till att ca 1 200 kvm kan användas som friyta inom kvarteretsmark med goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet med förbehåll att bulleråtgärder anordnas.

Planen möjliggör för maximalt en förskola med två avdelningar (ca 30 barn). Det innebär ca 39 kvm friyta per barn. Eftersom utemiljön är hälften av rekommenderad minsta friyta enligt studier och att närmsta allmänna park ligger på ett avstånd som gör det svårt att innefatta den i daglig användning, gör planen det möjligt att enbart tillfälligt använda marken till förskoleverksamhet. Läs mer om begränsning i plan för förskoleverksamhet på sidan fem. Detaljplanen säkerställer att utemiljön ska vara så stor som platsens förutsättningar gör det möjligt, genom att i plankartan peka ut mark med bestämmelserna:

- | | |
|----------------|--|
| lek | Marken ska användas för lek och pedagogik när fastigheten används för förskoleändamål. |
| m ₁ | Skyddsplank ska anordnas till en höjd av 2,5 meter. |
| m ₂ | Bullerplank ska anordnas till en höjd av 2 meter när fastigheten används för förskola. |

Där bestämmelserna m₁ och m₂ sammanfaller i plankartan anses det räcka med ett plank som har samma egenskaper som buller- och skyddsplanket har.

Naturmiljö

Grönstrukturprogrammet för Värnamo stad pekar ut Luddöparken och Lagans årum som närmaste naturmiljöer, sett från planområdet. Årummet utgör ett viktigt biologiskt och rekreativt stråk för framtida boende inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för ca 1 200 kvm friyta för förskoleverksamheten. Utemiljö för förskoleverksamhet innebär inte alltid naturligt grönområde. Slitstarka material tillkommer så som hårdlagd asfalt. Utformningen av utemiljön bör hanteras i avtal mellan hyresgäst och fastighetsägare.

Vattenområden

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt. Det aktuella planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt. Vid schaktning kan tillstånd krävas.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet avgränsas i öster av Västermogatan, som utgör en viktig matargata för stadsdelarna Mossle och Karlsdal. Karlsdalsgatan ingår i planområdets södra del och Järnvägsgatan delvis i områdets västra. Samtliga gator har trottoar. Västermogatan har det på båda sidorna av körbanan.

För att öka säkerheten för oskyddade trafikanter, i synnerhet till och från förskoleverksamheten, gör planen det möjligt att bygga om Karlsdalsgatan till en enkelriktad gata med utrymme för allmän kantparkering på en sida.



Förslag på trafikåtgärder som blir möjliga att genomföra i och med detaljplaneförslaget.
Källa: Värnamo kommun, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

5 0 5 10 15 20 25 30 35 [m]

1:400

Planen gör trafikåtgärderna möjliga i och med att genomförandet av planen medför tillräckligt utrymme för en vändplan i korsningen Järnvägsgatan/Karlsdalsgatan. Andra trafikåtgärder som blir möjliga att genomföra är bland annat förbud att stanna på Västermogatan (i höjd med fastigheten MON 13). Åtgärderna behöver regleras med trafikföreskrift.

Kollektivtrafik

Till järnvägsstationen är det ungefär 450 meter. Intill järnvägsstationen finns även busstationen. Närmsta busshållplats finns på Västermogatan, strax nordöst om planområdet.

Planområdet är därmed synnerligen välbeläget med hänsyn till befintligt kollektivtrafikanät.

Parkering, varumottagning, utfarter

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägares skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) från 1993, har olika värde för att få fram behov av antal bilplatser per kvm BTA som olika användningar kan komma att behöva. Parkeringsbehovet för bostadsändamål får t ex inte samordnas med övriga ändamål

parkeringsbehov. Även om cykelparkering inte nämns i kommunens p-norm ska det enligt Plan- och bygglagen finnas lämpligt utrymme för cykel då även dessa räknas som fordon.

Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska:

- en angöringsplats för bilar finnas.
- en parkeringsplats avsedd för fordon till rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Idag finns ett fåtal parkeringsplatser direkt i anslutning till Karlsdalsgatan. Tomten har ingen utfart i övrigt. Parkeringsbehovet hanteras, via avtal, på närliggande fastighet.



Bilden visar utfarter och parkeringsplatser inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Inom planområdet kan bostäder, kontor och tillfällig förskola tillåtas. Vid maximal exploatering och användning av tillåtna verksamheter med högst trafikomsättning så bedöms det behövas ca 32 bilplatser för fastigheten Mon 13.

Möjlig användning enligt planförslaget	Antal bilplatser enligt p-norm (st)
Enbart kontor	32
Kontor 2 plan + Bostad 1 plan	27
Bostad 2 plan + Kontor 1 plan	23
Kontor 2 plan + Förskola 1 plan	19 (samnyttjan)
Enbart bostäder	19

I plankartan redovisas yta för en parkering på norra delen av fastigheten MON 13. Ytan motsvarar utrymme för cirka 18 bilplatser (går ej att kombinera med förskola) med utfart till Västermogatan. Ett par bilplatser finns det utrymme för även i direkt anslutning till Karlsdalsgatan söder om byggnaden. Vilket blir totalt cirka 20 bilplatser inom fastigheten MON 13. Bostadsparkering bör ske på fastigheten. Planbestämmelserna i plankartan gällande parkering lyder:

- n₁ Parkering får anordnas.
 n₂ Parkering får anordnas enbart när fastigheten inte används för förskola.

Utfart får ske enbart ut till Västermogatan, norr om befintlig byggnad på fastigheten MON 13. Det regleras av bestämmelsen *Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas* i plankartan. När parkering anordnas i norra delen av fastigheten MON 13 och utfarten kommer nyttjas kommer det i direkt konflikt med planbestämmelsen m₂, *Bullerplank ska anordnas till*

en höjd av 2 meter. Vid anordnade av parkering kan bullerplank mot Västermogatan tas ned. Bullerskyddad uteplats går att ordna i västra delen av fastigheten.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader). För förskolegård gäller riktvärdet 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid (SFS 2015:216).

En bullerutredning är framtagen av BSV arkitekter & ingenjörer ab, 2016. För att klara en godtagbar utemiljö inom tomten krävs åtgärder oberoende av var på tomten man väljer att anlägga en uteplats/lektyta. Det gäller såväl den ekvivalenta ljudnivån som maximal ljudnivå. Utredningens slutsatser är:

1. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad kan innehållas för hela fastigheten, med undantag för fasaden mot Västermogatan år 2035. Bullernivån ligger i detta fall strax över 55 dBA. Endast marginella skillnader mellan de olika våningsplanen.
2. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplatser/ lektytor klaras med undantag för det nordöstra och sydvästra hörnet av tomten där ljudnivån överstiger 50 dBA.
3. Ett bullerplank med höjden 2.0 meter utmed norra delen av gränsen mot Västermogatan samt utmed Karlsdalsgatan och upp utmed del av den västra tomtgränsen, innebär att riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå kan klaras.
4. Åtgärden 0 % tung trafik på Karlsdalsgatan i stort sett ger samma effekt som ett bullerplank. Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå klaras även med denna åtgärd.
5. Den maximala ljudnivån är starkt påverkad av antalet tunga fordon utmed angränsande gator, innebärande att riktvärdet 70 dBA överskrids inom huvuddelen av tomten både med dagens trafiksiffror och framtida siffror för 2035 (utan bullerplank). Inom stora delar av tomten ligger värdet över 75 dBA.
6. Ett bullerplank med höjden 2,0 meter utmed norra delen av gränsen mot Västermogatan samt utmed Karlsdalsgatan och upp utmed del av den västra tomtgränsen, innebär att stora delar av fastigheten (västra delen) klarar maxvärdet 70 dBA. Dock ligger värdet fortfarande mellan 70-75 dBA i det nordöstra hörnet samt längst ner i sydväst, utmed Karlsdalsgatan.
7. Åtgärden 0 % tung trafik på Karlsdalsgatan ger i stort sett samma effekt som ett bullerplank, med maxvärden som ligger mellan 70-75 dBA i det nordöstra hörnet samt längst ner i sydväst, utmed Karlsdalsgatan.
8. Med hänsyn till att den tunga trafiken sannolikt är betydligt mindre utmed Karlsdalsgatan, än vad genomförd trafikmätning visar, kan redovisade maxnivåer anses acceptabla. Även utifrån det faktum att den maximala ljudnivån får överskridas max 5 gånger per timme.

Detaljplanen ställer krav på att bullerplank ska anordnas mot Västermogatan och mot järnvägen (mot fastigheten MON 11) samt en del av Karlsdalsgatan. Samt krav på hur bostadsrummen ska orienteras i byggnaden för att reducera bullerstörningen från trafiken. Bullerutredningen ligger som en bilaga till granskningshandlingarna. Se detaljplanebestämmelserna i plankartan:

- m₂ Bullerplank ska anordnas till en höjd av 2 meter när fastigheten används för förskola.
- m₃ Minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet som ska orienteras mot fasad där ekvivalent ljudnivå ute vid fasad inte överstiger riktvärden för utomhusbuller enligt gällande bullerförordning.
Varje bostadslägenhet ska ha tillgång till minst en balkong, uteplats eller gemensam uteplats med rekommenderade ljudnivåer, riktvärden för både ekvivalent- och maximalnivå för utomhusbuller enligt gällande bullerförordning.

Där bestämmelserna m₁ och m₂ sammanfaller i plankartan anses det räcka med ett plank som har samma egenskaper som bullerplanket har.

Utfart från fastigheten MON 13 får enbart ske till Västermogatan. När parkering anordnas i norra delen av fastigheten MON 13 och utfarten kommer nyttjas kommer det i direkt konflikt med planbestämmelsen m₂, *Bullerplank ska anordnas till en höjd av 2 meter*. Bullerskyddad uteplats går att ordna i västra delen av fastigheten utan bullerplank mot Västermogatan. Det anses rimligt att frångå kravet på bullerplank mot Västermogatan när parkering anläggs på fastigheten Mon 13.

Konsekvenserna av planförslaget är att störning från omgivningsbuller reduceras på friytan på fastigheten MON 13 samt att planen gestaltningsmässigt påverkar utformningen på markplan mot allmän plats i och med buller- och skyddsplank.

Vibrationer från spårburen trafik

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

Utifrån markens beskaffenhet anses det inte föreligga problem för vibrationer från järnvägen.

Förorening

Industriverksamheten på fastigheten Sparven 1 är utpekad som miljöfarlig verksamhet. Det är utrett att det är del av industribyggnaden utanför planområdet som är förorenad. Framtida sanering anses inte mer störande än rivning av en större byggnad.

Farligt gods

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter, som har sådana egenskaper att de kan orsaka skador på människor, egendom och miljö/ den närmaste omgivningen, om de inte hanteras rätt under transport samt tankning, inlastning, lossning etc. Farligt gods kan ha explosiva, brandfarliga, giftiga, radioaktiva eller frätande egenskaper. De vanligaste typerna av farligt gods är bensin, diesel, gasol, ammoniak, starka syror och baser samt oxiderande kemikalier, pyrotekniska produkter, sprängämnen, gaser i sprayburkar och tändare etc.

En riskanalys har tagits fram av BSV arkitekter & ingenjörer ab, 2016. Riskanalysen är översiktlig och utförd med avseende på den verksamhet som planeras i byggnaden. Studien begränsas till att omfatta hur en eventuell olycka med farligt gods kan påverka planområdet, framtida verksamheter och de människor som vistas inom fastigheten MON 13. Sannolikheten för en omfattande olycka på järnvägen förbi fastigheten MON 13 i Värnamo bedöms som (mycket) liten. Detta främst med hänsyn till omfattningen av farligt gods som passerar samt den låga hastigheten förbi området. Vid en olycka i höjd med aktuell byggnad, bedöms

konsekvenserna) i värsta fall), bli omfattande. Flera förutsättningar finns som gör riskbilden acceptabel. Det är främst avståndet mellan spår och tomt/byggnad, men även det faktum att flera skyddande byggnader finns mellan spår och fastigheten som begränsar risksektorn/utredningen av eventuell explosion, tryck-/värmevåg, storbrand etc. Då planerad verksamhet bland annat utgör förskola med lektyor utomhus, föreslår utredningen säkerhetsförhöjande och riskminimerande skyddsåtgärder med syfte att uppnå en lägre risknivå än idag. Utredningen rekommenderar att man i en kommande detaljplan inför krav på skyddsplank för utemiljön/lektyor. Samt att entréer, utrymningsvägar samt friskluftsintag förläggs vid icke järnvägssidan av byggnaden.

Detaljplanen medger att skyddsplank ska anordnas på marken mot järnvägen på fastigheten MON 13. Detta ska bidra till att skydda de aktiviteter som förekommer på friytan mot konsekvenser av en eventuell olycka på järnvägen. Se plankartan med planbestämmelsen;

- | | |
|----------------|---|
| m ₁ | Skyddsplank ska anordnas till en höjd av 2,5 meter. |
| b ₁ | Friskluftsintag ska placeras i byggnadssida som inte är vänd mot järnvägen. |
| entréer | Entréer och utrymningsvägar ska inte placeras mot väster (mot järnvägen). |

Där bestämmelserna m₁ och m₂ sammanfaller i plankartan anses det räcka med ett plank som har samma egenskaper som buller- och skyddsplanket har.

Konsekvenserna av planbestämmelserna är att risk att tredje person skadas vid en eventuell olycka, reduceras på friytan och i byggnad på fastigheten MON 13. Planbestämmelsen m₁ medför även till konsekvensen att gestaltningsmässigt påverka utformningen på markplan mot allmän plats och mot fastigheten MON 11 i och med skyddsplank.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Brandfordon kommer intill kvarteretsmarken främst från Karlsdalsgatan men även från Västermogatan och Järnvägsgatan.

I korsningen Karlsdalsgatan/Västermogatan finns brandpost i den omfattning som krävs för detaljplanens genomförande. Brandposten är A-klassad, vilket innebär att den ska leverera minst 1000 l/min och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. VA-anslutningar till fastigheten Mon 13 sker via Västermogatan medan fastigheten Sparven 1 är ansluten via Järnvägsgatan.

Värme

Fjärrvärme är utbyggt i området. Fastigheterna Mon 13 och Sparven 1 är anslutna till fjärrvärmenätet.

Energisystem, energieffektivitet och varaktiga energilösningar är andra viktiga frågor. Att bygga energieffektivt och investera i bra energisystem lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt, vilket bidrar till en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

El och tele

Inom Värnamo stad ansvarar Värnamo Energi för elnätet. Skanova har ledningar inom planområdet. El- och teleledningar ligger i Karlsdalsgatan.

Avfall

Avfallshantering ska ordnas på kvartersmark.

MILJÖMÅLEN

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Värnamo kommun har också fört ner miljö kvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. De lokala miljö mål som kan anses beröras av denna plan är:

- God bebyggd miljö

Kommunen ska verka för:

”att hälsosamma och sociala boende- och arbetsmiljöer med närhet till grönska och vatten skapas samt att störningar i redan befintliga miljöer begränsas” samt

”att god balans mellan grönytor och bebyggelse inom etablerade tätortsområden bibehålls”.

Planförslaget innebär bl a att bostäder och förskola kan etableras ca 50 m från närmaste järnvägsspår. Risk för störande buller och vibrationer är relativt höga.

- Frisk luft och begränsad klimatpåverkan

Planen möjliggör för bostadsändamål, kontors- och förskoleverksamhet, vilket ökar risken av att fler pendlar med bil till området. Förvisso medför det centrala läget till en större chans att fler väljer att gå eller cykla. Intelligande industriverksamhet har rätt till transporter via angränsande lokalgator. Vilket kan innebära en större mängd varutransporter via Karlsdalsgatan. Gatan som ligger i direkt anslutning till barnens utemiljö.

- Miljömedvetenhet och folkhälsa

Utemiljön inom planområdet stärker inte möjligheten för att barn ska tillgodose sig god hälsa och ökad förståelse för hållbar utveckling.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

Värnamo kommun har under ett tiotal år utfört mätningar för att följa luftkvaliteten i tätortsmiljön. Luftmätningar har utförts under vinterhalvåret på Kyrkogatan12 i Värnamo med luftintag mot Bäcklunden/Krycklebäcken. Resultaten visar att man klarar de

miljökvalitetsnormer som gäller. Baserat på dessa mätningar kan man göra bedömningen att miljökvalitetsnormerna klaras även i det för detaljplanen aktuella området. Den faktor som ligger närmast gränsen är stoft/inandningsbara partiklar, PM 10.

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Enligt plan- och bygglagen (PBL 4:34) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Redovisningen ska uppfylla kraven i 6 kap, 7 § första och andra styckena i miljöbalken. Enligt 3 kap, 8 § i samma lag, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap, 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsen gavs under plansamrådet tillfälle att yttra sig om behovsbedömningen. Länsstyrelsens hade inget att erinra om behovsbedömningen. Kommunen anser att planen inte förväntas medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammanfattningsvis från behovsbedömningen så påverkas miljömålen; Frisk luft, God bebyggd miljö, Giftfri miljö, Begränsad klimatpåverkan, Ett rikt växt- och djurliv samt kommunens lokala miljömål; Miljömedvetenhet och folkhälsa. Utifrån behovsbedömningen kommer följande frågor att utredas vidare i planen: trafik, buller, markradon, tillgång till utemiljö med rekreation (för bostads- och förskole-ändamål). Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan program. Efter samråd och granskning antas planen av kommunfullmäktige. Kommunens plan- och byggavdelning verkar för att planen blir antagen under våren 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag då planen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av densamma.

Kommunen har vid kommunalt huvudmannaskap en rättighet, samt vid påkallande också en skyldighet, att mot lagenlig ersättning lösa in allmän platsmark. Området som utgör allmän plats i den nya detaljplanen utgör det också i de befintliga planerna. Den allmänna platsmarken i den nya detaljplanen är i både kommunal och privat ägo. Viss del av den allmänna platsmarken, vilken är i privat ägo, i den befintliga planen läggs i den nya detaljplanen istället ut som kvartersmark för industriändamål. Den nya detaljplanen kan föranleda fysiska ändringar av allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för tillhandahållande av färskvatten samt bortledning av dag-, drän- och spillvatten. Huvudmannen ansvarar för att ledningar byggs ut, samt ansvarar för framtida drift och underhåll. Ledningsnätet är utbyggt.

Värnamo Energi AB är huvudman fjärrvärme och elnät.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggnader, anläggningar, hantering av dagvatten m m inom sin kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut m m

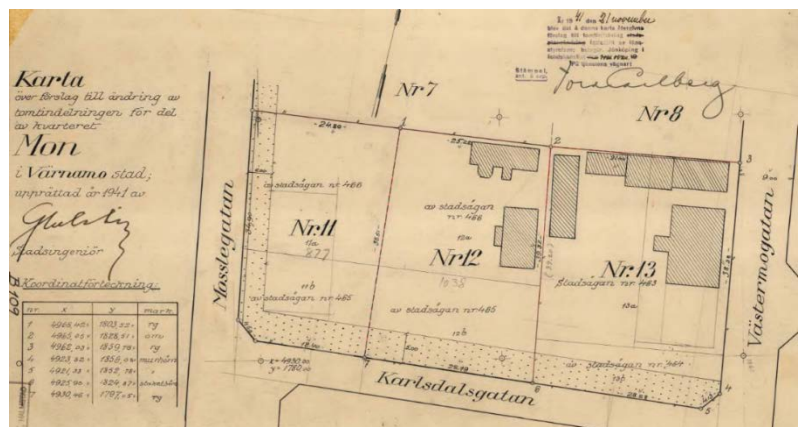
Överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats mellan kommunen såsom ägare av Värnamo 14:2 och ägaren till fastigheten Sparven 1 gällande överföring av mark utlagd som allmän platsmark i denna detaljplan. Då berörd mark är utlagd som allmän plats i befintlig plan kan överföringen äga rum redan med stöd av den äldre planen. Möjligheten till genomförandet stadfästes i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsbildningen kommer att innebära en ytterst marginell påverkan på den praktiska markanvändningen.

Inom den del av Sparven 1 som omfattas av planområdet finns ett avtalsservitut för rätten till befintliga VA-ledningar. Kommunen kommer vid en ändring av fastighetsindelningen att verka för servitutets fortbestånd inom överförd mark.

Tomtindelning, fastighetsplan m m

Del av planområdet har omfattats av tomtindelningsbestämmelser.

Tomtindelningsbestämmelser utgör enligt övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan, undantaget vad som sägs i övergångsbestämmelserna rörande pågående planarbete vid tidpunkten för den nya lagens ikraftträdande. Kommunen har sedan 2011-04-18 i uppdrag att upphäva majoriteten av alla fastighetsplaner och tomtindelningar i kommunen.



Bilden visar tomtindelning (akt 109) för del av kvarteret Mon fastställt 1941.

Tomtindelningen skall innan dess att denna detaljplan antas upphävas i ett separat ärende enligt de äldre bestämmelserna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kan erhålla utgifter till följd av markförvärv, inlösen, förrättningskostnader, upprustningsåtgärder av allmän platsmark m m.

Ekonomiska konsekvenser för respektive exploatör

Ägaren till Mon 13 kommer att erhålla utgifter för genomförandet av exploateringen inom sin kvartersmark. Exploateringen kan komma att omfatta ändringar av befintlig byggnad, uppförande av bullerplank, anordnade av lekplatser m m.

Ägaren till Sparven 1 kommer att erhålla utgifter och/eller inkomster till följd av överlåtelse av mark och exploatering inom sin kvartersmark.

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

Allmänna konsekvenser av planens genomförande

Allmän platsmark ordnas upp när fastighetsbildningsåtgärder har vidtagits mellan fastigheten Sparven 1 och kommunens gatufastighet Värnamo 14:2. Fastighetsbildningen medför att en vändplan kan iordningställas och att Karlsdalsgatan genom trafikföreskrifter kan enkelriktas. En sådan åtgärd förbättrar den allmänna trafiksituationen i området.

Detaljplanen möjliggör för tillfällig förskoleverksamhet, samt permanent centralt lokaliserade bostäder och arbetsplatser som kan medföra att fler väljer miljövänliga transportsätt.

Upprättad i oktober 2015, rev. mars 2016

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och byggavdelningen

Frida Fälth
Planarkitekt