

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

Dnr PLAN.2020.310

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheterna Spjutet 1 och Höken 19 har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 13 mars 2023 – 17 april 2023. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på på kommunens webbplats.

1 yttrande utan erinringar och 6 yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- **Teknik och Fritidsnämnden Värnamo kommun**

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Länsstyrelsen Jönköping Län

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör geoteknik och strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Geoteknik

Länsstyrelsen kan utifrån befintligt underlag konstatera att det planeras bebyggelse i ett riskområde. En byggnad på nio våningar tillsammans med en höjdsättning av marken innebär en betydande markbelastning. Länsstyrelsen har därför bett Statens Geotekniska Institut (SGI) att yttra sig om planhandlingarna, se yttrande och korrespondens i bilaga 1 och 2. Från SGI:s yttrande framgår att stabiliteten i området bedöms acceptabel under förutsättning att byggnader pålas. Om detta inte säkerställs i planhandlingarna så behöver stabiliteten utredas vidare innan planen antas. Kommunen kan med fördel även utveckla sitt resonemang avseende grundläggningsmetod, då det även kan förekomma utmaningar förknippade med att använda viss pålningsmetod i området.

Strandskydd

Kommunen anger i planhandlingarna att strandskyddet behöver upphävas då området ska bebyggas med bostäder. För att upphäva strandskyddet behöver kommunen ange ett särskilt skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken. Kommunen anger som särskilt skäl ”angeläget allmänt intresse” (bostadsförsörjning och tätortsutveckling) i enlighet med 7 kap. 18c § punkt 5 miljöbalken.

Enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken får man beakta om området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Kommunen gör i planhandlingarna bedömningen att en alternativ lokaliseringsprövning inte behöver göras. Kommunen har inte redovisat något resonemang om alternativa lokaliseringar utanför strandskyddsområdet och varför de inte är tillämpliga i planhandlingarna. Kommunen har därför inte visat att det inte går att uppföra bebyggelsen utanför strandskyddat område. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet i detaljplanen saknas därför. Planen innebär att strandskyddet kommer att upphävas i strid mot gällande bestämmelser.

Kommentarer

- Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring behovet av ytterligare utredningar i det fall exploatör väljer annan grundläggning än pålning.
- Planbeskrivningen kompletteras med en alternativ lokaliseringsstudie där kommunen redogör för andra jämförbara platser och varför Spjutet och Höken ses som lämpligast för allmänna intresset bostadsförsörjning.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

UPPHÄVANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I planbeskrivningen står att gemensamhetsanläggningen tjänar Höken 13 och Spjutet 1. Gemensamhetsanläggningen är till för Värnamo 14:41 och Höken 19. Område är dock upplåtet på fastigheterna Höken 13, Spjutet 1 och Värnamo 14:41. Viktigt att anteckna som en fastighetskonsekvens i planbeskrivningen är att upphävande av gemensamhetsanläggningen kommer innebära en ersättningsfråga som enligt anläggningslagen inte är möjlig att avtala bort. Detta avser ersättning som fastigheter som är belastade (Höken 13, Spjutet 1 och Värnamo 14:41) ska betala till dem som har rätt till gemensamhetsanläggningen till följd av att denna upphävs.

KILEN MED MUR

För kilen med mur står det både som svar på samrådet och i planbeskrivningen att denna yta inte ska säljas i och med markanvisningsavtalet. Lantmäteriet ser en risk att planen inte skulle kunna genomföras enligt vad som är tänkt då de fastighetsrester som muren finns på inte går att pröva lämpliga som egna bostadsfastigheter vilket skulle kunna hindra övrig fastighetsbildning. Så till vida inte reglering av muren sker i samma förrättning.

LEDNINGSRÄTT

För flytt av ledningsrätt står att exploatören ska betala. Enligt ledningsrättslagen är det ledningshavaren som är betalare, inte självklart att exploatören får betala lantmåteriförrättning för ledningsrätt.

Kommentarer

- Kapitlet om genomförandefrågor ses över och kompletteras i antagandehandlingarna.
- Kilen med muren tas bort i antagandeverision av plankartan. Istället läggs kvartersmark (B) på hela området. Överenskommelse kring eventuell reglering, rivning eller annan lösning hanteras mellan exploatör och fastighetsägare med intresse av muren.

Trafikverket

I plankartan och i planbeskrivningen hänvisas till ”angivet nollplan”. Trafikverket har svårt att utläsa nollplanet och önskar att detta tydliggörs för att lättare kunna ta reda på byggnadernas planerade höjd.

Kommentarer

- Angivet nollplan hänvisar till den höjdangivelse som ges i grundkartan. Exempelvis anger detaljplanen att färdig golvnivå på nedersta bostadsplan ska vara som lägst 148 meter över nollplan. Det innebär att golvnivån ska läggas på (som lägst) 148 meter över havet i höjdsystem RH2000.

Yttranden 1 (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 specifikt cykelstråk/väg längs Kyrkogatan och tidigare bebyggelseförtätningar med efterföljande gatuparkerade bilar har redan tagit mesta delen av Kyrkogatan i anspråk varför all nuvarande och föreslagna byggnations tillkommande trafik i planområdet ytterligare påverkas negativt.

Tekniska system såsom vattenförsörjningen är redan hårt nyttjad och kommunen är fortsatt utan reservvattentäkt. Elförsörjningssystemet är i stegrat läge med omställning till laddningsplatsers behov redan av befintlig population samt brandrisker och skydd förbisedda i dess prolongering.

Slutligen i förlängningen är det numera vedertaget att förtätning ger ökade hälsokostnader.

Att expandera är inte synonymt med förtätning, bryt ny mark och utvidga staden.

Kommentarer

- Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet reglerar alltså inte översvämningar i området. Ny bebyggelse säkerställs med höjdsättning för att inte riskera översvämningar vid kraftiga regn. Kyrkogatan har sedan tidigare sänkts i korsningen vid Enehagsvägen för att kunna hantera vattenflöden från skyfall från närområdet. Vattnet ska då hanteras inom den sänkta gatan och sedan släppas ut i ett dike genom Enehagsparken och ut i Lagan.

- Dagsljuset i planerad bebyggelse bedöms vara tillräckligt god. Om rekommenderade värden inte kan uppnås på nedre plan i byggnaderna kommer i bygglovsskedet krav ställas på genomgående lägenheter eller andra åtgärder som ökar dagsljuset.

- Dagsljuset för omkringliggande bebyggelse bedöms inte påverkas större än vad som kan anses vara acceptabelt inom stadens centrala delar. Däremot kommer fastigheter norr om planområdet påverkas av framförallt mer skugga än innan. Möjligheterna till flera timmar soljus per dag och uteplatser utan skugga kommer dock kvarstå även i framtiden.

- Vindförhållanden kan komma att påverkas i framtiden, men eftersom föreslagen bebyggelse består av flera förbundna huskroppar (alltså inte en enda lång långa) bedöms planens genomförande inte leda till långa vindomfång.
- Ljudbilden från Lagastigen, som är närområdets bullrigaste miljö, bedöms inte förändras i stor utsträckning som en konsekvens av detaljplanen. Gatorna i närheten kan komma att få tätare trafik och något högre buller, men hastigheten på gator och mängden trafikrörelser bedöms inte få de höga decibelvärden att åtgärder krävs på grund av detaljplanens genomförande.
- Värmeböljor kommer troligtvis bli allt vanligare i framtiden. Lokal värmeö kan bli en konsekvens av detaljplanens genomförande. Men tillkomsten av ny bebyggelse längs Kyrkogatan kan också leda till mer skuggade gator där träd är med och bidrar till att sänka den lokala värmen.
- På Kyrkogatan kan bilister och cyklister samexistera även i framtiden. Goda cykelmöjligheter med separat cykelväg finns på parallellgatan (Storgatan) samt längs Laganstigen.
- El, vatten och avloppssystem och andra infrastrukturer kommer byggas ut i takt med nybyggnationen i området. För att använda kommunens resurser effektivt vill kommunen verka för att först förtäta i centrala lägen där mindre investeringar krävs för att skapa tillgång till infrastruktur. Att enbart bygga ut staden med nya villaområden och tillhörande infrastruktur är både kostnadsmässigt dyrt och markmässigt ineffektivt.
- Kommunen verkar för att ny reservvattentäkt ska skapas.

Yttranden 2, 3 och 4 (GDPR)

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 det relativt nybyggda länsbohuset. Kan fortfarande inte se att parkeringsfrågan är löst.

Enligt plan så ska det skapas parkeringar utmed Kyrkogatan som det idag är parkeringsförbud på. Detta förbud beror ju på att befintlig fastighet har in och utfart på Kyrkogatan från sitt parkeringshus. Även lastbilar ska kunna köra in och ut från hemköps lastbrygga och de kräver utrymme. Detta är fortfarande inte utrett, vi kan inte se att den följer (en redan snäv) parkeringsnorm som man inte ska frångå i framtida byggnationer i centrala Värnamo.

Höjd

För god gestaltning bör inte skillnader vara för stora gentemot kringliggande fastigheter, eftersom det redan finns en hög byggnad idag bör man trappa nedåt mot redan befintliga (mycket lägre byggnader) för att få en god gestaltning och de bör inte vara högre än Enehagsvägen 8, alltså är 27 m alldeles för högt. Även på grund av skuggbildningar och begränsat solljus som skapas för närliggande låga fastigheter.

Ännu en hög byggnad skulle skapa en korridorskänsla 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 hur kringliggande fastigheter i norr påverkas av höjd och placering av planförslaget. Hur påverkas

närliggande fastigheter under vår och höst som vill kunna ta del av solljuset på sina uteplatser? Var är utredningen och utvärderingen om resultatet är rimligt (för närliggande fastigheter) och enligt lagar och regler.

Grundläggning

Kan inte se att geotekniken är ordentligt utredd för påverkan av kringliggande fastigheter, den bör finnas i planskedet, om pålning är lämplig. 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 bollspel och lek. Lämplighet av dessa platser som lek-yta 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.

Kommentarer

- Antalet parkeringar som uppnås i detaljplanen bedöms som tillräckligt för planens genomförande. Parkering ska ske inom egen fastighet. Den totala mängden parkeringar för fastigheternas bruk kommer lösas inom detaljplanens område. Ett mindre avsteg från normen beräknas ske med motiveringen att verka för det allmänna intresset för bostadsförsörjning i Värnamo tätort, samt att ny och mindre krävande parkeringsnorm för Värnamo tätort beräknas godkännas och implementeras i kommunens planarbete inom snar framtid.
- Parkeringen för Hemköps kunder kommer kunna möjliggöras i gatuparkeringar med tidsbegränsning längs norra sidan av Kyrkogatan. Gatuparkeringen läggs på det som tidigare varit trottoar, och gång- och cykelytor flyttas till ytan mellan kommande byggnader och parkeringar. På det sättet behåller Kyrkogatan sin bredd och möjliggör då för lastbilars in- och utfart till hemköpsfastigheten.
- 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.
- När en stad förtätas ökas skuggbildningen inom närliggande kvarter. Värnamo centrum är i ett stadie av förnyelse och har stort behov av centralt belägna bostäder. Kommunens fördjupade översiktsplan pekar ut aktuellt område som positivt för att tillskapa fler bostäder. Skuggbildningen på grannfastigheter bedöms som acceptabel och förändringen från villastad till tätare stadsmiljö kan anses vara förväntad i ett så centralt läge i Värnamos expanderande centrumområde.
- Dagsljuset i planerad bebyggelse bedöms vara tillräckligt god. Om rekommenderade värden inte kan uppnås på nedre plan i byggnaderna kommer i bygglovsskedet krav ställas på genomgående lägenheter eller andra åtgärder som ökar dagsljuset.
- Geotekniken har utretts av Sweco samt granskats av SGI (genom Länsstyrelsens granskning). Området består av relativt lösa massor och därför rekommenderas att använda pålgrundläggning där lasterna från byggnaderna förs ner i underliggande fastare friktionsjord eller berg. Stabiliteten i området bedöms som acceptabel under förutsättning att byggnader pålas. Om annan grundläggning ska göras ska vidare utredning ske inför byggnationen.

- Omkringliggande byggnaders påverkan vid pålning ska utredas av exploatör innan startbesked.
- Inga nya friytor tillskapas på platsen. Intilliggande Enehagsparken och bostädernas närhet till Prostsjöområdet, Åbroparken och Apladalen bedömes ge goda möjligheter till lek, utevistelse och rekreation samt gröna värden inom acceptabelt avstånd från bostaden.

Oktober 2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN