



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för fastigheterna SPJUTET 1 OCH HÖKEN19 (Kvarterets Spjutet och Höken) i Värnamo stad

Granskningstid: 13 mars 2023 – 17 april 2023

Plandokument

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 undersökning av betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

Detaljplan för fastigheterna
SPJUTET 1 OCH HÖKEN 19
(Kvarteret Spjutet och Höken) i Värnamo stad

Dnr PLAN.2021.310

UNDERRÄTTELSE

PLANGRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD PLANFÖRFARANDE

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Spjutet 1 och Höken 19 ställs ut för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i centrala Värnamo stad. Planförslaget innebär möjliggörande för bostäder på nuvarande parkeringsytor på Höken 13, de södra delarna av Spjutet 1, samt de norra delarna av Höken 19. Detaljplanen avviker inte från översiktsplanen.

Handlingarna finns utställda i stadshusets foajé, på samhällsbyggnadsförvaltningen samt på Värnamo stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på kommunens webbplats kommun.varnamo.se.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord i samband med planen och dess genomförande anses inte medföra betydande miljöpåverkan.

SAMRÅDSTID: 13 MARS 2023 – 17 APRIL 2023

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 17 april 2023** till någon av nedanstående adresser:

- e-postadress: samhallsbyggnad@varnamo.se
- Värnamo kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo

Detaljplan för fastigheterna
SPJUTET 1 OCH HÖKEN 19
(Kvarteret Spjutet och Höken) i Värnamo stad

Dnr PLAN.2021.310

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ALLMÄNT

Samrådshandlingar tillhörande detaljplan för Spjutet 1 och Höken 19 i Värnamo stad har varit utsända på samråd under tiden 12 augusti 2022 – 9 september 2022 (senare förlängt till 14 september). Under samrådet har 2 yttranden utan kommentarer/erinringar och 17 yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

1. Tekniska utskottet, Värnamo kommun
2. Luftfartsverket (i egenskap av sakägare för CNS-utrustning)

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

1. Länsstyrelsen Jönköpings län

- Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2022-08-03, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med utökat planförfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 10 augusti.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Geoteknik

Det är bra att en geoteknisk undersökning har tagits fram. Länsstyrelsen anser dock att kommunen tydligare behöver beskriva stabilitet inom planområdet i planbeskrivningen.

Strandskydd

Länsstyrelsen uppmärksammar att planbestämmelsen a1 anges för områden som inte omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen anser även att det saknas ett resonemang om alternativa lokaliseringar och varför de inte är lämpliga i planhandlingarna. Alternativa platser ska i första hand sökas utanför strandskydd men även platser inom strandskydd, där påverkan på dess syften blir mindre än på den valda platsen, kan behöva studeras.

Förorenade områden

I nära anslutning till föreslaget planområde (100-250 m) finns flera EBH-objekt vars påverkan inte är utredda, bl.a. id 183 548 - F.d. Vic. Självkem AB, id 183 544 - F.d. Carli tvätt, id 185 712 - F.d. Artur Fälth's Tryckeri och id 153 319 - F.d. Valfrid Wettermarks Garveri. EBH-objekten är inom olika branscher, bl.a. kemtvätt med lösningsmedel, garveri och grafisk industri. Det ska framgå av planen att riskerna för människors hälsa och säkerhet inom planområdet är utredda, och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

Länsstyrelsen vill särskilt uppmärksamma er på de riskklass 2 objekt där man använt klorerande lösningsmedel (id 183 544 och id 183 548). Klorerade lösningsmedel är föroreningar som oftast har ett komplicerat spridningsmönster och kan även spridas över långa avstånd. I flera fall har föroreningsplymer konstaterats upp till 1 km från ett källområde. De vanligaste exponeringsvägarna i inomhusmiljö för klorerade lösningsmedel är via inomhusluft och dricksvatten.

Då föreslagen plan medger bostadsändamål behöver kommunen säkerställa att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning. Vid behov av eventuella åtgärder för att säkerställa markens lämplighet förordar Länsstyrelsen att dessa ska åtgärdas innan planen antas. Om föroreningen är av mindre karaktär samt väl utredd och avgränsad kan det även säkerställas genom planbestämmelser.

Råd enligt 2 kap. PBL**Översvämning och skyfall**

Länsstyrelsen anser att det saknas en tillräcklig beskrivning av planområdets förutsättningar vid översvämning och skyfall. För att tydliggöra kan kommunen med fördel inkludera bilder/kartor för att beskriva förutsättningarna inom planområdet.

På plankartan är en lägsta färdig golvnivå satt till +147 meter. I planbeskrivningen framgår det att Kyrkogatan och Enehagsvägen har sänkts för att kunna hantera ett hundraårsregn med tillkommande vattenflöden. Länsstyrelsen anser att det även bör framgå vilken nivå vägen har efter sänkningen.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av värmeböljor medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Kommunen bör ta ställning till risken för värme vid planläggning i tätorter.

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen noterar att planområdet omfattas av ett vattenskyddsområde och detta bör omnämnas i planbeskrivningen. Åtgärder som vidtas inom vattenskyddsområdet kan kräva anmälan, tillstånd eller dispens från vattenskyddsområdets föreskrifter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentarer

- Kommunen justerar och kompletterar stycket om geotekniska förhållanden med beskrivning av markens stabilitet.

- Kommunen ser positivt på planering och exploatering i förtätningsområden inom strandskyddade områden längs med Lagan inom Värnamos centrala delar. Detta beskrivs i kommunens fördjupade översiktsplan, och förtydligas även där med kommunens ställningstagande att förtätning av Värnamo stad är ett viktigt allmänt intresse. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande och hänvisning till den fördjupade översiktsplanen.
- Kommunen kompletterar planbeskrivningens del om förorenade områden och närliggande EBH-objekt.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring gatans sänkning.
- Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder kan därför vara nödvändiga. Vid ett skyfall så finns inom kvartersmarken möjligheter till att fördröja regnvatten i öppna regnbäddar/planteringar mellan parkeringsplatserna. Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående text.
- Planbeskrivningen kompletteras med omnämnande av att planområdet omfattas av vattenskyddsområde.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

- Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.
- Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.
- Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring: vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor) vilka fysiska anläggningar exploitören ska utföra och vilken standard de ska ha vilka olika kostnader som exploitören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploitören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet om det finns flera exploitörer – ansvarsfördelningen mellan dem
- Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:
- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

PLANGRÄNSEN

- Lantmäteriet har svårt att avgöra om plangränsen i norr går hela vägen fram till fastighetsgräns eller om det lämnas en remsa mellan plangräns och fastighetsgräns mot Spjutet 4 mfl. Det skulle väl i sådana fall innebära att det lämnas en remsa kvar som fortfarande är planlagd för parkeringsändamål, vilket troligen inte är meningen.

Kommentarer

- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av det framtida exploateringsavtalet.
- Plangränsen låg i samrådet inte i linje med fastighetsgränsen (och den gamla plangränsen). Inför granskning flyttar kommunen planområdesgränsen och linjerar den med fastighetsgränsen. Ytan som läggs till får användningen Bostad, men byggrätten begränsas av att ytan inte får bebyggas med annat än mur eller staket. Detta görs för att inte behöva ta bort mur hos granne som idag är byggd utanför fastighetsgräns. Möjlighet finns då för grannarna norr att reglera/köpa den remsa med mark som finns mellan planerat exploateringsområde och befintliga fastigheter. Aktuell yta ska inte säljas i och med markanvisningsavtalet.

3. Försvarsmakten

- Riksintressen för totalförsvarets militära del har olika typer av *påverkansområden*. Aktuell planområde ligger inom ett så kallat *stoppområde för höga objekt* tillhörande riksintresset Hagshults övningsflygplats. Inom detta påverkansområde behöver ni endast remittera Försvarsmakten gällande **höga objekt**.
- Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än **20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse** och högre än **45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse**. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000. Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan. Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarsmakten inom detta område. Försvarsmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarsmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta. Inom de påverkansområden som benämns *påverkansområde för buller eller annan risk* samt *påverkansområde övrigt* ska dock **alla plan- och lovärenden** remitteras Försvarsmakten – oavsett höjd.

Kommentarer

- Tack för informationen.

4. Trafikverket

- Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i centrala Värnamo stad. Planområdet ligger ca 600 meter från närmsta statliga infrastruktur, järnvägen och stråket Kust- till kustbanan.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Luftfart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Växjö flygplats. Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida:

<http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Övrigt

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer.

För att i framtiden undvika att t ex uppskjutande byggnadsdelar påverkar kommunikationssystem anser Trafikverket att detaljplanen ska reglera totalhöjd istället för nockhöjd.

Kommentarer

- Kommunen har varit i kontakt med Växjö flygplats och kommit fram till att flyghindersanalys inte behöver genomföras för denna detaljplan. Se även kommentar under nedanstående punkt 5. *Växjö Småland Airport*.
- Kommunen kommer kvarstå vid beslutet att använda nockhöjd i aktuellt planförslag.

5. Växjö Småland Airport

- Då detaljplanen ligger inom Växjö Småland Airports MSA krävs en flyghinderanalys för att fastställa eventuell påverkan på inflygningshjälpmedel och procedurer. Det åligger den som upprättar detaljplanen att beställa flyghindersanalys från ex.vis LFV. Den färdiga flyghinderanalysen ska ställas till flygplatsens förfogande för bedömning innan slutgiltigt yttrande från flygplatsen kan lämnas.

Kommentarer

- Efter samråd med Växjö flygplats har Värnamo kommun beslutat att inte genomföra en flyghindersanalys i detta fall. Kommunen ser att det i närområdet redan (inom samma MSA-område) finns byggnader med betydligt högre höjder och att Flygfartsverket samt Försvarsmakten inte har sett några hinder för planerad bebyggelse. Växjö flygplats uppmanar dock kommunen att se över möjligheten att genomföra en analys över Värnamo stad i arbetet

med kommunens översiktsplanering. Synpunkten lämnas vidare till kommunens översiktsplanerare.

6. Skanova (Telia Company AB)

- Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se nätskisser.
- Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
- Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentarer

- Ledningar kommer behöva flyttas eller skyddas på annat sätt för att möjliggöra byggnation. Kostnader för detta åläggs exploitören.

7. Postnord

- PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentarer

- Tack för upplysningen.

8. SÅM

- Under Teknisk försörjning och avsnittet om avfall.
Det har kommit en ny förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Det innebär bland annat att **Fastighetsnära insamling (FNI)** av de vanligaste förpackningsslagen samt lättillgängliga insamlingsplatser för skrymmande förpackningar av plast och papper ska vara infört senast 2027-01-01 från hushåll, detta gäller då även flerbostadshus.

Kommentarer

- Tack för upplysningen. Ytor för insamlingar av förpackningar ses över i bygglovsskedet.

9. Värnamo Missionskyrka

- Värnamo missionskyrkas styrelse har sammanträtt och haft upppe frågan för diskussion

gällande samrådsinformation för Spjutet 1 och Höken 9.

Det som vi främst vill påpeka är att man genomför grundlig besiktning av kringliggande fastigheter innan pålning påbörjas vid en byggnation. Detta då vi som granne har erfarenhet av tidigare problem vid pålning av grannfastigheter, då påverkan på vår fastighet uppkom som bl.a. sprickor i fasaden.

Sedan ser vi även att allmänna parkeringsytor minskas drastiskt i området vid en byggnation på dessa fastigheter, vilket borde vara ett problem gällande parkeringsmöjligheter för Värnamo Citys handelsverksamhet men också verksamheter som marknader, karnevaler osv. Samtidigt förespråkar vi miljövänliga alternativ där man undviker ta bilen och kanske cyklar eller åker kollektivt i stället till city.

Kommentarer

- Den geotekniska utredningen som genomförts visar att lämplig grundläggning görs med pålning. Vilken typ av pålning, dess utbredning och dess påverkan på omkringliggande områden och byggnader ska klargöras i bygglovsskede.
- Parkeringen minskar i aktuellt område, men parkeringar kommer fortfarande finnas tillgängligt på andra platser i centrumnära läge. Kommunen uttrycker i dess fördjupade översiktsplan för Värnamo stad att alternativ till bilen ska uppmuntras för att skapa en mer attraktiv stad.

10. Barn- och utbildningsnämnden, Värnamo kommun

- Barn- och utbildningsnämnden beslutar
- att påpeka ökat behov av för- och grundskoleplatser i samband med förtätningen av området
- att i övrigt inte lämna någon erinran efter att ha tagit del av samrådshandlingar tillhörande fastigheterna Spjutet 1 och Höken 19 i Värnamo stad.

Kommentarer

- Det ökade behovet av för- och grundskoleplatser hanteras utifrån Barn- och utbildningsnämndens utpekade behov tillsammans med kommunens fastighetsavdelning (Tekniska förvaltningen). Det är fördelaktigt om denna planering är långsiktig och sker tidigt på en översiktlig strategisk nivå.

11. Fastighetsägare 1 (GDPR)

- Vi som äger och bor på Svärdet 1 Skolgatan 6 Värnamo anser att husen blir för höga och för nära vårt hus som är 2,5 våningar högt.
- Pålningen på Höken 18 gjorde att vår gavelvägg sprack och rasade.
- Solpaneler är det senaste och det blir sämre alternativ för eftersom soltiden minskas.

Kommentarer

- Planerad bebyggelse kommer skilja sig från den norr-om-liggande villabebyggelsen. Men kommunen ser att området är intressant och viktigt för att arbeta med den förtätning som kommunens fördjupade översiktsplan pekar ut. I ett centrumnära läge kan fastighetsägare räkna med att förändringar sker för att möta ökade behov av bostäder med promenadavstånd till arbete, samhällsservice, shopping, mat och kulturupplevelser. Kommunen ser områdets förtätning som ett bra och viktigt sätt att skapa bättre underlag för centrumnära handel, restauranger och stadsmässiga upplevelser och liv.

- Vilken typ av pålning som kommer krävas för hanteras i bygglovsskedet.

- Solpaneler kan placeras på många olika platser inom den privata kvartersmarken. Ingen hel fastighet skuggas dygnet runt som en konsekvens av planen, vilket gör att det även i framtiden finns möjlighet att installera solceller.

12. Fastighetsägare 2 (GDPR)

- Nu blir jag riktigt arg enligt bifogade urklipp. Har ni tappat allt förstånd, det är tillräckligt med förstörelse i stan. Låt grönområdena och de få parkeringsmöjligheter vara kvar. Ni har fördärvat Värnamos idyll tillräckligt. Är alla galna som regerar Värnamo kommun? Tack för mig 95 år och bor på (GDPR). Rör inte Apladalen också. Bygg ut stan det finns möjligheter åt alla håll. Låt det bli ett höghusområde på en plats utanför staden.

Kommentarer

- Tack för era synpunkter. Kommunen tar endast bort parkeringar eller grönområden till förmån för bostadsbebyggelse och om området kan antas ha ett angeläget allmänt intresse. Bostadsförsörjning i en växande tätort är ett angeläget allmänt intresse. I stora delar av staden reserveras och bibehålls stora ytor natur och vattenområden, inte minst för att hantera framtida vattenflöden och skapa goda möjligheter till rekreation och vila i gröna miljöer.
- Kommunen har inga planer på att ändra användning för delar av Apladalen.
- Kommunen ser över möjligheter att bygga nytt i utkanten av staden, men ser inte detta som en motsättning. Vi behöver bygga tätare och med livfullt Värnamo centrum, samtidigt som vi skapar fler möjligheter att bygga i våra utkanter och i kommunens övriga tätorter.

13. Fastighetsägare 3 (GDPR)

- På grind av begränsat med plats så har jag bifogat dokument på följande punkter; Trafiksituation, Höjd, Sol och dagsljusutredning, Grundläggning, Friyta.
- Från bifogat dokument:

Trafiksituation

Kommunens parkeringsnorm uppfylls inte. Det är inte påvisat att planerad parkeringsyta är tillräcklig för antal lägenheter som byggs. Vi har redan idag en överbelastning av bilar som genererats bland annat av relativt nybyggda länsbohuset.

Enligt plan ska det skapas parkeringar utmed Kyrkogatan som det idag är parkeringsförbud på. Detta förbud beror ju på att befintlig fastighet har i och utfart på Kyrkogatan från sitt parkeringshus. Även lastbilar ska kunna köra in och ut från hemköps lastbrygga och de kräver utrymme.

Höjd

För god gestaltning bör inte skillnader vara för stora gentemot kringliggande fastigheter, de bör inte vara högre än Enehagsvägen 8. Även på grund av skuggbildningar och begränsat solljus som skapas för närliggande låga fastigheter. Byggnadshöjd bör anges från markmedelhöjd, ej från första bjälklaget.

Det skapar även en korridor-skänsla på kyrkogatan vilket i sin tur skapar mörker och otrygghet.

Sol och dagsljusutredning

Studien som gjorts måste redovisas mycket tydligare för att kunna ge en rättvis bild av hur kringliggande fastigheter i norr påverkas av höjd och placering av planförslaget. Hur påverkas de fastigheter som investerat eller som funderar på att investera i

miljövänlig el som solceller. Hur påverkas närliggande fastigheter under vår och höst som vill kunna ta del av solljuset på sina uteplatser?

Grundläggning

Utredning bör finnas i planskede om pålning är lämplig och i så fall vad som krävs och hur det kommer att påverka kringliggande fastigheter. När Länsbohuset byggdes så förstördes fasader på grund av pålning.

Friyta

Idag presenteras ingen friyta på egen mark, utan man hänvisas till kringliggande kommunala ytor som till exempel Enehagsparken för fotboll och lek. Lämplighet av dessa platser som lekyta för barn bör utredas då den är mycket trafikerad och Lagan som ligger i anslutning till parken. För god gestaltning, lek och rekreation bör det finnas grönyta på befintlig yta. Även för framtiden behövs grönytor för att ta vara på regnvatten och minska riskerna för eventuella översvämningar.

Hemköp

Huse ska kommande leveranser ske till lastkajen?? Hur är det möjligt för en stor lastbil, som idag får krångla sig in från Kyrkogatan, att köra in, vända och köra ut på den ytan som finns planerad? Eftersom det är parkeringsförbud på Kyrkogatan, var lägger man tillräckligt med parkeringar för att täcka behovet. Försvinner Hemköp kommer boende i området att behöva ta bilen för att handla vilket strider lite mot tanken att minska biltrafik i staden.

Kommentarer

- Parkering för de boende ska lösas inom kvartersmark. Kommunen har bedömt att den yta som finns kvar att bygga parkeringar på är nog för att kunna hantera behovet. Kommunens parkeringsnorm uppfylls inte helt, men då kommunen ser det som viktigt att bygga ett tätare centrum med mindre bilberoende kan i detta fall ett visst undantagande från normen göras. I centrumnära lägen finns större möjligheter att välja cykel, gång eller kollektiva lösningar för att ta sig till jobb och handel. Då minskar bilberoendet i centrum, vilket är bra för tillgängligheten och för övrig trafik i centrum.
- Kommunen vill verka för en stadsmässig förtätning i detta centrum-läge. Genom att tillåta högre höjd på byggnader ges möjligheter till en större mängd lägenheter som bidrar till fler boende med nära och god tillgång till handel och service. De tillkommande byggnaderna kommer skapa viss skuggning på fastigheterna norr om planområdet, men denna förändring anses vara acceptabel för fastigheter inom ett aktivt och växande Värnamo centrum. Byggnadernas sadeltak verkar för att hålla nere intrycket av höga fasader mot gatan.
- Byggnadshöjden anges som taknockshöjd. Färdig golvnivå anges för att säkerställa att golven i marknivå inte svämmas över vid ett så kallat 100-årsregn.
- Skuggstudien visar att påverkan kommer ske framförallt på fastigheter norr om planområdet. Att förutsättningar förändras får antas vara givet när fastigheterna är placerade i så pass centralt läge i en växande stad. Planbeskrivningen kompletteras med tydligare bilder inför granskning.
- Lämplig grundläggning anses vara pålning. Vilken typ av pålning och hur denna genomförs hanteras senare i processen inom bygglovsskedet.
- I ett tätare centrum kommer även våra parker och andra allmänna platser vara av stor vikt för lek och rekreation. Genom att föräta runt de parker vi har kan vi skapa underlag för fler aktiviteter och rörelser inom de centrala grönområden som finns, vilket är positivt för upplevelse och trygghet inom centrumområdet. Undantag för friyta kan därför anses vara lämpligt inom aktuellt planområde.

- För Hemköps kunder kommer ett antal parkeringsplatser vara reserverade på Kyrkogatan och Enehagsvägen.
- Gatans bredd och tillkommande bebyggelse på Höken anpassas till att lastbilar ska kunna ta sig in till den lastkaj som tjänar Hemköp.

14. Fastighetsägare 4 (GDPR)

- Prickad mark- ska inte förses med byggnad. Tänkt byggnation ger betydande påverkan av miljön speciellt vid klimatbetingade återkommande översvämningar som strandskyddet idag reglerar, dagsljuset minskas igen vid ytterligare hög bebyggelse, vindförhållandena förvärras ännu en gång och vindtunneln förstärks på gatan, ljudbilden och buller förvärras, temperaturen höjs av fler hårdgjorda ytor, nu i kubik, och värmeböljorna är redan klimatbetingat återkommande. Planområdet saknar specifik cykelstråk/väg längs Kyrkogatan och tidigare bebyggelseförtätningar med efterföljande gatuparkerade bilar har redan tagit mesta delen av Kyrkogatan i anspråk varför all nuvarande och byggnationens tillkommande trafik i planområdet ytterligare påverkas negativt. Tekniska system såsom vattenförsörjningen är redan hårt utnyttjad och kommunen fortsatt utan reservvattentäkt. Slutligen i förlängningen är det numera vedertaget att förtätning ger ökade hälsokostnader. Att expandera är inte synonymt med förtätning, bryt ny mark och utvidga.

Kommentarer

- Kommunen vill verka för en stadsmässig förtätning i detta centrum-läge. Genom att tillåta högre höjd på byggnader ges möjligheter till en större mängd lägenheter som bidrar till fler boende med nära och god tillgång till handel och service. De tillkommande byggnaderna kommer skapa viss skuggning på fastigheterna norr om planområdet, men denna förändring anses vara acceptabel för fastigheter inom ett aktivt och växande Värnamo centrum.

15. Fastighetsägare 5 (GDPR)

- **Påverkan i form av sättningar på omkringliggande fastigheter:**
2010 byggde Länbo bostadshus korsning Kyrkogatan och Skolgatan. Ingen inspektion hade gjorts av vårt hus innan byggnationen startade. Under juni 2010 pendlade jag till min man på sjukhuset i Linköping. Varje gång jag kom hem hade nya stora sprickor/sättningar uppstått i vårt hus medan pålning (dubbel) pågick. Jag drev frågan och fick hjälp att dokumentera skadorna. Fick sedermera ersättning och åtgärdade skadorna. Jag tänker inte acceptera att bli överkörd en gång till. Allt från föregående tillfälle finns dokumenterat. Till saken hör att när det skulle byggas på Enehagsvägen några år tidigare så hade jag ett samtal med en tjänsteman på kommunen angående eventuell pålning. Denne sa då att det aldrig skulle kunna vara aktuellt då vårt område är klart olämpligt för pålning. När Länbo skulle bygga arbetade jag i Norge och var inte med i processen.

Barn, trafik och parkering:

Värnamo kommun har minskat möjligheten till långtidsparkering på Skolgatan som ju också är en återvändsgata. Det är jag som boende tacksam för. Det har på senare år skett en inflyttning av barnfamiljer och vårt område har nära till skolor och förskolor. Att öka utsläpp via nybyggnationer än mer i ett område där så många barn och unga rör sig är inte hälsofrämjande! Bostäder medför att vissa boende kommer att behöva bil för att ta sig till arbetet. De parkeringsplatser som idag används ganska frekvent, hur är dessa tänkta att ersättas om vi ska kunna behålla Värnamo centrums attraktivitet?

Hemköps fortsatta existens:

Vi är glada över att ha en mycket väl fungerande livsmedelsbutik i vårt centrum. Många äldre besöker den med sina rullatorer. Vi som är yngre och närboende handlar där då vi vet vikten av en bra livsmedelsbutik och att den inte existerar utan trogna kunder. När jag ser på kartan blir jag fundersam över hur transporter ska kunna genomföras. Är kommunen intresserad av att boende i centrum har en butik på gångavstånd?

Kommentarer

- Den geotekniska utredningen som genomförts visar att lämplig grundläggning görs med pålning. Vilken typ av pålning, dess utbredning och dess påverkan på omkringliggande områden och byggnader ska klargöras i bygglovsskede.
- Parkering för de boende ska lösas inom kvartersmark. Kommunen har bedömt att den yta som finns kvar att bygga parkeringar på är nog för att kunna hantera behovet. Kommunens parkeringsnorm uppfylls inte helt, men då kommunen ser det som viktigt att bygga ett tätare centrum med mindre bilberoende kan i detta fall ett visst undantagande från normen göras. I centrumnära lägen finns större möjligheter att välja cykel, gång eller kollektiva lösningar för att ta sig till jobb och handel. Då minskar bilberoendet i centrum, vilket är bra för tillgängligheten och för övrig trafik i centrum.
- För Hemköps kunder kommer ett antal parkeringsplatser vara reserverade på Kyrkogatan och Enehagsvägen. Gatans bredd och tillkommande bebyggelse på Höken anpassas till att lastbilar ska kunna ta sig in till den lastkaj som tjänar Hemköp.

16 & 17. Fastighetsägare 6 och Fastighetsägare 7 (GDPR)

- Samma yttrande som fastighetsägare 3 (Se ovan)

Kommentarer

- Se kommentarer Fastighetsägare 3 (ovan).

ÖVRIGT

- Färdig golvnivå har bestämts till +148 för bebyggelse inom planområdet. Detta görs för att säkerställa att planerad bebyggelse inte översvämmas om Lagan översvämmas med motsvarande ett 200-årsflöde. Med den höjden säkerställs också att byggnaderna inte skadas när vatten rinner ner mot Lagan på gatorna utanför vid ett 200-årsregn.

Januari 2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheterna
SPJUTET 1 OCH HÖKEN 19
(Kv. Spjutet och Höken) i Värnamo stad

Dnr PLAN.2021.310

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:

- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Sol- och skuggstudie
- Dagvattenutredning
- Utredning för planbesked

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
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
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE.....	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	6
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Fördjupad översiktsplan</i>	7
<i>Planbesked</i>	7
<i>Detaljplaner med mera</i>	7
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	9
<i>Bebyggelse</i>	10
<i>Friytor</i>	12
<i>Vattenområden</i>	13
<i>Gator och trafik</i>	15
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	17
<i>Brand och räddning</i>	25
<i>Teknisk försörjning</i>	25
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

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att gatorna ska fortsätta vara kommunägda och ha kommunalt huvudmannaskap. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

B

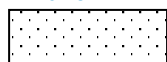
Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder inom kvartersmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

C

Centrum, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för handelsverksamhet, kontor, in- och utfart, samt lastning och andra behov för intilliggande handel. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Ytorna ska reserveras från bebyggelse för att möjliggöra parkeringar, grönytor och andra friytor. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Ö1

Marken får endast förses med murar och staket. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för befintliga och tillkommande murar och staket. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Utnyttjandegrad

e1

Största bruttoarea är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning eigenskapsområden får bebyggas. På det sättet säkerställs möjligheter för friytor, dagvattenhantering och parkering. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e2 Utöver bruttoarea får översvämningssbar parkering uppföras under mark. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för uppförande av parkeringsgarage under mark. Parkeringsgaraget får då översvämmas vid potentiella framtida tillfälligt höga vattenflöden. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Takvinkel

O1 Takvinkel ska vara mellan 30-40 grader. Syftet med bestämmelsen är att begränsa sadeltakets vinkel för att inte taket ska upplevas flackt. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Höjd på byggnadsverk

h1-4 Nockhöjden ska vara som högst (+x) meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadskropparnas höjd för att skapa ett sammanhållet område och ge möjligheter till sol och dagsljus till bakomliggande fastigheter. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Stängsel, utfart och annan utgång

φ ○ φ ○

Utfartsförbud. På aktuell sträcka får inte utfart anordnas. Syftet med bestämmelsen är att hålla korsningen Enehagsvägen och Kyrkogatan trafiksäker och fri från angörande fordon.

Utförande

b1 minst 30 kvadratmeter av marken ska användas för att rena dagvatten. Syftet med bestämmelsen är att rena dagvatten som senare ska släppas ut till Lagan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

b2 färdig golvnivå på nedersta bostadsplan ska vara som lägst + 148 meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostadsbebyggelse inte svämmas över vid ett beräknat 100-årsregn. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Strandskydd

a1 Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att ange vilket område strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att det finns särskilda skäl, läs vidare under

avsnittet Vattenområden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL.

Utformning

f₁

Balkong med fri höjd om minst 5 meter får kraga ut över allmän platsmark. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för balkonger ovanför trottoarer. Lagstöd för bestämmelsen finns i 4 kap 11 § PBL.

f₂

Balkong med fri höjd om minst 3 meter får kraga ut över mark som inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för balkonger ovanför prickad mark. Lagstöd för bestämmelsen finns i 4 kap 11 § PBL.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) över hela planområdet och börjar gälla fr. o. m. laga kraft datum. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i centrala Värnamo stad.

Planförslaget innebär möjliggörande för bostäder på nuvarande parkeringsytor på Höken 13, de södra delarna av Spjutet 1, samt de norra delarna av Höken 19.

Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd Q3 2022
- Granskning Q1 2023
- Antagande Q2 2023

Detaljplanen har på grund av dess läge och de aktiviteter som är lokaliserade runt planområdet bedömts vara av stort intresse. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

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

Planområdet är beläget på östra sidan om Lagan, centralt i Värnamo stad mellan Storgatan och Lagastigen. Höken 19 är idag privatägd och Spjutet 1 ägs av Värnamo kommun. Planområdet består totalt av cirka 7000 kvadratmeter markyta.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Värnamo kommun har sedan våren 2019 en ny översiktsplan (Mitt Värnamo 2035). I denna lägger kommunen upp tydliga strategier för hur kommunen ska kunna växa till 40 000 invånare år 2035. Kommunen menar att mycket av denna tillväxt kommer ske i centralorten och dess närområde, men att även landsbygden och dess orter kommer växa. Kommunen lägger också upp strategi för att utnyttja befintliga strukturer och investeringar för att skapa effektiva kommunikationer och upprätthålla god samhällsservice. Tillägg av bebyggelse ska bidra till att uppnå en för området lämplig blandad bebyggelse.

Kommunens översiktsplan från 2019 anger också att:

- Kommunen är positiv till förtätning på höjden i tätorterna.
- Kommunen ska verka för ett attraktivt kommuncentrum som ska generera positiva synergieffekter för hela kommunen.
- I servicenära lägen och med god tillgång till kollektivtrafik, runt om i kommunen ska nybyggnation av små och stora lägenheter med god tillgänglighet prioriteras. Detta för att möta behoven från den växande gruppen äldre, personer med funktionsnedsättningar och familjer där någon av familjemedlemmarna har en funktionsvariation.

- I detaljplaner och bygglov som berör områden med risk att översvämmas vid höga flöden och skyfall, ska krav ställas på säkerhetshöjande och/eller skadeförebyggande åtgärder.

Fördjupad översiktsplan

Kommunen har sedan augusti 2022 en ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad. Denna anger att staden ska förtätas inom de centrala områdena och längs med så kallade utvecklingsstråk, samt att tillkommande bebyggelse bör ha högre exploateringsgrad än befintlig bebyggelse. Genom att förtäta i dessa områden gynnas allmänna kommunikationer och befintlig infrastruktur används mer effektivt. Förtätningen ger också en ökad beblandning av bostadstyper inom centrumområdet, vilket kan bidra till mer integration, jämställdhet och jämlikhet.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade (2020-12-09) att ha för avsikt att inleda en planläggning för att möjliggöra bostadsbebyggelse på delar av fastigheten Spjutet 1, Höken 13 samt Höken 19 i Värnamo stad.

Ansökan om planbesked innehöll då ett förslag med 93 lägenheter fördelade på fyra punkthus inom kvarteren Spjutet 1, Höken 13 och Höken 19.

Husen består av sex våningar med bostäder och en sockelvåning med främst parkering och bostadsentréer. I dialogen efter ansökan har diskuterats bebyggelsens omfattning och utformning vad gäller höjder bebyggelse, förhållande till gatan. Fastighetsägarna och exploitören är införstådda med att förslaget behöver anpassas vad gäller skala och utformning i en planprocess. Förvaltningen har tagit fram en utredning inför planbesked med en redogörelse över tidigare ställningstaganden och de viktigaste förutsättningarna för byggnation.

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 vinner laga kraft.

F 305 Detaljplan för Spjutet 1 med flera, i Värnamo stad
Antagen 2002-03-29

F 322 Detaljplan för Höken 6 med flera, i Värnamo stad.
Antagen 2004-10-27

F 322 ger möjligheter för att uppföra handel och bostäder samt parkering i garage. Högsta byggnadshöjd som tillåts är till och med + 159 m över nollplanet och maximal byggrätt regleras med prickad mark.

F305 ger bestämmelsen P-plats på Spjutet 1 och Höken 13. Detaljplanen lägger även utfartsförbud längs med Kyrkogatan.

Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 april 2021 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Spjutet 1 med flera (bostäder vid Kyrkogatan) i Värnamo stad.

Planområdet omfattas även av Plan för centrumutveckling, ett utvecklingsprogram för Värnamos stadskärna som syftar till att konkret visa på vad som krävs för att stadskärnan ska kunna växa, och samtidigt vara trygg, hållbar och attraktiv för såväl besökare som boende och andra verksamma i området.

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

Planområdet består av stora asfalterade ytor med några få inslag av gräsbeväxta ytor med träd- eller buskplanteringar.

Förändringar

Detaljplanen tillåter bostadsbebyggelse på stora delar av det som idag är parkering. Detta säkerställs med planbestämmelse B (Bostad) i plankartan.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande kommer innebära att stora delar av de asfalterade ytorna kommer ersättas av bostadsbebyggelse och tillhörande parkeringar och vistelseytor. Befintliga träd i allé längs med Kyrkgatan kommer behöva tas bort för att möjliggöra fickparkering längs med gatan. Träden kommer dock ersättas med nya träd placerade innanför fastighetsgränsen norr om gatan. Eftersom befintliga träd står i allé och har en uppskattad ålder på cirka 30 år omfattas dessa av biotopskydd. Dispens från biotopskyddet ska därför vara godkänd innan träden kan tas bort och detaljplanen kan antas. Dispensansökan görs av markägaren/exploatören hos Länsstyrelsen.



1 Träd i allé längs med Kyrkgatan

Geotekniska förhållanden

SWECO har på uppdrag av planbeställaren genomfört en geoteknisk utredning över planområdet (2022-01-07). Utredningen visar att jordarna utgörs överst av mulljord eller asfalt. Längre ner finns löst lagrade sand- och siltskikt. Grundvattenytan ligger plant inom området, cirka 2,5 meter under markytan.

Planerade hus för Spjutet 1 och Höken 13 kommer att behöva grundförstärkas då bygghöjden uppgår till cirka 9 våningar och jordlagren är relativt lösa. Troligtvis kommer grundförstärkningen att bli på grundläggning där lasterna från byggnaderna förs ned i underliggande fastare friktionsjord eller

berg. Även planerad byggnad inom Höken 19 kommer troligtvis att behöva grundförstärkas.

Området ligger i nära anslutning till Lagan där SGU klassat jorden/området som skredbenäget. Svämsedimenten som ligger överst i jordprofilen är känsliga för erosion. Om pålgrundläggning väljs som grundläggningsalternativ är risken för ett skred genererat av nybyggnationen ej troligt. Vid val av annan grundläggning så måste stabilitetsutredningar utföras för att säkerställa att erforderlig säkerhet mot brott i jord (skred) uppfylls.

Radon

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader är 200 Bq/m³. Radonmätning ska genomföras innan detaljplanens granskning.

Klimatanpassning

Det här projektet bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder kan därför vara nödvändiga. Vid ett skyfall så finns inom kvartersmarken möjligheter till att fördröja regnvatten i öppna regnbäddar/planteringar mellan parkeringsplatserna.

Konsekvenser vid höjda medeltemperaturer och värmeböljor kan inom aktuellt område minskas av de träd som ska återplanteras längs med gatorna, samt genom gröna ytor, växter och annat material som skapar skugga och håller fukt. Även närheten till Lagan och intilliggande parkområde hjälper till att minska effekterna av höjda medeltemperaturer och värmeböljor.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet består idag av stora asfalterade ytor. På angränsande fastigheter finns bostäder i form av enstaka villor, punkthus med bostadsrätter och lameller/kvartersbebyggelse med hyresrätter. Tillkommande bebyggelse på grund av detaljplanens genomförande kommer utgöras av en större etablering av lägenheter i området. Detta innebär att Värnamo förätas och får ett större utbud av centralt belägna bostäder.

Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Utanför detaljplanens område, men på fastigheten Höken 19 finns idag en större matbutik i bottenplan mot Enehagsparken samt ett gym samt mindre affärslokaler mot Storgatan. I grannfastigheterna finns kontorslokaler, affärslokaler, frisörer och en frikyrka. I övrigt är det god närhet till skolor,

kommunhuset samt andra kompetenskrävande verksamheter. Det är även bra pendlingsavstånd till större arbetsgivare på stadens industriområden. Detaljplanens genomförande innebär inga större mängder tillkommande arbetsplatser, men fler bostäder bidrar till fler möjligheter för arbetstagare att välja att bo i Värnamo stad.

Offentlig service

I närområdet finns både förskolor, fritidslokaler, grundskolor och gymnasium. Det finns också apotek och vårdcentral i planområdets närhet. Offentlig service som förskolor och annan skolverksamhet kan komma att behöva utvärderas och byggas ut när det blir fler tillkommande invånare i området.

Kommersiell service

Läget i centrala Värnamo gör att det finns gott om möjligheter att äta på restaurang, handla, fika och umgås på stan. Ett tätare Värnamo centrum kan innebära ett bättre befolkningsunderlag för stadens olika butiker och verksamheter, vilket gynnar kommersiella intressen i staden.

Tillgänglighet

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. Goda förutsättningar finns för att anpassa tillkommande bebyggelse efter krav på tillgänglighet.

Byggnadskultur och gestaltning

Tillkommande bebyggelse kommer ändra och komplettera befintliga skalor i närområdet. Nya huskroppar med högre höjd kommer möta upp befintlig byggnad på grannfastigheten Höken 18. Punkthuset i öster är medvetet lägre för att möta intilliggande bebyggelse. Mellan nya punkthus och intilliggande lägre bebyggelse kommer markparkering och gröna ytor utgöra en distans till grannarnas bebyggelse. Kvarteret kommer bidra till en stadsmässig miljö med större skala, tätare bebyggelse och genomtänkta detaljer i material och detaljer.

Ny bebyggelse kan med fördel gestaltas med material från omkringliggande bebyggelse. Fasader i målad betong eller tegel gör att ny bebyggelse kan bindas ihop med närliggande byggnader. Grönska i form av trädplanteringar, häckar och mindre planteringar kan också bidra till att skapa ett urbant citynära kvarter med höga materiella och immateriella värden för stadsflanörer och boende.

För att skapa ett tydligt rum kring platsen är Kyrkogatans sträckning mellan Svenska kyrkan och Missionskyrkan viktig att gestalta på ett stadsmässigt sätt. Den trädrad som finns idag är

viktig att behålla eller ersätta med ny. I kombination med indragna fasader och händelserika nedre plan kan positiva upplevelser skapas. Indragna fasader bör gestaltas så att insyn till verksamheter, entréer och biutrymmen bidrar till att minska risken för stängda väggar och otrygga miljöer.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inom fastigheten Höken 19 (i anslutning till planområdet). Skyddsrummet kommer inte byggas om eller påverkas negativt av tillkommande bebyggelse.

Friytor

Förutsättningar

Planområdet består idag av en större parkering samt en vändplats med lastkaj för varutransporter till en matbutik. Ytorna fungerar idag som allmänna parkeringar för stadsflanörer, kunder till matbutiken och besökare till intilliggande Svenska kyrkan och Missionskyrkan. Inom planområdet finns inga ytor som har bruksvärde för andra aktiviteter än parkering.

Förändringar

Stora delar av parkeringsytorna kommer bebyggas med flerbostadshus och tillhörande parkeringsytor.

Konsekvenser

Inga nya friytor tillskapas på platsen. Behovet av ytor för utevistelse blir dock högre när området förtätas och området får fler boende.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga ytor för lek och rekreation. I direkt anslutning till planområdet finns Enehagsparken som innehåller ytor för vila och viss aktivitet.

Förändringar

Genomförandet av detaljplanen innebär att en större öppen parkeringsyta tas i anspråk för bostadsbebyggelse med tillhörande parkering och angöringsytor. Detaljplanen reglerar hela området som B-Bostad, men begränsar byggrätten i markplan för att möjliggöra ytor för parkering i marknivå.

Konsekvenser

Tillgången till ytor för lek och rekreation förändras inte av genomförandet av detaljplanen. Men den tillkommande mängden bostäder inom planområdet kommer påverka behovet av fler och större rekreativa ytor i närområdet. På Spjutets del av planområdet kommer finnas takterrasser som kommer att användas till utevistelse för de boende i husen. På andra delen

av planområdet (Hökens) skall de boende få tillgång till befintlig takterrass på fastigheten söder om planområdet. Men för att få tillgång till gröna ytor med möjlighet för bollspel, spring och lek kommer de boende behöva använda allmänna ytor som Enehagsparken, Åbroparken och närliggande Apladalen och Prostjöområdet.

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga kända naturvärden.

Vattenområden

Förutsättningar

Grannfastigheterna i väster gränsar direkt mot ån Lagan. Ungefär halva planområdet omfattas av Lagans strandskydd. Lagan är ett riksintresse utifrån dess förmåga att meandra och skapa våtlandskap med korvsjöar och nya flöden. I centrala Värnamo är meandrandet i stort sett bortbyggt med byggnader, parker och kajkanter.

Vatten från planområdet leds till Lagan (recipient). Lagan i sträckningen genom Värnamo hade enligt senaste statusklassningen (2017-2021) måttligt god ekologisk status. Den kemiska statusen uppnår ej god. Lagans status får ej försämrans.

Planområdet omfattas av ett vattenskyddsområde. Åtgärder som vidtas inom vattenskyddsområdet kan kräva anmälan, tillstånd eller dispens.

Förändringar

Parkering tas bort och ersätts av bostadsbebyggelse. Hårdgjorda ytor blir ungefär detsamma som idag, men möjlighet finns att tillskapa mer genomsläppliga ytor på bostädernas tillhörande parkering.

Konsekvenser

Eftersom Lagans kemiska eller ekologiska status inte får försämrans behöver dagvatten renas inom planområdet. Den dagvattenutredning som genomförts för detaljplanens framtagande visar på att det behövs 30 kvadratmeter yta för infiltration inom planområdet. Detta kan göras i exempelvis öppna regnvattenbäddar på parkeringen eller en större yta med en damm för infiltration.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av Lagans strandskydd. Röd figur markerar strandskyddat område



Förutsättningar

För vattenförekomsten Lagan gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen. Detta innebär att ungefär 2/3 av planområdet omfattas av strandskydd. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Kommunen ser positivt på planering och exploatering i förtätningsområden inom strandskyddade områden längs med Lagan inom Värnamos centrala delar. Detta beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad. Förtätning av Värnamo stad är ett viktigt allmänt intresse då staden växer och bristen på bostäder är stor.

Förändringar

Då området ska bebyggas med bostäder behöver strandskyddet upphävas. För att upphäva strandskyddet behöver kommunen ange ett särskilt skäl (7 kap. §18c, Miljöbalken). Kommunen menar att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose det angelägna allmänt intresset bostadsförsörjning. Eftersom ambitionen är att utnyttja befintlig infrastruktur och närheten till handel, service och bostadsförsörjning är platsen i sig viktig för ändamålet. Kommunen menar därför att kombinationen av det allmänna intresset för bostadsförsörjning och vikten av att bebygga aktuell plats går hand i hand med särskilt skäl nummer fem enligt 7 kap. §18c MB.

Kommunen menar alltså att området hör till det centrala och urbana Värnamo centrum. Området kring Lagan i Värnamos centrala delar är av stort intresse för utvecklingen av Värnamo centrum och dess utbud av bostäder, handel och arbetsplatser. Tillkommande bebyggelse inom planområdet äventyrar inte allmänhetens tillgång till strandområdet då hela planområdet skiljs från strandområdet med en kyrka och en lokalgata. Utifrån ovan angivna skäl har kommunen bedömt att en alternativ lokaliseringsprövning inte behöver göras.

Konsekvenser

När detaljplanen har fått laga kraft upphör strandskyddet att gälla på samtlig kvartersmark inom hela detaljplaneområdet.

Gator och trafik

Planområdet är lokaliserat längs med en genomfartsgata mellan Storgatan och Laganstigen. Genom planområdet, mellan de två bostadsbyggnaderna sträcker sig Kyrkogatan från öst till väst.

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

Förutsättningar

Den dominerande trafikmiljön kring planområdet utgörs av Kyrkogatan som går horisontellt från syd till väst genom planområdet, samt Kyrkogatan och Skolgatan som går lodrätt på var sida om kvartersmarken. Gatorna är först och främst trafikerade av bilar, cyklar och fotgängare med mål till och från bostäder, kyrka, matbutik eller intilliggande skolor. Viss trafik med leveranser till närliggande näringsverksamheter förekommer på gatorna. Gaturummen är stadsmässigt breda, cirka 10-12 meter breda med upphöjda trottoarer på sidorna. Trafikmängden var 2018 omkring 2500 bilar per dygn.

Förändringar

Parkeringsytor görs om till kvartersmark för flerbostadshus. Längs Kyrkogatans norra kant görs utrymme för parkeringsfickor. Trottoarer kommer även fortsättningsvis finnas längs gatorna.

Konsekvenser

Fler boende i området kommer öka trycket på trottoarer, cykelvägar och bilgator. Gatorna är dock breda och beräknas kunna hantera även framtida trafikflöden.

Kollektivtrafik

Det centrala läget i Värnamo stad gör att det finns goda möjligheter att på ett lättillgängligt sätt använda sig av kollektivtrafik. I planområdets närhet finns busshållplatser för

lokal och regional kollektivtrafik. På gångavstånd från planområdet finns stadens järnvägsstation med goda möjligheter att resa med tåg till stora nav som Nässjö och Alvesta. Detaljplaneförslagets möjliggörande av bostäder i centralt läge skapar också möjligheter för ett ökat underlag för kollektivtrafiken i Värnamo stad.

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 värde 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, bostadskomplement, parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor och allmänna gångvägar i anslutning till tomten. Där det är möjligt ska tillgängliga och användbara gångvägar utformas utan nivåskillnader. Kan inte nivåskillnader undvikas ska de utjämnas med ramper. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Antalet platser beräknas efter planerad bruttoarea/antal lägenheter och typ av boende. Som grund ligger kommunens parkeringsnorm (centrumområdet) på 10 bilar per 1000 m² BTA (bruttoarea) för bostäder vilket ger ett totalt parkeringsbehov för tillkommande bostadsbebyggelse på:

Höken (2130 BTA): cirka 22 parkeringsplatser
Spjutet: (6350 BTA): cirka 63 parkeringsplatser.
Totalt: 85 platser.

Detaljplanen möjliggör för cirka 65 parkeringsplatser inom kvartersmarken. Dessa kommer byggas i markplan runt byggnadskropparna. Utöver planerade parkeringsplatser finns det cirka 30 outnyttjade parkeringsplatser i befintligt garage på Höken-fastigheten. Kommunen bedömer att kombinationen av

markparkering och parkering i befintligt garage är nog för att möta tillkommande behov av bostadsparkering.



Illustration över parkeringslösning inom Spjutet.

Utöver planerad markparkering ger också detaljplanen möjlighet att uppföra garage under mark inom planens område med byggrätt för bostäder. Parkeringsgaraget ska då anpassas för att vara översvämningbart vid tillfälliga höga vattenflöden i eventuella framtida scenarion.

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

Förutsättningar

Buller är önskat 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).

Som utgångsvärden för de aktuella bullerkällorna har Värnamo kommuns senaste trafikstatistik använts och räknats upp med 1,5 % /år fram till år 2042 (20 år efter planens framtagande).

Trafiksiffror 2018:

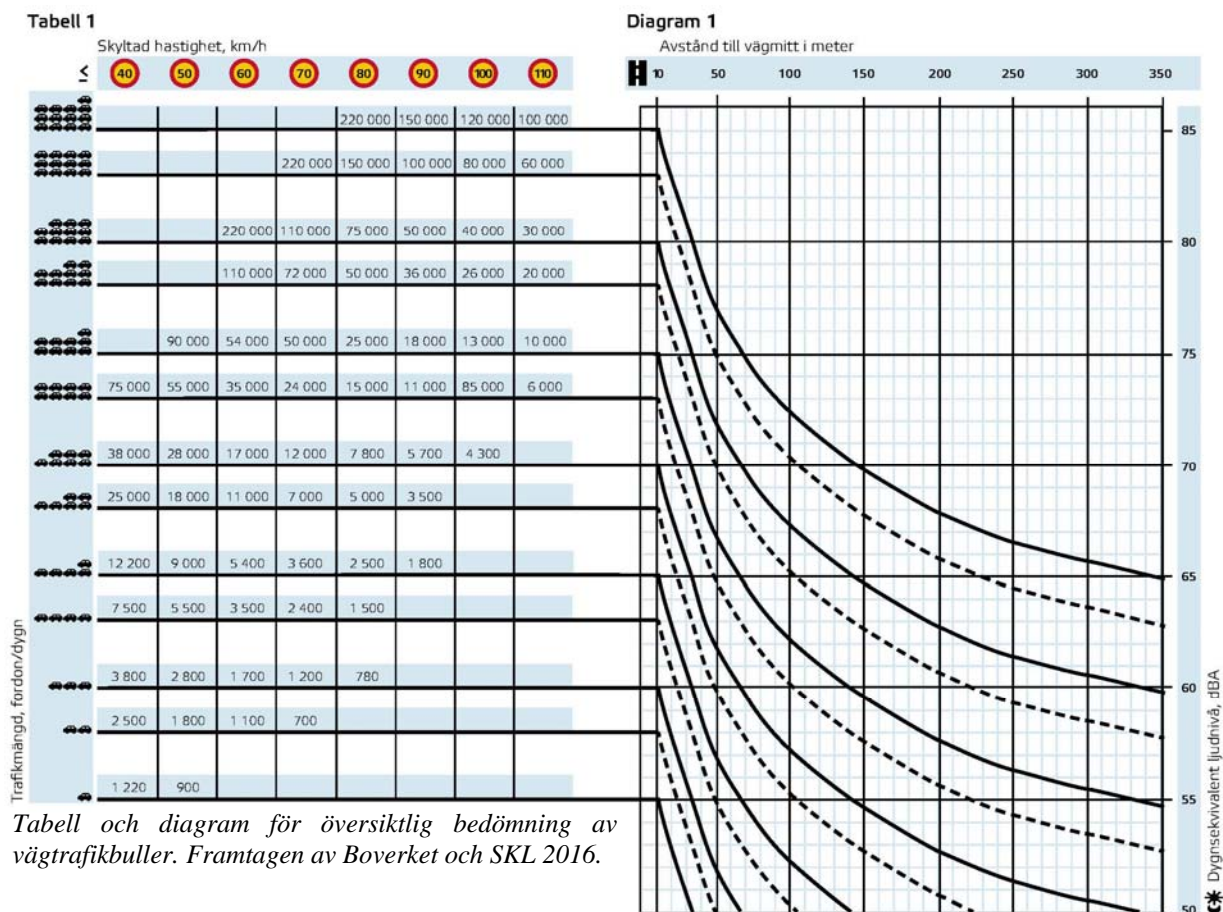
- Lagastigen: 9980 fordon/årsmedeldygn trafik varav 5 % tung trafik. 40 km/h högsta (skyltad) hastighet
- Kyrkogatan (mätpunkt vid Sv. kyrkans församlingshem): 926 fordon/årsmedeldygn. 40 km/h högsta (skyltad) hastighet
- Enehagsvägen (norrAa delen): 2325 fordon/årsmedeldygn, varav 29% tung trafik. 40 km/h högsta (skyltad) hastighet
- Skolgatan (södra delen): ca 2250 fordon/årsmedeldygn varav 8 % tung trafik. 40 km/h högsta (skyltad) hastighet.

Trafiksiffror 2042 (+1,5 %/år)

- Lagastigen: $9980 \times 1,015^{24} = 14\,266,4$
- Kyrkogatan: $926 \times 1,015^{24} = 1323,7$
- Enehagsvägen: $2325 \times 1,015^{24} = 3323,6$
- Kyrkogatan: $2250 \times 1,015^{24} = 3216,4$

Bullersiffror, beräknade dB(A) värden 2043 (enligt nedanstående tabell).

- Lagastigen, cirka 100 meter avstånd: 52 dB(A).
- Kyrkogatan, cirka 5,5 meter avstånd: 54 dB(A)
- Enehagsvägen, cirka 5,5 meter avstånd: 59 dB(A)
- Kyrkogatan: cirka 5,5 meter avstånd: 59 dB(A)



Konsekvenser

Inga bullervärden bedöms överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fastighetsgräns från gator. Detta innebär att det finns goda förutsättningar för att uppföra bostäder och uteplatser med goda ljudnivåer.

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. Platserna som ska bebyggas består idag av öppna parkerings- och lastningsytor omsluten av bostadsbebyggelse på sidorna mot norr, öst och syd. Värnamo Missionskyrka sluter området mot väst. Området har idag god tillgång till sol, skuggning finns enbart i nedre östra hörnet från flerbostadshus lokaliserat söder om Kyrkogatan.

Förändringar

Ny bebyggelse planeras på öppna ytor. Detaljplanen möjliggör för bebyggelse upp till motsvarande sju våningar med ett högre sadeltak. Liljewall arkitekter utförde inför planbesked ett programhandlingsarbete genom vilket dagsljusstudier utreddes.

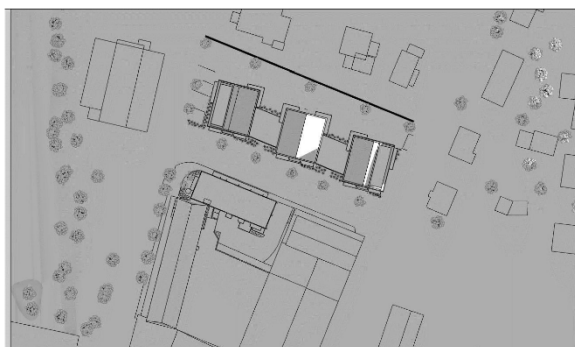
Dessa handlingar har senare kompletterats med skuggstudier för hur planerad bebyggelse påverkar intilliggande fastigheter.

Konsekvenser

Planerad bebyggelse kommer till viss del skugga fastigheter som är lokaliserade norr om planområdet. Vid vår-/höstdagdjämning skuggas delar av de bakomliggande fastigheterna under eftermiddagarna. Under sommartid (sommarsolstånd) skuggas enbart mindre delar av intilliggande fastigheter. Punkthusen är vridna och placerade för att släppa genom så mycket sol som möjligt till de bakomliggande fastigheterna. Sammanfattningsvis bedömer kommunen att grannfastigheterna även i fortsättningen kommer ha tillgång till solbelysta utemiljöer

Den tillkommande bebyggelsen inom fastigheterna bedöms ha goda möjligheter att ta emot direkt solljus in till bostäderna. Bottenplan har något sämre möjligheter till direkt solljus, men behovet av direkt solljus är litet då våningsplanet planeras för cykelförråd, lägenhetsförråd och andra kompletterande användningar.

Skuggstudie ny situation, Vår/höstdagjämning (Liljewall)



06:00



08:00



10:00



12:00



14:00

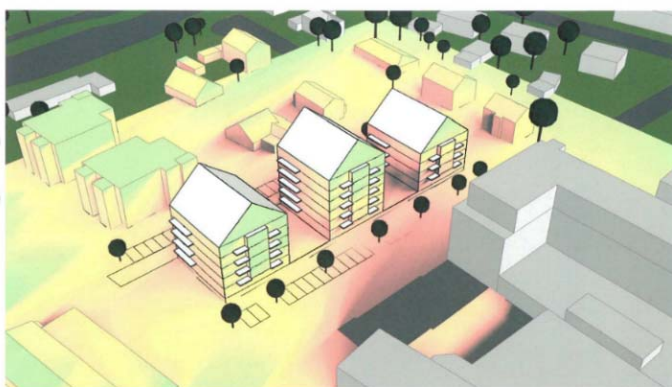


16:00



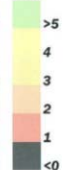
18:00

Direkt solljus, Vårdagjämning (Liljewall)



Vy från sydväst

hours



Direkta soltimmar

En kontroll över hur många timmar sol olika ytor får på en given dag. Enligt BBR krävs bara att sol någon gång när varje bostad (dvs en sekund på midsommarafton), men för kvalitativ design testas lämpligen vårdagjämning istället.

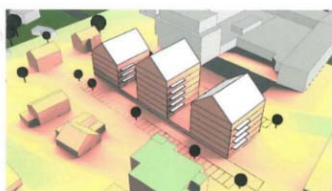
Riktvärden

- > 5 h: Gott om solljus, risk för värmelast
- 3 - 5 h: Okej med solljus.
- 1 - 2 h: Begränsat med solljus.
- 0 h: Inget solljus, ej enkelsidiga lägenheter

Analystolkning

Med tanke på norrfasadernas riktning är det inte lustigt att dessa få lite direkt solljus, detta är inget problem då de får det på sommaren, samt då lägenheterna inte bara har fasad åt detta håll. Alla lägenheter kommer klara sig.

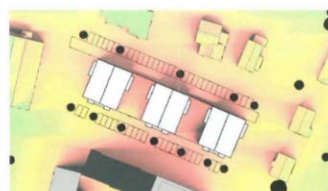
Grannlandskapet i norr kommer påverkas, men genom lägre punkthus i öst dämpas denna effekt.



Vy från nordväst



Vy från nordöst



Vy från ovan

Belysning

Gatubelysning finns idag på samtliga gator inom planområdet. Inga förändringar har planerats till följd av detaljplanens genomförande.

Markföroreningar

Inom 270 m till detaljplaneområdet finns det nio potentiellt förorenade områden. Tre med riskklass 2, en med riskklass 4 och fem som är identifierade men inte inventerade. De industriverksamheter som har bedrivits är inom olika branscher, bland annat kemtvätt, garveri och grafisk industri.

Duvan 2 – F.d. Vic Självkem AB, id 183548, riskklass 2 (ca 100 m sydöst om detaljplaneområdet)

Mellan 1977-1982 bedrevs kemtvätt med klorerade lösningsmedel på fastigheten. 2014 utfördes undersökningar av betong, mark, porgas och grundvatten inför rivning av byggnaden. Låga halter av klorerade lösningsmedel (perkloretylen) fanns i ett av betongproverna men inga andra förekomster av klorerade lösningsmedel i mark, porgas eller grundvatten påträffades.

Tre Liljor 17 – F.d. Carli Tvätt, id 183544, riskklass 2 (ca 220 m sydväst om detaljplaneområdet)

Kemtvätt med klorerade lösningsmedel har tidigare bedrivits i en byggnad på fastigheten. 2016 utfördes undersökningar av mark, porgas- och grundvatten. I två provpunkter påträffades medelhöga till höga halter av nedbrytningsprodukter till klorerade lösningsmedel (cis-1,2 dikloreten, trans- 1,2 dikloreten och vinylklorid) i grundvattnet. I ett markprov påträffades medelhöga halter av nedbrytningsprodukter (cis-1,2 dikloreten och trans-1,2 dikloreten) och i porgas spår av klorerade lösningsmedel (perkloretylen). Den bedömda strömningsriktningen för grundvattnet går åt ost/sydost mot Lagan. Den förorening av nedbrytningsprodukter som hittats bedömdes inte spridas i någon större omfattning djupare i marken på grund av mäktiga leriga jordar på fastigheten.

Tre Liljor 17 – Värnamo Nyheter AB, id 153625, riskklass 2 (ca 260 m sydväst om detaljplaneområdet)

Grafisk industri har bedrivits på fastigheten mellan ca 1930-1990. 2020 utfördes undersökningar av mark, porgas- och grundvatten. I en provpunkt påträffades låga halter av klorerade lösningsmedel (perkloretylen och trikloretylen) i grundvattnet. Inga förekomster av klorerade lösningsmedel i 2 (3) mark och porgas. Bly påträffades i fyllnadsmaterial under byggnaden i medelhög halt. De påträffade halterna av klorerade lösningsmedel bedömdes inte utgöra någon risk för hälsa och miljö.

Värnamo 14:50 – Mikroponent AB (gamla platsen), id 153267, riskklass 4 (ca 230 m söder om detaljplaneområdet)

Mellan 1973-1979 bedrevs ytbehandlingsverksamhet på fastigheten som idag är rivna. Mindre mängder av klorerade lösningsmedel användes under denna tid. 2016 utfördes en MIFO fas 2 - undersökning med jord- och grundvattenprover. Inga klorerade lösningsmedel påträffades och riskklassen sänktes till en 4 för objektet.

Höken 19 – F.d. V Westring AB, id 153403, (del av Höken 19 utanför detaljplaneområdet ca 60 m söder om planerade bostäder)

Den före detta verksamheten, drivmedelshantering, är identifierad som en branschklass 2, vilket innebär en verksamhet med stor risk för påverkan på hälsa och miljö. Ingen inventering eller undersökningar är utförda på fastigheten. De föroreningar som kan vara aktuella efter drivmedelshantering bedöms inte påverka hälsa och miljö inom planområdet med avseende på inträngning av föroreningar i vattenledningar eller bostäder.

Pelikanen 2 – F.d. Valfrid Wettermarks Garveri, id 153319, (ca 100 m söder om detaljplaneområdet)

Den före detta verksamheten, garveri - övriga, är identifierad som en branschklass 3, vilket innebär en verksamhet med måttlig risk för påverkan på hälsa och miljö.

Blomman 10 – F.d. Arthur Fälths Tryckeri, id 185712, (ca 230 m söder om detaljplaneområdet)

Den före detta verksamheten, grafisk industri, är identifierad som en branschklass 3, vilket innebär en verksamhet med måttlig risk för påverkan på hälsa och miljö.

Höken 18 – F.d. Robert Anderssons Snickeri, id 153375, (fastigheten direkt öster om detaljplaneområdet)

Den före detta verksamheten, ytbehandling av trä, är identifierad som en branschklass 4, vilket innebär en verksamhet med låg risk för påverkan på hälsa och miljö.

Tre Liljor 17, Värnamo 14:2 och Värnamo 14:76 – F.d. Lundbergs Möbelfabrik, id 153320, (ca 215 m sydväst om detaljplaneområdet)

Den före detta verksamheten, ytbehandling av trä, är identifierad som en branschklass 4, vilket innebär en verksamhet med låg risk för påverkan på hälsa och miljö.

Kommunens bedömning:

Klorerade lösningsmedel är svårnedbrytbara och har en komplex spridningsbild vilket kan medföra att stora områden förorenas. Inträngning i vattenledningar och bostäder kan utgöra en risk för människors hälsa. De verksamheter som tidigare använt

klorerade lösningsmedel i sin verksamhet som ligger i närheten av planområdet (inom 300 m) har undersökts. Två av fyra objekt visade inte på någon förorening av klorerade lösningsmedel. Ett av objekten (ca 260 m ifrån detaljplaneområdet) hade låg halt av klorerade lösningsmedel i grundvattnet. Föroreningen bedöms inte sprida sig från fastigheten. Måttliga till höga halter av nedbrytningsprodukter av klorerade lösningsmedel har påträffats i grundvattnet på ett objekt ca 220 m sydväst om detaljplaneområdet. Föroreningen finns i det ytliga grundvattnet som strömmar mot Lagan, bort från planområdet. Föroreningen bedöms inte sprida sig i någon större grad på djupet då området består av mäktiga lerjordar.

En risk för människors hälsa skulle kunna vara inträngning av klorerade lösningsmedel i vattenledningar och bostäder. Om en förorening når planområdet är det i en så kallad plym från källområdet där föroreningshalten påverkas av både mängden föroreningar i källområdet, tid för utsläpp och avstånd från källan på grund av bland annat utspädning, fastläggning (adsorption) och naturlig nedbrytning. Inträngning av föroreningar i vattenledningar och bostäder via en plym från källområdet på ca 200 m avstånd ser inte miljöavdelningen som troligt utifrån de resultat som undersökningarna visat.

De övriga potentiellt förorenade områdena har inte undersökts med avseende på mark och grundvatten. De föroreningar som kan vara aktuella, som till exempel aromatiska och alifatiska kolväten och metaller, bedöms inte påverka hälsa och miljö inom detaljplaneområdet då de inte har samma spridningsegenskaper (inträngning i vattenledningar och byggnader) som klorerade lösningsmedel.

Med hänsyn till ovanstående bedömer kommunen att det inte finns risk för människors hälsa eller miljön inom detaljplaneområdet och att marken är lämplig för bostadsändamål.

Risk för höga vattenstånd och översvämning

Detaljplanen medger byggnation i ett område relativt nära Lagan. Vid ökade flöden i ån och eventuella översvämningar kan läget innebära förhöjda grundvattennivåer.

Kyrkogatan och Enehagsvägen har sänkts för att kunna hantera ett hundraårsregn med tillkommande vattenflöden. Genom att sänka ytan i samband med VA-sanering i området har den lokala lågpunkten på parkeringsytorna kunnat ledas ut i gata och vidare till Lagan. Gatan beräknas efter sänkning ha färdig höjd på cirka +146,9. För att säkerställa att byggnaderna inte skadas vid snabba skyfall eller översvämningar från Lagan regleras en

lägsta nivå för färdig golvnivå på tillkommande bebyggelse på +148 meter.

Under marknivå kan parkeringsgarage uppföras, men detta ska då vara översvämningsbart, alternativt utfört på ett vattentätt sätt som kan hantera större vattenflöden än vad den sänkta gatan kan hantera.

Brand och räddning

Utifrån normal belastning är brandfordon på plats inom tio minuter från det att ett larm har kommit in.

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Byggnader under åtta våningar (cirka) kan utrymmas med stegutrustning på brandfordon. Om byggnation sker på sådant sätt att räddningstjänstens stegutrustning krävs för utrymning ska räddningsväg anordnas så att detta kan ske på säkert sätt.

Planerad bebyggelse motsvarar som högst sju våningar, vilket innebär att räddningstjänstens stegutrustning kan användas för utrymning om så krävs.

Närmaste vattenbrandpost är lokaliserad på grannfastigheten Svärdet 1. Kapacitet?

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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.

Området kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Ledningar i Enehagsgatan har förnyats och anpassats för planerad bebyggelse.

Värme

Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt. Stor omsorg bör läggas på val av energikälla.

El och tele

Området kan anslutas till el och telekabel.

Avfall

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom kvartersmark.

Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. De miljömål som anses beröras av planen är:

- God bebyggd miljö

Området kommer genomgå stora visuella förändringar när parkeringsytor blir bebyggda och befintlig kvartersbaksida bebyggs med ny bostad. Förändringen kan upplevas som negativ för kommuninvånare som inte vill förtäta staden

- Begränsad klimatpåverkan

Risken för skador vid höga vattenflöden och snabba regnfall blir större när bostadsmiljöer ersätter parkeringar.

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 2019 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 miljökvalitetsnorm förekommer inte. Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort, varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För mål och ärenden gällande planer och program som har påbörjats före den 1 januari 2018 ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för handläggningen och bedömningen. (Övergångsbestämmelser Miljöbalken 2017:955)

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).

Länsstyrelsen ges under plansamrådet tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen tar efter samrådet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen;

- God bebyggd miljö
- Begränsad klimatpåverkan.

Utifrån undersökningen kommer följande frågor att utredas vidare i planen: trafik, buller, markradon, geoteknik, skred och översvämningar samt vattenvägar vid kraftiga skyfall.

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.

Granskningshandlingen kompletteras med Länsstyrelsen synpunkter kring undersökningen och kommunens beslut att bedöma att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane- processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir sommaren 2023.

Plangräns i norr

Planområdets norra plangräns linjerar inte med den användningsyta för bostad som ska bebyggas. Eftersom det utanför gällande fastighetsgräns på Spjutet 2 finns en äldre mur kommer kommunen lämna kvar en kil med kvartersmark (B) mellan planerad fastighet för lägenhetsbebyggelse och intilliggande grannfastighet (Spjutet 2 och Höken 22). Ytan som läggs till får användningen Bostad, men byggrätten begränsas av att ytan inte får bebyggas med annat än mur eller staket. Möjlighet finns då för grannarna norr att behålla muren samt reglera/köpa den remsa med mark som finns mellan planerat exploateringsområde och befintliga fastigheter. Aktuell yta ska inte säljas i och med markanvisningsavtalet.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt för 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.

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.

Kostnaderna för inkoppling av VA, el, fjärrvärme med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa. Värnamo Energi AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Skanova har Telias ledningar inom området.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan Värnamo kommun och exploatören. I avtalet erhåller exploatören en markanvisning på fastigheten Spjutet 1 och del av Värnamo 14:41. Avtalet reglerar även ramarna för genomförandet.

Avtalet baseras på tidigare utkast till detaljplan för fastigheten Spjutet 1 och Höken 19 i Värnamo.

Förutom köpekontrakt ska även ett Exploateringsavtal träffas innan antagande av detaljplanen. Exploatören ska bekosta samtliga investeringar för åtgärder på allmän platsmark (planering, projektering och anläggande) till följd av exploateringen på området. Avtalet ska tecknas med lagfaren fastighetsägare till Höken 13.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär:

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Värnamo 14:41	Del av Värnamo 14:41 ska säljas till fastighetsägare av Höken 13. Målet är att del av Värnamo 14:41, hela Spjutet 1 och Höken 13 ska sammanslås till en fastighet.
Spjutet 1	Spjutet 1 ska säljas till privat exploatör och fastighetsägare av Höken 13. Målet är att del av Värnamo 14:41, hela Spjutet 1 och Höken 13 ska sammanslås till en fastighet.
Värnamo 14:41	Mindre del av Värnamo 14:41 ska överlåtas till Höken 19. Syftet är att utöka möjligheten att skapa entréplats framför planerad entré till ny byggnad.

Servitut

Höken ga:1

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för parkeringsområde. Denna tjänar Höken 13 och Spjutet 1. Gemensamhetsanläggningen ska upphävas genom en anläggningsförättning. Föreningen bör också kunna upplösas då andra gemensamma anläggningar att sköta saknas. Kostnader för samtliga åtgärder belastar exploitören.

Krycklefors 1

Servitut för optokabel. Tjänar Höken 13. Optokabel inom planområdet ska flyttas till allmän platsmark GATA. Kostnad för flytt och omprovning av ledningsrätten belastar exploitören.

Ledningar

Skanova och Värnamo energi har inom planområdet ledningar. Kostnader för lokalisering och flytt av ledningar drabbar den intressent som vill bebygga platsen.

Ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvara för att säkra sina befintliga och kommande ledningar med lämplig rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploitör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Januari 2023

Samhällsbyggnadsförvaltningen


Kristoffer Lideberg
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED STANDARDFÖRFARANDE

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- **UPPDRAG** Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.
- **SAMRÅD** En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning. Eventuellt hålls ett samrådsmöte.

I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.
- **SAMRÅDS-
REDOGÖRELSE**
- **GRANSKNING** Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån de synpunkter som kommit in under samrådet. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut i minst två veckor. Inför granskningstid underrättar kommunen, sakägarkretsen och övriga som har yttrat sig om planen under samrådet. Granskningen meddelas även i lokaltidning och på kommunens webbplats.

- **GRANSKNINGS-
UTLÅTANDE** Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.
- **ANTAGANDE** Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner och regionplaneorgan samt de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.
- **LAGA KRAFT** Om ingen överklagar samhällsbyggnadsnämndens beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla samt föras in i en ortstidning.

Detaljplan för fastigheterna
SPJUTET 1 OCH HÖKEN 19
(Kvarteret Spjutet och Höken) i Värnamo stad

Dnr PLAN.2021.310

SÄNDLISTA

GRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Information om var planhandlingarna kan inhämtas skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning

- Försvarsmakten
- Lantmäteriet
- Luftfartsverket
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket
- PostNord Sverige AB
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB, Anton Persson
- SÅM (Samverkan återvinning miljö)
- FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen)
- Hyresgästföreningen Region sydost
- Växjö Småland Airport

- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo

- Värnamo Nyheter
- Tidningen Finnveden
- Värnamo.nu

- Kommunala tillgänglighetsrådet
- Kommunala pensionärsrådet
- Värnamo stadsbibliotek

- Barn- och utbildningsnämnden, Kommunstyrelsen, Kulturnämnden, Medborgarnämnden, Omsorgsnämnden, och Teknik- och fritidsnämnden.

Februari 2023
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheterna
SPJUTET 1 OCH HÖKEN 19
(Kvarteret Spjutet och Höken) i Värnamo stad

Dnr PLAN.2021.310

SVARSBLANKETT

GRANSKNING enligt Plan- och bygglagen 5 kap, standard planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets kontaktcenter samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Värnamo.
- Värnamo stadsbibliotek, samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 17 april 2023, för att kunna beaktas.

- **Värnamo kommun**
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo
- e-postadress: samhallsbyggnad@varnamo.se

Undertecknad har tagit del av ärendet och

- godkänner förslaget utan erinringar.
- har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress: _____

Jag är berörd av planen i egenskap av (exempelvis fastighetsägare, granne, hyresgäst, förening eller dylikt): _____

Datum: _____ Namn: _____

Underskrift: _____