

Detaljplan för del av fastigheten
RÖRSTORP 6:1
(Magnusgatan) i Värnamo stad

Dnr 17.3462.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE EFTER GRANSKNING -1-

ALLMÄNT

Detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:1 har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 12 oktober 2018 – 12 november 2018. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt på Gummifabriken. De har även funnits tillgängliga på Vråens bibliotek, sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats.

Under granskningstiden har nio yttranden utan erinringar och ett yttrande med erinringar kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Barn- och utbildningsnämnden
- Fastighetsägare 3
- Fastighetsägare 4
- Bostadsföreningen Trädkryparen, Rörestorpshus nr: 6:12
- Tekniska utskottet

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Fastighetsägare 5,6,7,8,9,10

Vi vidhåller alla våra tidigare erinringar/kommentarer avseende placering av en förskola med markanläggningar i vår Naturpark.

Tillkommer våra erinringar/kommentarer enligt följande:

- Den behovsbedömning som enligt underrättelsen i samband med planen och dess genomförande, är enligt vår uppfattning inte relevant och kan medföra betydande miljöpåverkan inom Naturparken.
 - Resultat av Trafikbullerberäkning – Europaväg 4 Rörstorp 6:1 (Magnusgatan), daterad 2015 behöver en uppdatering för att kunna bli ”vägledande”.
- Bullret av den tunga trafiken med de utländska ”konvojerna”, och den ökande fordonsmängden påverkar redan nu bostadskvarteren och Naturparken samt en förskolas placering där såväl ute som inne.

Kommunens svar till oss ändrar inte på våra erinringar.

1. Vi anser att "sammankopplingen" är för smal och i stället "frånkopplar" de båda områdena. Stråket från våra tomtgränser mot söder borde vara ca 55 m brett, för att kunna inrymma det värdefullaste området med stigar i Naturparken åtkomliga för allmänheten.

Eftersom förskolans markområde kommer att inhägnas, påverkar även detta tillgängligheten. En förskolegård går inte att "uppleva" för allmänheten,

2. Vi anser att det inte är gynnsamma grundförhållanden för förskoleytan. Den beskrivning som återfinns i den nu framtagna dagvattenutredningen, är uttömmande och tydlig, och visar att en bebyggelse på den ytan som förskolan är tillägnad är olämplig för bebyggelse. I utredningen saknas uppgift om att markledning som grävs ner, väntas återfyllas med packningsbara massor som hindrar att såväl dagvatten som grundvatten kan passera.

Någon grundundersökning har tydligen inte genomförts vid planeringen. Även kommunen som byggherre väntas väl att undersöka området för en förskola inte minst för att kunna kostnadsberäkna projektet.

Inom det avsatta skolbyggnadens yta finns berg i dagen, diken, källsprång, och trädrötter till höga träd som inte klarar att stå i vatten, eller har rotsystem som avdräneras.

Eftersom planen utgår ifrån att hela ytan på mark och golvyta i byggnaden läggs på nivå 170. Innebär det att träd med sina rötter i marken lika utbrett som deras höjd över marken försvinner. Risken för att träd som får förändring i rotsystemet blir de första som faller vid en storm, och det kan innebära att som skyddsåtgärd avverkas alla träd som kan nå byggnaden vid fall såväl under uppförande av byggnaden och efter inflyttning.

Den återopade geotekniska utredningen från 1969 skulle vara värdefullt att få ta del av.

Vid grundläggning för byggnad under nivån 170 och ledningsgravar på ca 150, och brunnar med ytterligare djup, gäller att alla rotsystem som skadas eller få ändra vattenförhållanden under byggnadstiden kan innebära förlust av träd.

Vid eventuellt bergschakt kommer mjuksprängning att erfordras, annars kommer sprickor att uppstå i berget som kan avdränera grundvattnet.

Vid schakter och transporter inom Naturparken som framkallar vibrationer i marklagren eller avdränerar vatten från silt-massan är det stor risk. att byggnader inom det norra bostadsområdet skadas.

Dagvattenutredningen, har klart visat vilken svår grundläggning som förekommer vid byggnation på Naturparkens vackraste yta.

Utredningen säger inte något om hur risken för grundvattensänkning och sättningar i bostadshusgrunder kan återkomma inom det norra bostadsområdet. Provboringen för ca 15 år sedan visade att några hus hade grundsättningar förmodligen p g a av avdränering av den okonsoliderade leran (Silt) som vid grundvattensänkning pressas samman och massorna under grundsulor undermineras med sjunkning, sprickning och sättningar i bostadshuset som följd.

Förekomst av Silt som bärare av jordmassor byggnadsgrunder är "olyckligt". Vid byggnationen 1973 blev grundläggningen stoppad när silt-förekomsten uppenbarades. Markentreprenören begärde då att få byta bort silten till tjänliga material, men byggherren som var Värnamo kommuns CBK medgav inte detta och hävdade att det

inte innebar någon risk. Efter tio år när skadorna visade sig, hänvisade kommunen till allmän preskription och vi fick ingen hjälp.

I nuläget har sprickornas breddning till synes avstannat på de skadade byggnaderna så vi har börjat laga, men, kommer de tillbaka under eller efter alla slag av vibrationer i vår Naturpark så blir det på kommunens ansvar att avhjälpa skadorna som kan uppkomma från markundersökningar och etableringen, till 10 år från påbörjandet.

Bilaga 1

Bifogas kopia av genomförd grundundersökning 2003.

(Samt utdrag ur Statens geotekniska instituts (SGI) information om siltjordars egenskaper. Samt information om rotsystemet hos en tall som är 15–20 meter hög.)

Kommentarer

- *Tidigare inlämnade synpunkter hanteras i samrådsredogörelse daterad september 2018.*
- *Behovsbedömning:
Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Samrådsyttrande från Länsstyrelsen daterat 2018-04-09.
Kommunen gör bedömningen att detaljplanen med dess naturområde, som kopplas till ett större naturområde samt att planen tar hänsyn till naturvärden genom planbestämmelser (som n₁-marken är avsedd för träd) medför att naturvärden inom området bibehålls. Därmed görs bedömningen att naturvärdena som går förlorade inte innebär betydande påverkan på miljön.*
- *I trafikbullerutredningen som har tagits fram för detaljplanen har beräkningar utförts för en framtidsprognos för år 2038. Trafikuppgifterna har räknats upp från den data som Trafikverket har från mätningar av sträckan 2015. Uppräkningen har gjorts med 1,5% per år. Kommunen anser att utredningen är aktuell för bedömning av bullersituationen.*
- 1. *Kommunen gör bedömningen att avståndet mellan befintliga bostadsfastigheter och kvartersmark för förskola, cirka 18 meter som närmst, är ett acceptabelt avstånd när staden behöver förtätas. Avstånd från byggrätt till byggrätt är cirka 36 meter. Trots att kvartersmark för förskola inte kan användas av allmänheten de tider som förskolan är öppen, gör en förskola på platsen med sin stora förskolegård att området även fortsättningsvis kommer upplevas öppet och grönt.*
- 2. *Marken bedöms lämplig utifrån grundförhållandena. En detaljplan möjliggör för byggnation, inte att det säkert byggs. När kommunen som lokalförsörjare anser det aktuellt att bygga, tittar kommunen närmare på byggkostnader. Kommunen bedömer inte att markledningen kommer förhindra att dagvatten och grundvatten kan passera. I planen beskrivs fördelarna med varierad miljö och terräng, vilket innebär att all kvartersmark inte kommer ligga på marknivå +170 meter. Planen reglerar inte golvyta i byggnad. Golvytans höjdnivå säkras genom Boverkets byggregler i samband med tekniskt samråd och i beslut om startbesked. En geotekniskutredning har efter första granskningsskedet tagits fram av Sweco. Utredningen har lagts till detaljplanen som bilaga 1. Planbeskrivningen har reviderats och kompletterats avseende den geotekniska utredningen.
I planbeskrivningen under genomförandefrågor/tekniska frågor har följande text lagts till: Innan byggnation av förskolan genomförs bör de intilliggande byggnaderna*

besiktigas och sättningar dokumenteras för att konstatera vilka sättningar och sprickor som finns.

ÖVRIGT (Ändringar efter granskning nr 1)

- Plankarta och planbeskrivning har reviderats så att 25 % (ca 2450 kvm) av fastighetsarean tillåts inom användningsområdet. Under tidigare granskning var största exploatering inom fastigheten 1300 kvm.
- U-området inom allmän platsmark, NATUR₁ har tagits bort från plankartan.
- Högsta byggnadshöjd har ändrats från 4,0 till 5,0 meter.
- E₁ området för transformatorstation har minskats.
- Egenskapsområdet för dagvattenhantering har justerats.
- Avsnittet om dagvattenhantering i planbeskrivningen har uppdaterats.
- Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen och på plankartan.

mars 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
RÖSTORP 6:1 (Magnusgatan)
i Värnamo stad

Dnr 17.3462.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE nr 2

ALLMÄNT

Detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:1 har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 10 maj 2019 – 10 juni 2019. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt på Värnamo huvudbibliotek (Gummifabriken). De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats.

Fem yttranden utan erinringar och ett yttrande med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Tekniska utskottet
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen
- Barn- och utbildningsnämnden
- Fastighetsägare nr:1

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Fastighetsägare nr 2, gemensam skrivelse av ägare till sex fastigheter

- Tillgänglighet

Vi anser att det ur flera perspektiv är helt fel att bygga en förskola i den vackra Naturparken. Det är ett av Värnamo kommuns få gröna områden och det enda mot öster. Stora friska träd skulle fällas och tillgängligheten till Naturparken skulle försämrats betydligt. Närheten till Naturparken är mycket värdefull för människor idag och kommer säkert att uppskattas ännu mer i framtiden då Värnamo stad blir större med mer bebyggelse som följd. Med tanke på miljöaspekten borde en förskola byggas på en centralare plats dit många barnfamiljer har nära – inte i utkanten av en stad där ingen bebyggelse kommer att ske i framtiden, varken åt söder eller åt öster.

Obs! en förskola med staket runt kan inte upplevas som grönområde och kvartersmarken är inte tillgänglig för allmänheten. Naturparken kan inte flyttas, men det kan förskolor. Vi får vår dom av våra efterkommande. Det är inte försent att börja om med vår Naturpark kvar utan skolan.

- Buller

Beträffande bullermätning mot E4:an, är vi frågande över att kommunen använder mätningarna från 2015, och anser att de värdena ska vara tillämpliga 2019. Den tunga trafiken i kolonner som har tillkommit från 2015 med mycket buller är inte nämnt.

- Tekniska utredningar

Bra att sprickor i grunder och fasader i kvarteret Hägern besiktigas och inventeras, inklusive funktionen på dagvattenbrunnen i Naturparken söder om Hägern 9. SWECO har i sin dagvattenutredning inte tagit notis till om hur våra husgrunder och byggnader gränsar i söder mot Rörstorp 6:1. Eftersom marken på 6:1 lutar mot norr uppstår en form av recipient in på våra tomter och vi undrar hur det kan påverka våra husgrunder. SWECO synes inte ha fått del av grundundersökningen daterad 03-03-28 av bGK Huskvarna i anslutning till Hägern 7, som har de största skadorna i kvarteret. Vi förväntar oss att kommunen utökar SWECOs uppdrag.

- Övrigt

Kvarteret Hägern ingick i tomtkön på 70-talet. Vi uppskattade att få vår tomt mot området som blivit fastlagt som Naturpark för folket inom Amerika och Vråen, öppen för alla. Kommunen hade planer på att förverkliga Naturparken när den bildades men kom aldrig igång, och skötseln har blivit eftersatt. Såvitt vi känner till har det endast utförts en upprepning efter en storm med några stora trädfall. Men ju mindre ingrepp, desto mera Naturpark.

Vi anser att kommunen har strikt ansvar för det som händer med byggnationen i Kvarteret Hägern, med sättningar i våra husgrunder som medförde sprickor i våra fasader. Grundundersökning före grundläggning hade inte vidtagits. Vid ägarbyte på våra fastigheter, kommer skadorna fram, och kommer att påverka värdet på våra hem.

Med ca 815 + 100 fordonsrörelser varje förskoledag !

Vi godkänner inte förslaget till ändring av Detaljplanen för del av Rörstorp 6:1 och vidhåller det vi har anfört i ärendet.

Rusta istället upp vår Naturpark utan någon husbyggnad. Välj centrala lägen i bostadsområdena till förskolorna, med korta avstånd mellan hem och skola för barn och föräldrar. Klimaträtt istället för biltätt. Våra barn och alla andra får en vacker tillgänglig Naturpark att besöka.

Kommentarer

- Tillgänglighet

Kommunen har förståelse för att naturområdet intill era fastigheter har en viktig funktion och är värdefull för er och andra boende i området. Samtidigt finns ett stort behov av att bygga förskolor i staden. När staden behöver förtätas ställs olika intressen mot varandra. Kommunen gör bedömningen att behovet av att möjliggöra för en förskola i området väger tyngre än bevarandet av aktuell grönyta. Föreslagen placering av kvartersmark gör att det ändå finns en god tillgång till grönytor i närområdet.

Kommunens intention med området är också att bevara så mycket som möjligt av naturområdet, vilket i detaljplanen regleras som allmän platsmark - NATUR.

Kommunen håller på att ta fram en Plan för grönstruktur gällande Värnamo stad, planen är fortfarande ett arbetsmaterial men tanken med området är att naturmarkskaraktären ska bevaras och att fler möjligheter till promenad genom naturområdet ska tillkomma. Ett mer varierat artval av träd och buskar eller ängsmark i naturområdets västra del föreslås för att stärka den gröna kil som naturområdet utgör.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, numera samhällsbyggnadsförvaltningen, hade genomgång 2015 med barn- och utbildningsförvaltningen om kommande behov av förskolor, med anledning av investeringsbudget. Därefter tog Miljö- och stadsbyggnadskontoret fram en utredning av lägen för nya förskolor i Värnamo stad. Två tänkbara lägen för nya förskolor har

lokaliserats i östra sidan och två i norra sidan av Värnamo stad. Kommunstyrelsen beslutade, Ks § 82/2016 att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för nya förskolor vid Ekenhaga, Magnusgatan, Norregård samt Apladalen. Samtliga lägen är aktuella att planlägga för förskola för framtida behov.

Förskolan i Apladalen är en av de centrala förskolorna. Detaljplan för en ny förskola vid Ekenhaga har redan tagits fram. I dagsläget prioriteras en ny detaljplan vid Magnusgatan. Tanken är också att med den nya förskolan vid Magnusgatan ersätta förskoleplatser i närliggande lägenhetsförskolor.

- **Buller**

I bullerutredningen som har tagits fram har trafikmätningen från 2015, för sträckan mellan den södra och norra trafikplatsen vid Värnamo för Europaväg 4 räknats upp med 1,5 % per år från 2015 fram till år 2038.

Resultatet från trafikmätningen 2015 var 14 230 ÅDT (fordon/dygn) varav 3 870 var tunga fordon. Uppräknat till 2038 blir det 20 041 ÅDT varav 5 450 tunga fordon. Andel tunga fordon blir då cirka 27 %. Vilket innebär en trafikökning från år 2015 till år 2038 i ÅDT med cirka 40,8 %.

