



GRUNDKARTA

	Gällande användnings- och egenskapsgräns		Befintliga byggnader (husliv)		Strandlinje
	Traktgräns		Fornlämning		Ledning
	Fastighetsgräns		Markkonturer		Ledning i jord
	Servitutgräns		Staket		Lyktstolpe
	Traktnamn		Häck		Träd
	Block- och enhetsnummer		Stödmur		Polygonpunkt
	Kvartersnamn		Mur		Höjdfixpunkt
	Tomtnummer		Järnvägsspår		Rutnätpunkt
	Gatunamn		Slänt		Befintlig markhöjd
			Dike		Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000. Fastighetsredovisningen aktuell 2007-11-02 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

F342

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Inom områden med nedanstående beteckning är endast angiven användning och utformning tillåten. Där beteckning saknas på plankartan gäller bestämmelsen hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående användnings- och/eller egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- GCVÄG Gång- och cykelväg
- PARK Anlagd park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C Centrum
- D Vård
- D1 Vårdcentral och socialkontor
- H1 Handel med högst 200 kvm bruksarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- y Marken skall vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Träd får inte fällas
- Körbar utfart /infart får ej anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- b Endast källarlösa hus
- gc-väg Gång- och cykelväg
- V Högsta antal våningar
- v Utöver angivet högsta antal våningar får indragen förrådsvind anläggas. Förrådsvind får ej inredas.

STÖRNINGSSKYDD

- m Fasader skall utföras bullerdämpande med hänsyn till buller från biltrafik så att riksdagens uppsatta riktlinjer ej överskrider gällande inomhusmiljö. Lägenheter ska ha tillgång till bullerskyddad uteplats som klarar de av riksdagen uppsatta riktlinjerna för buller utomhus som uppkommer från vägtrafik.

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Dnr 07.1786.211

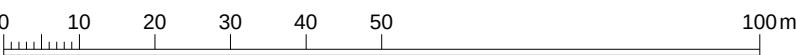
RÖRSTORP 6:10 M FL,
BOSTÄDER VID VRÅENS CENTRUM

i Värnamo stad och kommun

Upprättad i oktober 2007, reviderad april 2008
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2008-06-18
Laga kraft: 2008-07-16

Birgit Johansson
planchef



Detaljplan för fastighet

Dnr 07.1786.211

Rörstorp 6:10 m fl, Bostäder vid Vråens centrum
i Värnamo stad

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med tillhörande illustration
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att göra det möjligt att bygga ca 5 gruppbofasta, ca 9 vårdbofasta samt ca 46 bostadslägenheter vid Vråens centrum. Planen omfattar även lokaler inom kvarteret Brushanen. Tidigare handelsverksamhet här har inneburit parkeringsproblem och därför vill planen tydliggöra att området är lämpligt för centrumändamål med en blandad verksamhet där handel enbart ska utgöra ett mindre inslag. Idag finns lokaler för bl a föreningsverksamheter, ungdomsgård och second hand-butik i byggnaden och dessa verksamheter föreslås kunna kompletteras med bland annat dagcentral. I det närliggande kvarteret Härfågeln föreslås en planändring för att ge utrymme för en utbyggnad av befintligt härbärge/äldreboende.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 och 5 kapitel. Miljöbalkens tredje kapitel behandlar de grundläggande hushållningsbestämmelserna för mark- och vattenområden. Den tänkta markanvändningen bedöms medföra en god hushållning av naturresurser från allmän synpunkt. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Planområdet ligger i östra Värnamo invid Vråens centrum med bl a vårdcentral, föreningslokaler och Maria Kyrka. Markägare är Värnamo kommun och Finnvedsbostäder AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplan

En kommunomfattande översiktplan för Värnamo kommun antogs av kommunfullmäktige i mars 2002 och en fördjupning av översiktsplanen för delen Värnamo stad antogs i mars 2006. Inget i föreliggande planförslag strider mot dessa översiktsplaner.

Detaljplaner m m

Platsen för det nya bostadshuset saknar idag detaljplan. Övrig del av området omfattas av "Detaljplan för kv Vråen, Brushanen mm, i Värnamo stad" antagen 1990-09-27. Byggnader inom kvarteret Brushanen är avsatt för handelsändamål. Härbärgets lokaler i norra delen av kvarteret Härfågeln är planlagd för vårdcentral, socialkontor samt för handel (mindre yta närmast torget).

Program för planområdet

Ett program för planområdet anses inte nödvändigt då planförslaget inte strider mot översiktsplanen eller den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad. Alternativa användningar har inte varit aktuella för området.

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Vid upprättande av detaljplaner skall det göras en behovsbedömning som visar om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 5 kap samt Miljöbalken 6 kap. Om så är fallet kommer en miljöbedömning att göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram. Utifrån en checklista bedöms i vilken grad planen kan medföra konsekvenser för miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser för olika sakfrågor. Därefter har en samlad bedömning gjorts. Här nedanför sammanfattas slutsatserna.

Platsens förutsättningar

Planområdet ligger idag i direkt anslutning till Vråens centrum som idag har olika typer av servicefunktioner och verksamheter såsom vårdcentral, apotek, föreningslokaler, ungdomsgård, kyrka mm. Själva planområdet omfattar i norr befintliga lokaler för olika aktiviteter. Söder därom ligger en befintlig parkering samt en grönyta av enklare parkkaraktär. Grönytan övergår till en mindre trädunge närmast Växjövägen. Parkeringen och merparten av grönyterna är idag inte planlagda. Den obebyggda marken ägs idag av Värnamo kommun medan lokaler med befintlig verksamhet ägs av Finnvedsbostäder AB.

Planens styrande egenskaper

Planen ger möjligt att på befintlig grönyta bygga gruppbofästelser, vårdbofästelser samt ca 46 bostadslägenheter i form av två punkthus i fem våningar med mellanliggande del i en våning. Planen omfattar även befintliga lokaler där ändamålet föreslås ändras från "handel" till "centrum" för att bättre anpassa verksamheterna till tillgången på parkeringsplatser. I det närliggande kvarteret Härfågeln föreslås en planändring för att ge utrymme för en utbyggnad av befintligt härbärge/äldreboende. Trädungen och befintlig gång- och cykelväg närmast Växjövägen säkerställs som parkmark. Cykelvägen kommer att flyttas i en ny bågform och dungen blir något mindre än i dagsläget.

Planens tänkbara effekter och konsekvenser

Ny byggrätt söder om Vråens centrum för två punkthus i 5 våningar kommer att visuellt innebära en stor påverkan. Punkthusen kommer att utgöra ett nytt inslag på Vråen och ha en helt annan skala än befintlig bebyggelse. Med sin placering kommer den också att synas väl från bland annat Vråenvägen. Närheten till befintlig service, vägnät samt gång- och cykelvägar ger möjlighet till kortare eller minskade transporter än ett mer externt läge. Befintliga tekniska anläggningar kan utnyttjas effektivare.

Följdinvesteringar kan bli aktuellt när det gäller vatten- och avloppsanläggningar inom den aktuella stadsdelen, eftersom systemet längre in mot centrum idag är hårt belastat. Följdinvesteringar kan också bli aktuellt i samband med planens genomförande för att säkra upp befintligt och kommande behov av närrecreation.

Det finns en viss risk för ålderssegregering då det nya boendet i första hand kommer att vända sig till äldre. Konflikt kan uppstå mellan olika intressegrupper när det gäller verksamheterna vid Vråens centrum. Samtidigt finns det möjligheter att få positiva sociala effekter. De äldre kan få ett varierat socialt liv i en trygg närmiljö och för samtliga åldersgrupper ges ökad kontakt.

Ingen av de ovannämnda effekterna förväntas var för sig eller sammantaget ge en betydande miljöpåverkan. Slutsatsen av behovsbedömningen är därför att genomförandet av planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i Plan- och bygglagen 5 kap eller i Miljöbalken 6 kap. Inte heller förväntas de nya verksamheterna att påverkas av en betydande miljöpåverkan. Det finns därför inte ett behov av en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 2007-04-26 att godkänna ett avtal med Finnvedsbostäder AB angående försäljning av fastigheten Rörstorp 6:10 och del av fastighet Rörstorp 6:1 samt att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att i enlighet med avtalet ändra detaljplanen för det aktuella området. I avtalet framgår bland annat att det överlåtna området ska avsättas för bostadsbebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, vegetation och geoteknik

Mark och vegetation

Den södra delen av planområdet består idag i huvudsak av en parkering samt av en större gräsyta med enstaka träd såsom tall och björk, men även en solitär kastanj vilken dock har skadade rötter. Längs gång- och cykelbanan närmast vårdcentralen finns en uppvuxen oxelallé som är värdefull för att förstärka stråket. I höjd med vårdcentralens entré luckras allén upp och förlorar sin tydliga form.

Mellan gång- och cykelvägen i söder mot Växjövägen finns en dunge av naturkaraktär med bland annat ek, asp och björk. Denna ska i stora delar sparas men ett antal träd kommer att fällas i samband med att cykelvägen, som finns i dungens utkant, flyttas närmare Växjövägen. Delen av dungen som hamnar norr om cykelvägen tillfaller kvartersmark. Det finns en risk för konflikt mellan å ena sidan framtida boendes önskemål om mer ljus, och å andra sidan de höga träden vilka är en viktig tillgång för stadsbilden. Dungen bör bibehålla ett naturligt träd-, busk- och markskikt för att fortsatt ha en naturkaraktär, för att fungera som skärm mot Växjövägen och för att kunna klara en extensiv skötsel. I dagsläget är viss gallring möjlig för att öka ljusinsläppet mot den nya bostadsbebyggelsen utan att ge avkall på karaktären. Planområdet närmast Vråenvägen består i huvudsak av gräsytor och enstaka träd- och buskplanteringar.

- **Oxelträden närmast Växjövägen ska bevaras och markeras med planbeteckningen "n₁" på plankartan.**
- **Parkmarken närmast Växjövägen bör bibehålla en naturlig karaktär.**

Geotekniska förhållanden

1969 genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning för hela Vråenområdet av HSBs Riksförbund. I huvudsak består marken av morän med ett stråk av sand eller mo på morän som sträcker sig i sydväst-nordöstlig riktning genom Vråens centrum. Enligt rekommendationerna i den geotekniska undersökningen kan såväl låghusbebyggelse och

högre byggnader grundläggas med utbredda grundsulor direkt i mark. En detaljerad geoteknisk undersökning bör genomföras i samband med projektering av ny bebyggelse. Endast källarlösa hus får byggas (beteckning "b" på plankartan).

Radon

Enligt Värnamo kommuns markradonundersökning från 1992 tillhör planområdet ett så kallat normalriskområde inom det lägre intervallet. Detta innebär att nya byggnader skall utföras radonskyddade. Kravet på radonskyddat byggande gäller inom stora delar av kommunen och innebär inga exceptionella åtgärder.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området ligger utanför riskområdet för höga vattenstånd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Öster om Brushanegatan ligger hyreslägenheter i två våningar och söder om Växjövägen ligger villakvarter. I norra delen av kvarteret Härfågeln, norr om vårdcentralen, ligger det sk Härbärgat med tolv bostadslägenheter. Det fungerar som äldreboende och drivs av den ideella föreningen Härbärgets vänner.

Planförslaget innebär att det strax söder om Vråens centrum byggs två punkthus med fem bostadsvåningar och en våning för vindsförråd. Husen kopplas samman i bottenplanet. Första våningen avsätts för ett gruppboende omfattande ca fem lägenheter samt ett vårdboende omfattande ca nio lägenheter. Punkthusens övriga våningar kommer att tillsammans att rymma ca 46 lägenheter med ett, två eller tre rum och kök. Kommunens ambition är att dessa bostadslägenheter i första hand ska vända sig till äldre personer och enligt avtal mellan Värnamo kommun och Finnvedsbostäder AB ska lägenheterna vara förbehållna äldre hyresgäster som uppnått en viss ålder. Den åldern kommer att specificeras senare. Vid det befintliga sk härbärgat föreslås en utbyggnad för att ge plats för ytterligare fyra lägenheter.

Det finns en viss risk för ålderssegregering då det nya boendet i första hand kommer att vända sig till äldre. Konflikt kan uppstå mellan olika intressegrupper när det gäller verksamheterna vid Vråens centrum. Samtidigt finns det möjligheter att få positiva sociala effekter. De äldre kan få ett varierat socialt liv i en trygg närmiljö och för samtliga åldersgrupper ges ökad kontakt.

- **Planen ger utrymme för ca 46 bostadslägenheter, ca 5 lägenheter i gruppboende, och ca 9 lägenheter för vårdboende.**
- **Området för det sk härbärgat planläggs för bostäder samt handel. Detta ger möjlighet att komplettera det befintliga härbärgat/äldreboendet med ca 4 lägenheter.**

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Flera av lokalerna runt Vråens centrum, inklusive norra delen av planområdet, utgör arbetsplats för butikspersonal, personal inom kommunala fritidsförvaltningar mm. Den största arbetsplatsen utgörs dock av vårdcentralen strax väster om planområdet. En eventuellt ny dagcentral kommer att innebära att även personal från hemtjänsten får egna lokaler på Vråen. Vård- och gruppboendet i det nya bostadskomplexet beräknas behöva personal på totalt ca 6 personer.

Offentlig och kommersiell service

Strax väster om planområdet ligger Vråens vårdcentral med apotek. Runt torget på Vråens centrum ligger Maria kyrka med församlingshem, tandläkarmottagning, bibliotek, ungdomsgård, second hand-butik och föreningslokaler för idrotts- och intresseföreningar. Förslag finns att komplettera verksamheterna med bland annat en dagcentral med verksamhet inriktad mot äldre samt lokaler för hemtjänsten.

Idag finns inte längre dagligvarubutik i närområdet. Tidigare handelsverksamhet på platsen har varit mer omfattande och då inneburit parkeringsproblem i området. Därför ändras användningen inom kvarteret Brushanen i planområdets norra del till centrumändamål för att tydliggöra att området är lämpligt för en blandad verksamhet där handel enbart ska utgöra ett mindre inslag. Även området som idag utgörs av bostäder i norra delen av kvarteret Härfågeln är delvis planlagd för handelsverksamhet. Någon sådan finns inte idag men med tanke på närheten till torget kan det bli aktuellt i framtiden. Även här bör dock handeln vara begränsad och föreslås därför få omfatta maximalt 200 m².

Närmaste dagligvarubutik ligger vid Plombohusplan respektive Malmövägen med ett gångavstånd på ca 700 m. Rörstorpsskolan är den närmaste skolan med ett gångavstånd på ca 400 m. Ett flertal förskolor finns i närheten av Vråens centrum liksom äldreboendet Östrabo. Ytterligare ett äldre- och vårdboende finns längs Ringvägen, ca 400 m söder om planområdet.

- **Verksamhet inom kvarteret Brushanen planläggs för centrumändamål.**
- **Inom norra delen av kvarteret Härfågeln tillåts handel omfattande maximalt 200 m² bruksarea (beteckning H₁ på plankartan).**

Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer samtliga att ha en mycket hög tillgänglighet. Vråens centrum som helhet har en god tillgänglighet för rörelsehindrade. Viktigt är att gång- och cykelvägar fortsatt hålls trafikseparerade och med en hög standard för framkomlighet med rollator eller rullstol. Tydliga kontraster i materialval på gångvägar, vid entréer mm bör övervägas för att underlätta orienteringen för synsvaga.

- **En gångväg bör anläggas längs Brushanegatan för att säkra tillgängligheten till det nya bostadskomplexet österifrån.**

Byggnadskultur och gestaltning

Vråen byggdes ut i huvudsak på 1970-talet och kännetecknas av en låghusbebyggelse med i huvudsak hyreslägenheter i form av radhus, loftgångshus och flerbostadshus. Själva centrum utgörs av en klassisk torgplats omgiven av låga byggnader för serviceändamål samt med en kyrka i nordväst. Denna torgkaraktär med byggnader i en lägre skala, behålls genom att den tidigare planbestämmelsen om maximalt en våning för Brushanen 1 överförs till den nya planen. Vårdcentralen byggdes i början på 1990-talet. Även den består av en byggnad med i huvudsak en våning, men i ljust tegel istället för de överlag mörka kulörerna hos 70-talsbebyggelsen.

Det nya bostadskomplexet med två punkthus med maximalt fem våningar kommer att utgöra ett nytt inslag på Vråen i kontrast till den i övrigt låga bebyggelse. En ökad exploatering nära stadsdelens centrum kan dock upplevas naturlig för att utnyttja närheten till befintliga servicefunktioner och allmänna kommunikationer. I likhet med vårdcentralen har ljusa kulörer föreslagits.

Utöver maximalt fem våningar för bostadsändamål får ytterligare en indragen våning för förrådsvind anläggas. Begränsning till enbart förråd syftar till att den få den översta våningen

inskjuten och göra att byggnaden upplevs som mindre kompakt. Tomten klarar inte heller ytterligare lägenheter med hänsyn till det begränsade antalet parkeringsplatser.

- **Det nya bostadskomplexet innebär ett nytt inslag på Vråen med sina två punkthus**
- **Punkthusen får uppföras i högst fem våningar. Utöver detta våningsantal får en indragen förrådsvind anläggas (beteckningen "v" på plankartan). Punkthusen kan sammanlänkas i markplan med en bostadsdel i en våning.**

Skyddsrum

Skyddsrum finns i anslutning till vårdcentralen (kvarteret Härfågeln) samt vid Mariakyrkan (kvarteret Kyrktuppen).

Friytor

Grönstruktur

Vråen utgör tillsammans med Nylund den största stadsdelen i Värnamo både vad gäller yta och invånarantal. Inom Vråen bor en stor del av invånarna i flerfamiljshus och de är också dessa grupper som har betydligt mindre och tristare friytor jämfört med dem som bor i småhuskvarteren. Genomsnittet för stadsdelen är 90 m² grönyta/invånare men största delen av friytorna utgörs av naturmark längs E4:an (bullerstörd) och längs Nydalavägen. Planområdets närmaste park är Vråenparken. Den är relativt generös till sin storlek och ligger strategiskt men grund av sitt låga vistelsevärde har den ett lågt utnyttjande. När *Grönplanen för Värnamo stad* (antagen 1991) togs fram var planområdet fortfarande en del av Vråenparken men redan då var planen att Vråenvägen skulle förlängas och ny bebyggelse föreslogs på platsen. Området har därefter redovisats som ett parkobjekt i *Gröna, sköna Värnamo - Grönstrukturprogram för Värnamo* (2007). Den södra delen av planområdet utgörs idag av en gräsyta med solitära träd samt en oxelallé. Tillsammans med trädningen närmast Växjövägen har platsen karaktär av enklare park. Parkeringen med återvinningsstation utgör samtidigt en baksida till Vråens centrum. För att bevara stadsdelens grönstruktur ska i första hand gång- och cykelstråken väster och söder om planområdet bevaras med befintlig vegetation. En minskning av dungen kommer dock att ske för att ge plats åt trädgårdsyta tillhörande punkthusen. De första två träden i oxelallén ska sparas för att markera entrén.

- **Gång- och cykelvägen får ett nytt läge med en bågform mot söder. Gång- och cykelvägen samt marken söder om cykelvägen ned till Växjövägen planläggs som parkmark närmast Växjövägen.**
- **Oxelträden närmast Växjövägen utgör entré till gång- och cykelstråket och ska bevaras.**

Lek och rekreation

Närmaste parkområde är Vråenparken, ca 100 m från planområdet, med en kulle för pulkaåkning och gräsytor som kan användas till bollspel. Trots sitt strategiska läge vid flerbostadshus och gång- och cykelvägar är parkens upplevelsekvaiteter få och här saknas t ex en anlagd lekplats, sittplatser, en varierad vegetation och gångvägar utöver de större som ligger i parkens utkant. De nya bostäderna som föreslås vänder sig i första hand till äldre och även för denna målgrupp skulle en utveckling av Vråenparken behövas. Avståndet till Vråenparken kan dock uppfattas som långt för fysiskt försvagade personer varpå det är viktigt att en attraktiv närmiljö skapas intill punkthusen. För rekreation i naturmiljö finns rekreationsområdet vid Vråens vattentorn, ca 400 m öster om planområdet.

Gator och trafik*Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Infart till den föreslagna bostadsbebyggelsen i planområdets nordvästra del ska ske från Växjövägen. Det nya bostadskomplexet i den södra delen nås via Brushanegatan. Torget utgör en knutpunkt för flera gång- och cykelstråk som söker sig västerut ner mot stadens centrum och i öster i en axel upp genom hela bostadsområdet mot Vråens rekreatiomsområde. Samtliga gång- och cykelstråk är trafikseparerade.

Kollektivtrafik

Linje 50 trafikerar Vråenvägen med en busshållplats i anslutning till vårdcentralen måndag-fredag med en avgång i timmen dagtid.

Parkering, varumottagning, utfarter

I och runt Vråens centrum finns ett flertal parkeringsplatser som ingår i en gemensamhetsanläggning. Fem olika fastigheter omfattas av gemensamhetsanläggningen med idag 230 parkeringsplatser. Behovet för den fortsatta gemensamhetsanläggningen ökar något till ca 250 parkeringsplatser för att täcka in dagcentral, nya lägenheter vid härbärgat mm. Dessa blir fördelade på vårdcentralens befintliga parkering (fastighet Rörstorp 6:10), ny parkering öster om den sk Rörstorpshallen (fastighet Brushanen 1) samt befintlig parkering norr om Mariakyrkan (fastighet Rörstorp 6:11). För att klara antalet parkeringar i gemensamhetsanläggningen kommer vårdcentralens parkering att behöva byggas ut med ca 15 parkeringsplatser. En mindre del av parkeringen närmast de nya bostadshusen (punkthusen) kommer att behöva avsättas för gemensamhetsanläggningen, men i övrigt ska denna parkering enbart täcka behovet för bostäderna och verksamheterna i de nya bostadshusen (punkthusen). Detta har uppskattats till 46 parkeringar för bostadslägenheterna, det vill säga 1 parkeringsplats per lägenhet, samt 6 parkeringar för personal och besökande till grupp- och vårdbostäder. Det största parkeringsbehovet i området som helhet finns under dagtid.

Parkeringen vid bostadshusen (punkthusen) kommer att göra det möjligt till varumottagning, angöring för färdtjänst mm i direkt anslutning till husets entréer. Utfart sker mot Brushanegatan.

Planändringen som omfattar delar av fastigheten Härfågeln 1, ger möjlighet till att stycka av bostadshusen från den fastighet som idag omfattar både vårdcentral och härbärgat. Detta innebär krav på utfartsmöjlighet mot Vråenvägen.

- **Parkeringen vid bostadskomplexet (punkthusen) ska täcka behovet för nyttillkomna boende och personal.**
- **Delar av planområdet ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för parkering.**
- **Infart till härbärgat samt för områdets gemensamhetsanläggning (parkering) kommer att ske via angränsande fastigheter. Infartsområdena är markerade med "y" på plankartan och säkras upp via avtal.**

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller, dvs önskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A, dB(A). Ekvivalent bullernivå är buller beräknat som ett genomsnitt per dygn. Maximalnivå är den högsta uppmätta eller beräknade ljudnivån. Decibelskalan är logaritmisk. Vråenvägen har idag ca 4000 fordonsrörelse/dygn. För utbyggnaden av äldreboendet norr om vårdcentralen innebär det att riksdagens riktvärden för buller vid nybyggnation inte kan klaras

utan åtgärder. Trafikmängden längs Växjövägen uppgår till ca 3000 fordon. För det nya bostadskomplexet vid Brushanegatan kan riktlinjerna följas utan särskilda åtgärder.

I tabellen nedan anges de riktvärden för vägtrafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse (regeringens proposition 1996/97:53) samt beräkningar för nybyggnationen närmast Vrånsvägen (fasad närmast vägen).

		Riktvärden dB(A)	Beräknade värden för utbyggnad dB(A) utan särskilda åtgärder
Ekvivalentnivå	Inomhus	30	34
	Utomhus vid fasad	55	59
Maximalnivå	Inomhus nattetid	45	53
	Utomhus vid uteplats	70	78 (38 vid befintlig innergård)

Bullerberäkningarna visar att det krävs åtgärder för utbyggnaden närmast Vrånsvägen för att komma ner till acceptabla bullernivåer. Fasader med god förmåga att dämpa buller är t ex fasadtegel samt varianter av putsade fasader. Planen reglerar byggnationen på följande sätt:

- **Fasaderna inom byggrätten närmast Vrånsvägen ska utföras med bullerdämpande åtgärder för att klara de av riksdagen uppsatta riktlinjer för buller inomhus som uppkommer från vägtrafik.**
- **De nya lägenheterna närmast Vrånsvägen ska ha tillgång till bullerskyddad uteplats som klarar de av riksdagen uppsatta riktlinjer för buller utomhus som uppkommer från vägtrafik.**
- **Dessa två ovanstående bestämmelser återfinns i beteckningen "m" på plankartan.**

Balkonger och uteplatser i söder (och mot norr om så skulle förekomma) ska avskärmas för att klara de av riksdagen antagna riktlinjerna för buller på uteplats. Balkonger bör inte förläggas på byggnadens västergavel. Alla lägenheterna i den nybyggda delen av härbärgets kommer dessutom att ha tillgång till den skyddade uteplats som finns mellan den befintliga byggnadens två flyglar. Dessa utemiljöer tillsammans bedöms uppnå riktlinjerna.

Solstudier har genomförts för de nya punkthusen för att undersöka hur närliggande bostäder kan påverkas av skuggning. Vid sommarsolståndet, då solen går ned sent, kommer sydvästra delen av kvarteret Skatan att delvis skuggas under kvällstid. (Beräkning utförd för den 21 juni kl.20.00) Eftersom husen är punktformade kommer skuggan vara långsmal och vandra mellan lägenheterna. Vid tiden kring vintersolståndet, då skuggorna är som längst, kan delar av härbärgets få skugga kring lunchtid. (Beräkning utförd för den 21 december kl.12.00)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dag- och spillvattenledningar kommer västerifrån över vårdcentralens parkering, via i en ledningsrätt i södra delen av planområdet och upp mot Brushanegatan där den dels svänger in mot Vrånens centrum och dels fortsätter österut in mot befintliga bostadskvarter. Detta ledningsstråk är i sin tur kopplat till ett stråk som går norrut längs gång- och cykelbanan strax väster om planområdet och upp mot torget på Vrånens centrum. Ledningarna på ledningsrätten i södra delen av planområdet ligger på ett djup av omkring 4,5 meter och eventuella

reparationer på ledningen kan medföra att mark utanför ledningsrätten kommer att påverkas vid grävning.

Dricksvattenledningar följer i huvudsak längs Växjövägen och in mot Vråens centrum via Brushanegatans östra sida. De föreslagna bostadshusen vid Brushanegatan samt vid det så kallade härbärgatet kan kopplas till befintligt, kommunalt vatten- och avloppssystem.

Mark som tidigare varit utanför detaljplanelagt område och bestått av gräsyta, blir i denna detaljplan planlagd för bostäder. Detta innebär att mängden hårdgjord yta i viss mån kommer att öka. Vråen har redan idag en ansträngd dagvattensituation. Förr eller senare måste kommunen förbättra situationen genom att t ex anlägga ett dagvattenmagasin i stadsdelen. Det kan i framtiden bli aktuellt med ett sådant magasin, i form av en damm eller en översvämningssyta, i Vråenparken. Vråenparken ligger utanför planområdet och utformningen av denna detaljplan påverkas inte av detta konstaterande.

- **Befintliga vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark omfattas på plankartan av område för allmänna underjordiska ledningar (beteckningen "u" på plankartan).**
- **Byggrätten i söder läggs 1 meter från ledningsrätten för att öka marginalen vid behov av grävning.**

Värme

Hela Vråen är idag uppvärmt via fjärrvärme och de nya bostadshusen kan kopplas till detta nät. Finnvedsbostäder AB planerar att uppföra de nya bostadshusen som så kallade passivhus och anslutning till fjärrvärme kommer att användas enbart till varmvattenuppvärmning. Fjärrvärmeledningar följer västra sidan av Vråenvägen, i planområdet södra del samt längs med Brushanegatans västra sida.

- **Befintliga fjärrvärmeledningar inom kvartersmark omfattas på plankartan av område för allmänna underjordiska ledningar (beteckningen "u" på plankartan).**

El och tele

En optokabel går på norra sidan av Växjövägen för att i höjd med den centrala gång- och cykelbanan följa planområdets södra sida. En bredbandskabel följer längs Vråenvägens västra sida och norrut.

Avfall

Källsortering för hyresgästerna kommer att finnas inom den egna fastigheten. I övrigt förväntas avfallshämtning ske via entreprenör i likhet med närliggande bostadsområden. Den befintliga återvinningsstation som finns inom området kommer att flyttas till en ny plats.

Miljömålen

Riksdagen antog 1999 femton nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan vidareutvecklats inom varje länsstyrelse efter regionala förutsättningar. Värnamo kommun har också fört ner de femton miljökvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål.

Planförslaget innebär att grönytor tas i anspråk för bebyggelse och att det sker en förtätning av bostadsbebyggelsen. Det miljömål som i huvudsak anses beröras är miljömålet "God bebyggd miljö". Förslaget ger en positiv effekt på miljömålet genom placeringen av ny bebyggelse vid befintlig service och befintliga gång- och cykelstråk. Detta ger bl a minskade transporter. Positivt är också att nya bostäder kan kopplas till befintligt fjärrvärmenät. Stadsdelen är i antalet kvadratmetrar parkmark väl försörjd och bristerna ligger framförallt i

att den parkmark som finns närmast planområdet har få kvaliteter. God balans mellan grönytor och bebyggelse kan bibehållas under förutsättning att Vråenparken får ökade vistelsekvaliteter.

Administrativa frågor

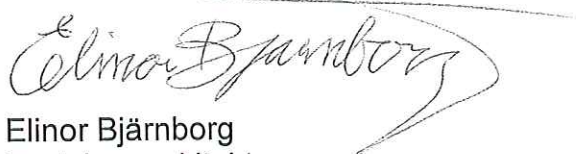
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. Kommunen är ansvarig för allmän platsmark.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

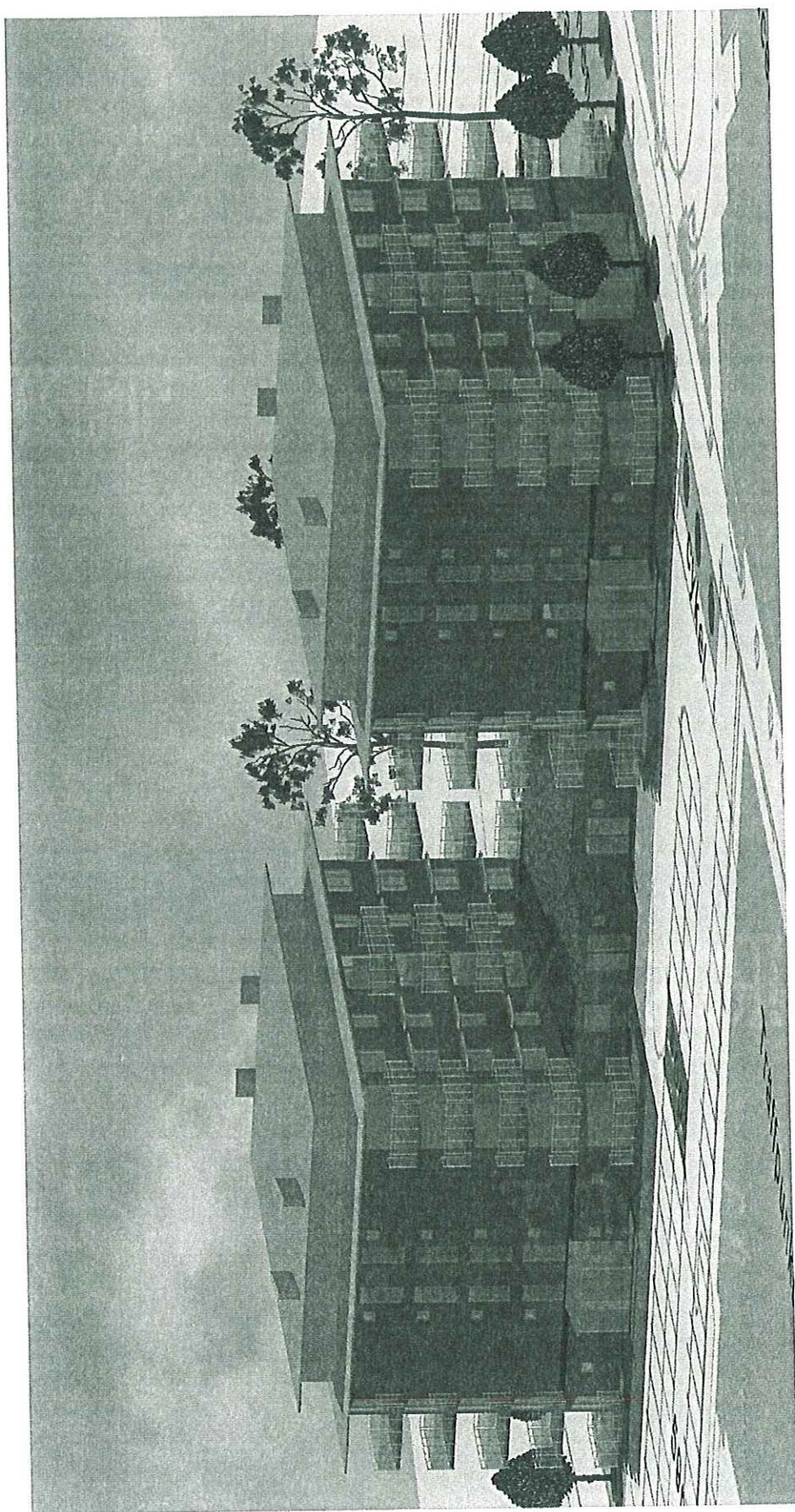
Upprättad i november 2007, reviderad i april 2008



Elinor Bjärnberg
landskapsarkitekt

Antagen av Kf: 2008-06-18

Laga kraft: 2008-07-16



Vråen Centrum Perspektivvy från norr

071115

ATRIO *arkitektur*
JÖNKÖPING

Detaljplan för
Rörstorp 6:10 m fl

Dnr 07.1786.211

I Värnamo Stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneförslaget avses att tas upp till antagandeprovning under första halvåret 2008 och bygglov för den planerade byggnationen kan ges efter att detaljplanen vunnit laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Bostäderna skall uppföras av Finnvedsbostäder. Kommunen ansvarar för gator och andra allmänna platser. Värnamo Energi svarar för el, fjärrvärme o dyl.

Avtal

Ett exploateringsavtal finns tecknat som innebär att kommunen överlåter den mark som skall bebyggas till Finnvedsbostäder. I avtalet regleras också upplåtelse av mark för fjärrvärme o dyl. I samband med byggnationen skall kommunen medverka till att flytta den återvinningsstation som finns på den aktuella marken.

Innan detaljplanen antas skall avtal tecknas med Finnvedsbostäder som behandlar de flyttningar av gång- och cykelvägar som krävs för att detaljplanen skall kunna genomföras. I detta avtal skall också bevarandet av de träd som finns inom kvartersmark närmast Växjövägen regleras (se plankarta).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Kommunen och Finnvedsbostäder äger marken inom planområdet.

Fastighetsbildning

Den fastighet som skall bebyggas med bostäder skall avstyckas från Rörstorp 6:10 och Rörstorp 6:1. Del av Rörstorp 6:10 skall fastighetsregleras till Brushanen 1 och del av Brushanen 1 skall regleras till den nyavstyckade fastigheten.

Den gemensamhetsanläggning (parkeringsplatser) som idag finns inom planområdet måste ändras. Skälet är bl a att en del av de områden som omfattas av gemensamhetsanläggningen kommer att bebyggas och att nya områden skall ingå i gemensamhetsanläggningen (se plankarta). Andelstalen för de fastigheter som skall ingå i gemensamhetsanläggningen kommer också att uppdateras. Andelstalet för Kyrktuppen 1 uttryckt i antal parkeringsplatser skall dock förbli oförändrat. Villkoren för upplåtelse av mark o dyl till gemensamhetsanläggningen har reglerats i ovan nämnt exploateringsavtal. I den mån infarter till dessa områden inte redan finns skall dessa tillskapas i samband med kommande förrättning.

Inom U-områdena finns vatten och avloppsledningar samt fjärrvärmeledningar och optokablar. I den mån dessa rättigheter inte redan finns säkrade genom t ex ledningsrätt skall särskilda servitut tecknas.

När bostadsdelen på Härfågeln 1 avstyckas skall infarten till den nya fastigheten gå över resterande del av Härfågeln 1, se y-område på plankartan. Vid en avstyckning måste ansvaret för de tekniska anläggningarna (t ex för värme, el och vatten) som idag är gemensamma för de olika byggnaderna delas upp och regleras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planförslaget bedöms inte medföra några större kostnader för kommunen. Intäkter i form av köpeskilling av mark o dyl regleras i ovan nämnt exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Finnvedsbostäder har uppmärksamats på att en detaljerad geoteknisk undersökning kan behövas i samband med projekteringen av den nya bebyggelsen.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen
November 2007, Reviderad April 2008
Värnamo kommun



Britt Andersson

Antagen av Kf: 2008-06-18
Laga kraft: 2008-07-16