

Bilaga om planändring till F 164 Del av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningen

Dnr PLAN 2022.3522
Antagen 2023.08.30
Laga kraft 2023.09.28

Bilaga om ändring till analog planbeskrivning till Stadsplanen F 164 Delar av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal i Värnamo stad

Befintlig plan

Stadsplanen F 164 - Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Värnamo stad (Delar av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal), fastställd av Länsstyrelsen 1969¹.

Syftet med befintlig plan

Syftet med den ursprungliga stadsplanen F 164 från 1967 är ej skriftligt tydliggjort utöver att planbeskrivningen beskriver vilka olika ändamål planen anvisar mark för. Det övervägande ändamålet – som numera kan översättas till användningsbestämmelse - utgörs av kvartersmark för bostäder, småindustri, samlingslokaler samt specialområde för järnvägsändamål.

De allmänna motiven för planändringen och utvidgningen beskrivs i beskrivningen tillhörande stadsplanen enligt följande. "Industri kvarteren måste utformas så att utvecklingsmöjligheter för företagen säkras, gatunätet behöver ses över för att skapa bättre kontakt mellan stadsdelar på båda sidor om järnvägen samt har stadsplanen bedömts bära anpassas till kvarterens användning och utnyttjande. Planutvidgningen omfattar ett mindre parti mot söder. Utvidgningen ingår i förberedelser för fortsatt planläggning mellan Götavägen och järnvägen och innebär fastslående av ledningssträckningar till Backegårdsområdet, stadsplan fastställd 1967".²

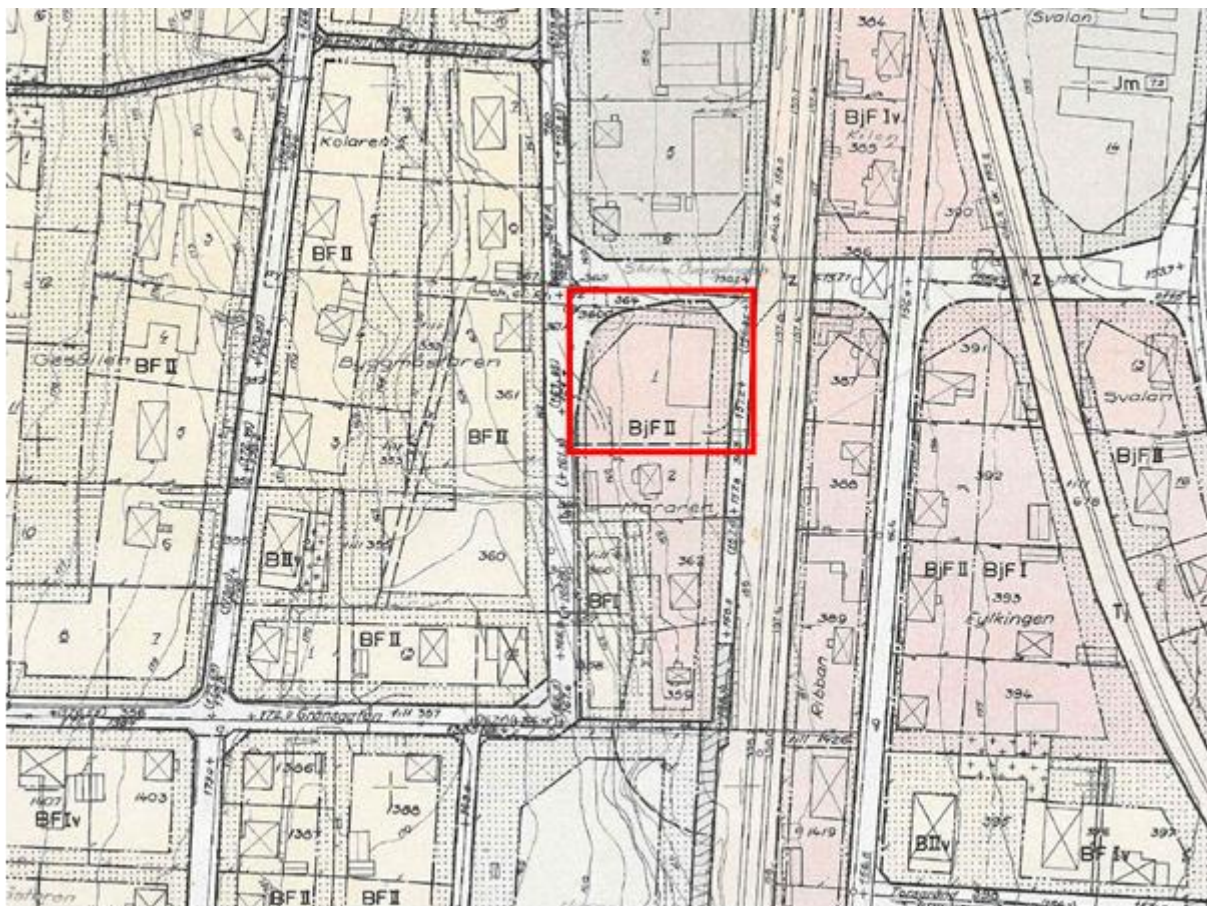
Ändring av befintlig plan

Samhällsbyggnadsförvaltningen på Värnamo kommun bedömer utifrån ovanstående information att den föreslagna ändringen ryms inom syftet för befintlig detaljplan i enlighet med Boverkets rekommendationer och PBL 4kap 32§.

¹ Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Värnamo stad (delar av Nedre Backegårdsområdet och Karlsdal), fastställd av Länsstyrelsen 1969

² Beskrivning till Stadsplanen F164

Bilaga om planändring till F 164 Del av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningenDnr PLAN 2022.3522
Antagen 2023.08.30
Laga kraft 2023.09.27

Utdrag ut gällande detaljplan med området för ändring markerat med röd ram.

Beskrivning av ändringen³

1. Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med planändringen är att ta bort begränsningen i antal lägenheter och ta bort begränsningen att vind inte får inredas för fastigheten Muraren 1. Samt att anpassa planen efter fastighetens faktiska utbredning och användning, då ändringen och utvidgningen av stadsplanen från 1960-talet aldrig har genomförts för aktuellt område. Fastighetens utbredning och Snickaregatans sträckning förbi fastigheten överensstämmer inte med gällande stadsplan. I och men denna planändring anser kommunen att gällande stadsplans syften inte ändras, men att hela fastigheten Muraren 1 får samma användning samt att dem del av kvartersmarken i gällande plan som idag används som gata får bli allmän plats.

Befintlig byggnad inom fastigheten står idag tom och har tidigare används som verksamhetslokal för tryckeriverksamhet. Ändring görs i huvudsak för att möjliggöra ett beviljande av bygglov för bostäder med fler lägenheter än två. Tanken om att konvertera befintlig byggnad till ett mindre

³ Enligt BFS 2020:8 om planbeskrivning – 2 kap 15§

Bilaga om planändring till F 164 Del av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningenDnr PLAN 2022.3522
Antagen 2023.08.30
Laga kraft 2023.09.27

flerfamiljshus stämmer väl överens med Fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad, antagen 2022-06-22, som anger att den huvudsakliga principen för bebyggelseutveckling inom tätorten är att växa inifrån och ut enligt förtätningsprincipen. Fastigheten ligger knappt 700 meter från Flanaden och därmed i ett mycket centralt läge i staden. Intilliggande gator är kommunala och anses lämpliga för att kunna hantera den biltrafik som ett mindre flerfamiljshus inom fastigheten bidrar till.

2. Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

Ändring av detaljplan har valts då de befintliga och föreslagna planbestämmelserna till stora delar överensstämmer samt att de nya bestämmelserna inte avser förändra eller påverka förutsättningarna för den berörda fastigheten jämfört med befintlig plan i större utsträckning.

3. Vad som ändras i detaljplanen

Tolkade bestämmelser

Bestämmelsen Bj, har tolkats till nu gällande bestämmelse, B (bostäder), Z (småindustri, ej farlig eller störande) samt e₁ 25,0 (max 25% av fastigheten får bebyggas).

2 mom. Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt, där så prövas lämpligt, för småindustriändamål av sådan beskaffenhet som för närboende icke medför brandfara, sanitär olägenhet eller stör trevnaden.

Skärmlapp från gällande planbeskrivning.

Bestämmelsen punktprickad mark har tolkats till nu gällande bestämmelse för punktprickad mark (marken får inte förses med byggnad).

§ 2
SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER FÖR OMRÅDENAS ANVÄNDNINGSSÄTT
1 mom. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas. Där så prövas utan olägenhet kunna ske får dock till nybyggnad hänförlig ombyggnad av befintlig byggnad företagas även om byggnaden helt eller delvis är belägen inom med punktprickning betecknad områdesdel.

Skärmlapp från gällande planbeskrivning.

Bilaga om planändring till F 164 Del av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningenDnr PLAN 2022.3522
Antagen 2023.08.30
Laga kraft 2023.09.27

Bestämmelsen F har tolkats till nu gällande bestämmelse, f₁ (endast friliggande huvudbyggnad).

§ 3
BYGGNADSSÄTT
Inom med F betecknat område får huvudbyggnader uppföras
endast fristående.

Skärmlapp från gällande planbeskrivning.

Bestämmelsen II har tolkats till nu gällande bestämmelse, h₁ 11,0 (högsta nockhöjd).

BYGGNADSHÖJD OCH TAKNOCKSHÖJD
1 mom. Inom med I, Iv, II eller IIv betecknat område får huvud-
byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0,
4,8, 7,2 och 7,6 meter.

Skärmlapp från gällande planbeskrivning.

Ändrade/borttagna bestämmelser

Bestämmelsen Bj innehåller även bestämmelse kring att enbart två lägenheter får inredas, vilket i denna ändringsplan tas bort för att möjliggöra flera lägenheter.

§ 8
ANTAL LÄGENHETER
Inom med Bj betecknat område får byggnad inredas med högst
två lägenheter.

Skärmlapp från gällande planbeskrivning.

Bestämmelsen om att "endast inom v betecknat område får ut över angivet våningsantal vind inredas", har tagits bort för att befintlig inredd vind ska vara planenlig.

2 mom. Endast inom med v betecknat område får utöver angivet vå-
ningsantal vind inredas.

Skärmlapp från gällande planbeskrivning.

