



Detaljplan för fastigheten
SÄVRARP 1:112 M. FL
(vid Björkgatan, Östhagagatan,
Pilgatan) i Rydaholms tätort,
Värnamo kommun

Antagen 2022-05-18
Laga kraft 2022-06-16

Detaljplan för fastigheten
SÄVRARP 1:112 med flera
(vid Björkgatan, Östhagagatan, Pilgatan)
i Rydaholms tätort, Värnamo kommun

Dnr PLAN 2020.2222

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Sävrarp 1:112 med flera (vid Björkgatan, Östhagagatan, Pilgatan) i Rydaholms tätort har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 14 mars 2022 – 12 april 2022. Handlingarna har varit utställda i kommunens kontaktcenter i stadshuset och på Värnamo stadsbibliotek i Gummifabriken. De har även funnits tillgängliga på Rydaholms bibliotek samt på kommunens webbplats.

Sex yttranden utan erinringar och inga yttranden med erinringar har kommit in. Dessa redovisas nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Tillgänglighetsrådet
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen
- Tekniska utskottet, TU § 71
- Trafikverket
- E.ON Energidistribution AB

Övrigt

- Räddningstjänstavdelningen har inga synpunkter på granskningsförslaget.
- Redaktionella ändringar har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen.

April 2022
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheten
SÄVRARP 1:112 M.FL
(vid Björkgatan,
Östthagagatan, Pilgatan)
i Rydaholms tätort

Dnr PLAN 2020.2222
Antagen 2022-05-18
Laga kraft: 2022-06-16

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:
Granskningsutlåtande
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Utredning som har tagits fram som underlag till detaljplanen:
Bullerutredning

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANFÖRFARANDE.....	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>	6
<i>Program för planområdet</i>	8
<i>Riksintrasse</i>	8
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	10
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Friytor</i>	15
<i>Vattenområden</i>	16
<i>Gator och trafik</i>	16
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	18
<i>Brand och räddning</i>	23
<i>Teknisk försörjning</i>	23
MILJÖMÅLEN	26
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	26
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	27
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	28
<i>Organisatoriska frågor</i>	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	29
<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
enskilt
huvudmannaskap



Lokalgata, bestämmelsen anger GATA₁ som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att Björkgatan ska bli en allmän gata med enskilt huvudmannaskap. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark



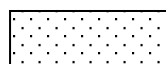
Vård, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för vårdändamål. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggandets omfattning



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



Marken får inte förses med byggnad.
Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e1

Största sammanlagda byggnadsarea i procent 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 § punkt 1 PBL.

Placering

- p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gräns. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 stycket punkt 1 PBL
- p2 Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gräns. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 stycket punkt 1 PBL

Utförande

- b1 Luftintag ska placeras så långt från spårområdet som möjligt. Bestämmelsen har lagstöd i PBL 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.
- b2 Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot spårområdet. Bestämmelsen har lagstöd i PBL 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått 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.

Huvudmannaskap

- a1 Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Allmän plats, PBL 4 kap. 7 §.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för vårdändamål samt reglera så att hela Björkgatan blir gatemark.

Planområdet är idag planlagt för och bebyggt med anläggning för äldreboende/serviceboende.

Planen möjliggör för att byggnader med en höjd om tre våningar med en exploateringsgrad på 35% av fastighetsarean ska kunna byggas.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900), kapitel 5.

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 MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Planens läge, areal och markägoförhållanden



Utdrag ur fastighetskartan från Värnamo kommun, som visar ungefärligt planområde markerad med röd linje.

Det aktuella planområdet ligger i den östra delen av Rydaholms tätort, strax öster om järnvägen. Planområdet utgörs i huvudsak

av den kommunalt ägda fastigheten Sävrarp 1:112 som använts som service-/äldreboende sedan slutet av 1950-talet. En mindre del av planområdet utgörs av del av Björkgatan (del av Sävrarp 1:149). Idag är aktuell del av Björkgatan planlagd som park men används som gata. Planområdet avgränsas av Björkgatan i nordväst, Östhagagatan i nordöst, Pilgatan i sydost och fastighetsgränsen mot bostadshuset i sydväst. Planområdets totala areal uppgår till cirka 9 100 m², varav 8173 m² utgörs av fastigheten Sävrarp 1:112. Resterande cirka 927 m² utgörs av Björkgatan/Sävrarp 1:149.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

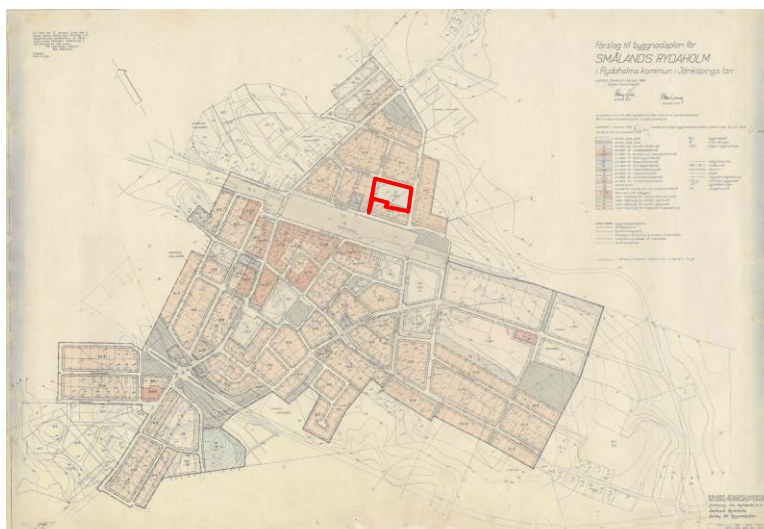
I översiktsplanen, Mitt Värnamo 2035, antagen av Kommunfullmäktige 2019-05-29, framgår att Rydaholm är en av tätorterna i tätortsbandet genom kommunen. Målbilden är att gynna kollektivt resande och för att kunna uppnå detta måste kommunen kraftsamla utvecklingen till befintliga tätorter, däribland Rydaholm. Genom att samla bebyggelsen i stråk och noder ges också ett förbättrat underlag för service, skola, omsorg samt privata funktioner och arbetsplatser. Målbilden visar på ett livskraftigt tätortsband med god service.

En utveckling av bebyggelsen i anslutning till stationsområdet ligger i linje med denna utveckling. Detaljplanen bedöms därmed inte vara i strid med översiktsplanen.

Detaljplaner med mera

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 får laga kraft.

Fl 016 Smålands Rydaholm, fastställd 1960-01-27

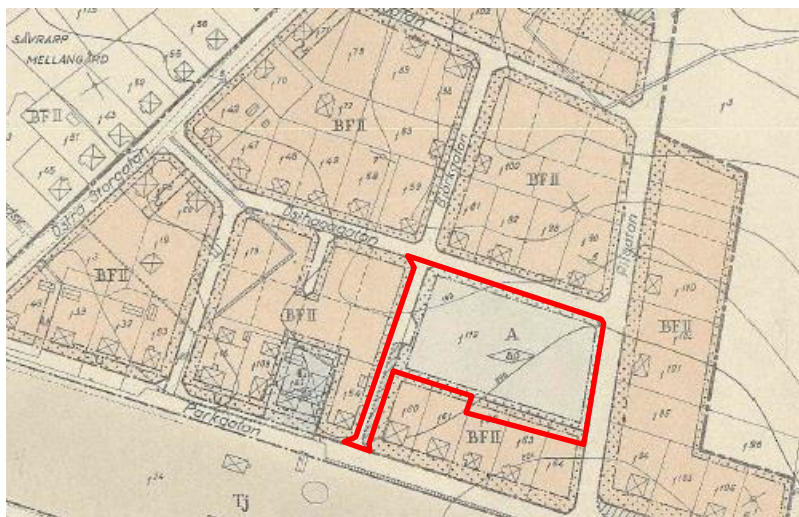


Detaljplan Fl 016, ungefärligt planområde markerad med röd linje.

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

I gällande plan är aktuellt planområde planlagt för A- allmänt ändamål och har sedan 1950-talet använts som service-/äldreboende. Planen tillåter att byggnader uppförs upp till 8 meters byggnadshöjd.

En liten del av fastigheten Sävrarp 1:112 är i detaljplan (Fl 016) planlagt för bostadsändamål.



Del av detaljplan Fl 016, ungefärligt planområde markerad med röd linje.

I gällande plan är del av Björkgatan utpekad som allmänplatsmark, Park.

Program för planområdet

Planprogram saknas för området.

Riksintresse

Området ligger omkring 90 meter från järnvägen Kust till kustbanan som är av Riksintresse för kommunikation. Banan trafikeras av både gods- och persontåg. Planens genomförande kommer inte ha någon påverkan på riksintresset.

Kommunala beslut i övrigt

Den 2 juni 2020 gav kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att till förmån för bostadsändamål ändra gällande detaljplan berörande fastigheten Sävrarp 1:112 i Rydaholm.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-24, § 200, att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för fastigheten Sävrarp 1:112 med flera (Östhagagatan -Björkgatan) i Rydaholm tätort.

Kommunfullmäktige antog 2021-06-23, § 111, Plan för bostadsförsörjning för Värnamo kommun 2021–2025. I bostadsförsörjningsplanen finns planområdet med. Det står att ny detaljplan är under framtagande som ska möjliggöra för bostadsbyggnation utmed Östhagagatan och Björkgatan (Östhamra).



Utdrag ur plan för bostadsförsörjning med aktuellt område som nummer 1.

Kommunens avsikt efter planarbetet har varit att avyttra fastigheten eftersom den saknar såväl praktisk som strategisk betydelse för kommunens verksamhet.

Initialt var uppdraget att ta fram en detaljplan som möjliggör för bostadsändamål. Detaljplanen har varit utställd för samråd under tiden 21 december 2020 till- och med 1 februari 2021.

Under planprocessens gång har Södra Annexet Fastigheter AB, Schedevi visat intresse för att förvärva fastigheten och köpekontrakt har upprättats och beslutats av

Kommunfullmäktige 2022-01-27. I samband med det beslutade Kommunfullmäktige att uppdra till samhällsbyggnadsnämnden att i pågående detaljplanearbete ändra planbestämmelsen B (bostad) till D (vård) och sedan skyndsamt slutföra denna detaljplan.

Schedevi Psykiatri AB har arbetat inom HVB (Hem för Vård och Behandling) sedan 1989. Schedevis intention är initialt att söka HVB tillstånd för 8 platser.

Kommunen gör bedömningen att det inte blir någon större omgivningspåverkan när ändamålet ändras från bostad till vård. Tidigare har fastigheten använts för äldreboende. Planhandlingarna har ändrats mellan samråd och granskning för att bättre stämma överens med vårdändamål.

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

Fastigheten Sävrarp 1:112 är ianspråktagen i sin helhet och utgörs utöver byggnaderna av mark som på olika sätt är anlagd; hårdjord eller planterad. Marknivån är i huvudsak flack, men med en urschaktning i nordväst med ramp för att nå garagen under byggnaden.

Vegetationen består av planterade rabatter, buskar, gräsytor och några högre björkträd.



Utdrag ur orfotofoto från Värnamo kommun, som visar ungefärligt planområde markerad med röd linje.

Förändringar

Vid en nyexploatering av marken kan vegetationen komma att påverkas beroende på hur exploateringen utformas.

Konsekvenser

Då mark och vegetationer saknar större bevarandevärden bedöms konsekvenserna vara godtagbara.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En översiktlig geologisk-geoteknisk utredning av Rydaholmsområdet gjordes 1974. Av denna framgår att trakten främst består av morän med inslag av organiska jordar.

Förändringar

Detaljplanen föreslår inga ytterligare förändringar eller bebyggelseområden som påverkas av grundläggningsförhållandena. Marken har tidigare bedömts vara lämplig för byggnation och bedömningen är att planen inte behöver föregås av en geoteknisk utredning. Detta bedöms kunna säkerställas i projekterings- och bygglovsprocessen.

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.

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) översiktliga kartering av markradon utgörs berört område av normalriskmark.

Förändringar

Gamla byggnadsrester om de kvarlämnas eller nytt tillfört material i samband med återfyllning av källare och annan urschaktning kan inverka på radonförhållanden. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande samt att rester av tidigare byggnad eller annat som kan påverka radonhalten behöver ses över. Detta hanteras och säkerställs vid bygglovshandlingen.

Generellt gäller radonskyddat byggande inom område med normalriskmark för radon, men radonsäkert kan i vissa fall bli nödvändigt.

Fornlämningar

Förutsättningar

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.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Planområdet ligger i ett villaområde, med småhus från 1950-talet och framåt. Bebyggelsens karaktär är varierande, med en och tvåplanshus och olika fasadmaterier och uttryck.

Bostäder

Förutsättningar

Kringliggande bebyggelse består i huvudsak av bostäder i enfamiljshus.



Bilder på några av villorna intill planområdet.

Planområdet utgörs av ett tidigare äldreboende som sedan cirka 2016 varit nedlagt.

Förändringar och konsekvenser

Planens genomförande medger vård. Kommunen har för avsikt att sälja fastigheten och köpekontrakt har upprättats med Södra Annexet fastigheter AB, Schedevi, som har för avsikt att driva HVB (Hem för vård och behandling) inom planområdet.

Ifall byggnader eller delar av byggnader ska rivas behöver ansökan om rivningslov inlämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ifall befintlig bebyggelse rivs och ersätts av ny ändras stadsbilden och områdets karaktär. Kommunen bedömer att det är en godtagbar konsekvens.

Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Förutsättningar

Inom och i anslutning till planområdet finns idag inga arbetsplatser. Tidigare har fastigheten inrymt arbetsplatser inom äldreomsorg. Runt om i Rydaholms samhälle finns ett varierat utbud av arbetsplatser bland annat inom offentlig service, tillverkningsindustri och handel.

Förändringar och konsekvenser

Äldreboendet har sedan tidigare flyttat. Planen möjliggör för vård vilket kommer innebära att nya arbetsplatser tillkommer inom området och att de som bor och arbetar i Rydaholm kan minska sitt resande.

Offentlig service

Förutsättningar

Planområdet ligger i Rydaholms tätort som är en av kommunens utpekade serviceorter. På orten finns förskola, F-6 skola samt vårdcentral och bibliotek. Dessa verksamheter ligger främst i centrala tätorten, med några hundra meters avstånd från planområdet.

Förändringar

Planens omfattning är inte sådan att den föranleder någon förändring i den offentliga servicen.

Kommersiell service

Förutsättningar

I Rydaholms tätort finns ett utbud av kommersiell service i form av dagligvaruhandel, butiker, apotek, café och restauranger.

En förtätning av bebyggelsen i Rydaholm bidrar till att stärka underlaget och bibehålla både offentlig och kommersiell service.

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.

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

Fastigheten är i huvudsak flack och har goda förutsättningar att utformas på ett sätt som gör miljön tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen på fastigheten Sävrarp 1:112 består av flera byggnader som är uppförda mellan åren 1955–2000. Byggnaderna har använts som servicehus för äldreboende under namnet Östhamra Servicehus Vårdbiträdesgrupp. Den äldsta och ursprungliga byggnaden är från 1955, därefter har fler nya byggnader och ombyggnader ägt rum vid flera tillfällen. Tillbyggnad 1962. Om- och tillbyggnad 1978. Tillbyggnad 2000.

Flera av byggnaderna består av gult tegel med valmat tak eller brant sadeltak samt en byggnad med pulpettak. De mindre sidobyggnaderna består av fasader med stående träpanel eller liggande träpanel.



Befintlig bebyggelse inom planområdet



Befintlig byggnad inom planområdet

Bebyggelsen runtomkring planområdet utgörs av enfamiljshus i varierande uttryck och fasadmateriäl. En del av bebyggelsen bär dock samma drag som Östhamra, uppförda på 1950-60-talen i gult tegel. I övrigt är stilsammanhållningen inte särskilt stor.

Skyddsrum

Förutsättningar

Skyddsrum saknas inom planområdet. Närmaste skyddsrum ligger i anslutning till Rydaholms skola, cirka 300 meter väster om planområdet.

Friytor

Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand. Observera att friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Vid planläggning för vård är det viktigt att det finns friytor för lek och rekreation inom fastigheten. Detta kommer säkerställas i plankartan med bestämmelser om högsta exploateringsstal.

Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och friytor. (BFS 2011:6)

Naturmiljö

Förutsättningar

Planen berör ingen naturmiljö. De grönytor som finns på fastigheten är renodlad trädgårdsmiljö, som saknar några naturvärden. Fastighetens gröna värden består främst i rekreationsytor och utemiljö för boende på fastigheten.

Vattenområden

Det finns inga närliggande vattendrag. Planområdet omfattas därmed inte av strandskydd.

Skyddsområde för vattentäkt

Förutsättningar

Det finns inget närliggande vattenskyddsområde. Närmaste skyddsområde (yttre) för vattentäkt är cirka en kilometer västerut.

Gator och trafik

Planområdet ligger i befintligt villaområde med utbyggd trafikinfrastruktur. Planområdet omgärdas på tre sidor av lokalgator/villagator; Björkgatan, Östhagagatan samt Pilgatan. Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, är högsta tillåtna hastighet i området runt kvarteret 40 km/h. Gatorna samt anslutande trafiknät bedöms ha kapacitet och standard att klara ny exploatering inom planområdet.

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

Förutsättningar

Planområdet ligger i den östra delen av Rydaholm samhälle, i ett befintligt område med villabebyggelse. Planområdet omgärdas av mindre villagator med begränsad trafik. Gällande hastighetsgräns är 40 km/tim. Här samsas de olika trafikslagen i blandtrafik.

Planområdet nås enkelt från de centrala delarna av tätorten med gång och cykeltrafik. I direkt anslutning till planområdet sker detta i blandtrafik på villagatorna. Mellan området, under järnvägen finns separat gång- och cykelbana.

Förändringar

Planen medför inga förändringar i gatunätet eller gång- och cykelnätet. Tillkommande bebyggelse bedöms inte generera mer trafik eller åtminstone mer biltrafik i sådan omfattning att trafikstrukturen påverkas.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet har goda förutsättningar för att ge möjlighet till resande med kollektivtrafik. Rydaholms station med hållplats för tåg och regionbussar finns strax utanför planområdet. Järnvägen Kust till kustbanan har tågavgångar till Värnamo och Alvesta/Växjö och vidare mot Göteborg, respektive Karlskrona. Rydaholms station trafikeras av regionbusslinje 270 med flera avgångar om dagen till Värnamo och Alvesta/Växjö.

Förändringar

Detaljplanen medför inga förändringar i kollektivtrafiken.

Konsekvenser

Planen medger ett ökat byggande av arbetslokaler i ett kollektivtrafiknära läge, vilket ger ett ökat underlag för hållbart resande.

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 fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt parkeringsbehov.

I enlighet med Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser och angöringsplatser för bilar. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till arbetsplatser.

Då fastigheten använts för äldreboende har denna tidigare haft både ytor för lossning av varor och ytor för parkering, både för besökare och personal.

Förändringar

När planområdet ges nya möjligheter kan denna struktur behöva förändras. Beroende på hur området exploateras behöver ytor för parkering och angöring ses över.

Grundläggande princip är dock att parkering ska ske på egen tomt samt att fastigheten ska ha tillräckliga ytor för att uppfylla kommunens parkeringsnorm. Bestämmelser om exploateringsgrad säkerställer att ytor för parkering finns inom fastigheten. Att kommunens parkeringsnorm kan uppfyllas säkerställs även inom ramen för bygglovsprocessen.

Störningar, hälsa och säkerhet

I detaljplanen är det viktigt att tydliggöra det allmänna intresset hälsa och säkerhet och att utforma planen så att planområdet blir lämpligt att använda för sitt ändamål.

Trafikbuller

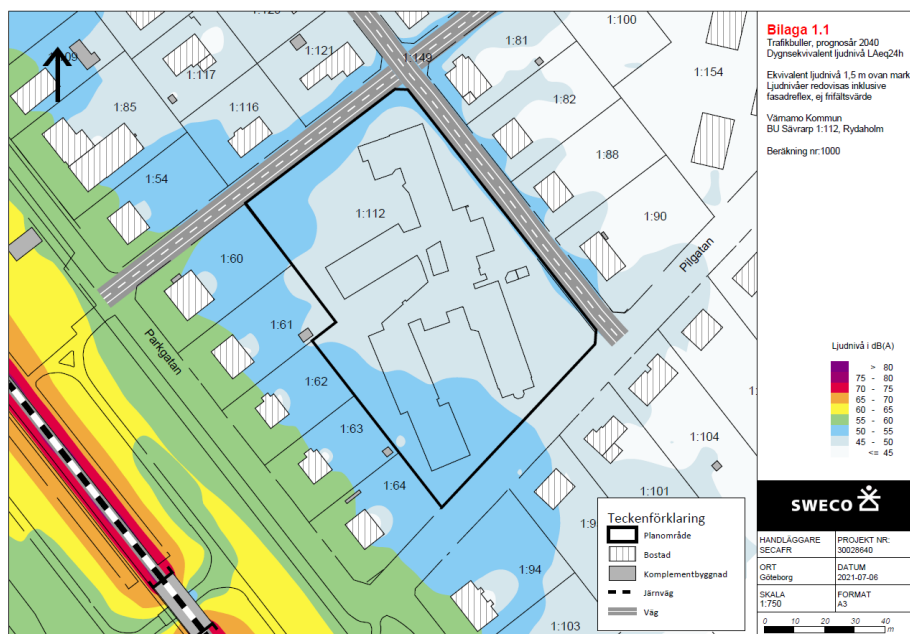
Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik 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).

Planområdet är beläget cirka 90 meter från järnvägen och ligger i riskzon att utsättas för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden, avseende max-värde. Planområdet ligger innanför befintlig bebyggelse som har en avskärmande effekt för bullerspridningen. En bullerutredning för planområdet har upprättats av Sweco efter samrådsskedet. Sweco har utrett ljudnivåer vid fastigheten utan en planerad bebyggelse för framtida trafikscenario på järnvägsbuller från kust- till kustbanan samt vägtrafikbuller från Östhagagatan, Björkgatan och Östra Storgatan. *Bullerutredningen togs fram innan användningen ändrades till D, Vårdändamål.*

I utredningen framkommer följande:

"Den ekvivalenta ljudnivån inom området redovisas i bilaga 1.1 och visar att för planområdet förväntas inte överstiga 55 dBA för det framtida scenariot 2040. Det bedöms utifrån detta att möjligheterna är goda för att planera bostäder som innehåller riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

I det fall att uteplats ska planeras för bostad på planområdet ska riktvärde för ekvivalent ljudnivå 50 dBA inte överskridas. Stora delar av fastigheten underskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Att placera uteplats på den sida av fasad som vetter mot Björkgatan eller Östhagagatan rekommenderas inte, eftersom nivåerna där är något högre. Dessutom kan reflektioner från den egna byggnaden påverka bullersituationen negativt.



Till bullerutredningen tillhörande bilaga 1.1 upprättade av Sweco Sverige AB

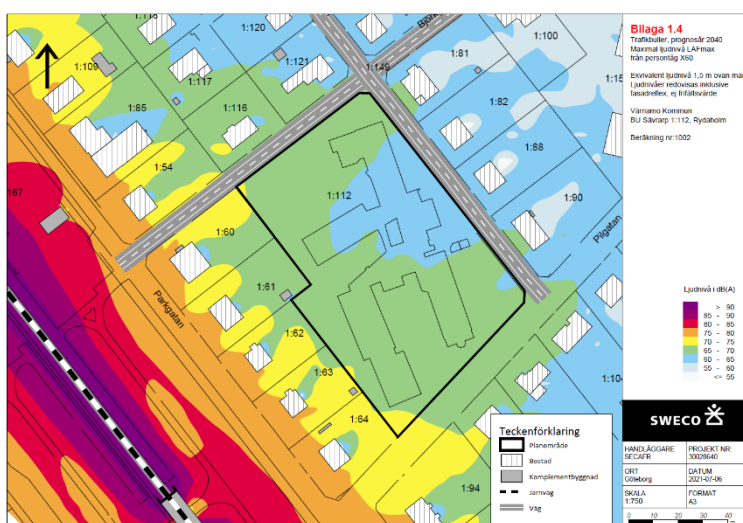
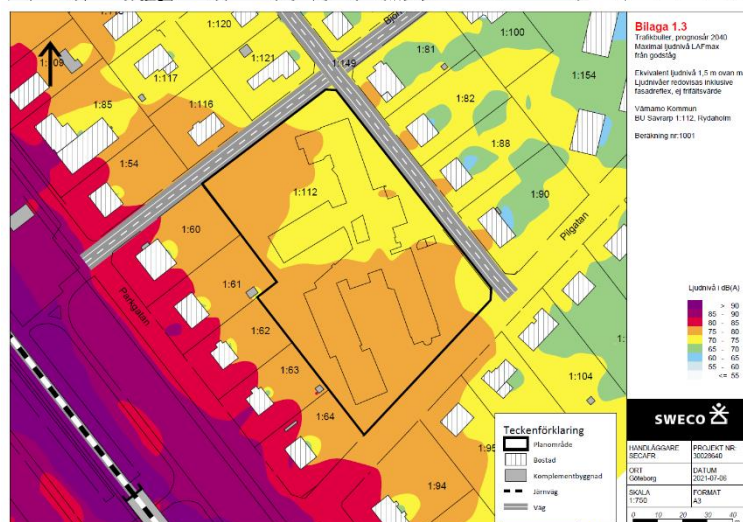
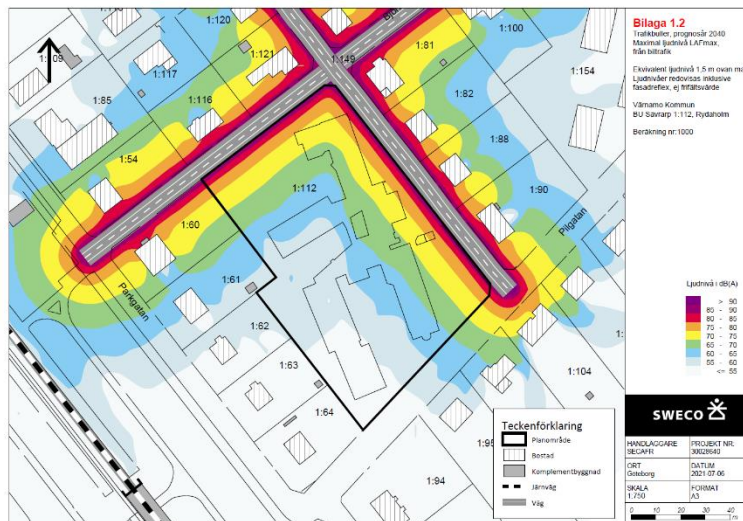
Maximal ljudnivå

I bilaga 1.2–1.4 redovisas maximala ljudnivåer för de olika trafikscenarion som påverkar området. I det fall att gällande riktvärde för ekvivalenta ljudnivå innehålls vid fasad regleras inte den maximala ljudnivån vid fasad.

För vägtrafik, som redovisas i 1.2, överstiger maximal ljudnivå 70 dBA cirka 20 meter in i fastigheten från Björkgatan och Östhagagatan. Det rekommenderas därför inte att placera uteplatser inom detta område. För järnvägstrafik är godstågen, som presenteras i bilaga 1.3, de dimensionerande utifrån högsta bullernivå. Däremot sker dessa passager endast 8 gånger per dag. Betydligt ofta sker passager av persontåg av typen 'X60'. Bullerkarta för maximal ljudnivå från persontåg presenteras i bilaga 1.4.

Vid godstågspassager överstiger bullernivåer på hela planområdet 70 dBA, men inte med mer än 10 dB. Antalet tågpassager av denna typ är 8 per dygn och det är otroligt att den maximala ljudnivån för detta fall sker mer än 5 gånger under någon timme. Riktvärde innehålls alltså enligt 5 § i SFS 2015:216.

För passagerartågspassager innehålls riktvärde på 70 dBA på hela planområdet i det studerade fallet. Det finns alltså goda möjligheter för att planera bostäder med uteplats på planområdet.



Till bullerutredningen tillhörande bilaga 1.2-1.4 upprättade av Sweco Sverige AB

För att planera för god miljö med avseende på buller kan bebyggelse planeras för att minimera bullernivåer vid fasad och

uteplats. För fristående småbostäder kan samma utformning som övriga område följas, dvs med långsida mot järnvägen. På så sätt skapas en skyddad sida på baksidan av tomten. För de bostäder närmast Björkgatan kan lokala skärmar vid uteplatsen minska framförallt de maximala ljudnivåerna från denna gata. För flerbostadshus rekommenderas antingen lamellhus eller slutna kvarter som planeras med långsida mot järnväg. Innergården kommer då ha god ljudmiljö som är skyddad från det starkaste bullerbidraget”¹.

I slutsatsen till utredningen står följande: ”Planering av bostäder på planområdet bedöms som möjligt med avseende på trafikbuller enligt SFS 2015:216. Eftersom ny bebyggelse kan ändra ljudbilden med avseende på reflektioner och vid olika höjder från vägen rekommenderas ändå att utföra en bullerutredning när byggnadsutformningen på planområdet är fastställt”.

Bullerutredningen togs fram innan användningen ändrades till D, Vårdändamål och med utgångspunkt att byggnaderna inom fastigheten rivs. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att då fastigheten enligt framtagna bullerutredning är möjlig att använda för bostadsändamål är det även möjligt att använda fastigheten för vårdändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att bullerfrågan i detaljplaneskedet är utredd men att det kan bli aktuellt med bullerutredning i samband med bygglovsskedet ifall byggnader inom planområdet ska rivras och nya byggnader ska uppföras.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

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.

Planområdet ligger cirka 90 meter från järnvägen och i befintlig miljö på en plats som sedan tidigare är planlagd för äldreboende. Platsen bedöms inte utsättas för olägenheter avseende vibrationer från spårtrafik.

¹ Bullerutredning för detaljplan vid Sävararp 1:112 upprättad av Sweco Sverige AB 2021-06-29, uppdragsnummer 30028640

Farligt gods

Förutsättningar

Enligt Hallandsmodellen för markanvändning intill transportleder för farligt gods ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd ifrån en farligt godsled. Markanvändningen styrs genom säkerhetsavstånd från leden, vilka skyddsåtgärder som vidtas samt platsspecifika egenskaper och förhållanden.

Planområdet ligger cirka 85-90 meter från spårområdet, med befintlig bebyggelse och vegetation emellan. Kommunens bedömning är att planen inte kommer att påverka järnvägen ur ett riskperspektiv dock kan en olycka på järnvägen ha viss effekt på planområdet. Vårdändamålet tillför människor till området vilket medför att konsekvenserna av en olycka ökar.

Förändringar

Skyddsåtgärder som krävs för att minska konsekvenserna vid en olycka är att vända ventilationsintag bort från spårområdet samt se till att byggnader kan utrymmas bort från leden vid behov. Egenskapsbestämmelser som reglerar detta införs på plankartan.

Sol- och skuggförhållanden

Förutsättningar

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå.

Planområdet innebär en förtätning av befintligt villaområde. För att inte i för hög grad inverka på befintlig bebyggelses solförhållanden begränsas nockhöjden i större delen av planområdet till 10 meter, samt inom en begränsad del till 11,5 meter. Det innebär en marginell förändring mot idag.

Belysning

Förutsättningar

Gatubelysning finns idag på samtliga gator inom planområdet.

Markföroreningar

Förutsättningar

Några kända markföroreningar finns inte inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

Planområdet har inga närliggande vattendrag vilka skulle innebära översvämning vid höga vattenstånd.

De geotekniska- och topologiska förutsättningarna är sådana att några risker för ras eller skred inte föreligger.

Översvämning

Förutsättningar

Enligt kommunens skyfallskartering finns ingen risk för översvämningar.

Brand och räddning

Räddningstjänsten har idag god tillgänglighet i Rydaholm, med en räddningsstation i tätorten.

Förändringar

Detaljplanen påverkar inte tillgängligheten för räddningstjänsten.

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Närmaste vattenbrandpost ligger i korsningen Östhagagatan/Pilgatan. 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.

Området omgärdas med gata på tre sidor av fyra, vilket innebär att räddningsfordon har en grundläggande tillgänglighet till planområdet. Inne på kvartersmark kan behovet av tillgänglighet för brandfordon variera beroende på utformning. Det åligger att vid bygglovsprövningen beakta att det vid en exploatering finns utrymme att angöra området med brandfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Kommunens plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun fastställdes 29 november 2018. Värnamo kommun ska ha en VA-försörjning som har som utgångspunkt att påverkan på miljön ska vara minsta möjliga och i att invånarnas hälsa ska vara tryggad. VA-försörjning ska ombesörja de behov som kommunens befolkningsutveckling genererar och de behov av anpassning som klimatförändringarna kommer innebära.

VA-försörjning omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning där dagvatten (ytavrinnande vatten vid nederbörd) räknas in som en typ av avloppsvatten.

Området är redan anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Av fastighetens 8173 kvadratmeter är omkring 55% redan bebyggt och hårdgjort idag. Den totala hårdgjorda ytan bedöms inte öka vid en ny exploatering. I plankartan finns en bestämmelse om exploateringsgrad om 35 %.

Förändringar

Planområdet är redan anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Enskilda anslutningar kan dock behöva att ses över i samband med ny bebyggelse.

Konsekvenser

Kommunens bedömning är att mängden dagvatten inte kommer påverkas av exploateringen och att ledningsnätet för dagvatten därmed klarar exploateringen. Vissa anslutningspunkter kan behövas ses över.

Värme

Förutsättningar

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomtens är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, desto 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.

För att en byggnad ska bli energieffektiv, är det elementärt med ett bra klimatskal. Omsorg om detaljerna är också viktigt, både vid planeringen och under själva byggskedet. Ett bra klimatskal ska ha en god värmeisolering, vara lufttätt och ha få köldbryggor.

Området är idag anslutet till fjärrvärmenätet. Kring planområdet löper ledningar för fjärrvärme på tre sidor av fyra, dvs i gatorna runt planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Anslutning och placering av serviser görs av ledningsägaren, Värnamo Energi på bekostnad av exploatören.

El och tele

Förutsättningar

I anslutning till planområdet finns kablar för tele-, el- och optokablar. Ledningarna går i huvudsak i gatumarken och påverkas inte direkt av planens genomförande.

Ny exploatering kan innebära att anslutningar till befintlig infrastruktur kan påverkas. Det åligger exploitören att i samråd med ledningsägaren ansvara för anslutning till befintlig infrastruktur.

Planområdet är anslutet till fiber genom Värnamo Energi.

Avfall

Avfallshantering ska ske på egen fastighet. Dimensionering och placering ska följa kraven i renhållningsordningen för Värnamo kommun.

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. Det lokala miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är God bebyggd miljö.

Planförslaget innebär att arbetslokaler kan tillskapas i kollektivtrafik nära miljö och en förtätning av Rydaholm.

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.

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

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 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. Belastningen av luftföroreningar i kommunens övriga tätorter är väsentligt lägre varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken (MB 6:5) ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska omständigheter identifieras som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, vilka är beskrivna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för planen (MB 6:1).

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; 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 har under plansamrådet getts tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har i samrådsyttrande 2021-01-29 (beteckning 402-10479-2020) meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-02-23, Sbn § 41 att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kapitlet eller MB 6 kapitlet.

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 standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen kvartal 2 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från det datum planen fått laga kraft.

Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap Gemensamhetsanläggning

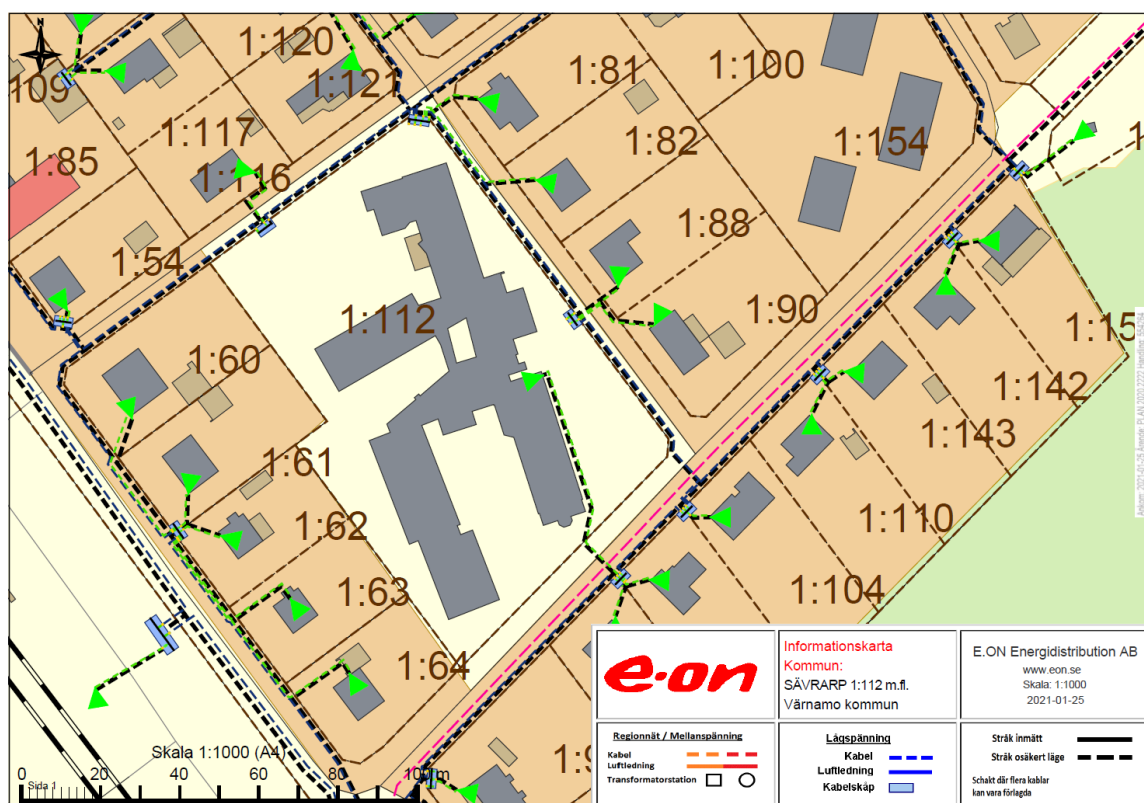
Detaljplanen innehåller kvartersmark samt allmän platsmark i form av gatumark med enskilt huvudmannaskap. Rydaholms vägförening förvaltar formellt Nederled ga:3 som enligt anläggningsbeslut från år 2002 består av utbyggda gator, gång- och cykelvägar och grönområde inom Rydaholms samhälle.

Kommunen är huvudman för VA.
Planområdet ligger inom E.ONs nätkoncession.
Planområdet är anslutet till fiber genom Värnamo Energi.

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

Inom planområdet har E.ON markförlagd lågspänningskabel samt kabelskåp, strax utanför planområdet går en mellanspänningskabel. Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs via E.ONs kundsupport. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande

upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.



Karta inkomen från E.ON som redovisar kablar och kabelskåp inom planområdet.

Avtal

Kommunen har för avsikt att sälja fastigheten Sävrarp 1:112. Kommunfullmäktige beslutade 2022-01-27, § 12; att godkänna upprättat köpekontrakt med Södra Annexet Fastigheter AB, Schedevi, 590 46 Rimforsa.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planens genomförande får inga omedelbara konsekvenser på fastighetsbildningen. Eventuella justeringar av andelstal i Nederled ga:3 kan behöva göras beroende på användning och fastighetsindelning.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns officialservitut för väg. Värnamo Sävrarp 1:112 har vid avstyckning givits rätt att begagna angränsande gator fram till allmän väg. Sedan servitutets tillkomst har det för gator och allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom Rydaholms samhälle (även inom allmän plats inom planområdet) bildats en gemensamhetsanläggning, Värnamo Nederled ga:3. Värnamo Sävrarp 1:112 har 17,5

andelar i gemensamhetsanläggningen. Servitutet kan idag därför anses sakna betydelse.

Servitut: Väg

Tjänande fastighet	Ägare, rättsinnehavare
Sävrarp 1:149	Sävrarp 1:54 Sävrarp 1:60-1:64 Sävrarp 1:112

Servitut: Väg, VA

Tjänande fastighet	Ägare, rättsinnehavare
Sävrarp 1:149	Sävrarp 1:116 Sävrarp 1:121

Ledningar

I gatumarken finns ledningar för el, tele, fiber och Va-anläggningar.

I kvartersmarken finns inga ledningsrätter. Ett par befintliga lyktstolpar med tillhörande kabel och kabelskåp är belägna inom fastigheten Sävrarp 1:112. Anordningarna kan stå kvar och rättighet för detta löses med avtalsservitut till förmån för kommunens gatufastighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagande av detaljplanen bekostas av Värnamo kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Bullerutredning har upprättats av Sweco Sverige AB.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen möjliggör för vårdändamål och därmed för fler arbetstillfällen i Rydaholm samhälle, vilket bidrar till underlag för offentlig och kommersiell service. Det kollektivtrafikhärläget gör att de negativa konsekvenserna för hållbarhet och bilberoende minskar.

april 2022
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Ola Rosenqvist
Planeringsarkitekt
Metria AB

Henrik Storm
Stadsarkitekt