

SPJUTET 1 OCH HÖKEN 19
(KV SPJUTET & KV HÖKEN VÄRNAMO)
i Värnamo stad

Dnr 20.2708.211A

UTREDNING INFÖR PLANBESKED



Illustration av Krook och Tjäder.

Begäran om planbesked för Spjutet 1 och Höken 19 kom in från Erik Larsson Bygg AB, till kommunen 2020-08-11.

PLANBESKED

Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning, i ett planbesked senast fyra månader från det att begäran har kommit in (5 kap. 2,4§§ PBL).

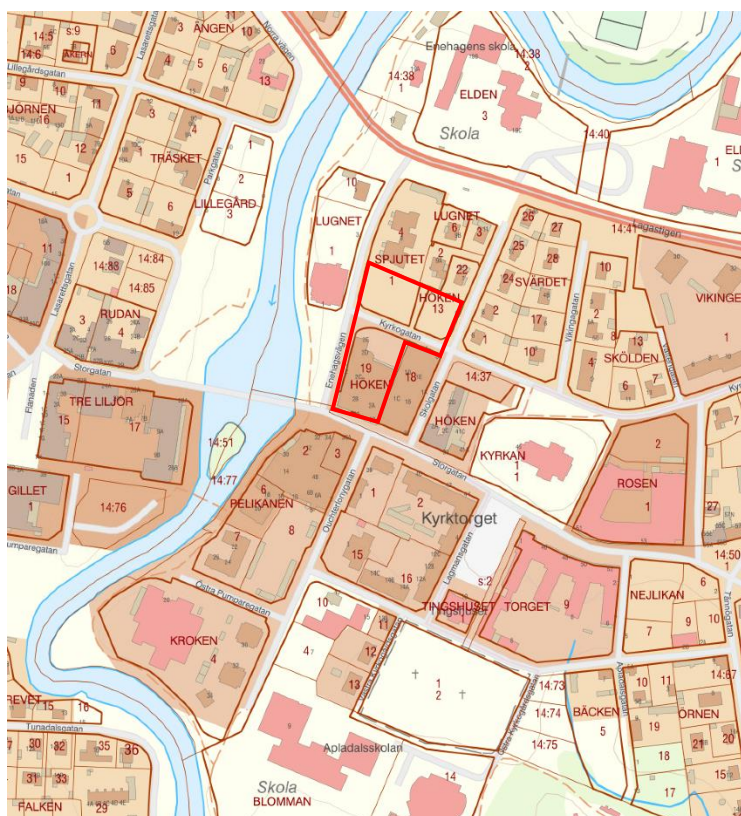
En begäran om planbesked ska innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om ett planbesked innebär åtgärder som avser byggnadsverk, ska begäran även innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning (5 kap. 3§ PBL)

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Avser kommunen att inleda en planläggning, ska kommunen i planskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planskedet ange skälen för detta. (5 kap. 5§ PBL)

Planbesked enligt 5 kap. 2§ i PBL får inte överklagas (13 kap. 2 § PBL).

Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om planbesked (12 kap. 8§ PBL) enligt gällande taxa.

BESKRIVNING AV ÅTGÄRD



Erik Larsson Bygg AB begär planbesked angående planläggning för ny bebyggelse med bostadsanvändning.

Bostadsbebyggelsen placeras på nuvarande parkeringsytor på Höken 13, de södra delarna av Spjutet 1, samt de norra delarna av Höken 19. Planläggning avser också inrymma parkeringsytor, som ska placeras i bottenplan på nytt bostadshus på Höken 19. Planarbetet kommer samordnas mellan parterna i särskilt avtal där kostnader och åtaganden klargörs mellan parterna, eftersom privat och kommunal mark berörs.

Utdrag ur fastighetskartan från Värnamo kommun 2020. Berörda fastigheter är markerade med röd linje.

INLÄMNAT FÖRSLAG

Arkitektbyrån Krook och Tjäder har på uppdrag av Erik Larsson Bygg AB tagit fram ett förslag för området. Planen redovisar fyra bostadshus på sex våningar med totalt 93 lägenheter. Parkering sker i det södra bostadshusets entréplan samt i planområdets norra delar. Mellan de tre nordliga husen redovisas upphöjda gårdar som kan nyttjas av boende men ej är tillgängliga för allmänheten.

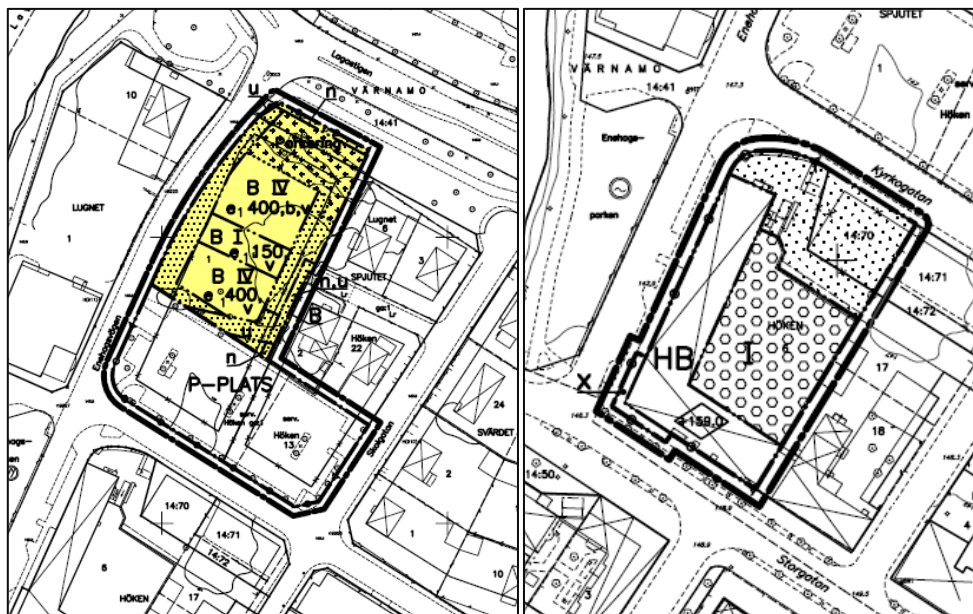


Planskiss, bifogad situationsplan till ansökan. Illustration av Krook och Tjäder.

GÄLLANDE PLANER

För området gäller detaljplaner F305, antagen 2002-02-28 och F322, antagen 2004-09-27. Ingen av gällande planer har någon genomförandetid kvar. Den senast framtagna detaljplanen, F322, syftade till en sammanläggning av fastigheterna Höken 6 och Värnamo 14:70, genom att Värnamo 14:70 gavs samma användningsbestämmelse (handels- och bostadsändamål) som Höken 6. Värnamo 14:70 har tidigare nyttjats av Höken 6, främst som parkering och lastning och lossning av gods. Nya parkeringsplatser för Höken 6 löstes genom en gemensamhetsanläggning i kvarteret Spjutet. Detaljplanen hade en rent administrativ karaktär, och innebar inte några förändringar vad gäller byggrätter eller användningssätt.

F305 medger uppförande av bostäder (seniorbostäder) i fyra plan. Den södra delen av planområdet är idag ianspråktagen och används som parkeringsyta.



Detaljplan F305 och F322 som redovisar fastigheten samt användningen för fastigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Värnamo 2035, antagen 2019

Ny bebyggelse i tätorterna ska i första hand ske i förtätningslägen och inom tätorternas nuvarande utbredning, i kollektivtrafiknära lägen och i kollektivtrafikstråk. Ny bebyggelse ska primärt förläggas till redan ianspråktagna, hårdgjorda ytor. Tillägg av bebyggelse ska bidra till att uppnå en för området lämplig blandad bebyggelse.

Kommunen är positiv till förtätning på höjden i tätorterna. Höjd, skala och gestaltning ska dock anpassas till platsen i tätorten och till angränsande bebyggelsemiljöer.

Kommunen ska verka för att andelen friyta ska vara godtagbar utifrån det geografiska läget och exploateringsgrad.

Kommunen ska verka för ett attraktivt kommuncentrum som ska generera positiva synergieffekter för hela kommunen. De offentliga miljöer som finns idag ska vårdas, utvecklas och nya skapas.

Värnamo kommun ska bland annat genom beslutsgivande verka för att nybyggda bostäder och offentliga byggnader med tillhörande utomhusmiljöer ska ha god tillgänglighet för alla, både som fysisk miljö och ur trivsamtäthets- och trygghetsaspekter.

Kommunen ska vid försäljning av kommunal mark och inför exploatering för bostadsändamål, sträva efter en blandning av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer, där det är möjligt och önskvärt.

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 planering och bygglovsgivande ska kommunen verka för att barnvänliga livsmiljöer ska finnas i både ny och befintlig bebyggelse. Kommunen ska verka för en god tillgång till lektytor, naturområden och parker/allmänningar med god tillgänglighet.

Vid planering och lokalisering av ny bebyggelse, ska kommunen verka för att hänsyn tas till respektive områdes lokalklimat för att minska energiåtgång vid uppvärmnings- och kylningsbehov samt för ett minskat transportbehov.

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. Befintliga detaljplaner för riskområden ska successivt och vid byggnation ses över med hänsyn till klimatanpassning.

Riksintresse

Riksintresset Lagan nedströms Hörledammen täcker Lagan i icke-bebyggda miljöer norr och söder om staden. Den byggda miljön berörs inte av riksintresset.

Kommunala beslut i övrigt

Ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad är ute på samråd. Enligt förslaget ligger planområdet i ett av i fördjupningen utpekade utvecklingsstråk, där förtätning och omvandling föreslås ske i stor utsträckning.

Föreslaget skissområde 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 och boende som verksamma i området.

LAGFARNA ÄGARE FÖR MARK SOM DIREKT BERÖRS AV FÖRSLAGET

Fastighetsägare

Fastighetsbeteckning

SRL Höken Värnamo AB

Höken 19

Värnamo kommun

Spjutet 1

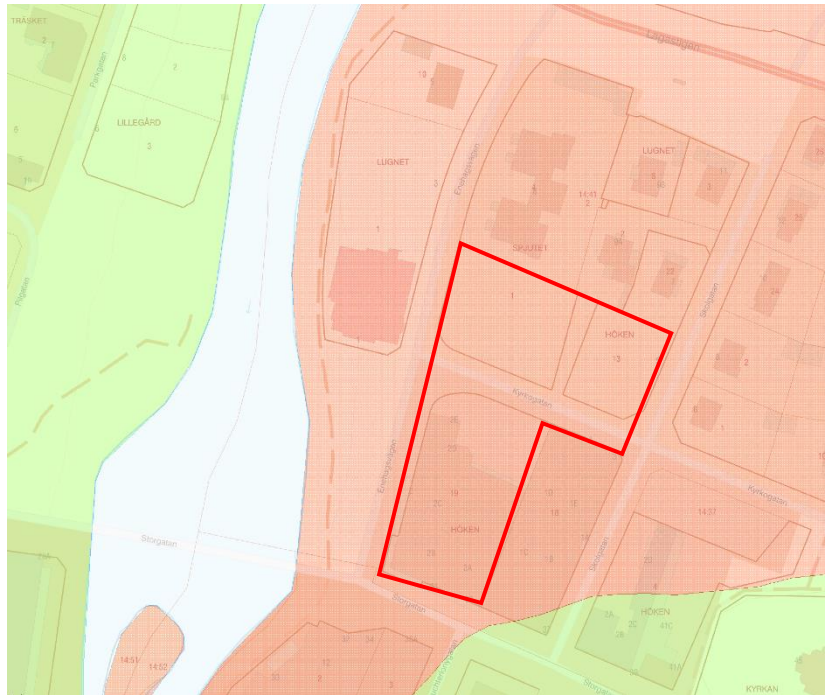
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR SOM BEDÖMS HA STÖRST PÅVERKAN PÅ ETT PLANBESKED

Geoteknik och kultur

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan 1:25 000 från SGU visar på en översiktlig kartering av jordarternas utbredning. Inom planområdet förekommer älvssediment, grovsilt-finsand.

En kompletterande geoteknisk undersökning bör tas fram i syfte att vägleda till lämplig grundläggning, samt vetskap om grundvattenytans nivå och eventuella sättningrisker för byggnader som idag finns i området. Även risk för ras och skred bör undersökas, på grund av närhet till Lagan.



Jordartskarta. Älvssediment, grovsilt-finsand finns i området (rosa yta). Fastigheterna är markerade med röd linje.

Markradon

I Översiktsplan Mitt Värnamo 2035 finns ställningstagandet: Vid planering, lokalisering och utformning av bebyggelse ska hänsyn tas till områden där en förhöjd radonhalt föreligger. Utredning om radon ska tas fram vid planläggning av bostäder.

Området kring Spjutet 1 och Höken 6 m fl saknar aktuell bedömning om markradon. I samband med planläggning kommer en utredning krävas. Denna utredning kan tas fram i samband med geoteknisk undersökning.

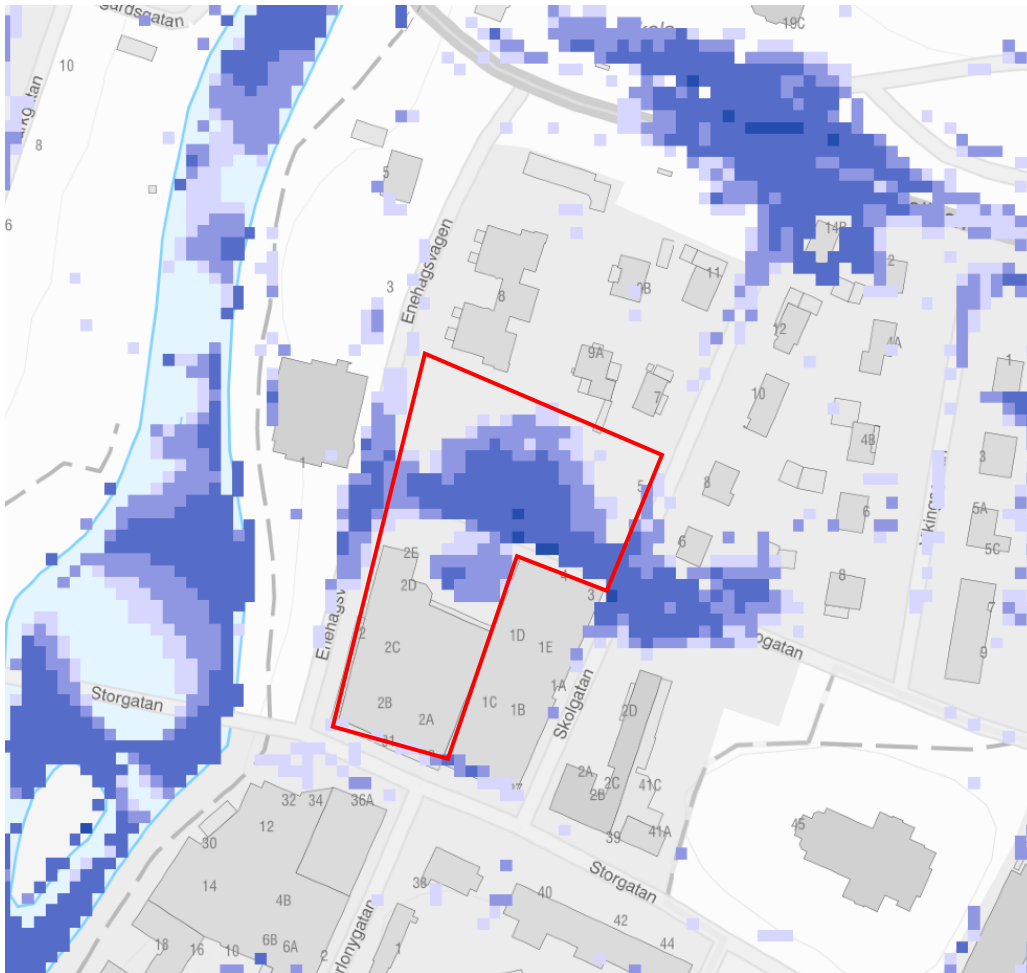
Höga vattenstånd

Hundraårsregn med tillkommande vattenflöden innebär vattensamlingar i området. Översvämningsdjup på kring 20 - 50 cm kan uppstå vid höga flöden på planområdet. Krav på skyddsåtgärder kan krävas för ny bebyggelse. Frågan behöver utredas.

Dagvatten

Ytorna inom planområdet är sedan tidigare hårdgjorda då de idag används för parkering. Höken 18 och 19 är hårdgjorda. De delar av Spjutet 2, 3 och 4, samt Lugnet 6, norr om planområdet, som inte är bebyggda, täcks av grönytor. Väster om planområdet finns en viss andel hårdgjorda ytor, men även grönytor, samt Lagan. Öster om planområdet, i kvarteret Svärdet, är utöver småhusbebyggelsen inte hårdgjort.

Frågan om dagvatten behöver hanteras vid planläggning.



Lågpunkter vid skyfall. Fastigheten är markerad i röd linje.

Kulturmiljö

I Översiktsplan Mitt Värnamo 2035 finns ställningstagandet: När nya bebyggelsemiljöer tillkommer eller befintlig bebyggelse ändras ska särskild hänsyn tas till respektive kulturmiljös värden. Ställningstagandet har stöd i PBL 1 kap 1 § och MB 3 kap 6 §.

Missionskyrkan väster om planområdet klassas som särskilt värdefull bebyggelse. Föreslagna byggnaders höjd i förhållande till Missionskyrkan behöver undersökas.

Ny bebyggelse ska anpassas till och ta hänsyn till kulturmiljön i området.

I området finns inga kända fornlämningar.

Naturmiljö

Föreslaget område angränsar till det grön-blå huvudstråket Lagan, samt stadens öst-västliga gröna huvudstråk, som löper längs med Kyrkogatan. Vid området är det öst-västliga stråket svagt kopplat till resterande grönstruktur i staden. Kopplingen behöver stärkas genom att olika åtgärder sker för att tillskapa gröna värden.

Strandskydd

Frågan om strandskydd behöver utredas vidare i planarbetet.

Bebyggelseområden

Planområdet är beläget i centrala Värnamo stad, i vad som betecknas som Värnamo centrum. Väster om planområdet löper Lagan i nord-sydlig riktning, medan Storgatan och Lagastigen ramar in området i söder respektive norr. I Höken 19 finns verksamheter och handel i byggnadernas gatuplan.

I närområdet finns såväl småhus som flerbostadshus. I kvarteret Spjutets norra del finns två punkthus på fyra våningar, sammankopplade av en låg entrébyggnad. Öster om punkthusen, i Lugnet 6, Höken 13 och Spjutet 2 och 3, finns småhus i två plan. I nordost finns kvarteret Svärdet, med småhus i två plan. I söder, i kvarteret Höken 18 och 19, finns bostäder i flerbostadshus med verksamheter i gatuplan.

I Höken 4, öster om planområdet, finns verksamheter, kontor och i mindre omfattning bostäder i flera äldre huskroppar som kopplats samman. I Lugnet 1 finns Missionskyrkan.

Tillkommande bostäder innebär en ökning av behov av förskoleplatser. En utredning bör göras vid planläggning. Vidare tillkommer vid all förtätning med bostäder ett ökat behov av grundskoleplatser.

Byggnadskultur och gestaltning

Kringliggande bebyggelse är blandad i uttryck och gestaltning, med såväl kvartersbebyggelse som punkthus och småhus. Området ligger i gränsen mellan den mer representativa bebyggelsen utmed Storgatan och Lagan och de mer tydligt präglade bostadsgatorna Skolgatan och Kyrkogatan. Bebyggelsen med punkthus på en gemensam sockelvåning är en ny typologi i stadsbilden men bedöms vara möjlig på platsen. Höjden på byggnaderna, sju våningar, är något högre än majoriteten av den kringliggande bebyggelsen. Husen är försedda med sadeltak vilket ger en något högre nockhöjd än de flacka taken i närheten. Genom att takfallen är neddragna så att den sjunde våningen upplevs som en vindsvåning har skalan minskats något så att intrycket av bebyggelsen är sex våningar hög.

Kopplingen till gaturummet är svag. Den aktuella delen av Kyrkogatan har idag karaktären av baksida och kan upplevas som otrygg. På planskisserna är bostadsentréer illustrerade mot



Förslag på övergripande grönstruktur för Värnamo stad med grönkilar och gröna huvudstråk med befintliga eller svaga kopplingar. Strukturbilden är en tjänstemannaprodukt i pågående

gatorna vilket är viktigt för att skapa trygga och levande gaturum. På övriga illustrationer saknas dock entréerna. Eftersom bottenvåningarna endast rymmer parkering och entréfunktioner och gårdarna är upphöjda risker förslaget att förstärka karaktären av baksida i gatuplan.

En gestaltungs- och utformningsutredning, inklusive volymstudie, behöver genomföras i samband med planarbetet. Byggnadernas höjd i förhållande till Missionskyrkan behöver studeras.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i Höken 19.

Friytor

Friyta är ett markområde avsett för lek och utevistelse i anslutning till en byggnad eller anläggning. En friyta får enligt PBL inte tas i anspråk för byggnader eller till exempel parkering. Ytan ovanpå en överbyggd gård räknas också som friyta.

Idag nyttjas ytorna för parkering. Förslaget innebär att boende har tillgång till friyta på tak. Denna friyta är tillgänglig för boende, men inte för allmänheten. Närliggande friytor finns i Åbroparken inom 100 meter, samt Apladalen och Prostsjöområdet som är belägna ca 500 meter bort.

Gator och trafik

I Översiktsplan Mitt Värnamo 2035 finns följande ställningstagande: Kommunen ska i vidare planering verka för en god tillgänglighet till regionala målpunkter såsom Värnamo järnvägsstation. Kommunen ska verka för att kollektivtrafiken upplevs attraktiv genom hög turtäthet, god restidsfaktor samt hög pålitlighet så att det blir lätt och enkelt att välja kollektivtrafiken i större utsträckning.

Gatunät, gång-, cykel- och kollektivtrafik

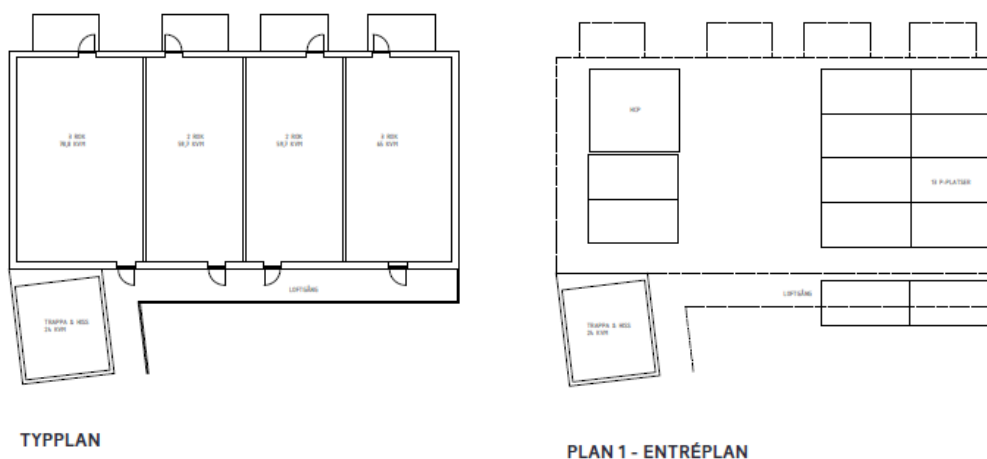
Gatustrukturen i området är väl utbyggd, med såväl gator som gång- och cykelvägar. Områdets centrala läge innebär goda möjligheter att resa hållbart i staden. Nya bostäder kan därmed ansluta till befintlig gatustruktur. Kollektivtrafik om stads- och regionbussar löper längs med Lagastigen samt Storgatan, såväl idag som i FÖP föreslagna stadsbusslinjer. Hållplatser finns inom 200 meter från planområdet, såväl på Lagastigen som på Storgatan. Förslaget har därmed potential att öka underlaget för hållbara trafikslag.

Det är av vikt att utrymme ges för oskyddade trafikanter på båda sidor om Kyrkogatan. Eventuellt kan behov finnas av hastighetsdämpande åtgärder eller skyltning i närområdet. Siktbegränsningar måste beaktas vid Enehagsvägen/Kyrkogatan/Skolgatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten.

Parkeringsytan som idag utgör södra delen av Spjutet 1 nyttjas av såväl bostäder vid Spjutet 1 som handel och bostäder vid Höken 6 m fl. Nya parkeringar för föreslagna bostadsbebyggelse placeras i det södra bostadshusets entréplan, samt i planområdets norra delar. Totalt föreslås 60 parkeringsplatser, varav 12 är belägna i den södra byggnadens entréplan, och övriga i planområdets norra delar. En parkeringsutredning bör göras.



Typplan och entréplan med parkering för Kv Höken 19. Illustration av Krook och Tjäder.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I Översiktsplan Mitt Värnamo 2035 finns följande ställningstaganden:

- Kommunen ska i planering och lovgivande verka för att inga nya bullerstörda bostäder eller byggnader där människor stadigvarande ska vistas tillkommer. Kommunen ska minst utgå från rådande lagstiftning, riktlinjer och vägledning för buller och ha som ambition att överträffa den.
- Kommunen ska, om möjligt i tidigt skede verka för att ny bebyggelse ges sådan placering, utformning och byggteknik att denna bidrar till minskad bullerstörning för såväl befintlig som ny bebyggelse.

Visst buller från Storgatan och Lagastigen kan förekomma i planområdet. I och med byggrätternas närhet till allmänna gator kan det bli begränsningar/krav i föreslagen byggrätt i och med tänkbar risk för störning från trafik.

En bullerutredning kommer att krävas för att hantera bullerfrågan i planarbetet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns kommunalt vatten och avlopp, samt kapacitet för att ansluta. Föreslaget område omfattas av skyddsområde för vattentäkt, och ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, med kapacitet för att ansluta. Skyddsområdet kan innebära konsekvenser.

El och tele

Telia har en större kabel inom området som ej går att flytta. Kabeln går i den södra och östra kanten av nuvarande bostadsbebyggelse norr om parkeringsytan på Spjutet, dock ej genom planområdet. Vidare finns kablar längs med Enehagsvägen som inte hamnar inom planområdet.

El och tele finns tillgängligt.

Avfallshantering

Avfall hanteras på egen fastighet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Föreslagen åtgärd innebär att nuvarande parkering på Spjutet 1 exploateras för bostäder, medan parkering istället möjliggörs på Höken 19.

Åtgärden går i linje med förtätning av stadskärnan, samt förtätning i stråk, och bedöms innebära ett ökat underlag för hållbara trafikslag. Då ytorna idag används för parkering bedöms föreslagen byggnation bidra till en tryggare, mer levande stadsmiljö, samt en mer effektiv markanvändning.

Åtgärden innebär ett ökat behov av förskoleplatser i närområdet, samt ett med övrig förtätning i staden ökat behov av grundskoleplatser.

På grund av närheten till Lagastigen och Storgatan behöver en bullerutredning tas fram.

Gestaltning av byggnaderna bedöms gå i linje med kringliggande bebyggelse. Föreslagen gestaltning och omfattning av bebyggelsen behöver studeras vidare i planarbetet.

Friytor i området tillförs, men enbart för boende i föreslagen ny bebyggelse.

SAMMANFATTNING

Med förbehåll för nedanstående åtaganden anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att det är möjligt att planlägga för bostadsbebyggelse

- Med tillkommande bebyggelse ökar behovet av förskoleplatser.
- Utredningar som behöver tas fram är:
 - Bullerutredning
 - Gestaltungs- och utformningsutredning
 - Utredning av behov av förskoleplatser
 - Höga vattenflöden, översvämning
 - Markradonutredning
 - Geoteknisk undersökning angående grundläggning, grundvattenytans nivå samt eventuella sättningsrisker
 - Strandskyddsutredning
 - Parkeringsutredning
- Vidare kan fler utredningar komma att krävas.
- Dagvatten behöver hanteras vid planläggning.
- Då föreslaget område angränsar till öst-västligt grönt huvudstråk som vid området är svagt kopplat till resterande grönstruktur i staden behöver åtgärder tas för att tillskapa gröna värden i området längs med Kyrkogatan.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Oktober 2020

Anton Leijonberg
Planeringsarkitekt