

Detaljplaneändring för fastigheten
NEDERLED 2:215 i Rydaholm tätort

Antagen 2022-11-30

Laga kraft 2022-12-29

Bilaga om ändring till analog planbeskrivning till byggnadsplanen FI 046 Smålands Rydaholm

Befintlig plan

Byggnadsplanen FI 046 Smålands Rydaholm, fastställd av Länsstyrelsen 1969¹.

Syftet med befintlig plan

Syftet med den ursprungliga byggnadsplanen FI 016 från 1960 är ej skriftligt tydliggjort utöver att planbeskrivningen beskriver vilka olika ändamål den ortsomfattande planen anvisar mark för. Det övervägande ändamålet – som numera kan översättas till användningsbestämmelse- utgörs av kvartersmark för bostäder.

Syftet med tillägget, som idag är att betrakta som en självständig detaljplan, beskrivs i meningen ”Planförslaget har tillkommit för att tillgodose samhällets behov av villatomter och hyreshusbebyggelse.” på sida 1 i planbeskrivningen.

I båda planer är området för vilket ändringen är avsedd att gälla planlagt som kvartersmark för bostäder. I tillägget FI 046 från 1969 finns de för ändringen aktuella fastighetsgränserna med.

Ändring av befintlig plan

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

Beskrivning av ändringen²

1. Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med planändringen är att göra befintlig bebyggelse på fastigheten Nederled 2:215 planenlig. Idag finns en förskolebyggnad på fastigheten som i sin helhet är uppförd på prickmark. Förskolan är idag avvecklad och ersatt i nya lokaler. Ändringen görs i huvudsak i för att möjliggöra ett beviljande av bygglov för bostäder för den före detta förskolelokalen. Samtidigt anpassas prick- och korsmark till att motsvara placeringen av övrig bebyggelse på fastigheten.

¹ tillägg till byggnadsplanen FI 016 Smålands Rydaholm, fastställd av Länsstyrelsen 1960

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

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

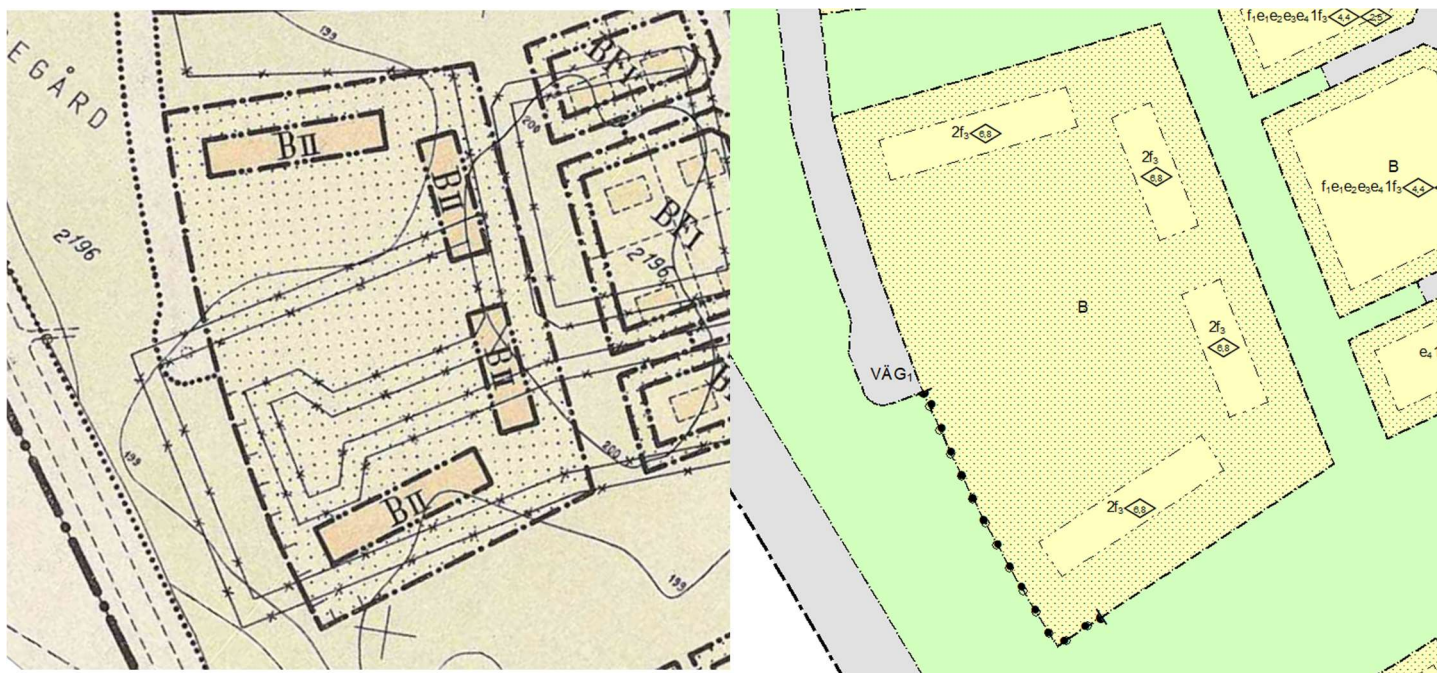
Ändring av detaljplan har valts då de befintliga och föreslagna planbestämmelserna till stora delar överensstämmer samt att de nya bestämmelserna inte avser förändra eller påverka förutsättningarna för den berörda fastigheten jämfört med befintlig plan i större utsträckning.