- **Tekniska utredningar**

Med anledning av inkomna synpunkter från grannar angående sättningsrisk kopplad till deras bostäder har Sweco uppdaterat dagvattenutredningen under punkt 6.4 i dagvattenutredningen. Sweco skriver att ”Sättningsrisken bedöms generellt vara låg inom planområdet och för intilliggande områden”. Bedömningen baseras på att jordlagret enligt SGU:s jordartskarta består av morän vilket inte är en sättningskänslig jordart. Samt att jorddjupet är begränsat, baserat på SGU:s jordartskarta. Vidare skriver Sweco att ”Den föreslagna dagvattenlösningen med infiltration innebär att grundvatten inte leds bort, dvs portrycksförhållandena förändras inte. De åtgärder som föreslås är ytliga, dvs inga ledningsgravar eller dammar föreslås”.

En utredning upprättad 03-03-28 av bGK Huskvarna för fastigheten Hägern 7 har skickats till Sweco 2018-12-12 samt 2019-01-16. Sweco har tagit del av och beaktat utredningen.

Enligt den geotekniska utredningen som har tagits fram av Sweco visar provtagningarna att det inom området generellt förekommer ett vegetationsskikt med en tjocklek på 0,1 meter. Underliggande jordar består av moränmark i form av sandig/siltig/grusig morän. Inom den nordöstra delen av området förekommer ett våtmarksområde med torv. Bergfritt djup varierar mellan 1,2 till 5,6 meter. Våtmarksområdet som påträffats i området ska utskiftas och återfyllas med tjänliga massor innan någon form av grundläggning sker.

Intilliggande hus bör besiktigas före och efter byggnationen av förskolan. Ansvar för åläggsexploatören, i detta fall Värnamo kommun tekniska förvaltning.

- **Övrigt**

Synpunkten noteras.

SAMMANFATTNING FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

- Efter granskningskedet antog kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Värnamo kommun, planbeskrivningen kompletterats med det.
- Bullerkapitlet i planbeskrivningen har kompletterats med rekommendationer enligt Boverkets vägledning, Gör plats för barn och unga. Texten om vilka bullervärden som gäller för nybyggnad av bostadshus har tagits bort.
- Mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen och på plankartan.

augusti 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
RÖRSTORP 6:1
(Magnusgatan) i Värnamo stad

Dnr 17.3462.211
Antagen 2019.09.26
Laga kraft 2020.03.10

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:
Granskningsutlåtande, granskning nr 1
Granskningsutlåtande, granskning nr 2
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplaneförslaget:
Dagvattenutredning upprättad av Sweco Enviroment AB
Resultat av trafikbullerberäkning – Europaväg 4
Geoteknisk utredning, Markmiljöteknisk-undersökningsrapport, Projekterings PM geoteknik upprättad av Sweco Civil AB.

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER | 3 |
| <i>Användning av mark och vatten</i> | 3 |
| <i>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</i> | 3 |
| <i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i> | 3 |
| <i>Administrativa bestämmelser</i> | 4 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 5 |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN..... | 5 |
| PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... | 6 |
| <i>Översiktsplan</i> | 6 |
| <i>Detaljplaner med mera</i> | 8 |
| <i>Riksintrasse</i> | 8 |
| <i>Kommunala beslut i övrigt</i> | 8 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER | 9 |
| <i>Natur, geoteknik och kultur</i> | 9 |
| <i>Bebyggelseområden</i> | 12 |
| <i>Friytor</i> | 14 |
| <i>Gator och trafik</i> | 18 |
| <i>Störningar, hälsa och säkerhet</i> | 21 |
| <i>Brand och räddning</i> | 24 |
| <i>Teknisk försörjning</i> | 25 |
| MILJÖMÅLEN | 27 |
| <i>Miljö kvalitetsnormer</i> | 27 |
| <i>Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)</i> | 28 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 29 |
| <i>Organisatoriska frågor</i> | 29 |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> | 30 |
| <i>Ekonomiska frågor</i> | 30 |
| <i>Tekniska frågor</i> | 30 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 31 |

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

Här redovisas kortfattat syftet med varje planbestämmelse som finns föreslagna i detaljplan.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

NATUR₁

Natur₁, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Samt att körbar förbindelse får göras till kvartersmark för transformatorstationen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1, punkt 2 PBL.

Kvartersmark

S₁

Förskola, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av förskoleverksamhet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1, punkt 3 PBL.

E₁

Transformatorstation, bestämmelsen syftar till att säkerställa byggrätten för befintlig nätstation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1, punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning

Dagvattenhantering

Dagvattenhantering – marken är avsedd för dagvattenhantering, syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för dagvattenhantering. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 5 § stycke 1, punkt 2 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

0,0

Högsta byggnadshöjd i meter, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta byggnadshöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § stycke 1, punkt 1 PBL.

e₁

e₁ – Största bruttoarea i % av fastighetsarean inom användningsområdet, syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § stycke 1, punkt 1 PBL.

Placering



Prickmark – Byggnad får inte uppföras, syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får

uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

p₁

p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, syftet med bestämmelsen är att styra byggnaders placering inom fastigheten. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

Utförande

b₁

b₁ – Källare får inte finnas, syftet med bestämmelsen är att styra byggnadens utformning så att källare inte byggs då området har högt grundvatten. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

Mark

n₁

n₁ – Marken är avsedd för träd, syftet med bestämmelsen är att se till att marken hålls planterad med träd. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för en förskoleverksamhet samt säkerställa naturområde vid Magnusgatan i Vråenområdet.

Därmed ger planen förutsättningar för en ny förskola med tillhörande infart och parkering samt bevarar del av naturområdet som finns.

Då planförslaget kan ha ett visst allmänt intresse görs bedömningen att planen ska upprättas med ett utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900), kapitel 5. Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Planens förenlighet med 3 och 5 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 i miljöbalken överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i östra delen av Värnamo stad norr om Magnusgatan i Vråenområdet. Planområdet gränsar i söder till Magnusgatan, fastigheten Nötskrikan 4 och naturområde. I norr angränsar planområdet till fastigheter som ligger längs med Karl Johansgatan samt Margaretagatan. I öster gränsar planområdet till en befintlig transportväg till vattentornet. Planområdet är cirka 3,7 hektar stort och berör fastigheten Rörstorp 6:1. Kommunen äger all mark inom planområdet.



Ortofoto från 2015 med markerat planområde.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

När detaljplanen var utställd för samråd och granskning gällde den kommunomfattande översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige i mars 2002. I översiktsplanen för Värnamo kommun finns det övergripande mål kring kommunens grönstruktur som menar att i kommunen ska det finnas ett sammanhängande nätverk/system för gröna korridorer. De gröna kilar in mot centrala tätortsdelarna ska fungera som buffertzoner mellan stad och landsbygd. Det finns en fördjupning av översiktsplanen för delen Värnamo stad som antogs av kommunfullmäktige i mars 2006. Detaljplaneområdet omnämns inte specifikt i någon av dessa planer.

2019-05-29 antog fullmäktige en ny kommunomfattande översiktsplan – Mitt Värnamo 2035. (Detaljplanen var vid tidpunkten redan utställd för granskning nr 2.)

- Ett av ställningstagandena är att ny bebyggelse i tätorten ska i första hand ske i förtätningsslagen och inom tätorternas nuvarande utbredning, i kollektivtrafiknära lägen och i kollektivtrafikstråk. Ny bebyggelse ska primärt förläggas till redan, ianspråktagna, hårdgjorda ytor. Tillägg av bebyggelse ska bidra till att uppnå en för området lämplig blandad bebyggelse.
- Ett annat ställningstagande är att kommunen ska vid lovgivning och planering verka för att andelen friyta ska vara godtagbar, utifrån geografiska läget och exploateringsgrad. Vad som utgör godtagbar friyta ska redogöras för i vidare planering, exempelvis fördjupade översiktsplaner.
- Vidare finns det ställningstaganden om grönstruktur bland annat ska kommunen genom planering verka för en ökad kvalitet på parker och grönytor när tätorterna förtätas. Detta för att kunna sörja för ett ökat tryck på grönytorna när invånarantalet ökar.
- Kommunen ska verka för att grönstruktur bland annat i form av gröna och blåa kilar, parker och allmänna grönytor i tätorterna bevaras och utvecklas med målet att säkerställa ekosystemtjänster för dagens och kommande generationer. Därför ska kommunen vara restriktiva med att grönytor tas i anspråk för andra ändamål.

- Kommunen ska vid planering och lokalisering av nya förskolor och skolor verka för att dessa förläggs inom gång- och/eller cykelavstånd från omgivande bostäder, i kollektivtrafikstråk samt med goda möjligheter att hämta och lämna sina barn på ett trafiksäkert sätt.
- Utomhusmiljö för kommunens låg- och mellanstadieskolor, förskolor och fritidsverksamheter ska kunna erbjuda skugga och inte vara bullerutsatta. Storleken på gården kan eventuellt kompenseras av trafiksäker tillgång till närbeläget naturområde. Utomhusvistelsen ska ge möjlighet till lek och pedagogisk verksamhet både i planerad miljö och i naturmiljö.
- Värnamo kommun ska vid ny- och ombyggnationer av förskolor och skolor i planeringen ha som ambition att överträffa rådande vägledningar och riktlinjer för vad som utgör tillräcklig friyta per barn.

Bedömningen görs att behovet av att möjliggöra för en förskola i området väger tyngre än bevarandet av aktuell grönyta. Placering av kvartersmark gör att det ändå finns en god tillgång till grönytor i närområdet.

Intention med området är också att bevara så mycket som möjligt av naturområdet, vilket i detaljplanen regleras som allmän platsmark - NATUR.

Planområdet är beläget inom gång/cykelavstånd från omgivande bostäder, inom rimligt avstånd från busshållplats samt med utrymme för att möjliggöra plats för att lämna/hämta barn på ett trafiksäkert sätt. Utomhusmiljön är väl tilltagen och kan erbjuda skugga.

Bedömningen görs att detaljplanen som helhet överensstämmer med nu gällande översiktsplan.

Detaljplanen omnämns inte specifikt i översiktsplanen.

År 2014 antog barn- och utbildningsnämnden en lokalstandard för förskolor i Värnamo kommun där det beskrivs att förskolan ska, enligt skollagen, erbjuda barnen en god miljö. Både inne- och utemiljön bör ge möjlighet till lek och lärande.

Detaljplaner med mera

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

- F 157 Stadsplanen för del av Värnamo stad (Vråenområdet), fastställd av Länsstyrelsen den 14 januari 1970.
- F 203 Förslag till ändring av stadsplanen för Vråenområdet, fastställd av Länsstyrelsen den 23 november 1979.

Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

I detaljplan F 157 medges bostäder i max tre våningsplan i delar av området samt område för garage och dylikt. Planen F 203 medger bostäder, park samt allmän väg i ett intilliggande område. Park eller planeringsområdet i den nordöstra delen av planen kommer att ingå i den nya detaljplanen.

Riksintresse

Inga dokumenterade riksintressen finns inom planområdet eller i dess absoluta närhet.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nuvarande samhällsbyggnadsnämnden, har 15 mars 2016, Msn § 91 beslutat om att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, nuvarande Samhällsbyggnadsförvaltningen, i uppdrag att inleda detaljplanearbete för ny förskola vid Magnusgatan i Värnamo stad.

Barn- och utbildningsnämnden har 2014-12-17 § 263, beslutat om lokalstandard för förskolor Värnamo kommun 2014.

Området finns med i Värnamo Grönplan antagen av kommunfullmäktige i juni 1991. Där beskrivs området som sparad naturmark i anslutning till förskola med mera samt att den i huvudsak används för lek. Området har klassats som värdefullt (klass II).

Klassningen ska enligt grönplanen ligga till grund för kommunens framtida ställningstaganden. I de fall friytor överförs till andra ändamål, ska resterande friytor i grannskapet ges en kvalitetshöjning som motsvarar förlusten.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

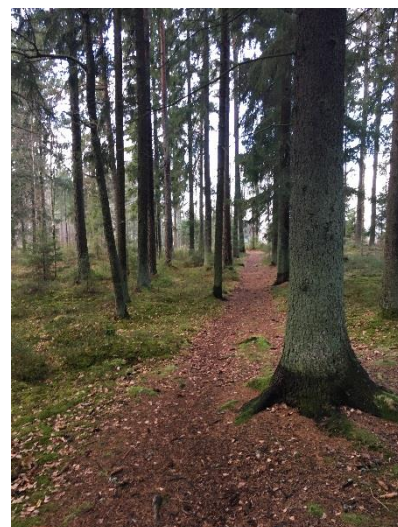
I denna del av planbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för planområdet, de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna beskrivs ämnesvis. Även konsekvenserna av ändringarna beskrivs löpande i denna del.

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Området där det ska möjliggöras för en ny förskola med 4–6 avdelningar består idag till största del av skog med höga och stora träd men även en del lägre vegetation bestående av ungräs och sly. Genom området finns det idag en gång- och cykelväg med belysning. Även öster om det planerade området finns idag ett belyst motionsspår. Det finns också en del inofficiella stigar i området som visar att platsen används. Området är relativt kuperat med lågpunkten i västra delen och högsta punkten i östra delen.



Bilder från planområdet.

Området finns med i grönstrukturprogrammet för Värnamo stad, Gröna, sköna Värnamo, som upprättades av miljö- och stadsbyggnadskontoret i juni 2007.

Förändringar

Användningen NATUR₁ medför att marken säkerställs för naturmark, vilket medför att byggrätt för bostäder i detaljplan F_157 inom den delen tas bort. Detaljplanens genomförande medför att delar av området tas i anspråk som kvartersmark för förskoleändamål. I och med genomförande av detaljplanen kommer en del av den mark som idag består av skog att tas i

anspråk för att möjliggöra för en ny förskola i området. De höjdskillnader som finns kan komma att påverkas men enbart måttligt då utemiljön på förskolan med fördel bevaras kuperad.

Konsekvenser

Konsekvenserna med en förskola i området är att flera barn från bostadsområdena i närheten får nära till en förskola med en attraktiv utemiljö. En förskola med tillhörande utemiljö kan medföra att området även i fortsättningen kommer att upplevas grönt samt att grönstrukturen bibehålls i området. Möjligheten för allmänheten att vistas i grönområdet kommer inte att minska avsevärt då större delen av området kommer att förbli naturmark.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En geoteknisk utredning har tagits fram av Sweco 2019.

Höjdskillnaderna inom kvartersmarken för förskola varierar mellan +167,9 och +171,7 meter och området anses därför som relativt plant.

Skruvprovtagning har utförts på varierande djup ner till ca 1,0–3,0 meter relativt markytan. Provtagningarna visar att det inom området generellt förekommer ett vegetationsskikt med en tjocklek på 0,1 meter. Underliggande jordar består av moränmark i form av sandig/siltig/grusig morän. Inom den nordöstra delen av området förekommer ett våtmarksområde med torv.

Bergfritt djup varierar mellan 1,2 – 5,6 meter¹.

Förändringar och konsekvenser

Det våtmarksområdet som påträffats i området ska utskiftats och återfyllas med tjänliga massor innan någon form av grundläggning sker.

Sweco skriver att utan information om läge och last på planerade byggnader bedöms grundläggning kunna ske med platta på mark. Plattan utförs då med kantförstyvning på packad fyllning med en tjocklek av minst 0,3 meter. Fyllningen ska även täcka minst 0,5 meter utanför planerad grundplatta.

Innan grundläggning ska all matjord/vegetation och lösa jordskikt schaktas bort och återfyllas med sprängsten.

Då det förekommer tjällyftande jordar inom området, ska grundläggning ske frostfritt och väl-dränerat.

Inom området förekommer finkorniga jordarter såsom silt. Det bör tas i beaktning att silt är mycket besvärlig att arbeta med,

¹ SWECO CIVIL AB, Projekterings PM Geoteknik, Ny förskola Öster, Magnusgatan. Uppdragsnummer 13007784

samt ej packningsbar vid blött tillstånd. Schaktarbeten i samband med nederbörd, tjälad jord eller i perioder med tjällossning ska därför undvikas.

För schaktningsarbeten förutsätts att grundvattenytan ligger, eller sänks till, minst 0,5 meter under lägsta schaktbotten.

Risk för flytjordsfenomenen föreligger i samband med mekanisk påverkan vid vattenöverskott till följd av nederbörd eller grundvatten. Det ska därför inte vara någon belastning på släntkrönet eller i dess direkta närhet.

Slänthlutningen kan ställas i 1:1,5. Dock är slänten beroende av schaktdjupet och kräver flackare slänt ju djupare schakten blir. Schaktning ska utföras på ett sådant sätt att skador och sättningar inte uppstår på befintliga konstruktioner och anläggningar.

Undersökningarna som utförts i området är av översiktlig karaktär. När läge och last tagits för planerad byggnation har tagits fram bör en erfaren geotekniker bedöma behovet av vidare undersökningar.

Informationen ovan är hämtad från Projekterings PM Geoteknik upprättad av Sweco civil AB. För vidare information hänvisas till utredningen.

Kommunen gör bedömningen att marken är lämplig för byggnation om rekommendationerna /åtgärderna följs i enlighet med upprättad utredning från Sweco.

Radon

Förutsättningar

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36·10⁶ Bqh/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Sweco har utfört radonmätningar 2019. Radonmätningarna visar på radonhalter i markluften på mellan 3,0 kBq/m³ – 17,0 kBq/m³. Därmed består området av normalradonmark.

Förändringar

Vid nybyggnation kopplas markradonklassningen samman med krav på byggnaden, framförallt utförandet av grundkonstruktionen. Byggnader på normalradonmark ska utföras radonskyddade. Detta hanteras i samband med bygglovsskedet. Inför nybyggnad bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande.

Fornlämningar

Förutsättningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Inga kända fornlämningar finns inom eller i den absoluta närheten av planområdet enligt fornsökverket på riksantikvarieämbetets webbplats². Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Bebyggelseområden

Förutsättningar

Detaljplan F_157 medger idag en byggrätt i västra delen för bostäder med max tre våningar samt garage och dylikt samt en väg längs med baksidan av de tomter som ligger söder om Karl Johansgatan. Det finns idag ingen byggnation inom denna byggrätt varken för byggnader eller gatustruktur.

Det angränsande området som ligger söder om planområdet består av flerfamiljshus i upp till 1,5 våningsplan, garage samt en del markparkering byggda mellan år 1970–1990. Inrymt i tre av flerfamiljshusen finns idag förskoleverksamheter med en avdelning vardera. Norr om det planerade området finns idag ett område med enfamiljshus både av typen kedjehus samt villor, där större delen av husen är byggda mellan år 1970–1980.



*Bilder från
bebyggelsen vid
planområdet.*

² (www.raa.se)

Förändringar

Användningen NATUR₁ medför att marken säkerställs för naturmark, vilket medför att byggrätten för bostäder i detaljplan F_157 inom den delen släcks ut. Istället kommer en byggrätt för förskola i ett våningsplan att möjliggöras i östra delen av området. Då grundvattnet i området är högt, begränsar planbestämmelsen b₁ att källare inte får finnas.

Konsekvenser

De förskolor som finns i området söder om planområdet beräknas flytta till förskolan som den nya detaljplanen medger. Den gata som detaljplan F_157 medger kommer också släckas ut och ersättas med naturmark.

Tillgänglighet

Förutsättningar

I Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-11-29, § 222, anges som målsättning:

Värnamo kommun ska så långt det är möjligt göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunen ska också se till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till information och möjlighet till kommunikation.

Planområdet och de tillkommande byggnaderna ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning enligt de riktlinjer som finns i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

Inom planområdet är det relativt stora höjdskillnader. I väster ligger höjdnivån på cirka 158 meter över havet och i öster är den cirka 171 meter över havet. Den plats där den tänkta förskolan planeras ligga i östra delen av planområdet är relativt flack medan de västra delarna av planområdet är mer kuperat. Förskolans placering valdes utifrån markens förutsättningar då marken i den östra delen är mer lämplig för placering av en förskola. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Kommunfullmäktige har 2013-06-19 antagit *Miljöprogram för byggnader* som är ett av flera verktyg för att uppnå ett hållbart byggande. Programmet hänvisar till tuffare krav i förhållande till Boverkets byggregler som branschen själva anser är rimliga. Den anslutande bebyggelsen har en varierad bebyggelsekultur. Området söder om planen består av flerfamiljshus i 1–1,5 våningshus i trä med sadeltak och tillhörande garagebyggnader. Norr om planområdet består bebyggelsen av kedjehus och villor i 1–1,5 våningshus i tegel och trä med sadeltak.

Förändringar

Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig bebyggelse. Planbestämmelser som byggnadshöjd och exploateringsstäl medför att byggandet regleras för att kunna anpassas till dess ändamål men även till den omkringliggande bebyggelsen. En förskola innebär att det planerade området kommer att få en annan användning än detaljplanen F_157 som medger bostadsbebyggelse.

Konsekvenser

Då den nya byggnaden ska inrymma en förskola kommer utformning skilja sig från övriga byggnader i det omkringliggande närområdet.

Friytor

Förutsättningar

Hela planområdet är enligt Värnamo Grönplan sparad naturmark för närliggande förskolor. Enligt Grönplanen (1991) ska naturmarken i huvudsak användas för lek. Även i grönstrukturprogrammet (2007) beskrivs planområdet huvudsakligen användning är lek och rekreation. Det område som går förlorat rymmer samma värden som övrig naturmark i närområdet men det gröna stråkets bredd minskas och därmed också den upplevda tillgängligheten.

Förändringar

De gröna värdena och möjlighet till lek och social samvaro behöver maximeras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god bebyggd miljö. Genom att möjliggöra för etablering av en ny förskola kommer delar av det naturområde som idag finns tillgängligt för lek och rekreation att tas i anspråk. Samtidigt kommer del av detaljplan F_157 som inrymmer byggrätt för bostäder i västra delen av området att släckas ut. Byggrätten har aldrig byggts ut, därmed kommer den västra delen av planområdet liksom idag ge möjlighet till lek och rekreation. Delar av förskolegården kommer hållas planterad med träd och buskar för att säkerställa skogskänsla i den gröna korridoren som sparas norr om förskolefastigheten.

Konsekvenser

Det västra området, som idag innehåller en byggrätt för bostadsändamål, del av detaljplan F_157, ersätts med naturmark. Samt att delar av östra området tas i anspråk för förskolefastighet.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Den rekreation som finns i området idag består av ett system av stigar, en mindre öppen glänta med ett picknickbord samt den grusade gång- och cykelväg som är anlagd genom området. Den närmaste lekplatsen som finns till området idag ligger strax

utanför planområdet vid sydöstra hörnet av Margaretagatan. I Värnamo Grönplan från 1991 beskrivs det planerade området som ett område för lek. Naturområdet som planområdet idag består av är sammanhängande med ett större naturområde längs med västra sidan av europaväg 4 där det finns möjlighet till motion och rekreation.



Lekplats vid Margaretagatan.

Utifrån Boverkets allmänna råd vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 kvadratmeter per barn i förskolan.

Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvadratmeter. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov³. Enligt Boverkets 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.

Förändringar

Användningen NATUR₁ medger naturmark och säkerställer mark för natur. Delar av befintligt stigsystem kommer att försvinna i och med att det möjliggörs för en förskola i området. Samtidigt tas byggrätten för bostäder bort inom detaljplan F_157 i den delen av planområdet och den nya detaljplanen möjliggör för ett rekreationsområde där nya stigar kan skapas och utvecklas.

³ (Mårtensson, Boldemann, o.a. 2009)

Planen möjliggör för att förskolefastigheten kan bli cirka 9800 kvm stor. Fastigheten får, enligt detaljplaneförslaget, bebyggas med cirka 2450 kvm. Ifall ytterligare 1200 kvm räknas bort för angöring och parkering inom fastigheten blir förskolans utemiljö cirka 6 150 kvm. Vilket ger en friyta på cirka 55 kvm per barn, räknat med sex avdelningar och totalt 110 barn. Friytan är väl tilltagen och innehåller en varierad miljö och terräng som kan inspirera till olika sorters lek och fysisk aktivitet.

Konsekvenser

Delar av den mark som idag ingår i ett större naturområde kommer att tas i anspråk och bli en tomt för förskola. Samtidigt kommer byggrätten för bostäder samt gata inom det området i detaljplan F_157 att släckas ut och då ersättas med naturmark som kan användas i rekreativa syften.

Detaljplanen ger möjlighet att anordna utemiljöer av god kvalitet och väl tilltagen storlek inom förskolefastigheten som kan bidra till god pedagogisk verksamhet.

Naturmiljö

Förutsättningar

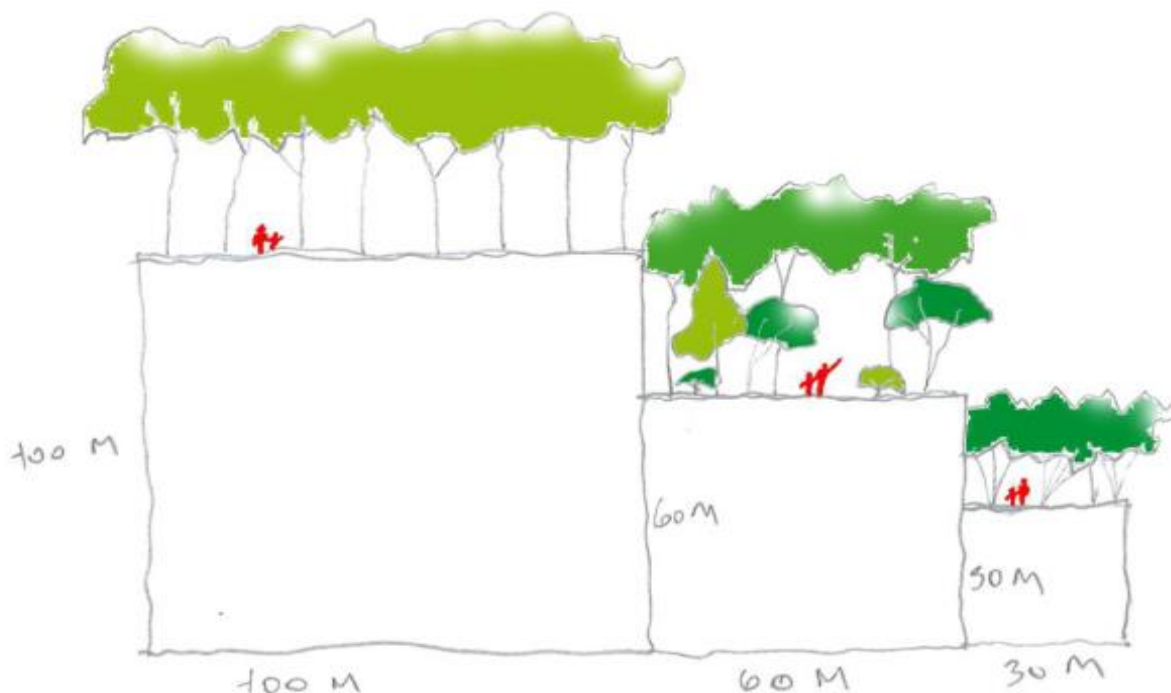
Planområdet består av skog, sly och ungträd i form av både barrträd och lövträd i olika åldrar. Den östra delen av området består till största del av öppen skog med höga barrträd. Mittendelen av området består av sly och ungträd för att sedan övergå till äldre skog med undervegetation i västra delen med en blandning av lövträd och barrträd. Planområdet utgör en del av ett större naturområde i östra Värnamo stad.

Förändringar

Byggnationen av förskolan kommer innebära att en del skog i den östra delen kommer att tas ner för att ge plats åt förskolan. För en god bebyggd miljö rekommenderas att större träd bevaras så långt det är möjligt. Mellan förskolefastigheten och bostäderna längs med Margaretagatan kommer ett naturområde på cirka 20 meter lämnas för att skapa en sammanhållen grönstruktur. För att kunna skapa en spontan stigmiljö behöver ett stråk vara minst tio meter brett. Med bredare stråk kan rumsupplevelse i naturen skapas⁴. Ytterligare 7–12 meter på förskolefastigheten kommer att hållas planterat för att skapa upplevelsen av ett lummigt stråk mellan de olika användningarna.

⁴ (Roland Gustavsson, Torleif Ingelög 1994)

Riktlinjer för mogna bestånd för att dess karaktär/struktur ska bli tydlig



Skog av pelarsalskaraktär.

*Flerskiktad
blandskog.*

*Skog av bryn-
och
buskkaraktär.*

Bilden visar hur mycket utrymme som behövs för att skapa olika skogskaraktärer/strukturer⁵.

Konsekvenser

Det rekreativa området som innefattar hela naturområdet mellan stadsdelarna Vrån i söder och Amerika i norr kommer att minska i och med genomförandet av detaljplanen. En del av den skogsmiljö som finns där den planerade förskolan ska ligga kommer att tas bort. Vilket bedöms ha begränsad påverkan på det lokala djur- och växtlivet. En skötselplan för naturområdet kommer tas fram av kommunen för att öka de rekreativa värdena i det kvarvarande naturområdet. Naturstråket mellan förskolan och bostäderna längs Margaretagatan kommer att ses över för att kunna förbli ett naturstråk.

⁵ Björn Wiström forskare vid Sveriges Lantbruksuniversitet, Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning.

Gator och trafik

Planområdet är beläget intill Magnusgatan och enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, är högsta tillåtna hastighet för Magnusgatan 40 km/h. Det finns ingen genomfartstrafik på gatan i området vilket innebär att trafiken som kommer längs Magnusgatan även kommer att köra ut ur området via Magnusgatan.

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik (gcm-trafik)

Förutsättningar

Magnusgatan kommer förse den planerade förskolefastigheten med anslutning till allmänt gatunät och inget nytt gatunät behöver därför skapas. I dagsläget trafikeras Magnusgatan med cirka 815 fordon per dygn. Trafiken är främst till befintliga bostäder i Vrånområdet men även till tre lägenhetsförskolor som förväntas ersättas av förskolan som detta planförslag möjliggör för.

Det finns idag en upplyst och asfalterad gång- och cykelväg längs södra sidan av Magnusgatan. I väster ansluter den till ett gång- och cykelstråk längs med Vrånvägen, men i öster saknar den anslutning. Det finns även en upplyst och grusad gång- och cykelväg genom naturområdet mellan Magnusgatan och Viktoriagatan. Närmaste busshållplats ligger cirka 500 meter sydväst om det planerade området, längs med Vrånvägen.

Förändringar

Gång- och cykelvägen som finns längs med Magnusgatan kommer inte att förändras i och med byggnationen av förskolan. Intentioner finns hos kommunen att förlänga gång- och cykelvägen i öster för att ansluta till den motionsslinga som finns i naturområdet mellan planområdet och europaväg 4. Däremot kan korsningen mellan Magnusgatan och gång-och cykelvägen från Viktoriagatan behöva ses över då en förskola kommer att bidra till en ökad biltrafik längs med Magnusgatan. Korsningarna mellan bilister och oskyddade trafikanter behöver utformas på ett trafiksäkert sätt för att minska risken för olyckor.

Tänkt förskola med max sex avdelningar ska ersätta de tre befintliga lägenhetsförskolorna (med en avdelning i varje förskola). Därmed tillkommer trafik på Magnusgatan för max tre avdelningar. Räknat med två resor per barn och dag plus tio resor per dag för tillkommande personal för de tre avdelningarna.

Detaljplaneförslaget innebär att det blir, jämfört med idag, ytterligare cirka 100 resor per dag vid maximal utbyggnad av tillåtna byggrätt. Detta tal är högt räknat då alla inte nödvändigtvis kör till förskolan utan går eller cyklar samt att det

kan finnas syskon på samma förskola vilket minskar antalet resor.

Konsekvenser

De konsekvenser som detaljplanen kan medföra är en ökad olycksrisk mellan bilister och oskyddade trafikanter, i och med en ökad trafik läng med Magnusgatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

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) har olika värde för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva.

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.

I enlighet med Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar. Friytor och allmänna gångytor ska finnas i anslutning till tomten. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré.

Inom planområdet finns idag ingen parkering då området enbart består av naturmark. Parkering förekommer längsmed Magnusgatan.

Förändringar

Planförslaget innebär en ny förskola vars infart kommer ske via Magnusgatan. Enligt kommunens parkeringsnorm behövs cirka 5 bilplatser/ 1000 kvadratmeter BTA (Grundskola). Detaljplanen medger en bygggrätt på cirka 2 450 kvadratmeter BTA, vilket innebär 13 bilplatser. Utrymme för att hämta/lämna barn, varuleveranser, soptömning, räddningsfordon med mera ska kunna lösas inom kvartersmark för förskola. Ytan som bedöms behövas för parkering är cirka 1200 kvadratmeter och ska anläggas inom förskolans fastighet.

Om förskolan ska ha ett serveringskök kommer matleveranser ske minst 5 gånger/vecka. All varumottagning ska ske på den enskilda fastigheten och det är därmed viktigt att ha en välfungerad parkering som har tillräckligt med plats och inte skapar oönskade backningsrörelser.

För förskoleverksamhet är det viktigt att minimera olycksrisken mellan barn och trafik. Vilket främst gäller för trafik vid parkering, hämtning och lämning, varustransporter och trafiken längs Magnusgatan. Staket bör uppföras kring förskolegården. Kommunen bedömer att tilltagen yta för kvartersmark ger utrymme för hämtning och lämning av barn kan ske säkert och avskilt från gatutrafiken inne på kvartersmark för förskoleändamål. Vid varuleveranser är fördelaktigt att kunna köra runt utan att behöva backa. Varuleveranser till förskolan bör så långt som möjligt separeras från de områden där barn vistas oskyddat.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

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.

Enligt Boverkets vägledning, *Gör plats för barn och unga* är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. För övriga ytor är högst 55 dBA en målsättning.

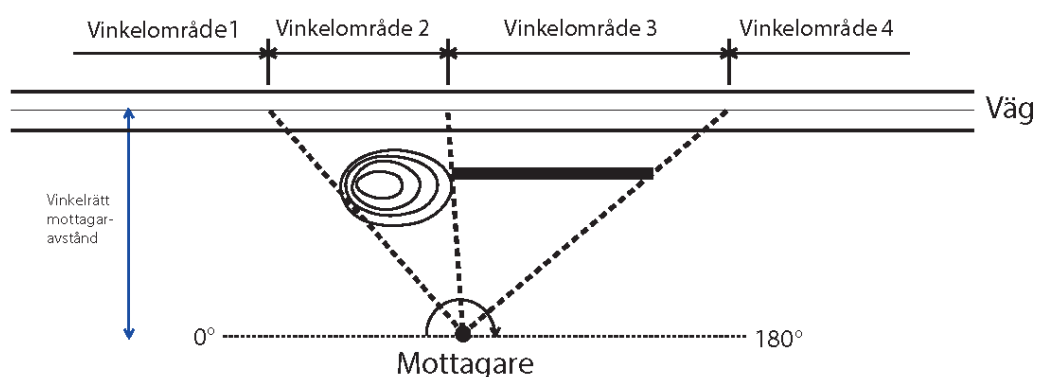
Europaväg 4 ligger cirka 250 meter öster om kvartersmark som möjliggör för ny förskolefastighet. Kommunen har gjort en intern bullerberäkning där uppräknade fordon har gjorts från trafikmängdmätningar för Europaväg 4 från 2015 till 2038. Bullerberäkningen visar att de riktvärden som finns kring ljudnivåer vid utemiljö för förskolor inte överskrids. De bullernivåer som har uppmäts i fastighetsgräns för förskolefastigheten från Europaväg 4 är mellan 47–49 dBA. Beräkningen gjordes i tre punkter för att säkerställa att inget område inom förskolefastigheten var olämpligt för förskoleverksamhet.

| | Punkt 1 | Punkt 2 | Punkt 3 |
|------------------------|---------|---------|---------|
| Buller ekv nivå | 47 dBA | 48 dBA | 49 dBA |
| Buller maxnivå | 47 dBA | 48 dBA | 49 dBA |

Kartan visar de punkter (grönt) mätningen är för, samt europaväg 4 (rött).



Vinkelområde



Förklaring av vinkelområde.

Värdet är framtaget genom programmet Trivector. Med hjälp av olika data som antal bilar, avstånd och höjder räknar programmet ut hur mycket buller som når en mottagare eller plats. Då förhållandena i terrängen mellan Europaväg 4 och förskolefastigheten skiftade delades varje punkt in i vinkelområde. Detta för att få en beräkning så nära verkligheten som möjligt. Vinkelområdena bestäms utifrån de skiftande förhållandena i terrängen.

Förändringar

Med planen tillkommer cirka 100 fordon per dygn på Magnusgatan, vilket medför totalt cirka 900 fordon per dygn. Kommunen bedömer att totala trafikmängden inte är av sådan omfattning att trafikbuller kan ha en betydande störning på befintlig bebyggelse. Planen möjliggör för att utformningen och placeringen av förskolebyggnaden kan ske på sådant sätt att trafikbullersituationen inte försämras för förskolans utemiljö.

Farligt gods

Förutsättningar

Närmaste rekommenderad väg för farligt gods är Europaväg 4 som ligger cirka 250 meter öster om planen. Den bedöms inte påverka planen.

Sol- och skuggförhållanden

Förutsättningar

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå.

I *Hälsans miljömål, åtgärdsprogram 2016–2020* av Länsstyrelsen i Jönköpings län beskrivs att målen för lekintensiva områden i utemiljöer för barn på skolgårdar, förskolor och fritidshem är att de ska vara beskuggade så att: ”Merparten av de attraktiva lekmiljöerna är i minst 50 % skugga kl. 11-15. Sandlådor för barn på en småbarnsavdelning är till minst 50 % i skugga kl.11-15.”⁶

Förändringar

Genom att spara träd inom kvartersmark för förskola, kan skugga ges på lekyta som barnen behöver. Planområdet har förutsättningar för att nå målet kring beskuggade utemiljöer för barn på förskolor.

Belysning

Förutsättningar

Gatubelysning finns idag på den gång- och cykelväg som finns i grönområdet mellan Magnusgatan och Viktoriagatan samt gång- och cykelvägen längs med Magnusgatan. Övrigt är området inte belyst.

Förändringar

Anslutande belysning bör ses över för att gång-, cykel- och mopedstråket ska vara tryggt och säkert. I sammanhanget är det även viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden. Planförslaget medger att läget för förskolans utfart kan ligga mittför bostäder på södra sidan av Magnusgatan. Ljusspridningen från en bils strålkastare med halvljus är mellan 50–60 meter enligt VV Publikation 2001:122. Strålkastarljuset från motorfordon bedöms inte störa då tomterna är omringade av häckar och/eller staket.

⁶ (Länsstyrelsen i Jönköpings län 2015)

Brand och räddning

Förutsättningar

Utifrån normal belastning är brandfordon på plats inom 10 minuter från det att larm har kommit in. Tillfredsställande utrymning ska kunna finnas vid brand. Om räddningstjänstens åtkomlighet inte kan säkerställas, krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Närmaste vattenbrandpost är i sydöstra hörnet på Margaretagatan som ligger norr om planområdet. Brandposten är B-klassad, vilket innebär att den ska leverera minst 600 l/min.

Förändringar

Då förskolebyggnaden enbart får uppföras i en våning behövs inget särskilt krav på åtkomst för räddningsfordon, utan den gata som finns idag räcker.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Värnamo Energi har en nätstation inom planområdet samt högspänningskablar som går mellan Magnusgatan och Viktoriagatan. Dessa kablar är viktiga för att strömförsörja hela Vrånområdet. Det finns även en ledning för gatljus längs med den gång- och cykelväg som går genom planområdet samt en vattenledning mellan Magnusgatan och Viktoriagatan. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA), och närmaste VA-anslutning finns i korsningen mellan Magnusgatan och Valdemarsgatan. Närmaste värmeanslutning finns i området söder om Magnusgatan som idag har fjärrvärme.

Förändringar

Med planbestämmelsen E₁ säkerställs byggrätten för befintlig nätstation. Tillgång till anläggningen säkerställs med planbestämmelsen NATUR₁.



Utdrag från Värnamo kommuns grundkarta från 2019. Röd linje redovisar bland annat Värnamo Energis starkströmsledning från Magnusgatan till transformatorstationen. Orange linjer redovisar också ledningar tillhörande Värnamo Energi AB. Blå linje visar kommunens (VA-huvudmannens) vattenledning som går genom naturområdet.

Dagvatten

Förutsättningar

I samband med den geotekniska utredningen upprättad av Sweco har två grundvattenrör installerats i det aktuella området. Lodade grundvattennivåer var 2,24 respektive 1,80 meter djupa.

Grundvattennivåerna kan variera med årstider och väderlek. Faktorer som tjäle, snösmältning, nederbörd och växtlighet spelar in.

Söder om de bostäder som ligger längs med Margaretagatan finns en dräneringsbrunn som kan komma att behövas hanteras i projekteringskedet.

Förändringar

En dagvattenutredning för området har tagits fram av Sweco. I dagvattenutredningen har man räknat med maximal byggnadsyta på 1300 m², cirka 1200m² parkering och ytterligare cirka 1000m² hårdgjorda ytor. Totalt 3500m² hårdgjorda ytor.

I planen ges en byggrätt på maximalt 2450m², vilket innebär större andel hårdgjorda ytor. Kommunen gör bedömningen att det ändå finns tillräckligt med utrymme att hantera dagvattenfrågan inom allmän platsmark, NATUR₁.

Efter detaljplanens genomförande ska utsläppet från området vara lika stor/liten som den är idag. Dagvattenhanteringen för förskolefastigheten kommer att ske inom naturmark. Exakt utformning av dagvattenhantering är inte gjord. Detaljplanen möjliggör för placering av dagvattenhantering väster om kvartersmark för förskola.

Den föreslagna dagvattenlösningen med infiltration innebär att grundvattnet inte leds bort, dvs porttryckförhållandena förändras inte. De åtgärder som föreslås är ytliga, dvs inga djupa ledningsgravar eller dammar föreslås.

Enligt utredningen anläggs förslagsvis en översvämningssyta, där de naturligt förekommande lågpunkterna i skogsmarken utnyttjas.

Med hänsyn till närheten av förskola och bostäder med mera, behöver säkerheten ses över vid anordnande av översvämningssyta.

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 kan anses beröras av detta planförslag är:

- Levande skogar – Delar av skogen kommer att tas i anspråk och den biologiska miljön kommer att förändras samt minska, men i begränsad omfattning.
- Ett rikt växt- och djurliv – Delar av djurens och växternas livsmiljö kommer att förändras och minska då delar av området tas i anspråk för byggnation av förskola.
- God bebyggd miljö – Planförslaget möjliggör för en förskoleverksamhet med närhet till grönska samt att tänkbara störningar i befintlig miljö i och med verksamheten begränsas.

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 perioden 1986–87 fram till 2016 genomfört olika mätningar av luftkvalitén i Värnamo tätort och på andra enstaka 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 luftkvalitén. Något överskridande av miljö kvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort, varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

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.

Sammanfattningsvis från behovsbedömningen så påverkas miljömålen; Levande skogar och Ett rikt växt- och djurliv samt God bebyggd miljö.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

Länsstyrelsen hade under plansamrådet inget att erinra över behovsbedömningen. (Samrådsyttrande beteckning 402-2176-2018.)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-09-26, Sbn § 295, att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap. eller MB 6 kap.

Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane- processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft, vilket säkerställs med administrativa bestämmelser i plankartan för detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanebestämmelse 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 så som VA- huvudman ansvarar för tillhandahållande av färskvatten samt bortledning av dag-, drän- och spillvatten inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Huvudmannen ansvarar för att allmänna ledningar byggs ut fram till kvartersmark för respektive fastighet, att erforderliga åtgärder för dagvattenhantering genomförs på allmän platsmark, samt ansvarar för framtida drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet.

Värnamo Energi AB är huvudman för fjärrvärme, opto och elnät inom planområdet.

Exploatören (Värnamo kommun) ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark, det vill säga byggnader, anläggningar, interna ledningar med mera. Kostnaderna för inkoppling av VA, el, fjärrvärme med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär att förskolefastigheten kan avstyckas från Rörstorp 6:1. Exploatören bekostar fastighetsrättsliga åtgärder.

Ledningar och servitut

Det finns inga servitut inom planområdet.

Värnamo Energi AB har ledningar inom naturområdet, bland annat en starkströmsledning mellan Magnusgatan och transformatorstationen. Ett markavtal mellan Värnamo Energi och kommunen, antaget av kommunfullmäktige år 2003, §254, reglerar bolagets rätt att nedlägga ledningar i allmän platsmark. Avtalet reglerar också kostnadsansvar mellan parterna i de fall ledningarna behöver flyttas.

Kommunen (VA-huvudmannen) har en vattenledning inom naturområdet mellan Magnusgatan och Kristinagatan.

Nätstation

Värnamo Energi AB har en nätstation inom planområdet. Nätstationen ligger inom användningsområdet E₁. Nätstationen kan avstyckas till egen fastighet om så önskas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Värnamo kommun. Kostnader för planens genomförande fördelas mellan kommunen som exploatör av förskolefastigheten, kommunen som huvudman för allmänna platser, kommunen som VA-huvudman samt Värnamo Energi enligt rubriken om ansvarsfördelning och huvudmannaskap ovan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En dagvattenutredning och en geoteknisk utredning har tagits fram. Innan byggnation av förskolan genomförs bör de intilliggande byggnaderna besiktigas och sättningar dokumenteras för att konstatera vilka sprickor och sättningar som finns. Även efter byggnationen bör besiktning ske. Ansvaret åläggs exploatören, i detta fall, Värnamo kommun, tekniska förvaltningen.

Projekterings PM Geoteknik har upprättats av Sweco civil AB. Undersökningarna som utförts i området är av översiktlig karaktär. När läge och last tagits fram för planerad byggnation bör en erfaren geotekniker bedöma behovet av vidare undersökningar.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna med en större förskola i området är att flera barn från omkringliggande bostadsområden får närmare till en förskola med mer ändamålsenlig utemiljö. Då en större förskola med tillhörande förskolegård medför att området även fortsättningsvis kommer att upplevas som grönt. Allmänhetens möjlighet att vistas i området kommer delvis att begränsas.

augusti 2019
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt