



	Gällande användnings- och egenskapsgräns
	Traktgräns
	Fästighetsgräns
V Ä R N A M O	Traktnamn
0:00	Block- och enhetsnummer
OXEN	Kvarternamn
00	Tomtnummer
	X=115900
Nygatan	Gatunamn
	Befintliga byggnader (husliv)
	Jordkällare
	Markkonturer
	Staket
	Häck
	Stödmur
	Strandlinje
⊕	Lykt Stolpe
⊗	Träd
○ 0000	Polygonpunkt
○ 0000	Höjdpunkt
+	Rutnätpunkt
000.0	Befintlig markhöjd
000	Nivåkurvor

Ulf Östberg
mättningschef



ANTAGANDEHANDLING

Annacarin Holm
planförfattare

Dnr 02.781
L 211

Antagen av KF: 2003-03-27
Laga kraft: 2003-10-02

F 313





SITUATIONSPLAN
/1:500

NYBYGGNAD BOSTÄDER
OXTORGET VÄRNAMO

P01-3084A/2002-05-31/IMC
REV A 2002-06-04/IMC REV B 2002-10-28/IMC
REV C 2002-10-29/IMC

bsv arkitekter & ingenjörer ab

2



AXONOMETRI

NYBYGGNAD BOSTÄDER
OXTORGET VÄRNAMO

P01-3084A/2002-05-31/IMC
REV A 2002-06-04/IMC REV B 2002-10-29/IMC

bsv arkitekter & ingenjörer ab **1**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000, med tillhörande planbestämmelser och illustration. Till planen hör också denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och en samrådsredogörelse. Efter utställningen tillkommer ett utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Oxtorget är en av Värnamos äldre marknadsplatser men används idag som grönyta och aktivitetsyta/lekpark. Idag är området i plan utlagt som allmän plats (gata / torg) i en äldre detaljplan från 1928. Detta planförslag syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus enligt till planen hörande illustration. Förslaget medger bostäder i huvudsakligen två plan. Längst ner mot Lagan medges även en mindre del i tre plan.

Möjligheten att anordna en flytbrygga i den sydöstra delen av planområdet ingår också i förslaget. Här är tanken att man ska kunna angöra med en kanot eller kanske meta. Denna del av planområdet skall även vara tillgänglig för allmänheten.

PLANDATA

Planområdet är beläget alldeles i närheten/strax norr om Värnamo centrum utmed Lagans västra strand. Området omges av Nygatan i söder, Lagan i öster samt kvarteren Hästen och Åbrinken i väster respektive norr. Avstånd till centrum och Storgatsbacken är ca 700 meter, till Enehagsskolan (låg- och mellanstadie) och Finnvedens gymnasium ca 1 km.

Oxtorget är en av Värnamos äldre marknadsplatser, kanske mest känd för sina kreatursmarknader men här kunde man även gå på cirkus och tivoli.

För den västra – större delen av området gäller en detaljplan från 1928, vilken lagt fast området för allmän plats (gata och torg). För den östra delen av området ner mot Lagan gäller en detaljplan från 1956. Detta område är också allmän platsmark avsedd att hållas planterad.

Den del av detaljplanen som omfattar ny mark för bostadsbebyggelse är ca 10 600 m² stort. Planområdet ägs i sin helhet av Värnamo kommun. Oxtorget övergår dock till Finnvedsbostäder AB:s ägo då detaljplanen vinner laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Oxtorget har sedan länge varit med i kommunens bostadsförsörjningsprogram som ett av de områden där bostadsbebyggelse planeras.

I översiktsplanen för Värnamo stad "Värnamo 2000" från 1987 är Oxtorget också utlagt för bostadsändamål.

I grönplanen för Värnamo från 1991, som skall vara ett stöd när kommunen ska ta ställning till förslag om att använda friytor för bebyggelse eller andra ändamål, finns Oxtorget med som en gräsmattepark, klass III. Det innebär att parken efter övervägande kan användas till annat ändamål.

Under 2001 skickade kommunen ut en intresseförfrågan om byggnation på Oxtorget. Efter bedömning av fem olika inkomna förslag föll valet på det förslag som nu redovisas på till planen hörande illustration. Kommunen har också därefter tecknat avtal med Finnvedsbostäder om överlåtelse av mark. Avtalet förutsätter dock att föreliggande planförslag antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft.

Kommunfullmäktige har också gett miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan utifrån ovannämnda förslag.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som *innebär en betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En byggnation på Oxtorget har inte bedömts medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats, utan de frågor som är angelägna att belysa finns med i denna beskrivning. Det handlar bl a om natur- och geotekniska förutsättningar utmed Lagan och om den nya bebyggelsens utformning i förhållande till omkringliggande miljö.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Oxtorget utgör idag en "gräsmattepark" utan annan vegetation än några enskilda träd och med endast någon enkel lekanordning. Kraftiga åtgärder i form av planteringar m m skulle krävas för att skapa en fungerande park av ytan. Slänten och stranden vid Lagan är dock bevuxen med större träd av varierande art och ålder. (Tallar och lövträd) Denna del av området utgör en stor kvalitet både ur landskapsbildssynpunkt såväl från land som vatten och ur funktionssynpunkt.

Området är enligt boende i området mycket flitigt använt av såväl barn som vuxna för bollspel o d. Några andra närparker finns inte i området.

Området faller mot Lagan i öster från nivåer kring +158 i väster till ca +155 vid slänkrönet i öster. Vattenytan i Lagan inmättes i oktober 2000 på nivåer kring +144, 7. Slänten mot Lagan är brant motsvarande en lutning på ca 1:2. Lokalt förekommer även brantare partier.

I den södra delen mot Lagan är slänten flackare och det är också endast här man, utan besvär kan ta sig ner till ån. Denna del används idag delvis av allmänheten och här finns bänkar och papperskorg. Plankartan innehåller en bestämmelse som innebär att denna del av området även i fortsättningen kommer att vara tillgängligt för allmänheten. Det gång- och cykelstråk som planeras mellan de nya bostadshusen och Lagan blir också tillgängligt för allmänheten. Det gör att även området närmast Lagan delvis blir tillgängligt för andra än boende i det nya området.

Området mellan Oxtorget och kvarteret Åkällan i söder läggs ut som naturområde. Här blir det också möjligt för gc-trafik att komma fram.

Geotekniska förutsättningar

Inför planarbetet har en översiktlig geoteknisk undersökning gjorts av A.D. MARKKONSULT (se bilaga). Undersökningens översiktliga karaktär innebär att varje enskilt objekt skall föregås av en mer detaljerad geoteknisk undersökning. Det är särskilt angeläget med hänsyn till de branta slänterna ner mot Lagan att undersöka släntens stabilitet och dess benägenhet för skred. För stabiliteten av slänten är det av yttersta vikt att träddrån i den nedre delen av slänten får vara kvar. Även små förändringar kan negativt påverka släntens stabilitet. En bestämmelse har därför påförts plankartan som reglerar detta.

För att noggrannare utreda släntens stabilitet har ytterligare prover tagits i fyra punkter. Dessa visar att marken består av fyllning (i huvudsak sand och silt) med en mäktighet upp till 6 meter. Därefter följer sand ner till 2 meter under åbotten (vilket var det djup undersökningen sträcktes till). Någon lera har ej påträffats. Undersökningens resultat visar att grundläggning intill 17 meter från slänkrön kan ske utan att släntens stabilitet påverkas. Även vid till exempel anläggande av gång- och cykelvägar måste hänsyn tas till släntens stabilitet.

Rasriskerna i ett långsiktigt perspektiv bedöms som små utifrån dagens förutsättningar och den påverkan som detta planförslag innebär. Slänten har, bortsett från mindre ras, varit intakt under en mycket lång tid och man kan idag inte se att förutsättningarna framöver kommer att ändras. Skulle exempelvis Lagans meandrande lopp drastiskt ändras och därmed påverka stabiliteten i slänten kan det förstås bli aktuellt med andra förstärkningar/erosionsskydd i form av t ex krossmaterial. En översiktlig översvämningsskartering längs Lagan är gjord av Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut(SMHI). Denna har inte tagit upp området väster om Lagan som ett riskområde för t ex 100 års flöde.

Grundläggning av planerade byggnader föreslås ske med plintar/utbredda plattor, alternativt kantförstyvad platta.

Strandskydd

Strandskyddet för området är redan idag upphävt eftersom området i sin helhet redan är detaljplanlagt.

Riksintresse – naturvård

Området runt Lagan, nedströms Hörledammen är av riksintresse för naturvården enligt Miljöbalken 3:6. Det innebär att, man vid all planering kring Lagan skall ta särskild hänsyn till framtida meandering.

Oxtorget ligger på gränsen till eller strax utanför riksintresseområdet varför planförslaget inte innebär någon påverkan på riksintresseområdet. Anledningen till att Oxtorget hamnat utanför riksintresset är framförallt att det ligger inom ett större bebyggelseområde och att Lagans strandlinje därmed ändå till stor del är ”låst”.

Vattenverksamhet

Detaljplanen omfattar även vattenområde/Lagan där bestämmelsen medger en flytbrygga i första hand avsedd för bostäderna på Oxtorget. Enligt miljöbalkens 11 kap. är flytbryggor att beteckna som vattenverksamhet. I detta fallet omfattar vattenverksamheten inga ingrepp i strandlinjen och kan inte anses skada allmänna eller enskilda intressen varför något tillstånd enligt miljöbalken inte torde krävas.

Bryggan kan nyttjas för t ex mete och man kan även angöra med en kanot.

Bebyggelse

Kvarteren runt Oxtorget utgör bebyggelse från i huvudsak den första hälften av 1900-talet i form av enbostadshus och mindre flerbostadshus. Söder om, på Åkällan 1, ligger två större flerbostadshus uppförda under 1991. Inom planområdet finns idag inga byggnader.

Planförslaget medger uppförande av bostäder i två respektive tre plan. Byggrätterna för området är fastlagda i stråk från väster till öster, med tanke på att det ska vara sikt mellan husen och ner mot ån. Maximal exploateringsgrad i planförslaget är drygt 0,7, d v s våningsytan (den sammanlagda våningsytan på alla plan) utgör då 70 % av tomtytan. (Den brantaste delen av slänten ner mot Lagan är då borträknad från tomtytan. I annat fall skulle exploateringsgraden hamna på runt 0,65.) I jämförelse med centrumområden i övrigt är 0,7 en låg exploateringsgrad. Den planerade byggnationen som nu är aktuell omfattar 44 lägenheter. Planen möjliggör utöver den illustrerade byggnationen mindre utbyggnadsmöjligheter. Det innebär att exploateringsgraden för planerad byggnation är lägre än vad planen medger enligt ovan.

Eftersom området ligger inne bland befintliga äldre kvarter är det angeläget att den nya bebyggelsen anpassas efter omgivningen.

Trafik

Biltrafik och parkering

Idag går Kvarnängsgatan genom planområdet och ger därmed möjlighet till genomfart mellan Sandgatan och Nygatan. När planförslaget genomförs försvinner denna möjlighet och Kvarnängsgatan får en kortare återvändsgränd i söder mot planområdet.

Avstängningen av Kvarnängsgatan innebär att genomfartstrafiken försvinner vilket är positivt för miljön och trafiksäkerheten i området. Det innebär också att en del av de boende i den södra delen av Kvarnängsgatan kommer att välja Oxdrivargränd för att komma ut på Jönköpingsvägen. Oxdrivargränd är en mycket smal gata, vilket kan innebära att det blir problem vid exempelvis möte. Trafikintensiteten kommer dock att vara av den storleksordningen att den kan tåla detta. Ett alternativ finns också att välja att köra norrut mot Sandgatan.

Utfart från det nya bostadsområdet kommer således enbart att ske söderut mot Nygatan. Trafiken till och från området är sedan tänkt att gå direkt ut mot Jönköpingsvägen. Beroende på hur trafiksituationen kommer att se ut i denna korsning, kan en del trafik som har sitt mål västerut, tänkas köra Finngatan och vidare ut mot Lagastigen. Den nya byggnationen kan förväntas medföra en trafikökning motsvarande ca 200 fordon/dygn.

I samband med plangenomförandet måste även tillfarterna till Hästen 6 och 9 samt till Åbrinken 1 lösas. Dessa har idag sina tillfarter via Oxtorget. Enligt planförslaget kommer in- och utfarten för Åbrinken 1 att ske från Kvarnängsgatan. Hästen 6 och 9 får sina in- och utfarter via den nya parkeringen på Oxtorget. Dessa skall säkerställas genom servitut i samband med kommande lantmäteriförrättning.

Parkeringen för de nya bostäderna kommer att ske i den västra delen av tomten för att få bostadshusen så nära Lagan som möjligt och skapa en trevlig utemiljö på "sjösidan". Det är viktigt att påtala att all parkering skall ske på tomten då det inte finns några större möjligheter till allmän parkering i området runtomkring.

Den planerade byggnationen omfattar totalt ca 4000 m² bruttoarea (BTA) och antalet lägenheter blir 44 enligt nu gällande skisser. Det är rimligt att man inom tomten anordnar en p-plats per lägenhet samt några besöksparkeringar. Enligt bifogad illustration tillskapas 50 platser. Utöver de 50 parkeringsplatserna har tre platser lagts ut för fastigheten Hästen 9. Dessa får liksom infarterna för Hästen 6 och 9 säkerställas med servitut i kommande förrättning.

Planförslaget innebär att Nygatan breddas med tre meter för att ge plats åt gatuparkering. Gatan rymmer ca 10 platser. Dessa är tänkt att nyttjas för besökare till fastigheterna runt Oxtorget.

Eftersom bostäderna ligger så pass långt från Jönköpingsvägen (80-90 meter) och även har två rader med bostadstomter emellan, kommer det inte att ställas några särskilda krav vad beträffar bullerskydd på fasader etc.

Gång- och cykeltrafik

Kvarnängsgatan används idag även som gång- och cykelväg. Gångtrafikanter och cyklister har sedan möjlighet att söderut ta en befintlig stig mellan kvarteret Åkällan och Lagan. Därefter kan elever till FIGY passera ån och komma vidare till skolan alternativt ta samma väg som elever till Enehagsskolan och köra via Finngatan och gc-systemet utmed Lagastigen.

En upptrampad stig visar att många gång- och cykeltrafikanter väljer att gena diagonalt över Oxtorget. Planförslaget innebär att gång- och cykeltrafiken även fortsättningsvis kan köra snett igenom området. Ett x-område är utlagt mellan de nya bostäderna och Lagan, vilket innebär att t ex skolbarnen slipper korsa Nygatan/Finngatan på sin väg till skolan.

Illustrationen visar att infarten för det nya bostadsområdet sker i ungefär samma läge som befintlig gata genom området. Här läggs också ett x-område ut i planen som innebär att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Miljö kvalitetsnormer

Från och med den 1 januari 1999 (enl 5 kap. Miljöbalken) gäller miljö kvalitetsnormer för utomhusluft d v s gränsvärden för de föroreningar eller störningsnivåer som människor och natur kan utsättas för utan olägenheter. Gränsvärden finns idag endast för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Någon risk för att dessa värden överskrids inom planområdet föreligger inte.

Kultur

Inom planområdet eller i dess närhet finns inga kända, fasta fornlämningar. Med hänsyn till områdets ringa omfattning torde heller inga arkeologiska utredningar krävas.

Oxtorget i sig utgör dock ett stycke kulturhistoria som gammal arena för kreatursmarknader, tålmöten, cirkusföreställningar m m. (Några dokument eller foton som styrker just Oxtorgets historia som kreatursmarknad har inte gått att finna, men eftersom marknader hölls ända fram i sen tid finns det gott om Värnamobor som själva varit med och kan berätta.) På Oxtorget finns idag inget som minner om dessa gamla historier, mer än platsen i sig. Det känns därför angeläget att i samband med byggnationen även uppföra/anlägga någon form av "minnesmärke", som kan påminna om vad som tidigare skett på platsen.

Tekniska anläggningar

Området kommer att värmas upp med fjärrvärme.

Området ansluts till kommunala vatten och avloppsledningar via Nygatan. Snett över området från Kvarnängsgatan ner mot Nygatan går idag VA-ledningar som måste ligga kvar. Dessa får inte byggas över och säkerställs med ett u-område på plankartan. Härifrån kan sedan serviser gå in till fastigheterna Hästen 6 och 9. Befintlig servisledning från Nygatan upp till Hästen 9 plockas därmed bort, bl a för att möjliggöra att garage kan byggas.

Längs med Nygatan, på kvartersmark, går en dagvattenledning. Denna tillsammans med två dagvattenbrunnar, också dessa på kvartersmark, säkerställs i plan. Den kommunala dagvattenledningen har dock inte kapacitet att ta emot dagvatten från det nya området. Dagvattnet härifrån får tas om hand på den egna fastigheten och därefter släppas i Lagan. Risken för förorening av Lagan med avseende på dagvattnet bedöms som mindre pga. verksamhetens karaktär. Förorenat dagvatten kommer i huvudsak från kör- och parkeringsytor. Risken för oljeutsläpp o d från dessa måste beaktas vid planeringen av dagvattenhanteringen inom fastigheten.

Sophämtningen kommer att ske från ett soprum i anslutning till parkeringsytan. Här kommer också att finnas en källsorteringsanläggning för det nya bostadsområdet.

Radon

Enligt en markradonundersökning från 1992 ligger Oxtorget mitt emellan ett s.k. lågriskområde och ett normalriskområde (lägre intervallet). En byggnation som ligger inom ett s k normalriskområde kräver ett radonskyddat utförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planen handläggs med ett normalt förfarande, innebärande att det efter samrådet och eventuella justeringar följer ytterligare en utställning. Därefter går detaljplanen via miljö- och stadsbyggnadsnämnden till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Värnamo i januari 2003

PLANENHETEN


Annacarin Holm
Planförfattare

Antagen av Kf: 2003-03-27

Laga kraft: 2003-10-02

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
detaljplan för VÄRNAMO 14:2
Oxtorget i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BAKGRUND

Den nya detaljplanen kommer att möjliggöra bostadsbebyggelse med ett centralt läge.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Planen beräknas antas av kommunfullmäktige under år 2003.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås till fem år, räknat från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNA- SKAP

Kommunen är huvudman för vägar och allmänna platser inom planområdet. Kommunen är ansvarig för VA-nätet. Värnamo Energi svarar för elförsörjningen i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger all mark inom planområdet.

AVTAL OCH FASTIGHETSBILDNING

Ett avtal har tecknats med Finnvedsbostäder AB vilket innebär att marken övergår i bolagets ägo när planen antagits.

Då detaljplanen genomförs kan fastigheterna Hästen 6 och 9 erhålla servitut för in- och utfartsväg genom planområdet. Servitut skall upplåtas till förmån för kommunen och Värnamo energi angående VA-ledningar respektive elkablar.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMI

Telia skall ombesörja och bekosta flyttning av telekabel.

Nygatan breddas så att längsgående parkering på norra sidan kan anläggas. Planen medger också att GC-väg kan byggas från Oxtorget ner till Finngatan. Kostnaden för breddning av gata och den del av GC-väg som ligger inom planområdet beräknas till 150 000 kronor. Medel finns upptagna i 2003 års budget.

Värnamo i februari 2003

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Britt Andersson

Antagen av Kf: 2003-03-27
Laga kraft: 2003-10-02