



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för fastigheten
Göken 5
(vid korsningen
Västermogatan/Brännerigatan)
i Värnamo stad

Granskningstid: 23 september 2022 – 21 oktober 2022

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.

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.

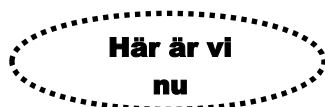
- **SAMRÅD**

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.

- **SAMRÅDS-
REDOGÖRELSE**

I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.

- **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 fastigheten

Dnr PLAN 2021.1310

GÖKEN 5

(vid korsningen Västermogatan/Brännerigatan) i Värnamo stad

UNDERRÄTTELSE

**PLANGRANSKNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP,
STANDARD PLANFÖRFARANDE**

Planen syftar till att ändra användningen för fastigheten Göken 5 från bostäder till centrum. Därmed möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet inom fastigheten.

Planområdet utgör området för fastigheten Göken 5 vilket är cirka 1400 kvm som ligger cirka 600 meter söder om Värnamo centrum. Området gränsar i norr mot Brännerigatan, i väster Västermogatan. I söder mot fastigheten Göken 8 och i öster mot fastigheten Göken 7.

Detaljplanen avviker inte från översiktsplanen.

Handlingarna finns utställda i stadshusets foajé, på samhällsbyggnadsförvaltningen samt 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.

Den som inte senast under granskningstiden lämnar in skriftliga synpunkter kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta planen.

I detta sammanhang vill vi också uppmana fastighetsägare om medverkan till att informera sina hyresgäster om plangranskning.

GRANSKNINGSTID: 23 SEPTEMBER 2022 – 21 OKTOBER 2022
--

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 21 oktober 2022** till någon av nedanstående adresser:

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

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

C Centrum

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande	Utförande
Marken får inte förses med byggnad	b ₁ Friskluftsintag får ej placeras mot järnvägen
Höjd på byggnadsverk	b ₂ Utrymning av byggnad ska vara möjlig i riktning bortfrån järnvägen
h ₁ 8,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter	
Utnyttjandegrad	Stängsel, utfart och annan utgång
e ₁ 30,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet	Utfartsförbud

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från den dagen planen vinner laga kraft.

GRANSKNINGSHANDLING

GRANSKNINGSTID: 23 SEPTEMBER 2022 - 21 OKTOBER 2022



Detaljplan för fastigheten

Dnr 2021.1310

Göken 5

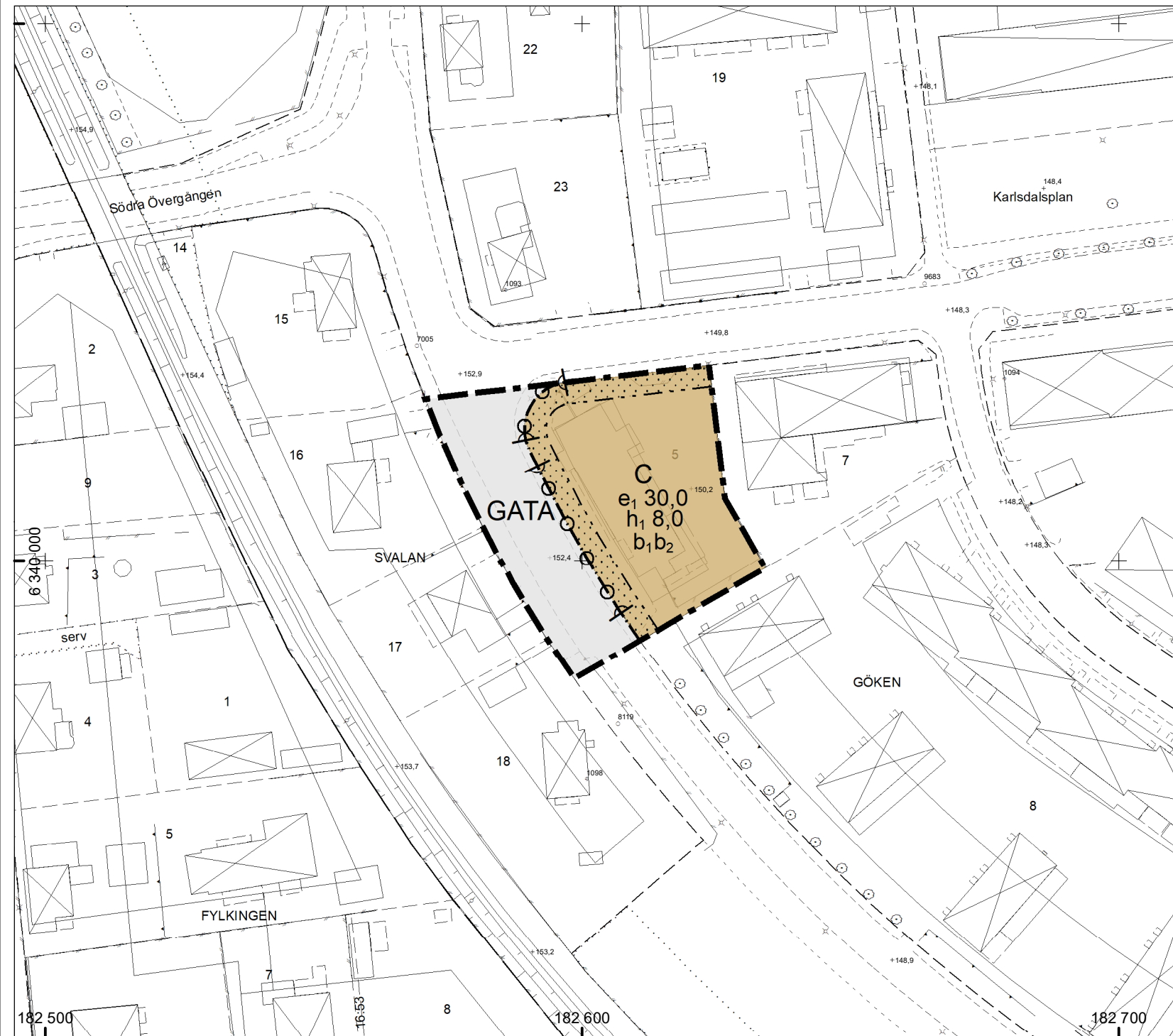
[vid korsningen Västermogatan/Brännerigatan]
i Värnamo stad

Upprättad i Maj 2022
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningen

Sanna Petersson
planeringsarkitekt

Henrik Storm
stadsarkitekt

Skala 1:1000 (A3)
0 10 20 30 40 50 100m

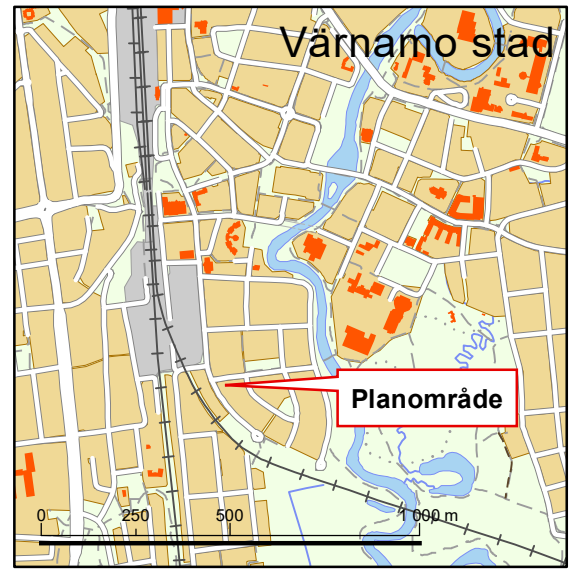


BETECKNINGAR FÖR GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- Kvartersnamn
- Tomtnummer
- Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Fornlämning
- Markkontur
- Staket
- Stödmur
- Mur
- Järnvägsspår
- Slänt
- Dike
- Strandlinje

- Ledning
 - Lyktstolpe
 - Träd
 - Polygonpunkt
 - Höjdfixpunkt
 - Rutnätspunkt
 - Befintlig markhöjd
 - Nivåkurvor
- Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 3 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000.
- Grundkartan aktuell 2022-08-25 Värnamo kommuns samhällsbyggnadsförvaltning
- Danfilip Lundberg
geodatachef

ORIENTERINGSKARTA



Detaljplan för fastigheten
Göken 5
(vid korsningen Västermogatan/Brännerigatan) i Värnamo
stad

Dnr PLAN 2021.1310

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande
handlingar:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplaner med mera</i>	6
<i>Riksintresse</i>	6
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	7
<i>Bebyggelse</i>	8
<i>Friytor</i>	9
<i>Gator och trafik</i>	9
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	11
<i>Brand och räddning</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	15
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	15
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	16
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	18
<i>Organisatoriska frågor</i>	18
<i>Ekonomiska frågor</i>	19

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Kvartersmark



Centrum, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av centrumverksamhet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggnadets omfattning

e₁

Största sammanlagda byggnadsarea av fastighetsarea inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Utförande

b₁

Friskluftsintag får ej placeras mot järnvägen. Syftet med bestämmelsen är att minska risken att giftiga gaser sprids till bostäder genom ventilation vid olycka med farligt gods. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

b₂

Utrymning av byggnader ska vara möjlig i riktning bort från järnväg. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att alternativa utrymningsvägar som leder bort från järnvägen vid olycka med farligt gods på järnvägen. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

Begränsning av markens utnyttjande

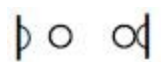


Byggnad får inte uppföras. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

h₁

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

Utfart



Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att styra var utfart för motorfordon ska anordnas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

Genomförandetid

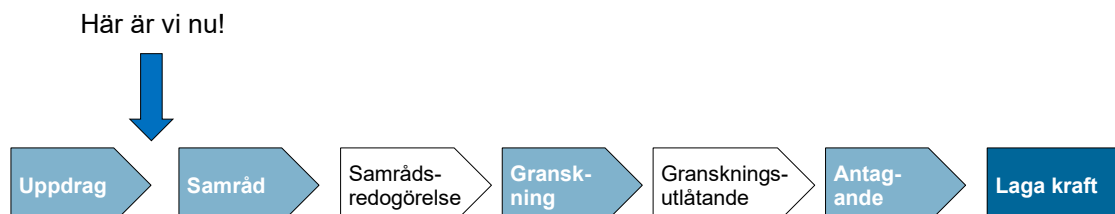
Genomförandetiden är 60 månader från det datum planen vinner laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ändra användningen för fastigheten Göken 5 från bostäder till centrum.

Därmed möjliggöra för centrumverksamhet inom fastigheten.

Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd sommaren 2022
- Granskning vintern 2022
- Antagande samhällsbyggnadsnämnden våren 2023

Planen handläggs med standardförfarande då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt att den inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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 markägförhållanden

Planområdet utgör området för fastigheten Göken 5 samt del av Värnamo 14:2 och är cirka 2200 kvm som ligger cirka 600 meter söder om Värnamo centrum. Området gränsar i norr mot Brännerigatan, i väster Västermogatan. I söder mot fastigheten Göken 8 och i öster mot fastigheten Göken 7.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan

Värnamo kommun har sedan våren 2019 en ny översiktsplan som kallas Mitt Värnamo 2035. Översiktsplanen pekar inte ut planområdet för något speciellt ändamål, men översiktsplanen i sin helhet ger indikationer på att staden i stort kommer behöva förtätas.

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 85 Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Göken, Vipan och Berguven i Värnamo stad, 1955-07-16.

Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Gällande plan för området har ingen genomförandetid kvar.

Gällande plan inom området medger bostadsbebyggelse i form av fristående hus med ett våningsantal på 2, en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter och en 1/5 av fastigheten får bebyggas samt gata. Planen säger även att där det prövas lämpligt kan handels- och hantverksändamål finnas.

Riksintresse

Området ligger inom Försvarmaktens stoppområde för höga objekt samt influensområde för luftrum, dock anses inte planen att påverka eller påverkas av detta då befintlig byggnad är ämnad att användas.

I övrigt finns inga riksintressen som berör eller berörs av planförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 april 2021 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för fastigheten Göken 5, i Värnamo stad.

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. Konsekvenserna av ändringarna beskrivs löpande i denna del.

Natur, geoteknik och kultur

Förutsättningar

Området är idag till stor del exploaterat med byggnad och parkering. Vegetation av betydelse saknas inom området, den enda vegetationen som finns inom området är en häck mot fastigheten Göken 8.

Höjdskillnaderna inom fastigheten är relativt stora med en markhöjd på 152,66 i väster och 150,3 i öster.

Enligt SGU:s Jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000 är det isälvssediment inom planområdet vilket det goda grundförutsättningar för byggnation.

SGU har även en karta över markradon som visar att området ligger inom en zon med eventuell hög risk för markradon, vilket medför att vid byggnation ska byggnader utföras radonsäkert. Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36·10⁶ Bqh/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Planförslaget berör inte av några fornlämningar. Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Förändringar

Planförslaget syfte är att ändra användningen för delar av området, från bostäder till centrum. Tanken är att den redan befintliga byggnaden ska användas och ingen ny byggnation inom området ska ske.

Konsekvenser

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar för markradon utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglov.

Bebyggelse

Förutsättningar

Planförslaget ligger i ett område med en blandad bostadsbebyggelse i form av både lägenhetshus, radhus och friliggande bostadshus. Cirka 600 meter norr om planförslaget ligger stadens centrum där det finns både offentlig och kommersiell service. Befintlig byggnaden inom planområdet är ett 2-vånings suterränghus med inredd vind utformad för butiks- och verksamhetsändamål, men 1 våning med entré ut mot Västermogatan och 2 våningar in mot gården i öster. Den befintliga byggnaden har en byggnadsyta på cirka 350 kvm. Byggnaden skiljer sig något i utformning för kringliggande bostadsbebyggelse som består av enbostadshus i form av villor samt flerbostadshus i form av lägenhetshus och radhus. Höjdmässigt är byggnaden inom planområdet i jämnhöjd med kringliggande byggnader.



Foto från området med befintlig byggnad inom planområdet i mitten.

Förändringar

Planförslaget innebär att användningen för området ändras från bostäder eller handel/hantverk där det prövats lämpligt till centrum. Den befintliga byggnaden som tidigare har inrymt en verksamhets/butikslokal byter användning från verksamhet/handel till centrum ändamål. Ingen ny bygggrätt tillkommer inom området utan befintlig byggnad kommer användas, däremot kommer den tillåtna byggnadsytan att ökas från 1/5 till 30%. Idag är byggnadsytan cirka 27% vilket är något högre än vad gällande detaljplan medger. En något högre byggnadsyta möjliggöra mindre förändringar/tillbyggnader inom

fastigheten.

I gällande detaljplan finns en byggnadshöjd på 7,6 meter, vilket i dagsläget inte har utnyttjats till max. Planförslaget medger en nockhöjd på 8 m.

Konsekvenser

Vid ombyggnation av befintlig byggnad behöver tillgänglighetsfrågan och gestaltungsfrågan beaktas i bygglovshanteringen så att de följer gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Planförslagets genomförande kan innebära att en något bredare användning av området är tillåtet vilket kan bidra till en ökad rörelse i område.

Friytor

Inom planområdet saknas idag friyta då den mark som ej är bebyggd är iordningställd för parkering. Dock har området närhet till en större grönyta cirka 50 meter söder ut som är sammankopplad med Apladalen. Cirka 150 meter sydöst om planområdet finns även en mindre lekplats.

Området ligger inom Lagadalen Söder som är en de åtta områdena i *Plan för grönstruktur i Värnamo stad* från 2020. Lagadalen Söder beskrivs som ett område med flera gröna och blå kvaliteter som bidrar till rekreation och mångfald.

Skyddsområde för vattentäkt

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt. Det aktuella planförslaget ligger i utkanten av det yttre skyddsområde för grundvattentäkt, vilket bland annat innebär att täkt av grus, sand, lera eller jord eller schaktning inte får ske till lägre nivå än cirka en meter över högsta grundvattenyta¹. Vid schaktning kan/ska tillstånd krävas. Dock finns det ett nytt förslag på vattenskyddsområde där planområdet ligger helt utanför yttre vattenskyddsområdet. Planen medger enbart en minimal ökning av byggnadsytan vilket gör att kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar vattenskyddsområdet.

Gator och trafik

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

Planförslaget ligger vid korsningen mellan Brännerigatan och Västermogatan. Båda gatorna har enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, en hösta tillåten

¹ Länsstyrelsens i Jönköpings län föreskrifter m.m. om skydd för grundvattentillgångar för Värnamo, Värnamo kommun, beslutade den 3 december 1986.

hastighet på 40 km/h. Gatorna försörjer bostadskvarteren Svalan, Göken, Vipan, Gladan och Berguven med trafik och även i viss mån bostadskvarteren Kajan, Korpen och Ugglan.

Likt idag kommer Västermogatan och Brännerigatan förse planområdet med trafik, både i form av motordriven och gång- och cykeltrafik. På båda sidorna av Västermogatan finns idag breda trottoarer som når hela vägen fram till och förbi fastigheten, dock så upphör de söder om fastigheten och gatan blir enbart en bilgata. Gatunätet i stort kring planområdet har inga kapacitetsproblem.

I dagsläget försörjs området inte av kollektivtrafik utan närmaste busshållplats finns vid Bruno Mattsons plats eller vid tågstationen i centrala Värnamo.

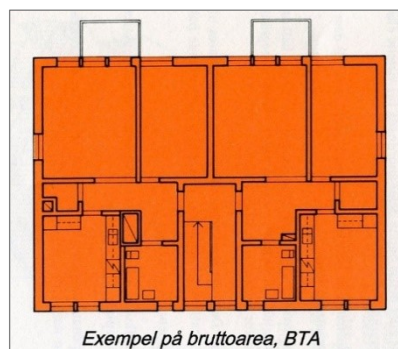
Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Parkeringsnormen saknar dock särskilt värdetal för samlingslokaler. 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

*Exempel på bruttoarea.
Källa: www.wikipedia.org*



rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Inom planområdet finns idag parkering både väster om byggnaden ut mot Västermogatan och på gården öster om. Parkeringsplatser för personer med nedsatt rörlighet- och orienteringsförmåga bör finnas ut mot Västermogatan för att undvika höjdskillnaden som finns inom planområdet.



Byggnad inom Göken 5 ut mot Västermogatan.

Förändringar

Parkering ska ske inom egen fastighet. Ytan öster om befintlig byggnad är cirka 500 kvm stor och området väster om cirka 200 kvm. I och med en utbyggnad av detaljplanen på Karlsdal räknar kommunen med en ökad trafik på Västermogatan förbi fastigheten Göken 5. För att förhindra olyckor har kommunen valt att lägga in utfartsförbud för delar av fastigheten mot Västermogatan samt i korsningen mellan Västermogatan och Brännerigatan. I stället bör en infart och en utfart från området väster om byggnaden finnas som gör det möjligt att ha ett fåtal parkeringar längs med byggnaden. Enligt beräkningar gjorda av fastighetsägaren kan cirka 20 parkeringsplatser ordnas inom fastigheten, vilket då skulle klara den planerad verksamhetens behov.

Störningar, hälsa och säkerhet

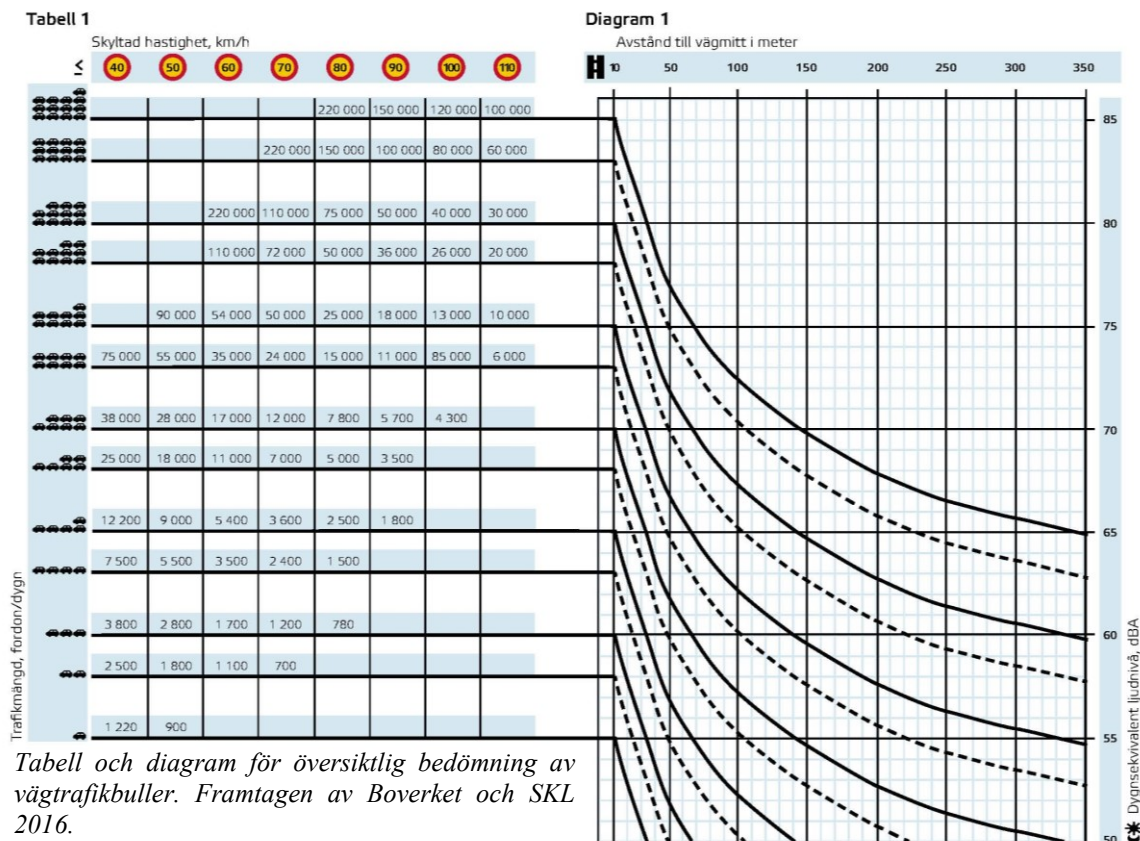
Buller

Förutsättningar

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå

samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader*).

För biltrafik har inga mätningar funnits att tillgå. Men då trafiken i området kring planförslaget till största del består av boende, besökare och service till bostäder samt att hastigheten är låg, har det bedömts att biltrafiken inte ge upphov till buller som överskrider gällande riktvärden.



Förändringar

Ljudnivån är generellt god inom området. Närheten till järnvägen innebär höga maxnivåer, men låga ekvivalenta nivåer. Nattetid är trafiken på järnvägen låg, med endast tre tåg per natt med dagens trafiksiffror. De högsta maximala nivåerna sker dagtid. Framtida trafikökning bedöms ske främst mellan 06-22. Då centrum tillåter en bredare möjlighet för olika verksamheter att etablera sig inom området kan ljudnivån från området förändrats. Till exempel kan en högre ljudnivå upplevas även på kvällar och helger till skillnad från butikverksamhet.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad påverkan av vägtrafikbuller i omgivningen. Befintlig bebyggelse inom området utsätts inte för buller som överskrider gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen, från järnvägen. Däremot kan åtgärder för att klara riktvärden för uteplats om 70 dBA i maximal nivå bli aktuella. Förslagsvis kan skyddad

uteplats anordnas öster om befintlig byggnad.

En högre ljudnivå kan komma att förekomma från fastigheten på kvällar och helger när användningen ändras från bostäder/handel till centrum.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

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

Förändringar

De mest känsliga markförhållandena för vibrationer är vid finkorniga jordarter med hög vattenkvot exempelvis lera eller silt. Vid sådana markförhållanden måste man vara mycket uppmärksam på risken för vibrationer. Vid avstånd närmare än 30 meter från spår finns stor risk för störande vibrationer medan det vid avstånd över 50 meter är risken liten såvida inte känsliga geologiska förhållanden finns.

Konsekvenser

Närmaste föreslagna byggrätt är 55 meter från spåren och bedöms inte utsättas för vibrationer som överstiger rekommenderade riktvärden. Då inga mätningar har utförts kan det inte uteslutas att rekommenderade riktvärden överskrids. Mätningar bör utföras innan nya byggnaderna projekteras så att grundläggningsmetod och stomme klarar rekommenderade riktvärden om 0,4 mm/s vägd RMS.

Farligt gods

Förutsättningar

Planförslaget ligger cirka 50 meter från järnvägen. På Järnvägen transporteras årligen omkring 2884 godståg. Av dessa utgörs cirka 4,5% av transporter med farligt gods. Mellan planförslaget och järnvägen finns idag bebyggelse samt ett smalare stråk med grönstruktur.

Förändringar

Risken för olyckor med farligt gods bedöms som liten. De skadehändelser som har identifierats bidra mest till samhällsrisk är utsläpp av giftig gas. Åtgärder mot dessa händelser har vidtagits i plan genom bestämmelser om att friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen samt att byggnader ska utföras så att det är möjligt att utrymma i riktning bort från järnväg.

Konsekvenser

Planförslagets genomförande medför ingen ökad risk för att människors hälsa och välbefinnande.

Det finns inga kända indikationer på att planområdet skulle vara utsatt för markföroreningar.

Närmast ligger inom fastigheten Kajan 19, fd Karlsdals handelsträdgård, norr om Brännerigatan.

The map shows a section of Kungälv, Sweden, with a grid of streets and buildings. Key streets include Sägarevågen, Järnvägsgränd, Västernogatan, and Brännerigatan. Buildings are labeled with names such as SPARVEN, KILÉN, KARLSDAL, and GÖKEN. There are also labels for various points of interest, such as 'Tjallbjörnska Bergman & son m.fl.' and 'APM August J. Pettersson AB m.fl.'.

Då planen medger användningen centrum som enbart tillåtet tillfällig vistelse och inte bostäder samt att i stort sett all mark behöver vara hårdgjord för att klara parkeringsbehovet bedömer kommunen att marken är lämplig för ändamålet då inga större förändringar kan komma till stånd.

Förutsättningar

Planförslaget ligger cirka 250 meter från Lagan och cirka 6 meter över Lagans normalvattenstånd. Mellan Lagan och planområdet är marken redan bebyggd med bostadsbebyggelse. Inom planområdet finns idag ingen risk för översvämning vid ett 100-årsregn med en klimatafaktor på 1,25.

Då planen enbart medger en marginell möjlighet till ökad bebyggelse bedöms planen inte påverka omkringliggande områden kring frågan om skyfall, högt vattenstånd och översvämning.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Räddningstjänsten är belägen cirka två kilometer väster om planområdet. Vid normal belastning på vägnätet är räddningstjänsten på plats inom 10 minuter från det att larm kommit in.

Närmaste vattenbrandpost är VBP101 som ligger cirka 40 meter öster om planområdet på Brännerigatan. Brandposten är B-klassad och klarar att leverera 10 l/s vilket är normen för brandvatten gällande bostadshus upp till 3 våningar enligt svenskt vattens p 114. Det finns ytterligare en B-klassad brandvattenpost vid befintlig vändplats i slutet av Västermogatan.

En eventuell utbyggnad av kapaciteten i brandposten hanteras i enlighet med kommunens VA-strategi. Kommunens tekniska förvaltning kommer utöver VA-planens åtgärdsplan att ta fram specifika åtgärdsplaner för förnyelsearbete av ledningsnätet.

Teknisk försörjning

Närmaste vattenförekomsten är Lagan som ligger cirka 250 meter öster om planförslaget. För vattenförekomsten gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen, planförslaget omfattas därför inte av strandskyddet. Genomförandet av planen bedöms inte påverka Lagan.

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA och är idag ansluten till kommunens ledningsnät för 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 är idag anslutet till el, tele och fjärrvärme.

Avfall

Avfallshantering ska ordnas inom fastigheten. Hantering ska utformas så att möjligheter till sortering finns samt uppfyller kraven enligt renhållningsordningen för Värnamo kommun.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften,
- olika parametrar i vattenförekomster,
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten,
- omgivningsbuller.

Miljökvalitetsnormer 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

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 bedöms inte miljömålen påverkas av planens genomförande.

Miljökonsekvenserna är av begränsad komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området och att genomförandet inte antas innebära betydande påverkan på miljön.

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 detaljplaneprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen våren 2023.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

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

Avtal

Ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren har upprättats som fastställer kostnaderna mellan parterna, i samband med upprättande av detaljplan. I avtalet framgår även vad som händer om planarbetet avbryts av någon av parterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

Kommunen äger allmän plats (gata) och fastigheten Göken 5 ägs av en privat fastighetsägare.

Genomförandet av detaljplanen kommer inte föranleda någon förändring i ägarskap eller fastighetsindelning. Den innebär inte heller några investeringar eller ut-/ombyggnation av den allmänna plats som finns inom detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar bekostas av exploatören. Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

augusti 2022
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sanna Petersson
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt

Detaljplan för fastigheten

Dnr PLAN 2021.1310

GÖKEN 5

(vid korsningen Västermogatan/Brännerigatan) i Värnamo stad

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ALLMÄNT

Samrådshandlingar tillhörande detaljplan för Göken 5 har varit utsända på samråd under tiden 3 juni – 4 juli 2022. Under samrådet har sex yttranden utan kommentarer/erinringar och fem yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

YTTRANDEN UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- Barn- och utbildningsnämnden
- Trafikverket
- Fastighetsägare 1
- Räddningstjänsten
- Värnamo Energi
- Skanova

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR**Lantmäteriet**

- Se över aktualitetsdatumet på grundkartan.
- Även Värnamo 14:2 är beläget inom planområdet.

Kommentarer

- Grundkartan aktualitetsdatum har setts över inför granskningen av detaljplanen.
- Planbeskrivningen har kompletterats så att det framgår att även del av Värnamo 14:2 ingår i planområdet.

Länsstyrelsen

- I anslutning till föreslaget detaljplaneområde (ca 30–500 meter) finns flertalet potentiellt förorenade områden, bl.a. EBH-objekt: id 185567 fd. Karlsdals handelsträdgård, id 153262 Br. Lann Metallfabrik A m fl, id 153522 SAJO Maskin International AB m fl, id 153665 Tvättbjörnarna Bergman & son m fl, vars konsekvenser är oklara/inte utredda/undersökta. EBH-objekten är inom olika branscher bl.a. plantskola, verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel, kemtvätt med lösningsmedel. Halogenerade lösningsmedel t.ex. klorerade lösningsmedel är föroreningar som oftast har ett komplicerat spridningsmönster och kan även spridas över långa avstånd. Det ska framgå av planbeskrivningen att kommunen bedömt och

tagit ställning till de risker som kan finnas kopplade till objekten samt att riskerna för människors hälsa och säkerhet inom planområdet är utredda.

- Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Planhandlingarna nämner inget om hur planområdet kan påverkas av ett skyfall vilket bör kompletteras till handlingarna.

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

Kommentarer

- Text kring markföreningar har lagts till.

- Kommunen har valt att ta bort användningen bostäder inom planområdet och enbart ha användningen centrum samt gör bedömningen att användningen är lämplig för området utan att vidare undersökningar görs. Då det i användningen centrum inte ingår bostäder vilket innebär att personer inte kommer vistas där permanent.

- Text kring skyfall har lagts till i planbeskrivningen.

Postnord

- Posten 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 utdelningsforbattringar@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

- Kommunen tackar för yttrandet, placering av brevlådor är dock inget som styrs i detaljplanen utan något som får hanteras under byggprocessen.

Tekniska utskottet

- Utfarter från fastigheten i direkt anslutning till korsningen Västermogatan-Brännerigatan bör begränsas utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Kommentarer

- Utfartsförbudet har ändrats så att utfart inte sker i direkt anslutning till korsningen Västermogatan-Brännerigatan.

Mark och exploatering

- Tydliggör gärna i genomförandebeskrivningen att kommunen äger allmän plats (gatan) och Göken 5 ägs av privat fastighetsägare, samt att detaljplanen ej direkt föranleder några

förändringar i ägarskap eller fastighetsindelning. Ej heller några investeringar eller utbyggnation av allmän plats.

Kommentarer

- Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med förtydligande i enlighet med yttrandet.

Augusti 2022

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheten

Dnr PLAN 2021.1310

GÖKEN 5

(vid korsningen Västermogatan/Brännerigatan) i Värnamo stad

SÄNDLISTA

**SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD
PLANFÖRFARANDE**Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket
- PostNord Sverige AB
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB
- 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 Tekniska utskottet.

september 2022

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheten

Dnr PLAN 2021.1310

GÖKEN 5(vid korsningen Västermogatan/Brännerigatan) i Värnamo
stad

SVARSBLANKETT

GRANKNING 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 21 oktober 2022, 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: _____