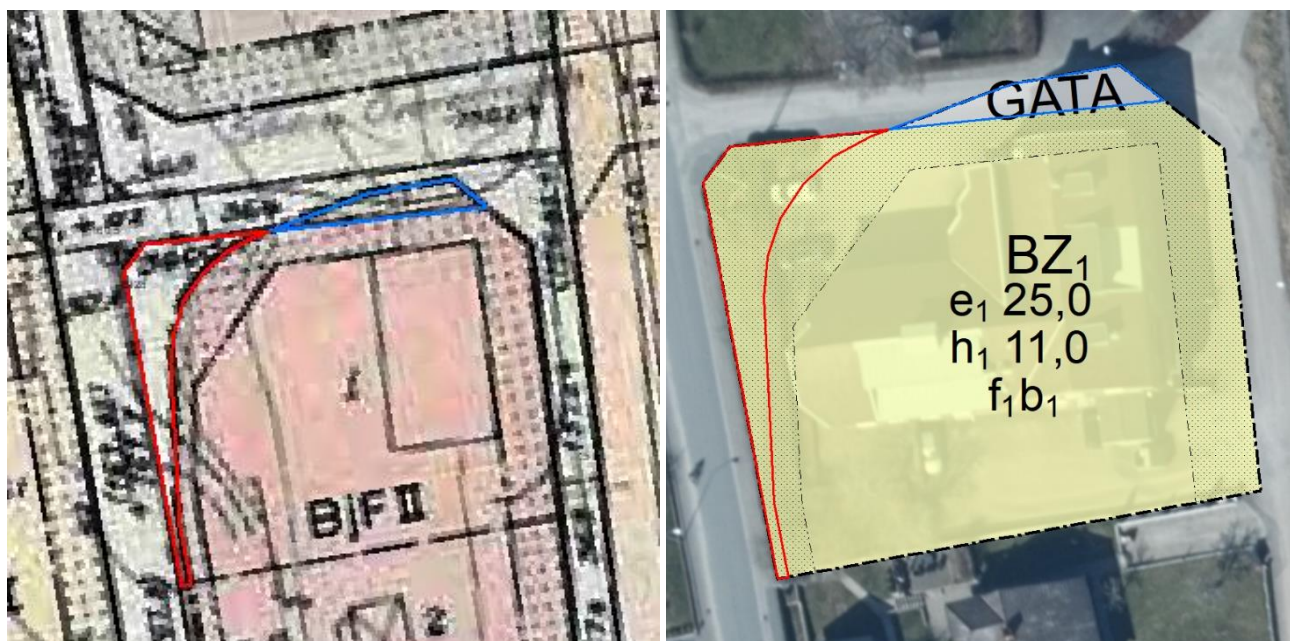
Bilaga om planändring till F 164 Del av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningenDnr PLAN 2022.3522
Antagen 2023.08.30
Laga kraft 2023.09.27**Tillagda bestämmelser**

Bestämmelsen om att "Färdig golvhöjd på nedersta bostadsplan ska vara som lägst +158 meter över angivet nollplan" har lagts till för att säkerställa att tillkommande bostäder inte blir översvämmade vid ett skyfall.

Ändring av användningsytor

Markytan som har användningen bostäder anpassas efter gällande fastighetsgräns, den markyta som i gällande plan har användningen Bj men som hamnar utanför fastighetsgränsen för fastigheten Muraren 1 beläggs med gata då det är befintligt ändamål för ytan.



För område markerad med röd linje kommer användningen ändras från gatan till bostäder och för område markerad med blå linje kommer användningen ändras från bostäder till gata. Till vänster ses den gällande detaljplanen och till höger ses förslaget på ändring.

4. Konsekvenser av ändringen av detaljplanen

Befintliga byggnader på fastigheten Muraren 1 kan efter godkänt bygglov ändras från verksamhetslokal till ett flerfamiljshus. Förtätning av staden kan då ske i linje med gällande Fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad, som anger att den huvudsakliga principen för bebyggelseutveckling inom tätorten är att växa inifrån och ut enligt förtättningsprincipen. Fastigheten ligger knappt 700 meter från Flanaden och därmed i ett mycket centralt läge i staden.

5. Hur kommunen hanterat och avvägt olika intressen enligt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) gällande ändringen av detaljplanen.

Bilaga om planändring till F 164 Del av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningenDnr PLAN 2022.3522
Antagen 2023.08.30
Laga kraft 2023.09.27

Inom ramen för planändringen tar kommunen särskild hänsyn till PBL 2 kap 3§ punkt 3: ”en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt” samt punkt 5: ”bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet”. En långsiktigt god hushållning av mark talar för att ge bygglov för bostäder i befintliga byggnader och bidrar till en god utveckling av bostadsbeståndet samt förtätning av befintlig bostadsstruktur.

Kommunens bedömning är att ett fullskaligt planförfarande för att möjliggöra ett korrekt bygglovsförfarande av en befintlig byggnad inte är nödvändig⁴. Vidare bedömer kommunen inte att planändringen är till men för vare sig allmänna eller enskilda intressen (PBL 2 kap 1§) eller att planändringen medför att miljökvalitetsnormerna inte kan följas (PBL 2 kap 10§).

6. *Motiven till de enskilda regleringarna som omfattas av beslutet om ändring av detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte samt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900)*

Kvartersmarken på vilken bostäder (max 2 lägenheter) samt småindustri är tillåten ändras till att enbart bostäder tillåts utan begränsningen på max 2 lägenheter. Övriga bestämmelser för området är kvar i sin helhet. Motivet till det är en enklare handläggning och läsning av planen samt möjligheter till eventuella framtida mindre förändringar, om- och tillbyggnationer.

Ovanstående ändamål är förenliga med ursprungsplanens syfte om bostäder samt följer bestämmelserna i PBL 2 kap.

7. *Genomförandetid för ändrade planbestämmelser*

Planändringens genomförandetid är satt till 60 månader och börjar när planändringen får laga kraft.

8. *Sammanställning av eventuella nya planeringsunderlag och utredningar som har gjorts med anledning av planändringen*

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan för ändringen har tagits fram. Den visar att påverkan på miljö i och med ändringen är liten vilket ligger till grund för kommunens bedömning om att en miljökonsekvensbedömning inte behöver genomföras utan konsekvenserna beskrivs i ändringshandlingarna.

Skyfall

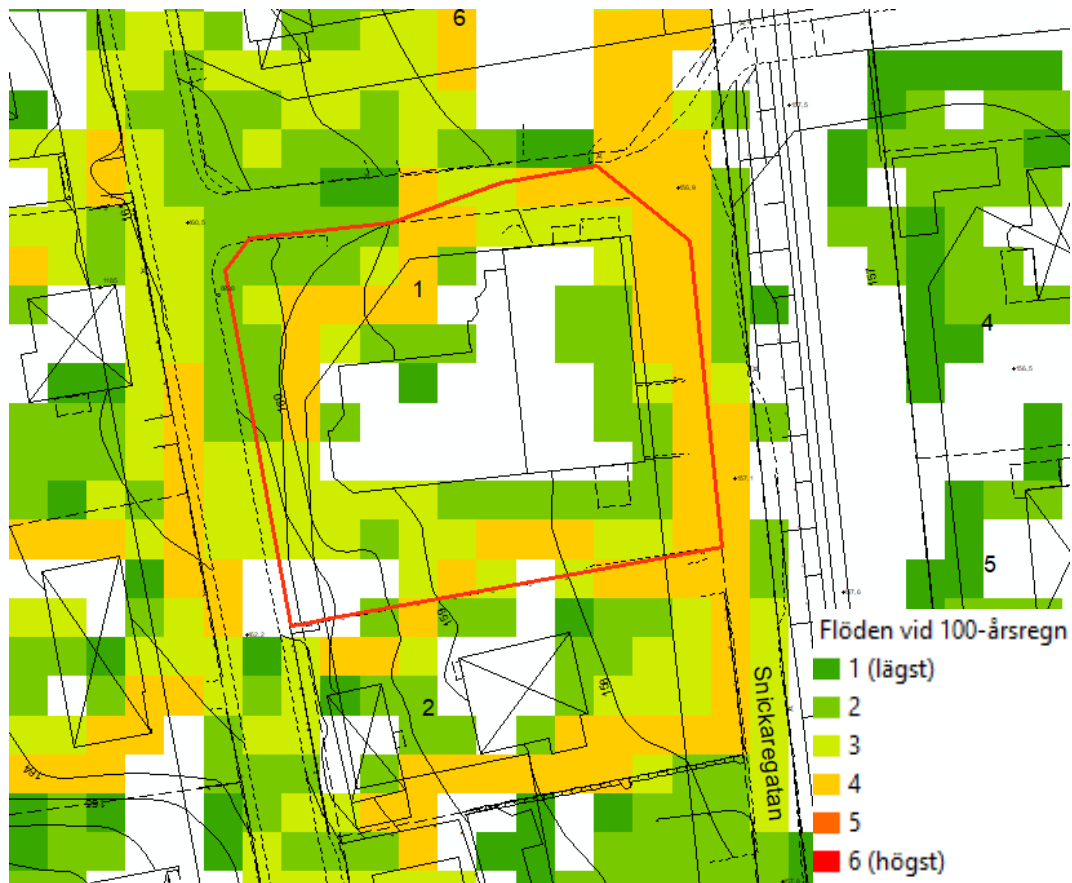
⁴ Se punkt 2 sida 2.

Bilaga om planändring till F 164 Del av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningen

Dnr PLAN 2022.3522
Antagen 2023.08.30
Laga kraft 2023.09.27

Området sluttar från väster ner mot järnvägen som ligger strax öster om planområdet vilket gör att vid ett större skyfall kan vatten samlas mellan järnvägen och planområdet då där



Kartan visar hur flödena för ett 100-årsregn påverkar området.

finns en

lågpunkt. Enligt kommunens egen karta över flöden vid ett 100-årsregn kan det förbi och delvis inom planområdet bildas relativt höga flöden av vatten vid ett skyfall.

Vid ett 100-årsregn kan det, i och med att den finns en lågpunkt i östra kanten av planområdet, samlas vatten. Som mest visar kommunens skyfallskartering att det kan samlas mellan 50–100 cm vatten.

Markhöjden utanför ingången på entréplan är +158 och det vore lämpligt att ändra markhöjden intill fasaden i öster så att den lutar från byggnaden.

Då förhållandena på platsen är befintliga och ingen ny byggnad ska uppföras bedömer kommunen att riskerna vid ett skyfall inte ökar mot dagens förutsättningar. Hur detta påverkar byggnaden behöver beaktas i bygglovsskedet, då användningen bostäder/småindustri inte omprövas i denna ändring.

Bilaga om planändring till F 164 Del av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningen

Dnr PLAN 2022.3522
Antagen 2023.08.30
Laga kraft 2023.09.27

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 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

Ljudnivån är generellt god inom området. Närheten till järnvägen innebär höga maxnivåer, men låga ekvivalenta nivåer. Nattetid är trafiken på järnvägen låg, med endast tre tåg per natt med dagens trafiksiffror. De högsta maximala nivåerna sker dagtid. Framtida trafikökning bedöms ske främst mellan 06–22.

Fastighetsägaren har tagit fram en bullerutredning som visar att ekvivalent ljudnivå idag är under det rekommenderade värdet på 60 dB(A), men att vid en uppräknings av spårtrafik för år 2040 visar utredningen värden som överskrider rekommendationerna. Bullerutredningen visar att bullernivåerna kan klaras om byggnaden byggs om från tryckeri till bostadsändamål även vid en uppräknings genom tätning/byte av fönster.

Vibration från spårtrafik

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

En mätning av vibrationer för fastigheten har gjorts. Den visar att vid samtliga mättillfällen underskred mätvärdena 0,4 mm/s, vilket är det riktvärdet som Trafikverket och Naturvårdsverket anser bör eftersträvas vid permanentbostäder.

Miljö/föroreningar

Fastigheten har idag en riskklass 3 som står för "måttlig" risk för människors hälsa och miljön. Riskklassen är baserad på den grafiska industri som varit på platsen mellan år 1975–2000. Före den grafiska industrin har det funnits en triåfabrik på platsen sedan mitten på 50-talet.

Utanför planområdet finns ett flertal fastigheter som är utpekade på kartan över efterbehandlingsområden misstänkt förorenad mark. De fyra närmsta objekten har inte hanterat halogenerade lösningsmedel. Närmaste objekt där lösningsmedel har använts är beläget cirka 150 meter norr om planområdet.

Under förutsättning att inga markarbeten utförs så ser kommunen ingen risk med att befintlig byggnad görs om till lägenheter. Kommunen bedömer att risken för människors påverkan av föroreningar från tidigare verksamhet vid ombyggnation av befintlig byggnad till bostäder är liten.

Bilaga om planändring till F 164 Del av nedre Backegårdsområdet och Karlsdal

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningen

Dnr PLAN 2022.3522
Antagen 2023.08.30
Laga kraft 2023.09.27

Då användningen bostäder och småindustri är gällande behöver den inte omprövas, vilket innebär att en miljöutredning för platsen inte har tagits fram.

Klimatanpassning

Förtätning av ett befintligt bostadsområde kan bidra till att minska klimatpåverkan i stället för att ianspråka mark som tidigare har varit oexploaterad. Även tanken om att bygga om befintlig byggnad till flerfamiljshus i stället för att riva och bygga nytt kan bidra till en minskad miljö- och klimatpåverkan.

Då fastigheten ligger i ett område med relativt lågexploaterade tomter och hög andel grönska bör inte byggnationen påverka befintliga eller skapa nya värmeöar.

Kulturmiljö

Byggnaden inom fastigheten är med i Länsstyrelsens inventering av kulturhistoriska industrimiljöer i Jönköpings län. Den har bedömts till en klass 3 vilket innehåller byggnader som har genomgått kraftiga förändringar från dess ursprung eller är förfallna.

Juni 2023

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sanna Petersson
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt

Detaljplan för fastigheten
Muraren 1
i Värnamo stad

Dnr PLAN 2022.3522

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för Muraren 1 har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 4 juli 2023 – 1 augusti 2023. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo stadsbibliotek. De har även funnits tillgängliga på kommunens webbplats. Fem yttranden utan erinringar och tre yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Fastighetsägare 1
- Telia
- Värnamo energi
- Länsstyrelsen
- Teknik- och fritidsnämnden

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

FTIAB

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 att 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

Kommunen noterar informationen.

Lantmäteriet

Fastigheten Muraren 1 är idag planstridig utifrån en utnyttjandegrad om max 25%.

Vi en fastighetsbildning där ev mark förs från fastigheten skulle planstridigheten innebära ett hinder.

Kommentarer

Kommunen bedömer att fastigheten är fullt utbyggd och att inga fastighetsregleringar behövs för att genomföra detaljplanen. Den mark som enligt planen ligger inom kvartersmark tillhör redan idag fastigheten Muraren 1.

Trafikverket

En bullerutredning har genomförts för att säkerställa att gällande riktvärden innehålls. Bullerutredning utgår från felaktig STH (största tillåtna hastighet) och ska därmed revideras. STH för Kust- till kustbanan och Nässjö-Halmstad är 80 km/h för samtliga tågtyper. Det finns ingen växel utmed banorna förbi fastigheten utan närmsta växel är belägen ca 350 meter norr om fastigheten och det är först här som hastigheten går ner till en STH på 40 km/h genom just växlarna. Det är inte säkerställt att de föreslagna skyddsåtgärderna är tillräckliga utan bullerutredningen ska göras om med korrekt STH.

Plankartan saknar reglering kring buller och Trafikverket anser att plankartan ska kompletteras med detta. Plankartan ska även reglera de skyddsåtgärder som krävs för att gällande riktvärden för buller ska innehållas.

Kommentarer

Bullerutredningen har uppdaterats så att den nu utgår från rätt värden (80 km/h istället för tidigare 40 km/h). Dock ligger fastigheten så pass nära växeln för tåget att det inte är rimligt att hastigheten förbi fastigheten är 80 km/h utan lägre. Fastigheten klarar dagens bullervärden och vi en uppräknig av antalet tåg blir situationen för stora delar av centrala Värnamo oacceptabla vilket bör åtgärdas i ett större sammanhang.

Enligt den bullerutredning som har tagits fram går det att uppnå bullerkraven både genom mindre insatser som att restaurera befintliga fönster eller genom att byta ut fönsterna och sätta in nya. För uteplats klaras bullervärdena idag och kan även klaras vid uppräknig genom mindre åtgärder så som att skärma av en lämplig plats. Det är inte lämpligt att sätta in bestämmelser kring vilka ljudnivåer som ska klaras då ett sådant riktvärde kan ändras under planens livstid.

ÖVRIGT

- Planbestämmelse kring tillåten bruttoarea har bytts ut till byggnadsarea.

Augusti 2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN