

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>	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	6
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Fördjupad översiktsplan</i>	7
<i>Planbesked</i>	7
<i>Detaljplaner med mera</i>	8
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	10
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Friytor</i>	13
<i>Vattenområden</i>	14
<i>Gator och trafik</i>	21
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	24
<i>Brand och räddning</i>	31
<i>Teknisk försörjning</i>	32
MILJÖMÅLEN	32
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	33
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	33
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	35
<i>Organisatoriska frågor</i>	35
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	37
<i>Ekonomiska frågor</i>	39

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

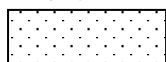
Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder inom kvartersmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

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.

Utnyttjandegrad

e1

Största bruttoarea ar angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning egenskapsområden 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 översvämningsbar 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.

b₃

grundläggning ska ske med pålning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa risken för skred och sättningar. 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

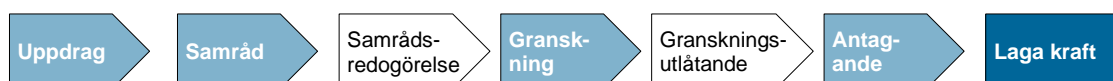
Genomförandetiden är 60 månader (5 år) över hela planområdet och börjar gälla fr. o. m. laga kraft datum. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

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:

- Antagande Q4 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 och antas därför av kommunfullmäktige.

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 juli 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 bestod då av sex våningar med bostäder och en sockelvåning med främst parkering och bostadsentréer. I dialogen efter ansökan diskuterades bebyggelsens omfattning och utformning vad gäller höjder bebyggelse och förhållande till gatan. Fastighetsägarna och exploatören var då införstådda med att förslaget kommer behöva anpassas vad gäller skala och utformning i en planprocess. Förvaltningen tog fram en utredning 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 182 Förslag till ändring av stadsplanen för del av Värnamo kommun Lagastigen mellersta delen samt kvarteret Lugnet och Vikingen med mera.
Antagen 1974-05-02

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 182 planlägger Kyrkogatan och Enehagsvägen som Gata eller Torg.

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 tas bort för att möjliggöra fickparkering längs med gatan. Borttagna träd kommer 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 har ansökts om och godkänts av Länsstyrelsen med motkravet att återplantera träd i allé längs med norra plangränsen och längs med Kyrkgatan.



1 Träd i allé längs med Kyrkgatan

Geotekniska förhållanden och risk för skred

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. Jordlagren i aktuellt område är alltså relativt lösa. Ett vanligt sätt att lösa detta att använda förstärkt grundläggning såsom exempelvis pålgrundläggning där lasterna från byggnaderna förs ned i underliggande fastare friktionsjord eller berg.

Området ligger i nära anslutning till Lagan där Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) har klassat jorden/området som skredbenäget. Svämsedimenten som ligger överst i jordprofilen är känsliga för erosion.

Sveriges Geologiska Institut (SGI) har granskat den geotekniska utredningen och menar att stabiliteten inom området bedöms som acceptabel under förutsättning att byggnader pålas.

Efter granskningen av SGI har SWECO kompletterat tidigare geoteknisk utredning med en skrivelse som anger att:

- vid konventionell grundläggning inom planområdet (direkt i mark utan förstärkningsåtgärder) finns risken att skredzonen påverkas genom minskad säkerhet mot brott ut mot vattendraget. Detta är alltså ingen lämplig metod för planområdet.
- vid förstärkt grundläggning, exempelvis pålning, säkerställs att lasterna drivs ner mot fastare botten. Detta eliminerar också en eventuell glidyta som skulle genereras av ny tillförd tyngd av byggnaden.
- vid kompensationsgrundläggning byts tung jord under planerad byggnad ut som lättare material för att säkerställa ett nettotillskott som blir lägre eller lika med noll efter byggnationen. Denna metod klarar sättnings- och skredproblematiken.
- om annan grundläggningsmetod än pålningen eller kompensationsgrundläggning måste säkerheten mot skred säkerställas med stabilitetsutredning.

Planområdet bedöms vara lämpligt för föreslagen bebyggelse med förutsättningen att pålning eller kompensationsgrundläggning väljs som grundläggningsmetod. För att säkerställa att risken för skred- och sättningsproblematiken kan hanteras på platsen regleras grundläggningsmetod i plankartan med *b₃- Grundläggning ska ske med pålning*.

Klimatanpassning

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 kvarterensmarken 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 övrig 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 grannfastigheternas 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 byggas med flerbostadshus och tillhörande parkeringsytor.

Konsekvenser

Inga nya friytor tillskapas på platsen. Behovet av ytor för utevistelse blir bedöms bli högre när området förtätas och området får fler boende. Intilliggande Enehagsparken och bostädernas närheten till Prostsjöområdet, Åbroparken och Apladalen bedömes ge goda möjligheter till lek, utevistelse och rekreation samt gröna värden inom acceptabelt avstånd från bostaden.

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 Prostsjöområdet.

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



Figur 2 Delar av planområdet omfattas av Lagans strandskydd. Röd figur markerar strandskyddat område, svart linje markerar planområdet. Till vänster i bild ses Lagan, Missionskyrkan och Enehagsparken.

Förutsättningar

Området är idag ianspråktaget för parkeringsytor samt avskärmat från Lagan genom Enehagsvägen, Missionskyrkan och Enehagsparken. 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 översiktsplanens fördjupning 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 allmänna intresset bostadsförsörjning. Eftersom ambitionen är att nyttja 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 anser 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 strandskyddat område behöver tas i anspråk för att tillgodose det allmänna intresset bostäder.

Konsekvenser

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

Alternativa lokaliseringar

När strandskyddat område ska ianspråktagas för ett angeläget allmänt intresse ska alternativa lokaliseringar studeras.

Viktigaste orsakerna till att bebygga det sökta planområdet är:

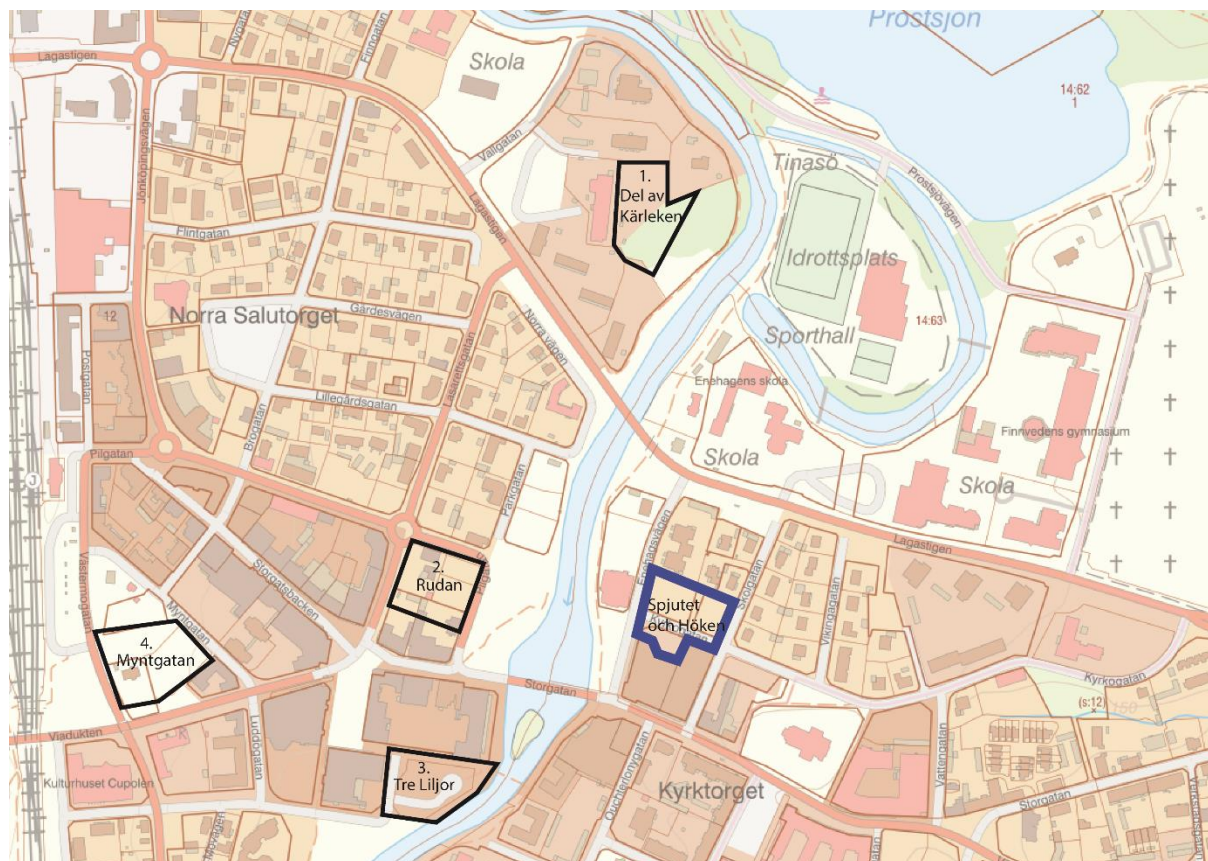
- Närheten till Värnamo centrum
Området ska ge möjligheter till att skapa underlag för befintliga och framtida restauranger, butiker och allmän service i centrum. Med fler bostäder lokaliserade inom centrumkärnan och i anslutning till stadens huvudstråk (mellan Gummifabriken, via centrumhandeln och vidare till Svenska kyrkan och Stadshuset) kan stadens parker och gator få ökad användning, vilket är positivt för stadens fortsatta utveckling.
- Nyttjandet av befintlig infrastruktur
Genom att förtäta på aktuellt område kan en yta som tidigare enbart använts för parkering bli en plats för många nya centrumbostäder utan att infrastruktur såsom vägar, va-nät, översvämningsskydd med mera behöver byggas ut. Kommunens resurser används då på ett effektivt sätt.
- Hushållning av centralt lokaliserad mark
Området utgörs av en yta som enbart används för parkering. Parkering kan inte ses som god hushållning av centralt lokaliserad mark i en växande stad med ökat behov av att till skapa bostäder i centrum. Området har idag inga värden för strandskyddets syften och andra ytor inom liknande lägen (som kan ge samma kvaliteter) är få. De grönytor som finns inom centrala staden behöver bevaras för stadens resiliens mot framtida översvämningar, varmare väder och ökat tryck från brukare. Stadens centrala ytor behöver hushållas med på ett sätt som skapar god balans för nutid och bruksvärden för framtid.
- Stöd i kommunens fördjupning av översiktsplanen
Det sökta området har pekats ut i kommunens fördjupning av översiktsplanen från 2022. Området pekas ut som lämpligt för centrumnära förtätning. I översiktsplanen ger kommunen ett antal skäl till att förtätning har valts som utbyggnadsstrategi. Bland annat för att det ger en mer effektiv resurshushållning med mark genom att det möjliggör tillväxt i huvudorten utan att ta mer jordbruksmark än nödvändigt i anspråk. Förtätningen ger även bättre förutsättningar för omställning mot mer hållbar trafik och bättre förutsättningar för handel och service som sammantaget ger en mer attraktiv stadskärna.

Andra platser:

För att kunna jämföra den sökta lokaliseringen med andra platser bör de platserna ha liknande kvaliteter i form av närhet till centrum, utnyttjande av befintlig infrastruktur samt hushållande av centralt lokaliserad mark. Området ska också stämma överens med kommunens fördjupning av översiktsplanen samt vara av likvärdig storlek.

I centrumområdet finns idag begränsat med ytor där nya bostadsområden kan få plats. Fyra platser har på karta ritats ut

som lämpliga i storlek och närhet till centrum (se karta nedan). Övriga delar av centrum bedöms som olämpliga för den sökta typen av etablering. Torg, parker och grönytor har inte tagits med i nedanstående lokaliseringar då dessa bedöms ha större värde för stadens framtida behov av ytor för rekreation, stadsliv, grönska och tekniska funktioner än utpekade områden.



1. Del av kvarteret Kärleken (gamla sjukhusområdet)

Strax norr om Värnamo centrumområde finns det gamla sjukhusområdet som sedan ett par årtionden fungerat som ett luftigt och naturnära bostadsområde med inslag av skolverksamhet och kontor.

Närheten till Värnamo centrum

Närheten till Värnamo centrum är god. Området är placerat strax utanför stadens mest centrala delar. Dock ej lika centralt som Spjutet och Höken.

Nyttjandet av befintlig infrastruktur

Området ligger i planerade strukturer för allmänna kommunikationer. Bussen trafikerar leden intill och cykel- och gångvägar finns i anslutning till området. Området skulle dock kräva förändringar i infart från Lagastigen samt nya gator inom fastigheten för att försörja ny bebyggelse.

Hushållandet av centralt lokaliserad mark

Området är del av ett större område som är bebyggt med äldre byggnader med bostäder och kontor. Stora ytor används idag till parkeringsytor och gräsmattor. Förtätning i området vore positivt för att tillskapa fler bostäder i centralt läge i Värnamo stad.

Stöd i kommunens fördjupning av översiktsplanen

Kvarteret Kärleken är sedan länge ett område som kommunen ser positivt på för framtida bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen har sedan 2018 ett uppdrag att ta fram ny detaljplan för att möjliggöra fler bostäder inom hela stadsdelen Kärleken.

2. Kvarteret Rudan

I anslutning till korsningen Pilgatan/Lasarettsgatan finns ett större kvarter som idag används till framförallt parkering och offentlig toalett.

Närheten till Värnamo centrum

Området är i direkt anslutning till Storgatan och Värnamo centrum. Närheten till centrum är mycket god.

Nyttjandet av befintlig infrastruktur

Området ligger nära strukturer för allmänna kommunikationer, värmesystem och vattenhantering. Kollektivtrafik och cykelvägar finns i anslutning till platsen.

Hushållandet av centralt lokaliserad mark

Förtätning i området vore positivt för att tillskapa fler bostäder i centralt läge i Värnamo stad. Området är ett bra exempel på ytor som genom förtätning kan tillskapa stora kvaliteter för centrumområdets utveckling.

Stöd i kommunens fördjupning av översiktsplanen

Kvarteret Rudan är sedan länge ett område som kommunen ser positivt på för framtida bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen har sedan 2023 ett uppdrag att ta fram ny detaljplan för att möjliggöra fler bostäder inom hela kvarteret. Området har även tidigare studerats för ny bebyggelse, senast i stadsdelsstudier från 2015.

3. Kvarteret Tre liljor

I södra delen av Värnamo centrum finns idag en större yta

som används för centrumnära parkering.

Närheten till Värnamo centrum

Området är i direkt anslutning till Flanadentorget, Lagan och Hotel Best western. Närheten till centrum är mycket god. Läget intill Lagan och Flanaden gör att området kan vara lämpligt för etablering av restauranger och andra centrumverksamheter blandat med bostäder och kontor.

Nyttjandet av befintlig infrastruktur

Området ligger nära strukturer för allmänna kommunikationer, värmesystem och vattenhantering. Kollektivtrafik och cykelvägar finns i anslutning till platsen.

Hushållandet av centralt lokaliserad mark

Förtätning i området vore positivt för att tillskapa fler bostäder i centralt läge i Värnamo stad. Området är ett bra exempel på ytor som genom förtätning kan tillskapa stora kvaliteter för centrumområdets utveckling.

Stöd i kommunens fördjupning av översiktsplanen

Kvarteret Tre liljor är sedan länge ett område som kommunen ser positivt på för framtida bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen har sedan 2018 ett uppdrag att ta fram ny detaljplan för att möjliggöra fler bostäder inom hela kvarteret.

4. Kvarteret Myntgatan

Intill Viadukten och stadens stationsområde finns ett större område som idag används till parkering och taxiverksamhet.

Närheten till Värnamo centrum

Området ligger i anslutning till tågstationen och i anslutning till en bakgata till centrumstråket (Storgatan). Närheten till centrum är god, men området har inte Spjutet och Hökens stora värden för att skapa liv och sociala möten i kommunens prioriterade stråk längs Laganstråket.

Nyttjandet av befintlig infrastruktur

Området ligger i god anslutning till allmänna kommunikationer, värmesystem och vattenhantering. Kollektivtrafik (buss och tåg) ligger i direkt anslutning till området.

Hushållandet av centralt lokaliserad mark

Förtätning i området vore positivt för att tillskapa fler

bostäder i centralt läge i Värnamo stad. Området är ett bra exempel på ytor som genom förtätning kan tillskapa stora kvaliteter för centrumområdets utveckling.

Stöd i kommunens fördjupning av översiktsplanen
Kvarteret Myntgatan är sedan tidigare del av ett större område där lokala fastighetsägare tillsammans med kommunen utreder framtida behov och önskemål för platsen.
Samhällsbyggnadsförvaltningen har sedan 2020 ett uppdrag att ta fram en ny detaljplan som möjliggör förtätning. I fördjupningen av översiktsplanen är området en del av kommunens utvecklingsstråk.

Gemensam bedömning:

Kommunen bedömer, med stöd av den fördjupade översiktsplanen, att det finns ett stort behov av bostäder inom centrum och inga enstaka områden kan motsvara hela den planerade ökningen av bostäder i stadens centrala lägen. Respektive område kan således inte ersätta den planerade bebyggelsen på Spjutet och Höken, men väl fungera som ett kompletterande område för att uppnå den totala planerade mängden bostäder som behövs i centrum.

Kvarteret Spjutet och Höken är därmed en del av ett större behov av att tillgodose det allmänna intresset för bostadsbebyggelse. Övriga undersökta områden är även de lämpliga för förtätning och vissa av dem är även de inom strandskyddat område. Då samtliga områden redan är aktuella för framtida (och nutida) etableringsprojekt kan inte dessa ses som mer lämpliga för planerad bebyggelse än Spjutet och Höken. Strandskyddets syften anses vara tillgodosedda genom strandpromenad i Enehagsparken och stråket förbi Missionskyrkan. Det allmänna intresset bostadsförsörjning anses i detta fall vara större än intresset för att bevara strandskyddet på aktuell yta.

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 från syd till väst genom planområdet, samt Kyrkogatan och Skolgatan som går vinkelrätt 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 värdetal 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 översvämningsbart vid tillfälliga höga vattenflöden i eventuella framtida scenarion.

För Hemköps räkning kommer nio parkeringar längs med Kyrkogatans norra gräns fungera som kundparkering. Kommunen äger och sköter parkeringarna och kan välja att tidsbegränsa möjligheten att stå parkerad i fickan.

Hemköps befintliga lastkajplats ska kunna angöras från Kyrkogatan genom att den planerade byggnaden står på pelare med en höjd som tillåter att lastbilar kan köra under byggnaden och in till lastkajen.

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 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).

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 (norra 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.

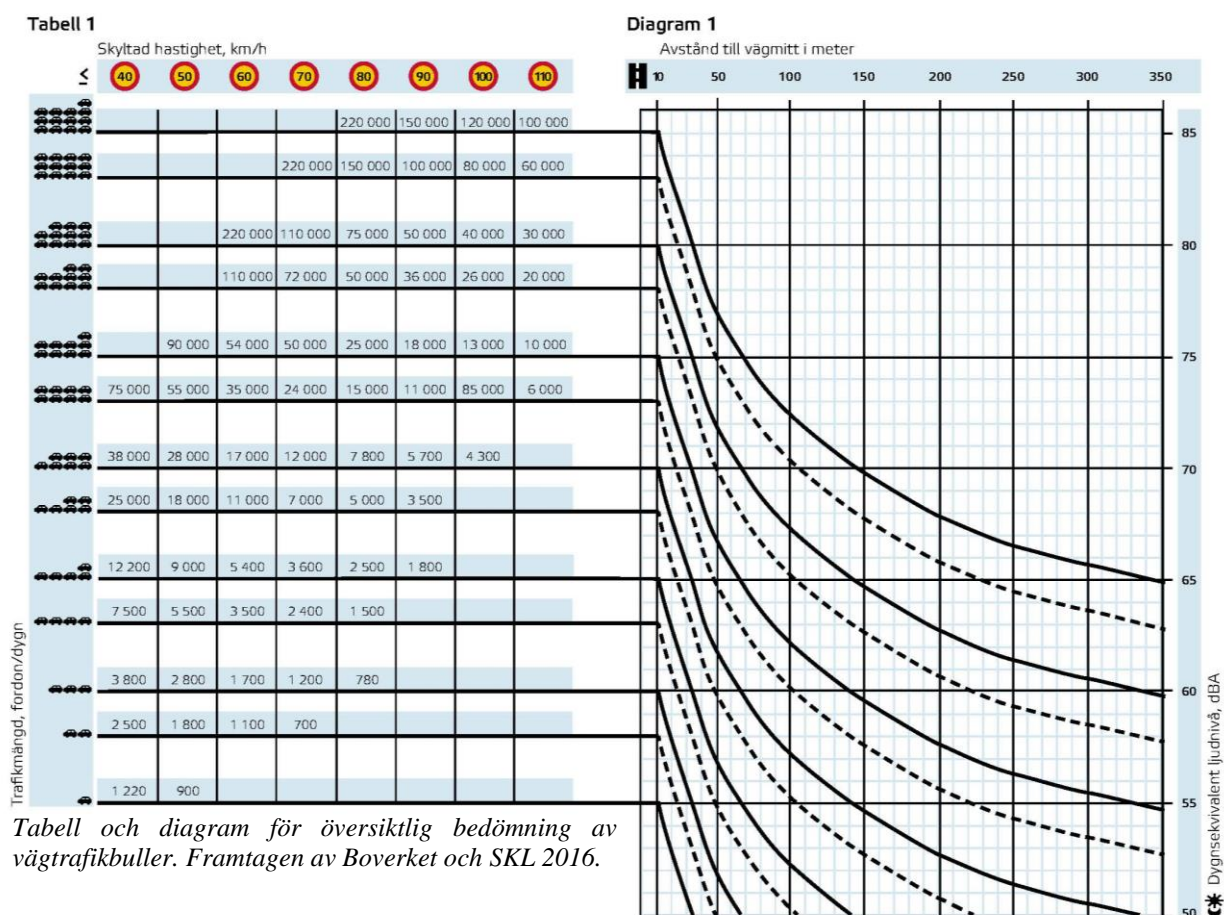
Trafiksiffror 2042 (+1,5 %/år)

- 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-/höstdagdagsjämning 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

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.



06:00



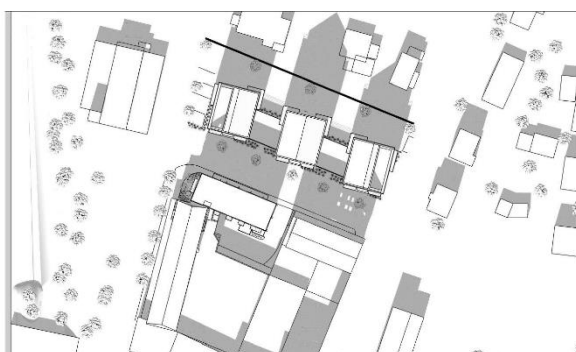
08:00



10:00



12:00



14:00



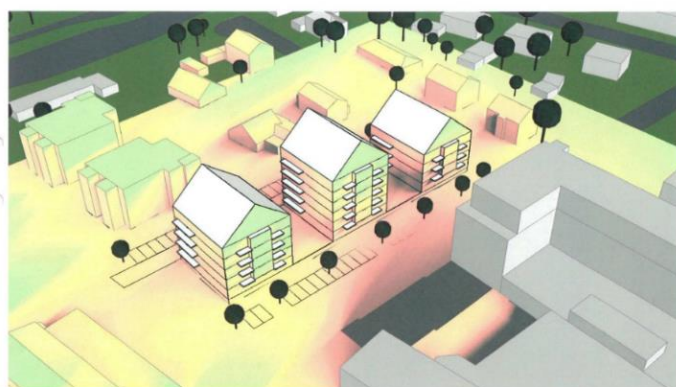
16:00



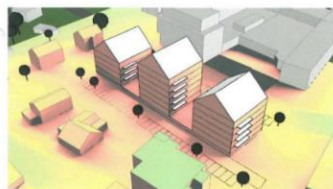
18:00

Skuggstudie ny situation, Vår/höstdagjämning (Liljewall)

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.



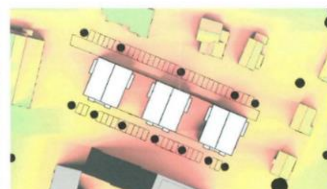
Vy från sydväst



Vy från nordväst



Vy från nordöst



Vy från ovan

Direkt solljus, Vårdagjämning (Liljewall)

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 inträning 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 på mer än 10 liter per sekund.

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.

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.

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 luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvaliteten. Något överskridande av 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 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.

Länsstyrelsen har i samrådet bevakat frågan och genom samrådsyttrande meddelat att de delar kommunens åsikt.

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 detaljplanen ska antas under hösten 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, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt för framtida drift och underhåll av densamma.

Exploatören iordningställer tillkommande allmän plats i samband med att de bebygger kvartersmarken. Villkor gällande utbyggnad regleras i ett exploateringsavtal.

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.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd

markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

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.

Ett köpekontrakt för att överlåta del av Värnamo 14:41 och hela Spjutet 1 kommer att tecknas med exploatören. Förutom köpekontrakt ska även ett Exploateringsavtal träffas innan antagande av detaljplanen.

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och omfattar bland annat ansvaret för iordningställande av allmän plats, hantering och fördröjning av dagvatten samt överlåtelse av mark som planläggs som allmän plats. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

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.

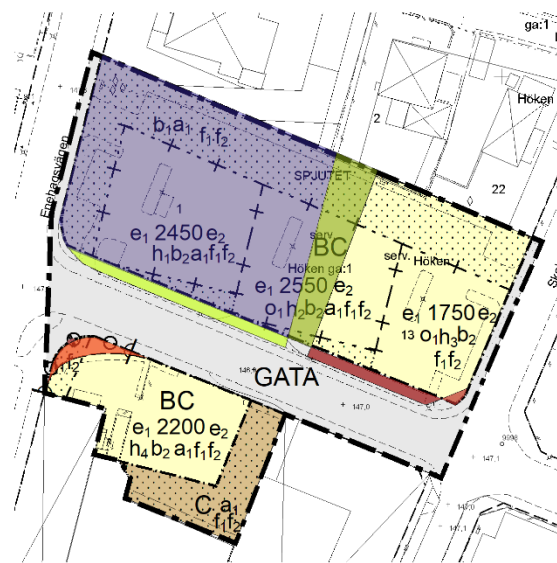
Konsekvenserna av att ett exploateringsavtal tecknas är att detaljplanens genomförande säkerställs både på kvartersmark och allmän platsmark. Avtalet medför även att det inte behövs någon gatukostnadsersättning avseende anläggandet av allmän platsmark samt att inlösen av allmän platsmark inte behöver ske tvångsvis genom lantmäteriförrättning.

En överenskommelse om fastighetsreglering för överlåtelse av 44 m² från Värnamo 14:41 som ska överföras till Höken 19 ska träffas. Alternativt tas överenskommelsen med i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

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. 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.
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.
Höken 19	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.
Höken 13	Del av Höken 13, 62 m ² överförs till Värnamo 14:41. Fastigheten utökas med mark från Värnamo 14:41 och Spjutet 1.
Spjutet 2	Planen ger möjlighet att överföra den del av Spjutet 1 som ligger norr om befintligt stenmur till Spjutet 2



- Cirka 1793 m² överförs från Spjutet 1 till Höken 13 (Kvartersmark, Bostad)
- Cirka 115 m² överförs från Spjutet 1 till Värnamo 14:42 (Allmän platsmark, Gata)
- Cirka 238 m² överförs från Värnamo 14:41 till Höken 13 (Kvartersmark, Bostad)
- Cirka 62 m² överförs från Höken 13 till Värnamo 14:41 (Allmän platsmark, Gata)
- Cirka 6 m² överförs från Värnamo 14:42 till Höken 13 (Kvartersmark, Bostad)
- Cirka 44 m² överförs från Värnamo 14:42 till Höken 19 (Kvartersmark, Bostad)

Gemensamhetsanläggning och servitut

Höken ga:1

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för parkeringsområde. Denna tjänar Höken 19 och Värnamo 14:41. Gemensamhetsanläggningen ska upphävas genom en anläggningsförtäring. 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 av ledning och omprovning av ledningsrätten belastar exploitören.

Ledningar

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

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

Ledningsrätter ska upprättas för befintliga ledningar som ska ligga kvar på kvartersmark. Ledningsrätten bekostas av exploitören.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Inlösen och ersättning av mark

Kommunen har vid kommunalt huvudmannaskap en rättighet, samt vid fastighetsägarens påkallande också en skyldighet, att mot författingsenlig ersättning lösa in allmän platsmark som inte redan är i kommunal ägo.

Ett mindre område om ca 62 m² av Höken 13 planläggs som allmän platsmark GATA och ska överföras till kommunens fastighet Värnamo 14:41.

Exploatören ska till kommunen kostnadsfritt överlåta området vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Dispens har erhållits från länsstyrelsen för avverkning av två alléer inom planområdet, ärendenr 521-5887-2022, beslutet om dispens villkoras av att återplantering genomförs i enlighet med beslutet. Återplantering ska ske dels längs med Kyrkogatan och dels norr om planerad parkering på kvartersmark.

Vid framtagande av schaktplan så måste närliggande hus och gator beaktas särskilt. Det kommer förmodligen att krävas spontning mot befintligt hus/ konstruktion. Om nuvarande väg (Kyrkogatan) ska vara i drift under entreprenaden så kommer det förmodligen att krävas spontning även mot denna.

Vid djupare schakter cirka 1,5 meter under markytan erfordras tillfällig grundvattensänkning. Grundvattenytan ska hållas avsänkt till minst 0,5 m under schaktbottennivån. Pumpat vatten ska slamavskiljas om det ska släppas till recipient eller dagvattensystem. Erforderliga tillstånd ska inhämtas. Tillfällig grundvattensänkning får endast utföras om det är uppenbart att inga närliggande konstruktioner skadas.

Oktober 2023
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristoffer Lideberg
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt

