

**DEL AV VÄRNAMO 14:66,
(KV SYRENE)**
i Värnamo stad

Dnr.PLAN 2022.0057

UTREDNING INFÖR PLANBESKED



Ankom: 2022-06-29 Ärende: PLAN.2022.57 Handling: 626185

Begäran om planbesked för del av fastigheten Värnamo 14:66 kom in från JEML utveckling AB till kommunen 2022-01-11.

PLANBESKED

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

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

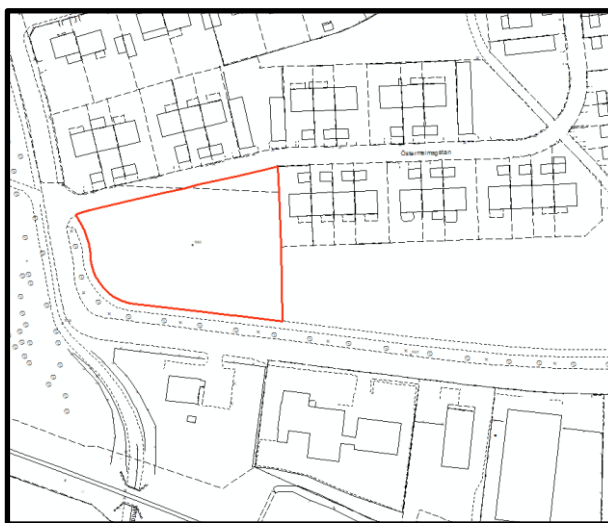
Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Avser kommunen att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan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

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

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

BESKRIVNING AV ÅTGÄRD

JEML utveckling AB begär planbesked för bostäder inom del av fastigheten Värnamo 14:66 i sydöstra delen av Värnamo stad. Området ligger i korsningen mellan Tännögatan och Östermalmsgatan i området Östermalm. Idag består området av en cirka 4 500 kvm stor oexploaterad gräsyta som idag saknar funktion och är svårorienterad vilket har lett till låg utnyttjandegrad. Angränsande bebyggelse i norr och öst består av radhus medan söder om området finns industri/företagsbebyggelse.



Översikt på ansökans geografiska avgränsning.

INLÄMNAT FÖRSLAG

Accent Arkitekter AB har på uppdrag av JEML utveckling AB tagit fram en illustrationsplan för området. Illustrationsplanen redovisar bostäder i 2-2,5 våningar med tillhörande parkeringsytor, angöring, förråd och utemiljöer.



Inspirationsplan upprättad av Accent Arkitekter AB.

Inspirationsplanen visar endast omfattningen av föreslagen byggnation inom området. Byggnadernas våningsantal och placering, infartens placering med mera studeras vidare i ett kommande planarbete.

Planbeskedet prövar därmed lämpligheten för omvandling av området till bostadsändamål innehållande cirka 14 nya bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För Värnamo kommun gäller översiktsplanen, Mitt Värnamo 2035, antagen av kommunfullmäktige 2019-05-29. Planområdet nämns inte specifikt i översiktsplanen, men det finns ställningstagande som berör, bland annat:

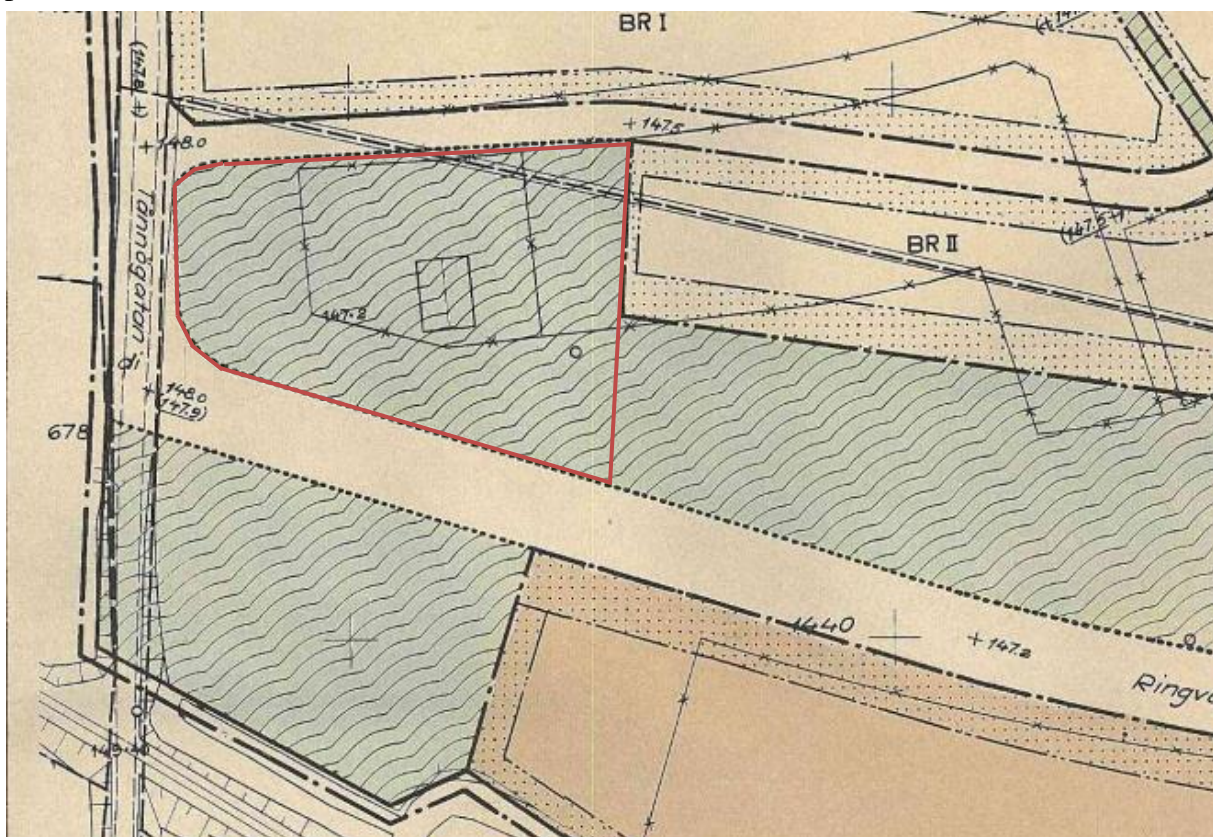
- *Ny bebyggelse i tätorterna ska i första hand ske i förtätninglägen och inom tätorternas nuvarande utbredning, i kollektivtrafiknära lägen och i kollektivtrafikstråk. Ny bebyggelse ska primärt förläggas till redan ianspråktagna, hårdgjorda ytor. Tillägg av bebyggelse ska bidra till att uppnå en för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

- *Kommun ska vid lovgivning och planering verka för att andelen friyta ska vara godtagbar, utifrån det geografiska läget och exploateringsgrad.*
- *Kommunen ska i planering verka för ett minskat bilberoende och en minskad biltäthet i kommunens tätorter genom att invånarna ges goda möjligheter att välja andra transportmedel än bilen.*
- *Kommunen ska vid försäljning av kommunal mark och inför exploatering för bostadsändamål, sträva efter en blandning av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer, där det är möjligt och önskvärt.*

Området är även utpekad i granskningshandlingarna för FÖP:en för Värnamo stad. Där ligger området i ett utvecklingsområde och där det kan utvecklas med blandad bebyggelse i samma eller högre exploateringsgrad än existerande bebyggelse och där parkeringar och lucktomter exploateras.

Detalplaner mm

För området gäller förslag till ändring av stadsplanen för del av Värnamo stad (del av Östermalm) F 148, fastställd 1966-10-21. Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Området som detaljplanen avser är planlagt för parkändamål. Genomförandetiden är slut.



Del av detaljplan F_148 som redovisar områdets gällande användning. Området är markerat med röd linje.

Riksintresse

Området ligger inom Totalförsvarets influensområde för luftrum och Stoppområde för höga objekt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Området består idag av en öppen gräsyta med ett fåtal träd som inte är utpekade som skyddsvärda. Däremot finns ett skyddsvärt träd väster om Tännögatan utanför området som är viktigt att man inte påverkar. Inom området har det tidigare funnits en avloppspumpstation som byggdes på 60-talet och som revs 2016–2017. Området är plant och kan upplevas som öde.



Skyddsvärt träd väster om området samt ett fåtal träd inom området.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska utredningen nr. 2 från 1952 beskriver att marken inom området består av lera. Marken beskrivs som sämre byggmark och att grundläggning på pålar erfordras i regel för bebyggelse i mer än en våning.

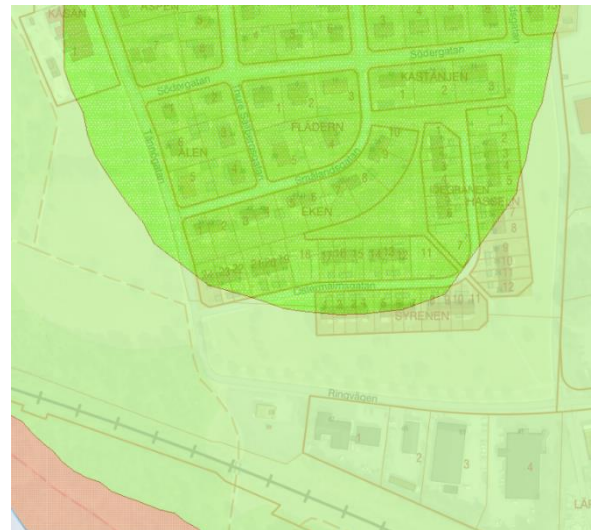
Enligt den geotekniska utredningen nr. 9 från 1969 består marken inom området av 1,0–2,5 meter fyllning på cirka 1 meter mjälilg mo. Under finns lös lera med en mäktighet på cirka 5 meter. Utredningen är framtagen för att fastställa grundförhållandena för en ledningssträckning.

Den geotekniska utredningen nr. 20 från 1972 beaktar bara liten del av området för planbeskedet. I den beskrivs att området är gammal åkermark som har fyllts upp under 50- och 60-talet.

Utredningen beskriver marken med ett fyllningslager på 0-2 meter på ett 0,5 meter tjockt lager med gyttja. Under finns en lager på 1-3 meter med finmo, med ett underliggande lager på 10 meter med lera och under leran finns ett 12-15 meter tjockt lager med mo innan fastbotten nås. Grundförhållandena är ogynnsamma då fyllningen är av sådan att grundläggning på den är olämpligt. Området har en stor benägenhet till sättningar.

Utredningsområdet är inom normalriskområde för markradon enligt kartering från SGU, Sveriges geologiska undersökning.

För att säkerställa att marken är lämpliga att bebygga idag med bebyggelse enligt förslaget behöver en ny geoteknisk utredning tas fram.



Utdrag från SGU:s jordartskarta, skala 1:25 000 – 1:100 000, ljusgrön inom blockfattig yta (glacial grovsilt – finsand) en mindre del inom blockfattig yta, område med isälvssediment och sand.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga kartering av markradon ligger området inom definitionen normalriskområde för markradon. I samband med att en ny geoteknisk utredning görs bör även markradonen inom området mätas.

Risk för skred/höga vattenstånd

Lagan är belägen cirka 180 meter sydväst om området. Inom området bedöms risken för sked och högt vattenstånd som lågt. I samband med att en ny geoteknisk utredning görs bör även grundvattennivån inom området mätas.



Kartan visar översvämningsdjupet vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Området är markerat med rödlinje.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i direkt anslutning till området i Riksantikvarieämbetets Fornsök.

Bebyggelseområden

Bostäder

Utredningsområdet ligger i sydöstra delen av Värnamo stad i utkanten av området Östermalm längs med Östermalmsgatan. Östermalmsområdet består till av en blandning av enbostadshus och flerbostadshus i en våning till 2,5 våningar. Bebyggelse i områdets direkta närhet består av radhus i 1,5 våningar. Byggnaderna är utförda i tegel med förråd med träfasader i rött eller grått.

Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Ungefär 50 meter sydöst om området finns utkanten av ett område med verksamhet av olika slag. Verksamhetsområdet sträcker sig ut till Malmövägen och längs med Malmövägen i både sydlig och nordlig riktning.

Offentlig service

Cirka 200 meter nordväst om området finns förskola Skattkistan som består av tre avdelningar.

Kommersiell service

I verksamhetsområdet finns kommersiell service i form av olika sorters detaljhandel så som trädgårdsbutik, klädbutik och inredningsbutik.

Tillgänglighet

I Boverkets författningssamling från 2008, ska minst en angöringsplats för bilar finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade. Då området enbart har små höjdskillnader finns goda förutsättningar att skapa en god tillgänglighet.

Byggnadskultur och gestaltning

Utformningen av tillkommande byggnader bör anpassas till befintlig bebyggelse som finns i

Skyddsrum

Inga skyddsrum finns inom utredningsområdet, närmsta skyddsrum är belägen inom fastigheten Björken 3, cirka 200 meter från området.

Friytor

Lek och rekreation

Området är utpekad i Plan för Grönstruktur. Där beskrivs området som en gräsmattepark som kan upplevas överdimensionerad och svårorienterad. Marken har idag en låg utnyttjande grad och den saknar en större funktion. I strategierna för området lyfts att delar om parken kanske kan bebyggas.

Närheten till Apladalen samt den lekplats som finns mellan Östermalmsgatan och Smålandsgatan skapar närhet och goda möjligheter för lek och rekreation.



Utdrag från del 2 av Plan för grönstruktur.

Vattenområden

Utredningsområdet är inom grundvattenförekomsten, Värnamo - Ekeryd. Det ligger även inom det yttre vattenskyddsområdet för Värnamo Ljusseveka.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Det finns en utbyggd struktur med gator, gång- och cykelvägar i anslutning till området. Vilket ger goda möjligheter till försörjning av en ny bostadsbebyggelse för olika trafikslag. Området nås bäst via Östermalmsgatan som är en återvändsgata som förser de befintliga bostadskvarteren Syrenen, Hasseln, Idegranen och delar av Eken med trafik. Längsmed Tännögatan och Ringvägen finns idag en gång- och cykelväg som är en del i Värnamo stads gång- och cykelstruktur.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är belägen utmed Malmövägen cirka 380 meter från utredningsområdet. För tåg är närmsta hållplats belägen cirka 900 meter nordväst om utredningsområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

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

Kommunens parkeringsnorm har olika värdetal för att få ut antal bilar/BTA som olika användningar kan behöva. Planområdet ligger utanför centrum och enligt parkeringsnormen är behovet 13,5 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) inklusive besöksparkering. Bostadsparkering får inte samnyttjas eller avlösas i Värnamo kommun.

Då området är oexploaterat bör utformningen av fastigheten vid byggnation möjliggöra för tillräckligt många parkeringsplatser inom fastigheten så att antalet lever upp till kommunens parkeringsnorm.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

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

I och med närheten till järnvägen, cirka 60 meter, behöver bullerfrågan utredas i ett kommande planarbete för att säkerställa att de ovan beskrivna kraven kan uppfyllas.

Farligt gods

Kust till kustbanan är beläget cirka 70 meter söder om området och trafikeras idag med persontåg och godståg där ibland även farligt gods. En riskutredning kan behövas för området med tanke på buller från järnvägen men även i och med att farligt gods transporteras på järnvägen.

Misstänkta föroreningar

Cirka 60 meter sydöst om utredningsområdet finns efterbehandlingsområde för misstänkt förorenad mark. Området har tidigare även innehållit en avloppspumpstation och det behöver fastställas dennes påverkan på marken. För att utreda om vilka sorters föroreningar som kan finnas inom eller i närheten behöver en mifo genomföras.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

I anslutning till planområdet finns två brandvattenposter. VBP98 som är klass A och VBP143 som är klass B. Brandstationen ligger cirka 3 km väster om området, vid normal belastning på vägnätet är räddningstjänsten på plats inom 10 minuter från det att larm kommit in.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom området finns VA-ledningar av stor vikt som kan kräva en del markområden för tillgänglighet och underhåll. För att kunna avgöra hur högt och hur nära ledningarna man kan bygga behöver utredas vidare.

- Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.
- Området är beläget i anslutning till Värnamo Energi AB:s fjärrvärmeområde.
- Inom Värnamo stad ansvarar Värnamo Energi AB för elen.

Avfallshanteringen ska ordnas inom egen fastighet. Det är viktigt att backande rörelser undviks vid sophantering. Backande fordon ska undvikas på vistelseytor inom kvarteret.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Föreslagen bebyggelse innebär att oexploaterad parkmark tas i anspråk för bostäder inom området.

Föreslagen byggnation av bostäder på mark som idag är planlagd för parkändamål innebär att intentionerna i översiktsplanen; att ny bebyggelse i tätorten i första hand ska ske i förtätningsslagen och inom tätortens nuvarande utbredning följs.

Då parken idag inte har så hög utnyttjandegrad kan en omvandling förväntas bidra till mer liv och rörelse i området. Även om parkmark försvinner finns fortfarande goda möjligheter för närboende till lek och rekreation i och med närheten till stadsparken Apladalen.

I och med att omkringliggande bebyggelse består av bostäder lämpas sig området väl för komplettering med bostäder utifrån bebyggelsestrukturen.

SAMMANFATTNING

Med förbehåll för nedanstående åtaganden anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att det är möjligt att planlägga för bostadsändamål inom området.

- Då planen ligger i nära anslutning till järnvägsspåret behöver en riskutredning utföras som visar att området är lämpligt för bostadsbebyggelse med avseende på buller och farligt gods.

- Då markförhållandena enligt tidigare geotekniska utredningar inte är optimala behöver en geoteknisk utredning tas fram som visar att tilltänkt bebyggelse inom området är lämplig med tanke på markförhållandena.

- Med tanke på närliggande misstänkte område för förorenad mark samt att det inom området tidigare har funnits en avloppspumpstation behöver marken provtas och en utredning tas fram för att visa att området är lämpligt för bostadsbebyggelse.

- Då det idag finns VA-ledningar inom området behöver det utredas hur nära befintliga ledningar det går att bygga. Detta bör göras i samband med den geotekniska utredningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggningen kan resultera i beslut om att anta en detaljplan för del av fastigheten Värnamo 14:66, tidigast sommaren 2024.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maj 2022

Sanna Petersson
Planeringsarkitekt