



BETECKNINGAR FÖR GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutgräns
- MOSSLE
- 0:00
- DALEN
- 00
- Storgatan
- Befintliga byggnader (husliv)
- Fornlämning
- Markkontur
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur
- Järnvägsspår
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Ledning
- Ledning i jord
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt

Höjdfixpunkt  
Rutnätpunkt  
Befintlig markhöjd  
Nivåkurvor

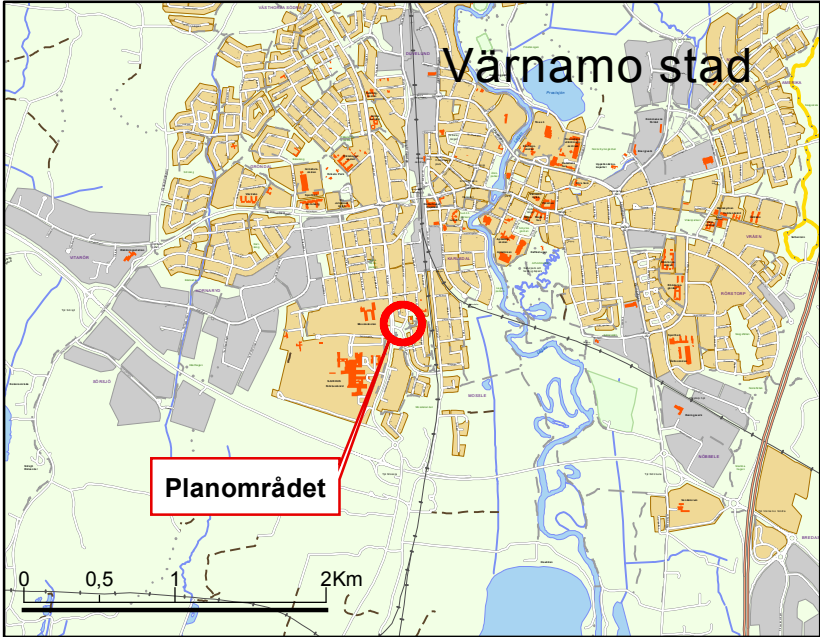
Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 3 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000.

Grundkartan aktuell 2017-06-07  
Värnamo kommuns samhällsbyggnadsförvaltning

Danfilip Lundberg  
geodatachef



ORIENTERINGSKARTA



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.  
Där beteckning saknas på plankartan gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns
- Utgående gräns

ILLUSTRATIONSBETECKNINGAR

- Hänvisningslinje
- Illustrationslinje

GCM-VÄG Illustrerad gång-, cykel- och mopedväg

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA Lokaltrafik, 4 kap 5 § punkt 2 PBL
- PARK Anlagd park, 4 kap 5 § punkt 2 PBL
- GÅNG Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- CYKEL Cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- S<sub>1</sub> Förskola, 4 kap 5 § punkt 3 PBL

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

- lek Lekplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub> 30 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är 30 %, 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnad, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL
- På marken får endast komplementbyggnad och parkering uppföras, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

Höjd på byggnader

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

Placering

- p<sub>1</sub> Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

Utformning

- I Högsta antal våningar, 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Stängsel och utfart

- Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas, 4 kap 9 § PBL

Utförande

- b<sub>1</sub> Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Villkor för startbesked

- a<sub>1</sub> Startbesked får inte medges förrän markföreningar har avhjälppts. Åtgärder som hindrar spridning av eventuella markföreningar från omgivningsmark ska även vara utförda innan startbesked medges.

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för fastigheten

Dnr 15.2012.211

DALEN 1 med flera  
(Mosslelunds förskola)

i Värnamo stad

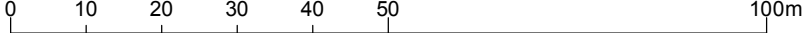
Upprättad i oktober 2016  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagen av kommunfullmäktige: 2017-10-26  
Laga kraft: 2017-12-27

Josefina Magnusson  
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo  
Stadsarkitekt

Skala 1:1000 (A2)



Detaljplan för fastigheten  
**DALEN 1 MED FLERA**  
 (Mosslelunds förskola) i Värnamo stad

Dnr 15.2012.211

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Dalen 1 med flera har varit utställd för granskning enligt Plan- och bygglagen, PBL 5 kap, under tiden 14 juli 2017 – 28 augusti 2017. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé och på Samhällsbyggnadsförvaltningen. De har även funnits tillgängliga på Vråens bibliotek, sjukhusbiblioteket samt på kommunens webbplats.

Fyra yttranden utan erinringar och fyra yttranden med erinringar har kommit in. Dessa redovisas och kommenteras nedan.

### YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket
- Barn- och utbildningsnämnden
- Tekniska utskottet

### YTTRANDEN MED ERINRINGAR

#### **Fastighetsägare för Förmannen 5**

Hävdar igen att en tredubbling av antalet barn på planerade förskolan bör undvikas. Av de barn som idag står i kö till Mossles upptagningsområde kan det inte vara så många från Mosslelunds förskolas närområde. Därför bör man tänka över om man ska bygga på en annan plats, där det inte får så stora konsekvenser för närboende och grannar. Borde finnas andra områden som lämpar sig bättre till en förskoletomt än fastigheten Dalen 1. Detta är ett av några få parkområden i närområdet som idag används flitigt till spontanlek, bollek, cykelträning och så vidare.

Vi vet att många barn kommer från de nya områdena vid Tyrvägen och Buregatan, vore bra med en förskola i det området. Inom en radie av 500 meter, har vi förskolor med totalt 9 avdelningar.

När nu Ättehögsvägen har strukits ur planförslaget kommer trafiken att öka på Libanonvägen och Backegårdsgatan. Alla väljer inte att åka ut på Uddebovägen, på grund av att det redan idag är ett stort trafiktryck i korsningen Uddebovägen – Götavägen mellan klockan 7.30 – 8.15, när de flesta lämnar på förskolor och skolor. Kommer att medföra mer trafik på Backegårdsgatan då vissa troligtvis väljer att köra Backegårdsgatan – Västbovägen – Götavägen.

Med den planerade ökning av bilar från Libanonvägen kommer gång- och cykeltrafikanter plus bilister från Ljunglidsvägen utsättas för en väsentligt ökad risk när de ska korsa Backegårdsgatan. Detta gäller även korsningen Libanonvägen – Backegårdsgatan. På Backegårdsgatan bor det idag cirka 20-25 barn under 15 år, i kvarteret och cirka 18 barn under 15 år. Alla dessa barn förflyttar sig på olika sätt i vårt närområde och kommer att bli en utsatt grupp vid ett ökat tryck av trafiken vissa tider på dygnet.

Backegårdsgatan är ingen bred gata och med många parkerade bilar på gatan. Trottoar finns det bara sista delen, från korsningen Backegårdsgatan – Hagagatan.

Med tanke på förändringen av detaljplanen när Ättehögsvägen har strukits, blir fler fastigheter utmed Backegårdsgatan berörda. Ingen information har gått ut till dem enligt våra grannar. Vem ansvarar för att alla berörda blir informerade?

I detaljplanen ser det ut som om Libanonvägen ska breddas ut mot fastigheterna Förmannen 5 och 4. Hur är det tänkt, för där är det en nivåskillnad mellan befintlig väg och tomterna.

#### *Kommentarer*

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, numera samhällsbyggnadsförvaltningen, hade genomgång 2015 med barn- och utbildningsförvaltningen om kommande behov av förskolor, med anledning av investeringsbudget. Det framkom att det i Mosslelund, kvarteret Dalen finns behov av en förskola med fyra avdelningar. Kommunstyrelsen beslutade 2015, Ks § 304, att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan över kv Dalen med flera i Värnamo stad, utifrån behoven av en ny förskola i området.

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.

I dagsläget prioriteras en ny förskola på fastigheten Dalen 1 med flera som ersätter Mosslelunds förskola. Utöver den nya förskolan på fastigheten Dalen 1 kommer det att behövas en utökning med paviljonger i närområdet för att möta upp behovet av förskoleplatser. Tanken är också att den nya förskolan på Dalen 1 kommer att ersätta någon lägenhetsförskola som finns i närområdet.

Ättehögsvägen har inte varit tänkt att fungera som tillfart till förskolan eller Libanongården. Att en del av gatan (Libanongatan/Ättehögsatan) föreslås få planbestämmelserna GATA och CYKEL istället för GATA får därmed endast en marginell konsekvens för trafikmängden på Backegårdsgatan och Libanonvägen utan påverkar istället vilka trafikföreskrifter kommunen kan anta.

Det finns inget hinder för någon trafikant att välja Backegårdsgatan -Västbovägen istället för Backegårdsgatan-Uddebovägen men eftersom vägen via Västbovägen är längre och går på smalare gator är det inte troligt att fler än enstaka bilister kommer att välja den framför Uddebovägen.

En större förskola på platsen medför mer motorfordonrörelser i samband med att barn hämtas och lämnas. Övrig tid på kvällar när förskolan har stängt och på helger är det lugnare med trafik.

Enligt befintliga trafikmätningar på Backegårdsgatan trafikeras gatan av cirka 500 motorfordon per dygn. Den föreslagna utökningen av förskolan medför en ökning av inskrivna barn med ungefär 50, vilket ifall alla av dem skulle åka i var sin bil skulle medföra en ökning av antalet motorfordonsrörelser per dygn med omkring 100. Kommunen ser kontinuerligt över hur hastighetsefterlevnaden är på det kommunala vägnätet och kan vidta hastighetsdämpande åtgärder och säkerhetsåtgärder för att bland annat hålla nere farten. Dagens situation med brist på förskoleplatser innebär att föräldrar måste vara beredda på att acceptera en förskoleplats i en annan del av staden än där man är bosatt, något som ökar sannolikheten att man väljer bil. Utbyggnader av förskolorna inom närområdet från bostaden ger därmed bättre förutsättningar för att barnen ska kunna transporteras med andra färdssätt än bil.

Planhandlingarna har skickats till sakägare som bedöms beröras av planförslaget, politiska partier, nämnder, Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, Trafikverket, Värnamo nyheter med flera. Till sakägarkretsen räknas de grannfastigheter som gränsar till det aktuella planområdet. Samtliga handlingar har även under hela granskningstiden funnits tillgängliga på Vråens bibliotek, sjukhusbiblioteket, i stadshusfoajén, på samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens webbplats. Annons för granskningstiden skedde den 5 juli 2017 i Finnveden nu. Granskningstiden pågick 14 juli 2017 – 28 augusti 2017.

Planbestämmelsen GATA omfattar allt som normalt kan tänkas finnas på en gata: körbanor, trottoarer, träd, planteringar med mera. Planen medför därmed inte att gatan måste byggas om och det finns heller inga planer på en sådan ombyggnad.

#### **Fastighetsägare för Förmannen 4**

Vill bara inleda med att skriva att vi tycker att det är jättebra att Värnamo kommun fokusera på att bygga nya förskolor. Dock vill vi gärna ha svar på varför man just väljer denna plats. Har Värnamo kommun tittat sig runt om i området förutom här. Vi har bott här sedan 2012 och området är i ett generationsbyte, då kan man ju tycka att det behövs mer förskolor. Men området Dalen 1 används idag av alla barn i området för lek och cykling, även pulkaåkning under vintern, tidigare användes grusplanen för skridskoåkning, då man spolade upp is. Kan ju tyckas konstigt att det är roligt att leka på denna yta, men i ett barns värld är det väldigt roligt. Därför tycker jag att ni skall tänka om när det gäller att välja denna plats. Mellan Trelleborgskolan och Klostergatan finns ett jättestort område som bör passa ännu bättre än Dalen 1, och samtidigt är bra anslutning till Trelleborgskolan, då kan barnen känna sig trygga att man är i samma område i hela sin uppväxt, för precis jämte detta område ligger även högstadieskolan Gröndalskolan.

Vi tänker att om ni bygger denna stora förskola kommer trafiken ökar något enormt både tidigt på morgonen, lunch samt eftermiddagar då alla ska lämna och hämta. Vad vet vi vad som kommer ske i framtiden, kommunen kanske väljer att även införa nattis i denna förskola. Vår rädsla är att det kommer bli väldigt mycket trafik som stör vårt område när vi som bor här ska ta oss till och även hem från jobbet/skola. Vi tror inte er mätning av bullernivå stämmer överens hur det kommer låta när alla dessa bilar kommer körandes här under dagen, och all detta utsläpp av avgaser.

Att föräldrar skulle cykla med sina barn för avlämning/hämtning är en förtjusande vision men den kommer ej att vara så. Säkerheten hur blir den för våra cyklande/ lekande barn med all denna trafik som kommer finnas. Områdets barn blir väldigt begränsade om ni skulle genomföra detta. Tror många föräldrar skulle vara oroliga när de kommer släppa ut sina barn.

I dags läget är det en del trafik till Libanongården, där det förekommer mycket aktiviteter både vardagar och helger, majoriteten som ta sig till dessa aktiviteter ta sig hit med fordon och använder grusplanen att parkera. Denna grusplan kommer försvinna, och den slukar rätt många bilar. Var ska dessa bilister parkera sina bilar, risken är att de kommer ställa sig utanför hus och gator och ta en massa plats.

Ser man på ritningarna för hur ni ska bygga vägen som ska gå utanför vårt hus, tänker då på vårt förråd och även våran björk som har rötter som säkerligen sträcker sig utanför tomten. Kommer dessa påverkas av planerna för ny väg?

Ni nämner även att 70 barn planeras för denna förskola, vart kommer alla dessa barn ifrån? Vi skulle gärna vilja veta vilka områden de barn som ni beräkna ha på förskolan kommer ifrån. Är det inte från vårt område så bör ni tänka om, då spelar det ingen roll om ni bygger denna förskolan någon annanstans. Alla de barn som nu är i området som har kommit med generationsbytet har i dag en förskoleplats, kanske inte där man har önskat. Men vi köper inte argumentet att kommunen skall bygga åt dem, för den dagen ni är klara med bygget, behövs ingen förskola för de barn, och ej för de barn som föds idag.

Vår önskan är att kommunen väljer en annan plats för att bygga en förskola så här pass stor för vårt område. I dags läget är detta en idyll som ni kommer förstöra med en sådan byggnad. Vi vill att kommunen istället skulle tänka över att rusta upp Dalen 1 till något bättre för områdets/kommunens invånare. Vårt förslag är att kommunen istället bygger upp en större lekplats/park för alla de barn/vuxna i området och även andra barn/vuxna i kommunen. Där det finns utrymme för familjer/människor ska kunna träffas och umgås, barn kan leka.

Området är så pass stort att kommunen även kan bygga upp utegym för kommunens invånare vilket är väldigt populärt, då det finns många motionärer. Då kan man även kombinera att barnen leker medans föräldrar kan passa på att träna.

Värnamo kommun vill växa men börja då i rätt ända, och gör Värnamo kommun attraktivt med att skapa en plats där alla kan träffas. Detta kommer bli hjärtat för hela Mossleområdet om ni bygger upp en lekplats/park där alla kan vara.

Innan ni tar ett beslut vill vi att ni frågar området om vad de skulle tycka om ett sådant förslag istället för en gigantisk förskola.

#### *Kommentarer*

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, numer samhällsbyggnadsförvaltningen, hade genomgång med barn- och utbildningsförvaltningen 2015 om kommande behov av förskolor, med anledning av investeringsbudget. Det framkom att det i Mosslelund, kvarteret Dalen finns behov av en förskola med fyra avdelningar. Kommunstyrelsen beslutade 2015, Ks § 304 att upprätta en ny detaljplan över kv Dalen med flera i Värnamo stad, utifrån behoven av en ny förskola i området.

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.

I Värnamo stad finns det behov av nya förskolor på flera olika platser, alla behövs. Parallellt med detaljplaneförslaget för Dalen 1 med flera, pågår arbetet med att ta fram en ny detaljplan för området kring Trälleborgsskolan och Gröndalsskolan. Denna detaljplan ska bland annat möjliggöra för utbyggnad av Trälleborgsskolan samt se över övrig struktur i området. När skolan sedan är utbyggd finns möjlighet att bygga en förskola i enlighet med gällande detaljplan på fastigheten Gurkmejan 1. På fastigheten Gurkmejan 1 har Trälleborgsskolan

idag tillfälliga skollokaler. Enligt Skollagen, 8 kap. § 8 ska huvudmannen se till att barngrupperna har en lämplig sammansättning och storlek och barnen även i övrigt erbjuds en god miljö.

Trafikbullret beräknas enligt en nordisk standard för bullerberäkningar och de statliga bullernormerna utgår ifrån att beräkningarna är gjorda enligt denna standard. I standarden tas hänsyn till olika faktorer såsom trafikmängd, vägbeläggning, avstånd, höjdskillnader, skymmande byggnader med mera. Att en internationell standard används gör att beräkningarna blir jämförbara.

Enligt befintliga trafikmätningar på Backegårdsgatan trafikeras gatan av cirka 500 motorfordon per dygn. Den föreslagna utökningen av förskolan medför en ökning av inskrivna barn med ungefär 50, vilket ifall alla av dem skulle åka i var sin bil skulle medföra en ökning av antalet motorfordonsrörelser per dygn med omkring 100. Kommunen ser kontinuerligt över hur hastighetsefterlevnaden är på det kommunala vägnätet och kan vidta hastighetsdämpande åtgärder och säkerhetsåtgärder för att bland annat hålla nere farten.

Dagens situation med brist på förskoleplatser innebär att föräldrar måste vara beredda på att acceptera en förskoleplats i en annan del av staden än där man är bosatt, något som ökar sannolikheten att man väljer bil. Utbyggnader av förskolorna ger därmed bättre förutsättningar för att barnen ska kunna transporteras med andra färdssätt än bil.

Enligt plan- och bygglagen ska parkering i första hand ske på tomtmark. Det är alltså Libanongårdens ansvar att ordna parkering åt sina besökare. Kommunen har ingen skyldighet att tillhandahålla parkering annat än för sina egna verksamheter. En mindre mängd besöksparkering ryms förvisso på kommunala gator men vi ser kontinuerligt över parkeringsreglerna och kan införa olika begränsningar för parkering om det riskerar att uppstå trafikproblem.

Planbestämmelsen GATA omfattar allt som normalt kan tänkas finnas på en gata: körbanor, trottoarer, träd, planteringar med mera. Planen medför därmed inte att gatan måste byggas om och det finns heller inga planer på en sådan ombyggnad.

Behovet av förskoleplatser inom området är mycket stort. Förskolans uppdrag har förändrats över tid. Med en egen läroplan samt en del i skolväsendet som en egen skolform behövs förutsättningar för att bedriva en god undervisning inom ramen för förskolans uppdrag i enlighet med Skollagen. Enligt Skollagen, 8 kap. § 2, ska förskolan stimulera barns utveckling och lärande samt erbjuda barnen en trygg omsorg. Verksamheten ska utgå från en helhetssyn på barnet och barnets behov och utformas så att omsorg, utveckling och lärande bildar en helhet. Med en ny förskola på platsen med anpassade lokaler och utemiljö anpassad för förskoleverksamhet ges goda förutsättningar att bedriva en bra förskoleverksamhet. I och med att det är ett stort behov av förskolelokaler i den västra delen av Värnamo stad medför förhoppningsvis förskolans placering att barn från närområdet får plats i den nya förskolan än i en förskola på andra sidan staden. Enligt Skollagen, 8 kap. § 14 ska kommunen när vårdnadshavare har anmält önskemål om förskola med offentlig huvudman erbjuda barnet förskola inom fyra månader och enligt Skollagen, 8 kap. § 15 ska ett barn erbjudas plats vid en förskolenhet så nära barnets hem som möjligt. Skälig hänsyn ska tas till barnets vårdnadshavares önskemål.

### **Strålsäkerhetsmyndigheten**

Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) har tagit del av remiss i ärendet och önskar lämna följande synpunkter samt information. Synpunkter lämnas med stöd av strålskyddslagen.

Radon: SSM vill påpeka att när det gäller markradon används inte längre begreppet lågriskområde. Numera klassas marken enbart i hög- eller normalriskområden. Avsikten bör vara att radonhalten i nya bostäder ligger under Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m<sup>3</sup> i årsmedelvärde. För befintliga bostäder är det Folkhälsomyndighetens riktvärde på 200 Bq/m<sup>3</sup> som gäller. Ultraviolett (UV) strålning: SSM ser positivt på att Värnamo kommun planerar för mer skugga på förskolegården. Det finns anledning att prioritera barns utemiljöer, exempelvis kring skolor och daghem så att den miljö barn vistas i innebär en variation vad gäller områden med sol och skugga. UV-strålning kan orsaka olika typer av hudcancer, detta är en säkerställd koppling. Samtliga cancerformer som är koppling till UV-strålning har ökat i Sverige på senare tid.

### *Kommentarer*

Texten i planbeskrivningen om att marken klassificeras som lågradonmark har tagits bort. Beskrivningen har kompletterats med nedanstående text:

En översiktlig geoteknisk undersökning har upprättats av Ramböll Sverige AB. I rapporten ingår även en radonundersökning. Radonundersökningen har utförts genom mätning av radon i jordluft med en markradonmätare av typen Markus -10. Totalt har tre mätningar utförts. Radonmätningar som har utförts i jordluft på fastigheten uppvisar värden mellan 1-6 kBq/m<sup>3</sup>. Mätningarna är utförda cirka 0,55 meter under markytan (marken var svårforcerad på det rekommenderade djupet 0,7 meter).

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m<sup>3</sup>. För arbetsplatser är gränsvärdet 0,36·10<sup>6</sup> Bq/h/m<sup>3</sup> och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m<sup>3</sup> vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Vid nybyggnation kopplas markradonklassningen samman med krav på byggnaden, framförallt utförandet av grundkonstruktionen. Byggnader på högradonmark ska utföras radonsäkert och byggnader på normalradonmark ska utföras radonskyddade<sup>1</sup>. Hanteras i samband med bygglovsskedet.

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande.

### **Socialdemokraterna**

Vi har tagit del av planförslaget som kommer att göra det möjligt att bygga en ny fin förskola i ett vackert och tillgängligt område. Det är positivt att hänsyn tagits till cykeltrafik, lekmiljö för barnen samt naturen. Platsen ligger bra till bland de olika utformade bostadsområdena och kommer därför att fylla ett behov på lång sikt, är vår uppfattning. Vi har ingen erinran mot planförslaget utan ställer oss bakom.

### *Kommentarer*

Kommunen har tagit emot inkommen skrivning.

---

<sup>1</sup> PM Geoteknik, Geoteknisk utredning daterad 2017-05-02 av Ramböll Sverige AB

## ÖVRIGT

Redaktionell ändring i plankartan.  
-Skalstocken har korrigerats.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
September 2017

Josefina Magnusson  
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo  
Stadsarkitekt

Detaljplan för fastigheten

**DALEN 1 MED FLERA**

(Mosslelunds förskola) i Värnamo stad

Dnr 15.2012.211

Antagen 2017-10-26

Laga kraft 2017-12-27

## PLANBESKRIVNING



### ANTAGANDEHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Granskningsutlåtande

### SAMHÄLLSBYGGGNADSFÖRVALTNINGEN

## PLANENS DOKUMENT

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

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

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

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

Utredningar som har tagits fram som underlag till detaljplanearbetet:

- Trafikbullerutredning, upprättad av Soundcon, daterad 2017-05-02
- Miljöteknisk markundersökning upprättad av Ramböll Sverige AB, daterad 2017-05-02.
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR), upprättad av Ramböll Sverige AB, daterad 2017-05-02.
- PM Geoteknik upprättad av Ramböll Sverige AB, daterad 2017-05-02

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra för en ny förskola med utrymme för fyra avdelningar inom fastigheten Dalen 1 och del av fastigheten Mossle 16:20 samt att förbättra trafiksituationen inom och kring planområdet.

Planområdet ger förutsättningar för uppförande av en förskola med kapacitet för cirka 70 barn med tillhörande komplementbyggnader, angöring och parkering. Planen medför också att infarten till Libanongården tryggas genom att planen säkerställer marken för allmän gatuansvändning.



*Vy över delar av planområdet sett från sydväst.*



*Infart till Libanongården.*

Planområdet är cirka 11 500 m<sup>2</sup> stort och innefattar större delen av Libanonparken. I Värnamo Grönplan från 1991 klassas området som värdefullt (klass II). Libanonparken består idag mestadels av en gräsyta med några enstaka träd, lekplats och bollplan.



*Utklipp från kommunens ortofoto 2015 över Värnamo stad.*

## PLANFÖRFARANDE

På grund av att planen innebär en avvikelse från Grönplanen antagen av kommunfullmäktige 1991, som är ett underlag till den kommunomfattande översiktsplanen, samt att planen 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 däremot förenligt med intentionerna i översiktsplanen och inte medföra betydande miljöpåverkan.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

## PLANDATA

### Läge, areal och markägare

Planområdet tillhör stadsdelen Mosslelund/Libanon och är beläget väster om järnvägsspåren genom Värnamo stad, strax nordost om Värnamos sjukhusområde. Planområdet gränsar i väst mot Backegårdsgatan, i norr mot fastigheterna Förmannen 4 och 5 och mot öster fastigheten Muraren 6 (Libanongården, förskola och frikyrka) samt fastigheterna Gjutaren 5 och 8. I söder gränsar planområdet mot parkmark och fastigheterna Odlaren 1 och 11.

Planområdet är ungefär 11 500 m<sup>2</sup> stort och berör fastigheten Dalen 1 och del av Mossle 16:20. Kommunen äger all mark inom planområdet.



Fastighetskarta som redovisar planområdets placering.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

En kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i mars 2002 och en fördjupning av översiktsplanen för delen Värnamo stad antogs av kommunfullmäktige mars 2006. Det aktuella planområdet redovisas inte specifikt. I enlighet med det övergripande målet i översiktsplanen ska det i framtiden finnas ”en väl utbyggd samhällsservice, goda kommunikationer, möjlighet till en aktiv fritid”, miljön ska vara trygg och säker” med mera. Vidare står i kapitlet om grönstrukturen att det i ”alla tätorter ska vara nära till grönska”, ”skolor och förskolor ska kunna erbjudas närnatur av varierande typer”.

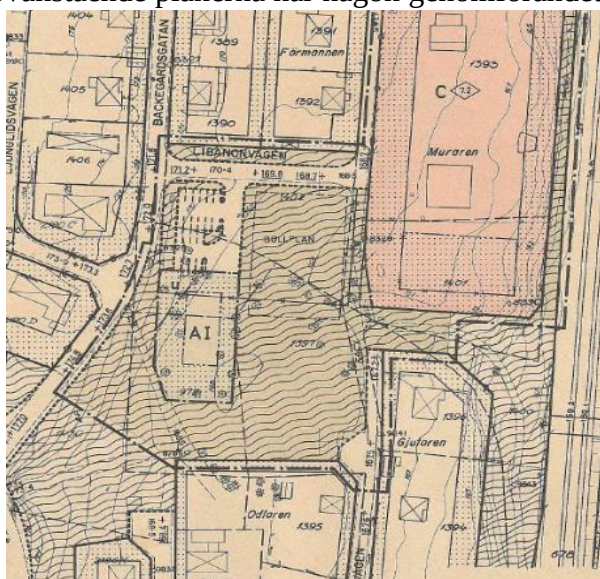
### Detaljplaner m.m.

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

- F 180 Förslag till ändring av stadsplanen för del av Värnamo kommun, parkområdet söder om Libanonvägen med mera, fastställd 1975-10-20
- F 167 Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Värnamo kommun, Mosslelundsområdet, fastställd 1972-05-08



Äldre stadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.



Del av stadsplan F 180.



Del av stadsplan F 167.

I stadsplan F 180, ges möjlighet för byggnad inom allmänt ändamål (fastigheten Dalen 1), en allmän parkering samt område för park eller plantering (del av Mossle 16:20). Byggnaden på fastigheten Dalen 1 får uppföras i en våning till en höjd av max 4,0 meter. Detaljplanen upprättades bland annat för att möjliggöra mark för en förskola. På fastigheten finns idag Mosslelunds förskola. Den befintliga infarten till Libanongården är i gällande detaljplan parkmark.

I stadsplan F 167 är området planlagt för område för parkeringsändamål samt område för park eller plantering.

### Program för planområdet

Ett program för planområdet anses inte nödvändigt, inga riksintresseområden bedöms påverkas och planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

### Riksintresse

Inga dokumenterade riksintressen finns inom planområdet.

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2015-06-15, Ks § 304 beslutat att en ny detaljplan över kv. Dalen med flera i Värnamo stad ska upprättas

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2015-08-18, Msn § 242 beslutat att en detaljplan för kvarteret Dalen med flera i Värnamo stad ska upprättas utifrån behoven av en ny förskola i området.

Området är omnämnt som nummer 31, Libanonparken, i Värnamo Grönplan antagen av Kommunfullmäktige 1991-06-27. Området har klassats som värdefullt (klassII). Där står bland annat att Libanonparken är stadsdelens enda iordningställda park med lekplats. Beskrivningen av området är att det är en liten, men ödslig gräsmattepark i anslutning till förskolan. Lekplatsen används för lek av förskolan och stadsdelens barn. Vidare står det att det är en kal och oskyddad plats som bör ges bättre avgränsning och lä- och skugggivande växtlighet.

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

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### Natur, geoteknik och kultur

Planområdet utgörs främst av ett allmänt grönområde med cykelvägar och lekpark. Idag finns en allmän parkering i anslutning till den befintliga förskolan på fastigheten Dalen 1. Inom planområdet finns även en grusplan som vid behov används som extra parkeringsyta. Närmast förskolebyggnaden finns även en instängslad lektyta.

Planens genomförande medför att en stor del av området tas i anspråk som kvartersmark för förskoleändamål. Delar av planområdet blir även efter planens genomförande allmän platsmark, park vilket medför att det i framtiden finns möjlighet att anlägga en ny lekpark och behålla cykelvägen som går genom området. För att skapa en större förskoletomt behöver cykelvägen mot Backegårdsgatan flyttas söderut.

Konsekvenserna med en större förskola på platsen är att fler barn från bostadsområdet och intilliggande bostadsområden får nära till en förskola med en attraktiv utemiljö. En större förskola på platsen med tillhörande förskolegård medför att området även fortsättningsvis kommer att upplevas grönt. Möjligheten för allmänheten att vistas i området kommer dock begränsas när större delen av Libanonparken ingår i kvartersmark.

### Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av gräsbeväxta ytor. Vid förskolan finns en samling lövträd med inslag av bland annat apel, björk, rönn, skogsek. Det rekommenderas att så många som möjligt av de befintliga träden bevaras.



Växtlighet inom planområdet.

Marken inom planområdet sluttar från väst till öst. Högsta respektive lägsta markhöjderna inom planområdet är 176,78 meter över havet och 166,74 meter över havet.



Karta som redovisar nivåskillnader inom planområdet.

I *Värnamo Grönplan*, antagen av Kommunfullmäktige 1991 och i *Grönstrukturprogrammet för Värnamo* (2006) omnämns området som Libanonparken.

I *Värnamo Grönplan* klassas området som värdefullt (klass II).

Vidare står i *Grönplanen* och *Grönstrukturprogrammet* att Libanonparken är stadsdelens enda iordningställda park med lekplats. Parken är i behov av komplettering och förbättring, för att fungera som en park. Platsen saknar särskilda naturvärden och har idag låga vistelsevärden. Närmaste grönområde är Järnvägsbranten, området vid järnvägen, som sträcker sig till Mosslelunden, som är grönområde med ängsmarker, ekar och fornlämningar. Enligt Grönstrukturprogrammet har stadsdelen Mosslelund/Libanon cirka 116 kvm grönyta/invånare.

- Libanonparken är idag stadsdelens enda iordningställda park. För att kvalitéerna i området ska lyftas behöver så många av de befintliga träden som möjligt sparas och området kompletteras med ytterligare träd. Träd skapar också naturliga solskydd för barnen.
- För att framtidens behov av exempelvis en ny kommunal lekplats ska säkras, kommer en del av marken i det sydöstra hörnet av planområdet även fortsättningsvis vara parkmark, allmän platsmark med egenskapsbestämmelsen lek.



Utdrag ur ortofoto för Värnamo stad, markerat område – parkmark med egenskapsbestämmelsen lek.

### Geotekniska förhållanden och risker för skred/höga vattenstånd

I översiktlig jordartskarta utgörs marken inom planområdet av morän. Det finns inga kända risker för skred, inte heller höga vattenstånd.

En översiktlig geoteknisk undersökning har upprättats av Ramböll Sverige AB. Rapporten redovisar utförda fält- och laboratorieundersökningar.

Enligt utredningar gjorda av Ramböll Sverige AB består översta markskiktet av fyllnadsmaterial (mull,sand). Fyllnadsmassornas mäktighet varierar huvudsakligen mellan 0 och cirka 2 meter och dess tydligaste förekomst är i ett stråk från sydväst till ost-ostnordost inom området.

Jordlagren utgörs under mulljorden, vegetationsskiktet av sand med mäktighet på mellan cirka 0,5 och 3 meter. Ytligt kan sanden vara mullhaltig. I en undersökningspunkt belägen i gångstråket söder om byggnaden, intill grönytan har ingen sand noterats. Under sanden finns huvudsakligen morän.<sup>1</sup>

I slutsatserna och rekommendationerna står att marken inom detaljplaneområdet i stort sett är plan och tillfredsställande god. Jordlagren i området är inte sättningsskänsliga och måttliga belastningar kan ske med endast små sättningar som följd. Förutsättningar för grundläggning på hel bottenplatta är goda.

I den geotekniska utredningen framgår att beroende på våningshöjder/lasttillskott kan det bli aktuellt att i projekteringskedet utföra flera undersökningar för att få bättre information gällande parmeterarval med mera för att optimera grundkonstruktionen.



Figur 2. Blå markering visar läge för Sektion A där stabilitetsberäkning utförts.

Kartan är hämtad från Geoteknisk utredning upprättad av Ramböll 2017.  
Sektion A markerat med blått.

<sup>1</sup> PM Geoteknik, Geoteknisk utredning daterad 2017-05-02 av Ramböll Sverige AB

I den geotekniska utredningen har stabilitetsberäkningar utförts för Sektion A. Beräkningarna visar att området uppnår de erforderliga säkerhetsfaktorerna mot skred med god marginal. Säkerhetsfaktorerna är redovisade i nedanstående tabell.

Tabell 2. Beräknade och erforderliga säkerhetsfaktorer mot skred.

| Stabilitet | $F_\phi$ | Krav $F_\phi$ |
|------------|----------|---------------|
| Sektion A  | 3,2      | 1,3           |

Tabellen är hämtad från Geoteknisk utredning upprättad av Ramböll.

Utifrån bedömningen att jordlagren i området inte är sättningsskänsliga och att markskiktet under mull- och sandskiktet består av morän anses de geotekniska förhållandena på platsen lämpliga för en förskola i en våning.

### Radon

En översiktlig geoteknisk undersökning har upprättats av Ramböll Sverige AB. I rapporten ingår även en radonundersökning. Radonundersökningen har utförts genom mätning av radon i jordluft med en markradonmätare av typen Markus -10. Totalt har tre mätningar utförts. Radonmätningar som har utförts i jordluft på fastigheten uppvisar värden mellan 1-6 kBq/m<sup>3</sup>. Mätningarna är utförda cirka 0,55 meter under markytan (marken var svårforcerad på det rekommenderade djupet 0,7 meter).



Kartan är hämtad från Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR) upprättad av Ramböll 2017, bilaga C. Provtagningspunkter för radonmätning markerade med rött.

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m<sup>3</sup>. För arbetsplatser är gränsvärdet 0,36·10<sup>6</sup> Bqh/m<sup>3</sup> och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m<sup>3</sup> vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Vid nybyggnation kopplas markradonklassningen samman med krav på byggnaden, framförallt utförandet av grundkonstruktionen. Byggnader på högradonmark ska utföras radonsäkert och byggnader på normalradonmark ska utföras radonskyddade<sup>2</sup>. Hanteras i samband med bygglovsskedet.

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande.

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt fornsökverket på riksantikvarieämbetets hemsida.

Närmaste fornlämning är belägen cirka 50 meter sydost om planområdet och utgör en gravstenssättning från bronsåldern/järnåldern. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

### **Bebyggelseområden**

Inom planområdet på fastigheten Dalen 1, finns idag en fristående mindre förskolebyggnad med två avdelningar. Förskolan som finns på platsen idag, Mosslelunds förskola, är en byggnad i en våning med röd träfasad och svart sadeltak.



*Mosslelunds förskola.*

Förskolefastigheten föreslås enligt planen, bli cirka 6 600 m<sup>2</sup>. Vilket motsvarar en förskola med fyra avdelningar. Användningen och omfattningen säkerställs med planbestämmelse S<sub>1</sub>, förskola. En del av förskolefastigheten planläggs med mark som inte får bebyggas, så kallad ”prickad mark” och på delar av fastigheten får endast komplementbyggnad och parkering uppföras.

<sup>2</sup> PM Geoteknik, Geoteknisk utredning daterad 2017-05-02 av Ramböll Sverige AB

Byggnaden får en naturlig placering ungefär i mitten av fastigheten i och med att delar av området i norr begränsas av u-områden. Placeringen medför därmed en bra förskolegård i söderläge med lämplig placering av parkering och varumottagning i norr.

Byggnadens centrerade placering medför att den inte blir dominant, utan mer upplevs som en byggnad i parkmiljö. Vilket återkopplar till placeringen av Libanongården samt lyfter fram kvalitéerna med att förskolan placeras i ett område som idag utgör Libanonparken.



*Illustrationsförslag upprättat av tekniska förvaltningen, ett exempel på hur planområdet kan utformas.*

## Bostäder

Planområdet är beläget i ett grönområde mellan bostadsområden.



*Bostäder norr om planområdet.*

Bostäderna i direkt anslutning till planområdet i norr är byggda i mitten av 1940-talet. Huvudbyggnaderna har fasader i ljust tegel med tillhörande komplementbyggnader i ljus träpanel.



*Bostäder väster om planområdet.*

Villorna väster om planområdet är mestadels uppförda i början av 1970-talet. De flesta byggnaderna har ljusa tegelfasader.

På fastigheten Verkmästaren 19 finns en unik Bruno Mathsson villa från 1950-talet.

I vyn västerut syns höghusen på Doktorsområdet som är uppförda i slutet av 1960-talet.



Öster om planområdet på fastigheten Gjutaren 5 finns en villa uppförd 1939.

*Villa öster om planområdet.*



*Söder om planområdet.*

Villorna söder om planområdet är mestadels uppförda i mitten av 1970-talet. Där finns även en obebyggd tomt.

### Service

Angränsande till planområdets östra gräns, på fastigheten Muraren 6 finns en samlingslokal och en förskola tillhörande Värnamo Missionskyrka, Libanongården.



*Libanongården.*



**Arbetsplatser**

Förskolan på fastigheten Dalen 1 och förskolan på fastigheten Muraren 6 är båda arbetsplatser.

**Tillgänglighet**

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 funktionshindrade enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Marken kring den tänkta förskolan är relativt flack. I de sydvästra delarna av planområdet är det stora nivåskillnader, men den i övrigt flacka marken gör att marken bedöms lämplig för förskoleändamål efter tillgänglighetsanpassning i nödvändiga delar. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

**Byggnadskultur och gestaltning**

Bebyggelsen inom och i anslutning till planen har en varierad byggnadskultur. Intilliggande bostadsområden utgörs av villabebyggelse med friliggande huvudbyggnader, i en eller två våningar och komplementbyggnader. Libanongården som gränsar till planområdet består av byggnader med röd träpanel och vita knutar samt sadeltak.

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 (BBR).

**Skyddsrum**

Skyddsrum finns inte inom planområdet.

**Friytor****Lek och rekreation**

”När friytor för lek och utevistelse ska placeras och anordnas bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.” Texten är hämtad från Boverkets vägledning, Gör plats för barn och unga!

Enligt vägledningen<sup>3</sup> bör friytan vara så rymlig att det utan svårigheter eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsområden. Friytan bör också kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vidare står i vägledningen att ett rimligt mått utifrån antalet barn kan vara 40 m<sup>2</sup>

---

<sup>3</sup> Boverkets vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö, 2015.

friyta per barn i förskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 m<sup>2</sup>.

Inom Mosslelund/Libanonområdet utgör Libanonparken ett grönområde samt lekplats. I Värnamo Grönplan, antagen av Kommunfullmäktige 1991) klassades området som värdefullt (klass II). Området består mestadels av en gräsbeväxt yta med inslag av träd. Parken behöver rustas upp med mer skyddande vegetation kring lek och sittplats för att fungera för lek och rekreation.



Utdrag ur ortofoto från 2015 över Värnamo stad som visar förskoleändamål i detaljplanen markerat med gult.

Detaljplanen medför att mark som idag är allmän platsmark blir kvartersmark innehållande mark för förskoleändamål med tillhörande parkeringsyta.

Förskolefastigheten blir enligt planen cirka 6 600 m<sup>2</sup>. Av fastigheten får maximalt 30 % bebyggas. Vilket är cirka 1 980 m<sup>2</sup>. Ifall 1000 m<sup>2</sup> räknas bort för parkering, angöringsmöjligheter med mera blir förskolans utemiljö cirka 3 620 m<sup>2</sup> vilket innebär cirka 51,7 m<sup>2</sup>/barn. Räknat med 4 avdelningar och totalt 70 barn.

Planområdet inbjuder med varierande terrängförhållanden till lek med olika möjligheter. Marken kring förskolan är relativt flack. I de sydvästra delarna av området finns nivåskillnader, vilket kan bidra till att förskolegården kan inspirera till lek, fysisk och pedagogisk aktivitet.

På alla sätt behöver de gröna värdena och möjligheterna till lek och social samvaro maximeras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå en god bebyggd miljö.

### Vattenområden

Planområdet omfattas inte av vattenskyddsområde. Vattentäkterna i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt. Närmaste vattenskyddsområde är cirka 240 meter öster om planområdet och bedöms inte beröras av planförslaget.

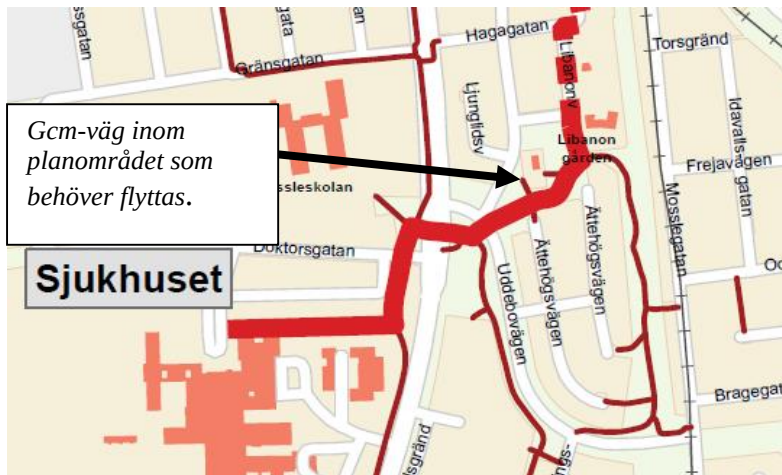
### Gator och trafik

Planområdet gränsar till lokalgatan Backegårdsgatan och omfattar delvis Libanonvägen. Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, är högsta tillåtna hastighet i området runt kvarteret 40 km/h.

### **Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik**

På omkringliggande gator tillåts blandtrafik (samtliga fordon och gående får uppehålla sig på samma körbana). I allmän park inom planområdet finns en asfalterad gång, cykel- och mopedväg (gcm-väg) som går upp till sjukhusområdet under Uddebovägen och Götavägen. Gcm-vägen fortsätter i blandtrafik ner till Södra övergången. Gcm-stråket är ett viktigt huvudstråk för gång- och cykeltrafik i Värnamo stad.

Planens geonmförande medför att en del av gcm-vägen som går genom planområdet behöver flyttas för att skapa en större förskolegård.



Karta över cykelstråk i Värnamo



Cykelväg som visas i bild kommer flyttas längre ifrån förskolan och därmed tillskapa merutnyttjad mark.

Norr om planområdet kommer det som idag är parkmark ingå i mark för gata. Inom gatuansvändningen får planteringar och gräsytor finnas för att skapa kvalitéer i gaturummet.

För att säkra att gatuutrymmet i planområdets västra delar, Backegårdsgatan, behöver vara nio meter, tas en liten del gatumark med i planen.

I detaljplanen för Dalen 1 med flera ökas gatuområdet på delar av Libanonvägen. Därmed skapas möjlighet att i framtiden anlägga en vändplats i de östra delarna av Libanonvägen

I detaljplan F 180 är den befintliga infarten till Libanongården och gång- och cykelvägen parkmark. Infarten till fastigheten Muraren 6, Libanongården säkras i planförslaget genom användningen GATA. Mellan infarten till fastigheten Muraren 6 och fastigheten Gjutaren 5 regleras användningen till GÅNG-CYKEL.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är på Götavägen, cirka 150 meter från planområdet.

**Parkering, varumottagning, utfarter**

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen (2010:900) 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 värdetal 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 cyklar 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 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Utdrag ur ortofoto från 2015 över Värnamo stad, markeringen visar tänkt yta för parkering, varutransporter med mera

Vid maximal exploatering och användning av tillåtna ändamål med högst trafikomsättning så bedöms det enligt kommunens p-norm behövas ca 5 bilplatser/ 1000m<sup>2</sup> BTA (Skola LMH). Planen medger en bygggrätt på cirka 1 980 m<sup>2</sup> BYA, vilket innebär 10 bilplatser, samt plats för att hämta/lämna barn, varuleveranser, soptömning, räddningsfordon med mera. Ytan som behövs bedöms totalt vara cirka 1000 m<sup>2</sup>.

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 onödiga backningsrörelser.

Intilliggande samlingslokal på fastigheten Muraren 6 har vid olika evenemang större behov av parkeringsplatser än vad som ryms inom den egna fastigheten. Idag används grusplanen på fastigheten Mossle 16:20 tidvis som parkering. Inom kvartersmark behöver parkeringsbehovet lösas varaktigt, exempelvis via avtal.

För förskoleverksamhet är det viktigt att olycksrisken mellan barn och trafik minimeras. Vilket främst gäller för trafik vid parkering, hämtning och lämning, varutransporter med mera och trafiken längs Backegårdsgatan och Libanonvägen. Staket behöver uppföras kring förskolegården. Hämtning och lämning av barn till och från parkeringen ska kunna ske säkert och avskilt från gatutrafiken. Bilister ska ha så få backningsmoment som möjligt och en god

överblick över hela parkeringen. Vid varuleveranser är det extra viktigt att kunna köra runt parkeringen utan att behöva backa. Varuleveranser till förskolan ska så långt som möjligt separeras från de områden där barn vistas oskyddat.

### Störningar, hälsa och säkerhet

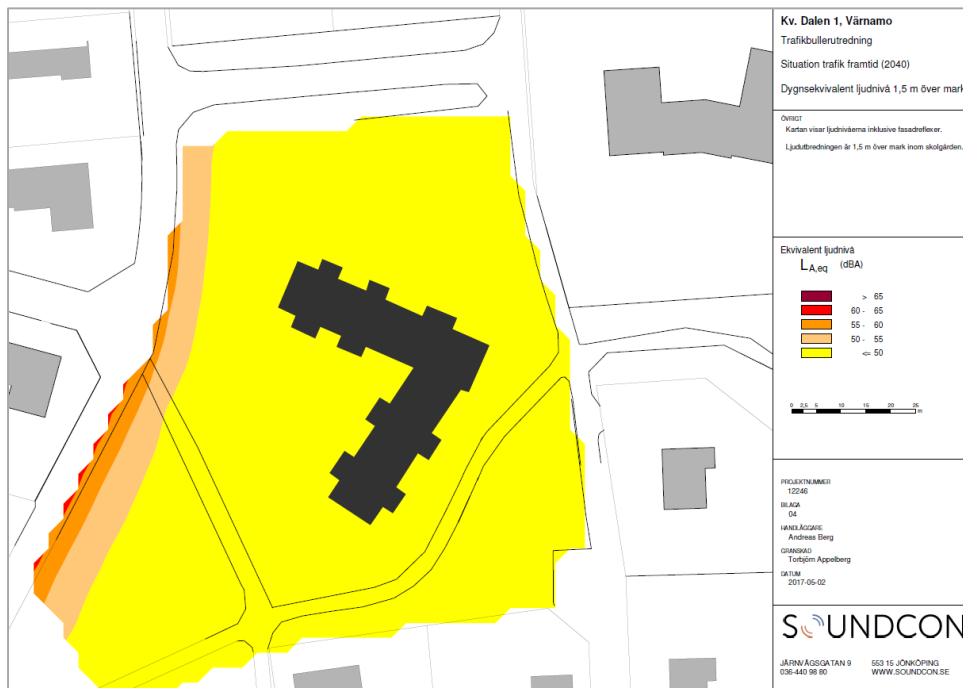
#### **Buller**

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. 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 55dBA en målsättning.

Enligt en översiktlig beräkning av vägtrafikbuller från 2005 framtagen av Ingemansson Technology AB ligger större delen av planområdet inom intervallet <50 dBA och en liten del inom intervallet 50-55 dBA.

Cirka 70 meter från planområdet ligger järnvägen som leder till Halmstad. Enligt uppgift från Trafikverket går det 16 persontåg och 2 godståg, varav ett person- och godståg körs på nattetid (kl 22-06). Persontågen körs med korta dieselmotorvagnar, i regel 38 eller 55 meter långa. Godstågen är cirka 250 meter i genomsnitt. Största tillåtna hastighet är 80 km/h, men tågen kör i praktiken saktare eftersom de är under inbromsning eller acceleration. Enligt Trafikverkets basprognos för 2040 bedöms trafiken ha samma omfattning 2040 som idag.

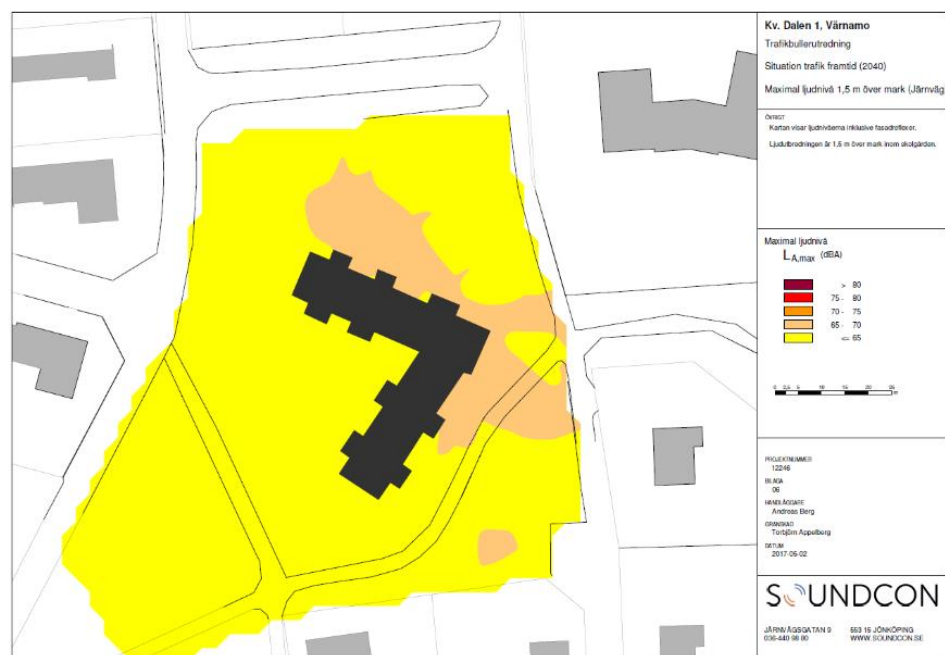
En trafikbullerutredning har tagits fram av Soundcon. Av resultatet framgår att stort sett hela planområdet erhåller ekvivalenta ljudnivåer som understiger 50 dBA. I närheten av Backegårdsgatan ökas de ekvivalenta ljudnivåerna till cirka 55 dBA. (Bild 1) Därmed uppfylls riktvärdet gällande utemiljöer vid skolgårdar för nästintill hela planområdet.



**Bild 1:** Utdrag från trafikbullerutredning som visar ekvivalent ljudnivå upprättad av Soundcon. Situation trafik framtid 2040.



**Bild 2:** Utdrag från trafikbullerutredning som visar maximal ljudnivå upprättad av Soundcon. Situation framtid 2040.



**Bild 3:** Utdrag från trafikbullerutredning som visar maximal ljudnivå 1,5 meter över mark (järnväg) upprättad av Soundcon. Situation framtid 2040.

Gällande maximala ljudnivåer från vägtrafik så erhåller stora delar av planområdet ljudnivåer som understiger 70dBA. Närmare Backegårdsgatan ökas de maximala ljudnivåerna till intervallet 75-80 dBA. (Bild 2)

Gällande maximala ljudnivåer från järnväg erhåller hela planområdet maximala ljudnivåer som understiger 70dBA.<sup>4</sup> (Bild 3)

<sup>4</sup> Trafikbullerutredning upprättad av Soundcon, daterad 2017-05-02

I och med att de ekvivalenta ljudnivåerna för området i stort sett understiger 50 dBA och endast på en mindre del närmast Backegårdsgatan ökas till cirka 55 dBA görs bedömningen att de ekvivalenta bullervärdena i enlighet med Boverkets byggregler anses uppfylla.

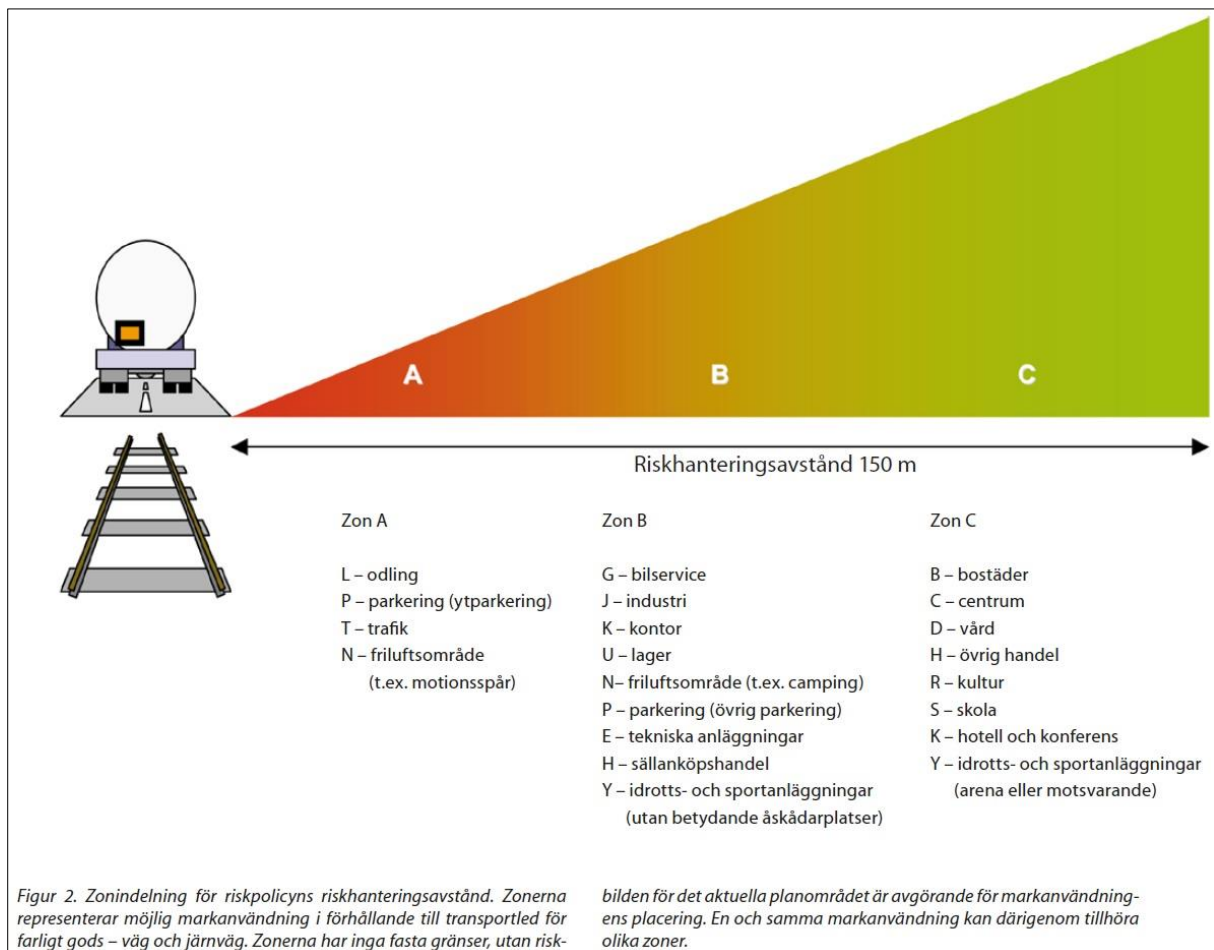
För förskola finns inga riktvärden för maximal ljudnivå. För bostäder gäller förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Då gäller 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Inom kvartersmarken, förskola, erhåller större delen maximala ljudnivåer som understiger 70 dBA. Därmed görs bedömningen att det finns tillräckliga ytor att vistas på.

## Farligt gods

Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län tog 2006 fram ett faktablad med riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Faktabladet redovisar hur markanvändning, avstånd och riskhantering samspelar i detaljplaner nära transportleder för farligt gods.

Riskpolicyn är en vägledning i hur markanvändning, avstånd och riskhantering bör beaktas i samband med planprocessen. Riskhanteringsavståndet i detta faktablad ser ut enligt bilden nedan.



Bilden är hämtad ur "Riskhantering i detaljplaneprocessen: Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods", Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län 2006.

Avståndet enligt bilden ovan avser regionala förutsättningar i de tre svenska storstäderna. Policyn motsäger inte lokala bedömningar; det viktiga i sammanhanget är att hänsyn tas till den riskbild som råder i det aktuella området.

Farligt gods förekommer på järnvägen som ligger cirka 70 meter från planområdet för förskoleverksamhet. Kommunen tillämpar ett riskbedömningsområde på 150 meter från dessa transportleder för farligt gods.

På grund av att:

- det mellan planområdets lägre delar och järnvägen skiljer cirka 8,30 meter i nivåskillnad, där järnvägen ligger lägst
- att hastigheten på järnvägen är förhållandevis låg,
- det vid det aktuella stället inte sker någon uppställning och rangering,
- det är en begränsad mängd farligt gods på järnvägen,
- träddridån mellan järnvägen och planområdet utgör en barriär avseende farliga ämnen

...görs bedömningen att ovan nämnda punkter minskar risken för skada vid en eventuell järnvägsolycka.

Kommunens bedömning är att ingen detaljerad riskanalys krävs. Räddningstjänstavdelningen har deltagit i diskussion och beaktande vad gäller riskhantering i förhållande till järnvägen. Planområdets närhet till rekommenderad led för farligt gods fordrar emellertid vissa riskreducerande åtgärder. Det rekommenderas att entréer och friskluftsintag placeras på motsatt sida sett från järnvägen.

### **Förorenad mark**

Det finns inga registrerade föroreningar i GIS-portalen. I planbeskrivningen tillhörande detaljplanen för området fastställd 1975 nämns att det tidigare har funnits ett gjuteri på platsen.

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Ramböll Sverige AB.

Ramböll bedömer att föroreningshalterna inom fastigheten överlag är låga. I en provtagningspunkt har halter av bly och zink över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM, påträffats i fyllnadsmassor på nivån 1-2 meter under markytan. Ovanliggande fyllnadsmassor 0-1 meter under markytan är inte analyserad men underliggande sand visar inga förhöjda halter. Inom övriga delar av fastigheten har inga halter över riktvärdena för känslig markanvändning, KM, påträffats.<sup>5</sup>

Vidare skriver Ramböll att enligt föreslagen detaljplan planeras en förskolebyggnad där förhöjda bly- och zinkhalter påträffas. Exponeringsvägar för bly och zink är intag av jord och växter (odling), inandning av damm samt hudkontakt. Om marken är täckt, till exempel genom hårdgjorda ytor (parkering) eller av byggnad, kan flera av exponeringsvägarna försummas och därmed kan risken för negativ påverkan på människors hälsa minska. Inget grundvatten påträffas på djup ner till tre meter och spridningsrisken via grundvattnet bedöms därmed som låg. Vid schaktning ska man vara uppmärksam på avvikande lukt och utseende, eftersom det inte kan uteslutas att det kan finnas högre halter av föroreningar i punkter eller områden som inte undersökts eller att det förekommer ämnen eller föroreningar som inte analyserats. Miljöavdelningen ska kontaktas om man stöter på föroreningar på icke undersökta platser på fastigheten. I fall massorna ska användas för anläggningsändamål utanför fastigheten, ska det samrådas med miljöavdelningen, eftersom en anmälan enligt miljöbalken kan krävas. Massor som transporteras från platsen ska omhändertas av godkänd mottagare.

---

<sup>5</sup> Ramböll Sverige AB, Miljöteknisk markundersökning för Dalen 1, Värnamo, upprättad 2017-05-02

Ramböll bedömer att fastigheten Dalen 1 kan lämpa sig för förskoleändamål under förutsättning att jord på exponerade ytor inom området inte överstiger riktvärdet för känslig markanvändning.<sup>6</sup>

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att samtliga förorenade massor över nivån för känslig markanvändning, KM<sup>7</sup> ska vara borttagna innan startbesked medges.

Innan området exploateras ska exploatören inlämna en 28§- anmälan enligt förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till tillsynsmyndigheten.

En administrativ bestämmelse har införts på plankartan som anger att startbesked inte får medges förrän markföroreningar har avhjälpes. Åtgärder som hindrar spridning av eventuella markföroreningar från omgivningsmark ska även vara utförda innan startbesked medges.

### **Vibrationer från spårtrafik**

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

Följande punkter bedöms minska vibrationerna från spårtrafik inom planområdet:

- Markskiktet under mull- och sandskiktet består av morän. Morän stoppar vibrationer relativt snabbt.
- Mellan planområdets lägre delar och järnvägen skiljer cirka 8,30 meter i nivåskillnad, där järnvägen ligger lägst.
- Hastigheten på järnvägen är förhållandevis låg.

### **Magnetfält**

Cirka 12 meter söder om planområdet finns en transformatorstation. Enligt skriften Magnetfält och hälsorisker från Arbetsmiljöverket, Socialstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket och Strålsäkerhetsmyndigheten upprättad 2009, ger transformatorstationer som finns utomhus på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält.

### **Sol- och skuggförhållanden**

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

Från Länsstyrelsen i Jönköpings län, Hälsans miljömål, åtgärdsprogram 2016-2020 för hälsans miljömål, står det: "Förskolegårdar och utemiljöer ska vara beskuggade så att, merparten av de attraktiva lek miljöerna är i minst 50 % skugga kl. 11 – 15. Sandlådor för barn på en småbarnsavdelning är till minst 50 % i skugga kl. 11-15".

För att målet ska kunna uppnås behöver fler träd planteras i området samt skärmtak byggas över sandlådor.

---

<sup>6</sup> Ramböll Sverige AB, Miljöteknisk markundersökning för Dalen 1, Värnamo, upprättad 2017-05-02

<sup>7</sup> Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark.

**Belysning**

Gatubelysning finns idag på samtliga gator inom och i närområdet till planområdet. Bredvid gcm-vägen som kommer tas bort och ingå i kvartersmark för skoländamål finns en belysningsstolpe som behöver flyttas. Det finns även ett par belysningsstolpar som lyser upp grusplanen. Övrig gatubelysning blir placerad på allmän platsmark. En del gatubelysning kan med tiden behöva flyttas, ifall gatan behöver breddas.

Anslutande belysning bör ses över för att gcm-stråket ska upplevas 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.

**Brand och räddning****Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten**

Parkeringen tillhörande förskolan behöver utformas så att den blir tillgänglig för brandfordon och andra utryckningsfordon.

Närmaste vattenbrandposter finns i anslutning till Ljunglidsvägen samt söder om fastigheten Muraren 6, Libanongården. Brandposten är A-klassad, vilket innebär att den ska leverera minst 1000 l/min och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen.

**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp**

Planområdet ligger i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Anslutning sker till befintligt nät. Det finns flera ledningar inom planområdet och för att säkerställa dessa möjliggör detaljplanen för att servitut lättare kan upprättas genom planbestämmelse u i plankartan:

u Allmänna underjordiska ledningar.

Ledningar som går inom planområdet består av vatten- dagvatten och spillvattenledningar som tillhör det kommunala nätet.

**Dagvatten**

När planen är fullt utbyggd innebär det en större andel hårdgjorda ytor än vad som finns idag. Det finns en förhoppning om att lösa dagvattenfrågan på den egna tomten. Det bästa sättet att lösa dagvattenöverskottet är genom ytor som direkt kan fånga upp vatten, exempelvis med en lekplats med grus som är genomsläpplig och fångar upp vatten samt gräsplaner.

Enligt uppgift från tekniska förvaltningen kommer den ökade förtätningen medföra att det kommer behövas ett dagvattenmagasin på minst 10 m<sup>3</sup>. Det finns utrymmen för att kunna hantera dagvatten inom allmän platsmark, park.

**Värme**

Värnamo Energi har inte dragit fram fjärrvärme till fastigheten. Intentionen är dock att ansluta till fjärrvärmen som finns i området. Närmaste anslutningen är från Götavägen alternativt Hagagatan.

**El och tele**

Värnamo Energi ansvarar för eldistributionen. Planområdet omfattas av Försvarsmaktens stoppområde för vindkraft.

Inom planområdet har Skanova en teleledning som går till fastigheten Dalen 1.

**Avfall**

Avfallshanteringen ska ordnas inom fastigheten.

**MILJÖMÅLEN**

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

- God bebyggd miljö

Kommunen ska verka för:

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

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

Detaljplanens genomförande innebär att större delen av Libanonparken tas bort för att skapa kvartersmark för förskola, vilket innebär att områdets närpark tas bort. En liten del av parken kommer dock finnas med i detaljplanen för att marken ska vara tillgänglig för en framtida kommunal lekplats. En förskola på platsen med tillhörande förskolegård innebär att området även fortsättningsvis kommer att upplevas grönt.

**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 2009-10 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten 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 luftkvaliteten. Något överskridande av miljö kvalitetsnorm förekommer inte.

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

Det bedöms inte finnas behov av Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för denna plan.

### Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

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

En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen har under plansamrådet getts tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen. Länsstyrelsen hade under plansamrådet inget att erinra över behovsbedömningen. Planen förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planens miljökonsekvenser är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planebeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

Sammanfattningsvis från behovsbedömningen så påverkas miljömålen; Frisk luft, God bebyggd miljö och Säker strålmiljö.

Planens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. De största miljöeffekterna bedöms bli den ökade biltrafiken inom området särskilt under förskolans öppettider. Omfattningen bedöms inte leda till att några riktvärden för buller eller luftpartiklar överskrids.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### Inledning

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

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

### Organisatoriska frågor

#### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande, efter samråd och granskning antas planen av kommunfullmäktige.

När detaljplanen är antagen och lagakraftvunnen kommer de juridiska, ekonomiska och praktiska åtgärder som krävs för planens genomförande att företas.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan, ändrar

eller upphäver gällande plan. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

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

Kommunen har vid kommunalt huvudmannaskap en rättighet, samt vid fastighetsägarens påkallande också en skyldighet, att mot författningsenlig ersättning lösa in allmän platsmark som inte redan är i kommunal ägo. Allmän platsmark i denna detaljplan är redan kommunalt ägd. Den nya detaljplanen kommer att innebära upprustning och förändring av allmän plats. Exploatörerna i området ska enligt lag bekosta utförandet av allmän plats. Kommunen äger all mark inom planområdet varför kommunen också ska bekosta genomförandet av allmän plats.

Kommunen 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, samt ansvarar för framtida drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet.

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

Skanova har Telias ledningar i området.

Exploatören (Värnamo kommun) ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark, det vill säga byggnader, anläggningar, interna ledningar med mera. Inom kvartersmark behöver parkeringsbehovet lösas varaktigt.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning med mera**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas. Genomförande av planen förutsätter följande åtgärder:

- Överföring genom fastighetsreglering av del av fastigheten Mossle 16:20 till fastigheten Dalen 1 som i enlighet med detaljplan utgör kvartersmark.
- I den mån det behövs trygga underjordiska ledningar med avtalsservitut eller ledningsrätt inom markreservat i kvartersmark.

#### **Fastighetsplan**

Planområdet omfattas inte av fastighetsplan.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planekonomi**

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Värnamo kommun.

#### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen kommer att erhålla utgifter till följd av fastighetsbildning, upprustning/ändring och utbyggnad av allmän platsmark med mera.

Kommunen kan komma att erhålla utgifter till följd av genomförandet av kvartersmark.

Kommunen kan komma att erhålla inkomster och utgifter till följd av avgifter för VA.

Kommunen kan komma att erhålla inkomster och utgifter till följd av avgifter för bygglovspliktiga åtgärder inom planområdet.

Avgifter för VA och bygglov grundas på en vid var tid för respektive avgift gällande taxa.

Planavgift tas ut vid bygglov.

### Tekniska frågor

#### **Tekniska utredningar**

Geoteknisk undersökning inklusive mätning av markradon och miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Ramböll Sverige AB och en trafikbullerutredning har tagits fram av Soundcon.

#### **Påverkan under byggtiden**

Under byggnadstiden kommer störningar från byggtrafik och byggverksamhet att förekomma. *"Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser"* ska tillämpas. Råden ger vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störningar av buller.

Störningar från byggtrafik i form av minskad framkomlighet på det allmänna vägnätet ska minimeras. Det gäller även störningar för gående och cyklister. Säkra gång- och cykelstråk ska finnas under byggtiden. Framkomlighetsfrågor, trafiksäkerhetsfrågor med mera ska studeras av exploatören inför genomförandet. Exploatören svarar för erforderliga åtgärder av det befintliga vägnätet och gång- och cykelvägnätet med anledning av byggverksamheten.

### **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Konsekvenserna med en större förskola på platsen är att fler barn från bostadsområdet och intilliggande bostadsområden får nära till en förskola med en attraktiv utemiljö. En större förskola på platsen med tillhörande förskolegård medför att området även fortsättningsvis kommer att upplevas grönt. Möjligheten för allmänheten att vistas i området kommer dock begränsas när större delen av Libanonparken ingår i kvartersmark.

oktober 2016

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Josefina Magnusson  
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo  
Stadsarkitekt