3. Vad som ändras i detaljplanen

Markytan som ej får förses med byggnad (så kallad prickmark) minskas och anpassas efter befintlig bebyggelse på fastigheten. Markyta som endast får förses med komplementbyggnad (så kallad korsmark) tillkommer för att reglera befintlig parkeringsyta. Byggrätten ändras utöver en förändring av tillåten byggnadsarea även från den gamla bestämmelsen om antal våningar(II) till den nya bestämmelsen om högsta nockhöjd. Vid digitalisering av den juridiskt gällande fysiska versionen av FI 046 har bestämmelsen om våningsantal redan tolkats till att motsvara 6,8 meters byggnadshöjd som angivet i planbeskrivningen. För att möjliggöra en eventuell takrenovering bestäms högsta nockhöjden i ändringen till 8,0 meter. För den före detta förskolebyggnaden, vilken är uppförd i ett plan, sätts en nockhöjd på 4,4 meter, som angivet i planbeskrivningen.

§ 8.	BYGGNADS HÖJD.
Mom. 1	Å med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 6,8 meter.

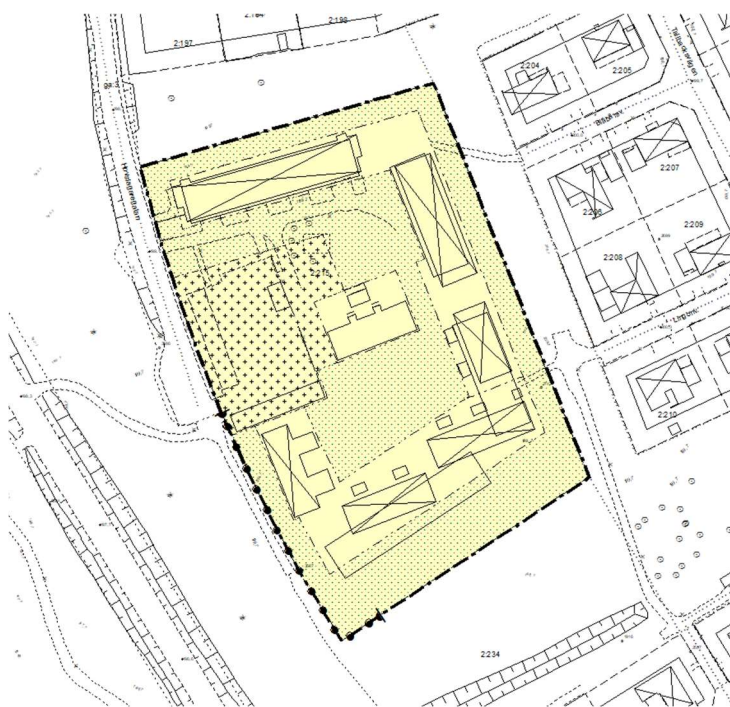
Skärmbild från sida 2 i gällande planbeskrivning.



FI 046 Smålands Rydaholm från 1969 tillåter idag fyra huskroppar på fastigheten. Till vänster syns bestämmelserna som de såg ut vid antagande, till höger deras digitala tolkning.



Stora delar av bebyggelsen som funnits på fastigheten i flera årtionden är egentligen planstridig.



Planändringen möjliggör en korrekt bygglovsprocess om ändrad användning till bostäder för byggnaden i fastighetens mitt vilken tidigare planstridigt har inrymt en förskola. Ändringen innefattar även att övrig byggnation på fastigheten görs planenlig.

4. Konsekvenser av ändringen av detaljplanen

Befintliga byggnader på fastigheten Nederled 2:215 blir planenliga.

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

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

Kommunens bedömning är att ett fullskaligt planförfarande för att möjliggöra ett korrekt bygglovsförfarande av en befintlig byggnad inte är nödvändig³. Vidare bedömer kommunen inte att planändringen är till men för varken allmänna eller enskilda intressen (PBL 2 kap 1§) eller att planändringen medför att miljö kvalitetsnormerna inte kan följas (PBL 2 kap 10§).

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

Kvartersmarken på vilken bostäder är planenliga utökas till att innefatta befintlig bebyggelse på fastigheten Nederled 2:215. För enklare planläggning görs de tidigare fyra ytorna för bebyggelse om till en enda stor yta på vilken byggnation tillåts. Motivet till det är en enklare handläggning och läsning av planen samt möjligheter till eventuella framtida mindre förändringar, om- och tillbyggnationer.

Kvartersmark som endast får förses med komplementbyggnad tillkommer för att göra befintlig carport/garagebyggnader och sopstation planenliga och renoveringsbara. Därutöver tillkommer en yta om drygt 360 kvadratmeter så kallad korsmark nordväst om den före detta förskolan för att möjliggöra en framtida flytt av tvättstugor på fastighetsägarens önskemål.

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

7. *Genomförandetid för ändrade planbestämmelser*

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

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

³ Se punkt 2 sida 2.

Vid planering ska i enlighet med den kommunomfattande översiktsplanen hänsyn tas till befintliga riskobjekt (verksamheter där risk föreligger avseende rökutveckling, explosion, kemikalieutsläpp och brand) och olika verksamheters riskområde. Kommunen ska verka för att särskild hänsyn tas vid planering av ny bebyggelse och ändrad markanvändning utmed transportleder för farligt gods. Inom 150 meter från leder bör en riskbedömning göras.⁴

Planändringen innebär att ny byggrätt tillkommer i närheten av riksväg 27 som är en rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods i Jönköpings län. Jönköpings län har inget utpekade skyddsavstånd för bebyggelse i anslutning till leder med farligt gods. Räddningstjänstavdelningen har deltagit i diskussion och beaktande vad gäller förhållande till väg 27. Väg 27 bör behandlas som Väg-Hög enligt Hallandsmodellen, Riskanalys av farligt gods i Hallands län, framtagna av Länsstyrelsen i Hallands län.⁵

Avståndet mellan riksväg 27s väggkant och närmsta byggrätt är i planändringen dryga 50 meter, till skillnad från 54 meter i underliggande plan. Byggrätten är enligt Hallandsmodellen för farligt gods på ett reducerat avstånd från transportled för farligt gods. Reducerat avstånd innebär enligt Hallandsmodellen att byggnation är möjlig med angivna säkerhetsåtgärder och ökade krav på åtgärder.⁶

Baskrav och krav för reducerat avstånd för småhus enligt Hallandsmodellen

I riskanalys av farligt gods för Hallands län går att läsa att "Om man önskar göra avsteg från riktlinjer avseende avstånd är det, inom vissa gränser, möjligt att genom olika kompensande åtgärder bibehålla en god säkerhetsnivå. (...) En farligt godsolycka börjar som regel med en avåkning eller kollision. (...) När det gäller vägtrafik förekommer både avåkningar och kollisioner. Säkerhetsfunktioner som här eftersträvas är att förhindra direkt mekanisk konflikt mellan fordon och bebyggelse som dels kan ge direkt mekanisk skada och dels skada godsbehållare samt att begränsa risk att föremål i omgivningen skadar godsbehållare. (...) Om en godsbehållare med farligt gods i vätskeform (t.ex. bensin) ändå skadas kommer vätska att rinna ut på väg, dike eller banvall. En viktig säkerhetsfunktion är då att begränsa spridning in mot planområdet. Olyckan ska så långt som möjligt hållas kvar på olycksplatsen. Om vätska sprids in mot byggnader ökar risken för exponering av personer, risk för antändning vid brandfarlig vätska och risk för brandspridning till omgivningen." Om avstånden är otillräckliga kan man genom byggnads- och ventilationstekniska åtgärder reducera/motverka strålningseffekter, effekt av explosion eller giftig gas.⁷

Skyddsåtgärder som föreslås för att förhindra, mildra och minska personskador är bland annat vall, vägräcke, en vägren fri från oeftergivliga och vassa föremål, plank, dike, brandfast

⁴ Översiktsplan Mitt Värnamo 2035, mandatperiod 1, planeringsunderlag: 79-82

⁵ Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19, Bilaga A.3

⁶ Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19, Bilaga A.4

⁷ Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19, Bilaga A.6-7

fasad, placering av ventilation, luftintag entréer samt att inte utforma området närmast riskkällan så att det inbjuder till stadigvarande vistelse.⁸

Baskrav som ska uppfyllas vid *all* byggnation inom riskutredningsavståndet:

- Vid all byggnation inom 60 meter från led ska området i så stor utsträckning som möjligt, utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in mot området. Detta kan göras med hjälp av en vall, ett tätt plank eller ett dike.
- Vid all byggnation inom 60 meter från led ska sidoområdet längs med leden utformas på ett sätt som begränsar konsekvensen av ett avåkande fordon.
- Vid all byggnation inom riskutredningsavståndet (150 meter) ska möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden beaktas.⁹

Säkerhetshöjande åtgärder för typområde *Småhus*:

- För flerbostadshus: Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av riskkällan.
- Utforma området mellan småhus och led på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, t.ex. bör lekplatser, gemensamtyor etc. inte placeras inom detta område.¹⁰

Kommunens bedömning

Planändringen innebär endast en marginellt närmare placerad byggrätt än den underliggande byggnadsplanen FI 046 Smålands Rydaholm vilken medges av det praktiska skäl att bostäder idag finns belägna där. Ändringen kvarhåller en remsa med mark som ej får bebyggas mot riksväg 27 som säkerställer att byggnation ej hamnar innanför så kallat "bebyggelsefritt område" enligt Hallandsmodellen.¹¹

Då området för planändringen som minst ligger beläget dryga 2 meter högre än väg 27 och det förekommer avgränsande vegetation bedöms ovan nämnda baskrav om spridning av vätska och avåkande fordon vara uppfyllda. Frågan om placering av luftintag bevakas i bygglovskedet. Gällande stadigvarande vistelse bedömer kommunen att utevistelse främst förekommer på gårdsytorna innanför byggrätten.

⁸ Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19, Bilaga A.7

⁹ Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19, Bilaga A.9

¹⁰ Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19, Bilaga A.12

¹¹ Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19, Bilaga A.4



Riksväg 27s vägren ut mot bebyggelsen på fastigheten Nederled 2:215.¹²

¹² Bildkälla Google Maps

Detaljplaneändring för fastigheten
NEDERLED 2:215
i Rydaholm tätort

Dnr PLAN 2021 1312

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplaneändring för fastigheten Nederled 2:215 har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 16 oktober 2022 – 9 november 2022. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på samhällsbyggnadsförvaltningen, på Värnamo huvudbibliotek samt Rydaholms bibliotek. De har även funnits tillgängliga på kommunens webbplats. Fyra yttranden utan erinringar och inga yttranden med erinringar har inkommit.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Tekniska utskottet
- Länsstyrelsen Jönköping
- E.On
- Lantmäteriet

November 2022
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN