

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas på plankartan gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdesgräns.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående plangräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största byggnadsarea i kvm

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med uthus, förråd och miljöhus i högst en våning.

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkering får finnas

- Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas

UTFORMNING

- VI Högsta antal våningar för huvudbyggnad
- Högsta tillåtnanockhöjd i meter över nollplanet
- b₁ Endast källarlösa hus får uppföras
- v₁ Vind får inte inredas för bostadsändamål.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

- m₁ Lägenheter som exponeras för trafikbuller med nivåer som överstiger 55 dB(A) ska vara genomgående. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot fasad där ekvivalent ljudnivå ute vid fasad inte överstiger 55 dB(A). För eventuellt anordnande av en uteplats ska bullervärden vara högst 50 dB(A) ekvivalensnivå och 70 dB(A) maximalnivå för omgivningsbuller.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetiden är fem {5} år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Planområdet omfattas av en fastighetsplan, fastställd 1928-06-14 (B185). Denna berör fastigheten Våktaren 24. Fastighetsplanen upphör att gälla i sin helhet.

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för fastigheten VÅKTAREN 24 i Värnamo stad

Upprättad i september 2015
Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Dnr 14.2228.211

Antagen av KF: 2016-05-26
Laga kraft: 2016-06-23

Behnam Sharo
Planarkitekt

Skala 1:1000 (A3)

0 10 20 30 40 50 100 m



BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- Kvartersnamn
- Tomtnummer
- Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Fornlämning
- Markkontur
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur
- Järnvägsspår
- Slänt
- Dike

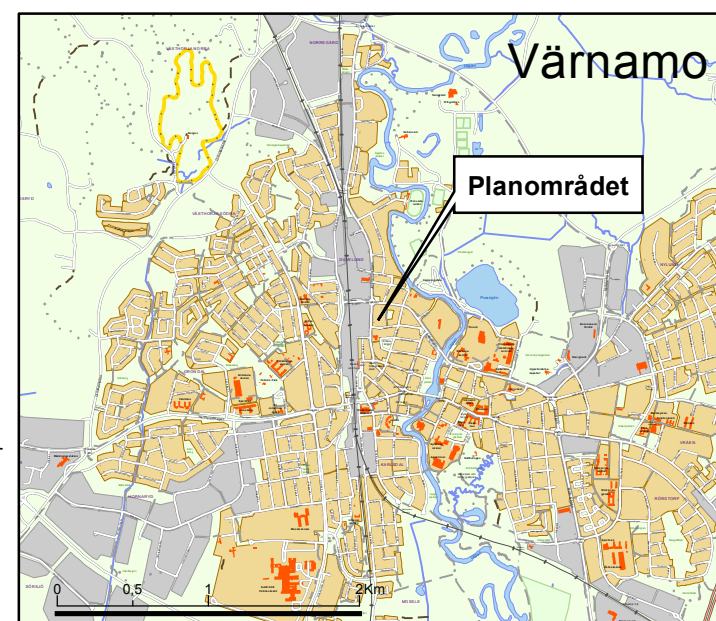
- Strandlinje
- Ledning
- Ledning i jord
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätspunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000. Fastighetsredovisningen aktuell 2015-03-30 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Håkan Sellgren
Mättningschef

F 365

ORIENTERINGSKARTA



Detaljplan för fastigheten
VÄKTAREN 24
i Värnamo stad

Dnr 14.2228.211
Antagen av KF 2016-05-26
Laga kraft 2016-06-23

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

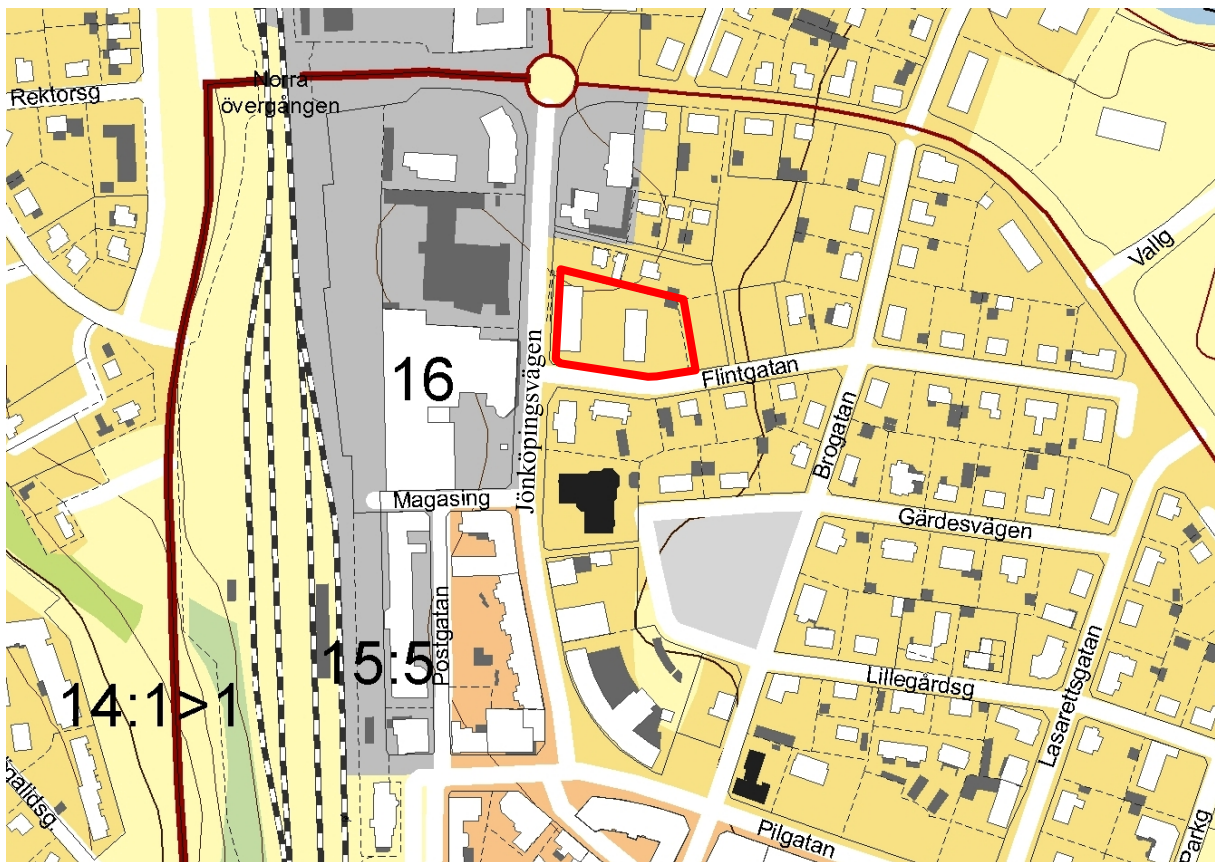
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Granskningsutlåtande

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fler studentbostäder behövs i Värnamo stad i dagsläget. Inom fastigheten Väktaren 24 finns det 50 studentlägenheter fördelade på två huslängor i två våningar. Mellan huslängorna finns det en grönyta och gemensam uteplats. En parkering som rymmer ca 20 bilplatser finns inom fastigheten.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med ett nytt bostadshus omfattande 20 - 24 studentlägenheter genom att utöka byggrätten på fastigheten. Bebyggelsen på Väktaren 24 är tänkt att utvecklas på ett sätt som bidrar till att göra studentfastigheten till en attraktiv miljö med egen karaktär. Föreslagen byggnadshöjd för det nya bostadshuset medger sex våningar. Det nya huset är tänkt att vara ett s.k. smart hus som hushållar med energi där bl. a. fasadytor är tänkta för solceller.



Planområdet markerat med röd, heldragen linje.

PLANHANDLINGAR

Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör en planbeskrivning med genomförandedel. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den. Övriga handlingar är behovsbedömning, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse. En del utredningar har även tagits fram som underlag till detaljplanearbetet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centralt läge i Värnamo stad vid Gummifabriken i Värnamo som bl.a. omfattar Campus Värnamo. 300 meter sydväst om planområdet ligger Värnamo tåg- och busstation. Planområdet ligger vid korsningen mellan Jönköpingsvägen och Flintgatan. I norr, öster och söder gränsar planområdet till bostadsbebyggelse medan i väster ligger Gummifabriken och gamla mejeriet på andra sidan Jönköpingsvägen. Byggnader som tillhör gamla mejeriet har nyligen rivits bort.

Planområdet omfattar hela fastigheten Väktaren 24 och utgör 3562 kvm. Fastigheten ägs idag av Studentbostäder i Värnamo AB.



Ortofoto 2015. Planområdet markerat med röd, heldragen linje.

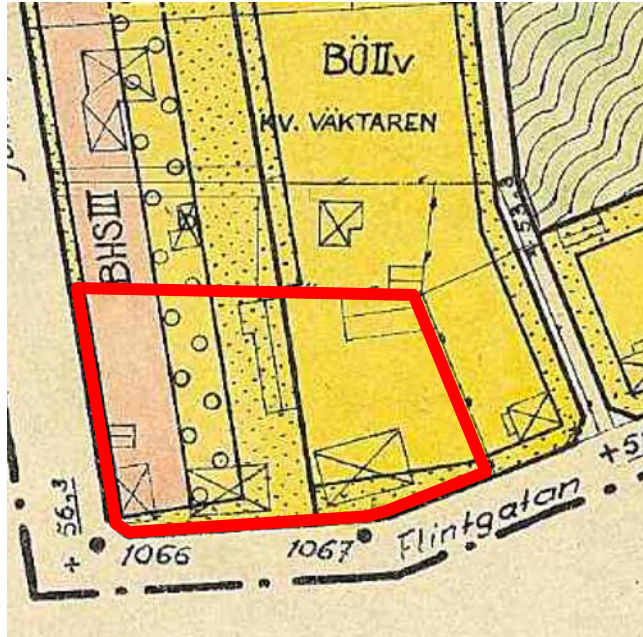
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan (fördjupning för Värnamo stad antagen av Kommunfullmäktige 2006-03-30) anger pågående markanvändning för planområdet. Föreslagen förtätning strider inte mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner mm.

Planområdet omfattas av stadsplan 84 (Väktaren, Finnveden, mm), fastställd 1955-05-21 och gavs enligt då gällande lagstiftning ingen genomförandetid. Större delen av det nu aktuella planområdet är avsett för bostadsändamål, fristående eller kopplade hus i två våningar. Marken närmast Jönköpingsvägen är avsedd för bostads- och handelsändamål, sammanlagda hus i tre våningar.



Fastighetsplan

Planområdet omfattas av en fastighetsplan, fastställd 1928-06-14 (B185). Denna berör fastigheten Väktaren 24. Fastighetsplanen upphör att gälla i sin helhet, när detaljplanen vinner laga kraft.

Ändring av stadsplan för del av Värnamo stad (kv. Finnveden, Vallen, Väktaren och Vännen samt del av kv. Broarna och Slätten), fastställd 1955-05-21. Planområdet markerat med röd, heldragen linje.

Program för planområdet

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att program inte är nödvändigt med hänsyn till att förändringen är relativt begränsad i ett större sammanhang och att planförslaget inte heller strider mot översiktsplanens intentioner.

Riksintresse

Det nu aktuella planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-11-25, § 401 att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan över fastigheten Väktaren 24 i Värnamo stad.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-03-17 att skicka ut detaljplaneförslaget och tillhörande behovsbedömningen på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, kultur och geoteknik

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av befintlig bostadsbebyggelse om två huslängor i nordsydlig-riktning, ett litet cykelförråd/miljöhus samt tillhörande parkering med infart från Flintgatan. Mellan husen finns det en stenlagd uteplats med planterande buskar, blomrabatter och små träd runt om.

Generellt sluttar marken från nordväst till sydost. Nivåskillnaden inom planområdet är ca fyra meter, varav två meter skillnad inom gården, där förtätningen föreslås. Det nu aktuella planförslaget innebär att del av gräsbevuxen gård, som idag finns mellan befintliga hus tas i anspråk för ett nytt punkthus. Tillhörande parkering inom fastigheten är asfalterad och rymmer ca 20 bilplatser. Fler cykelställ finns det framför husens gavelfasader utmed Flintgatan.



Gården mellan befintliga hus är gräsbevuxen. I den södra delen, vid Flintgatan är det en gemensam uteplats med markstensbeläggning. Gården sluttar svagt åt sydost medan den sluttar kraftigt mot öster nära husfasad mot gården, för studenthuset utmed Jönköpingsvägen.

Husen med gula tegelfasader och svarta tak, på bilden, tillhör hyresrättsfastigheten Håven 1 och ägs av Värnabo fastigheter AB.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s¹ jordartskarta består marken inom planområdet av glacial sand, sjösediment.

En geoteknisk undersökning på fastigheten Väktaren 24 har utförts av Ramböll Sverige AB 2016-01-18. Den geotekniska undersökningen syftar till att bestämma jordens egenskaper för det fortsatta projekteringsarbetet med nybyggnation av punkthus i sex våningar i området. Undersökningen beskriver de geotekniska förutsättningarna inom det aktuella området för

¹ Sveriges geologiska undersökning, SGU, är expertmyndighet för frågor om berg, jord och grundvatten.

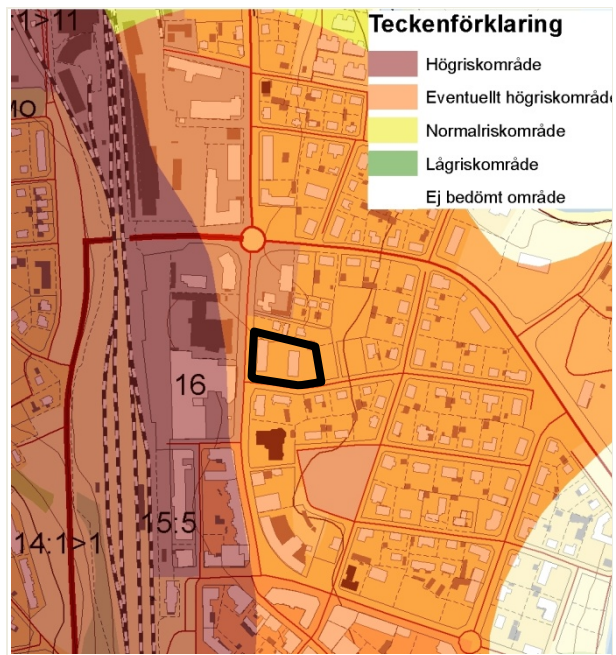
exploatering och ger översiktliga rekommendationer för fortsatt planering gällande schaktning, fyllning, packning och grundläggning.

Radon

En markradonundersökning för Värnamo kommun har utförts av Sverige geologiska undersökning (SGU) 2010. För det aktuella planområdet anges i den kommuntäckande kartbilden "eventuellt högriskområde". Högriskområden utgörs huvudsakligen av högradonmark, vilket innebär att bostadsbyggnader ska uppföras med radonsäker konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande.

Radonhalten i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål samt i nya byggnader får inte överstiga 200 Bq/m³.



Översiktlig markradonundersökning för Värnamo kommun, SGU 2010. Planområdet markerat med svart heldragen linje. Intill planområdet i väster finns det ett större område med "högriskområde".

Risk för skred/höga vattenstånd samt fördröjning av dagvatten

Det finns ingen känd risk för skred i området. Planområdet ligger utanför riskområdet för höga vattenstånd.

Med hänsyn till att den föreslagna förtätningen innebär att en större andel mark kommer att bebyggas och hårdgöras, behöver fördröjning av dagvatten beaktas vid projektering och byggnation. Dagvattensystemet ska dimensioneras för att klara ett 10-årsregn.

En dagvattenutredning för det aktuella planområdet har utförts. Syftet är att utföra beräkningar av dagvattenflöden för hela fastigheten före och efter exploatering samt beräkningar av fördröjningsbehov efter exploatering. Utredningen lägger fram förslag, med alternativa lösningar, för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten inklusive en grov höjdsättning med hänsyn till befintliga marknivåer.

Ett särskilt avtal har tecknats mellan Värnamo kommun och exploatören. Avtalet reglerar dagvattenhanteringen inom det aktuella planområdet och redovisar vilka åtgärder exploatören (Finnvedsbostäder) själv behöver utföra på sin egen mark.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar registrerade. Fornminnen skyddas av kulturmiljölagen (1988:950). Om kulturlämningar påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det idag två huslängor i två våningar samt tillhörande cykelförråd/miljöhus. Husen har bruna, liggande träpaneler med inslag av cementskivor samt sadeltak med svart plåt. För varje hus och på varje plan finns det en enskild entré i anslutning till en utomliggande trappa i trä. Dessutom finns det en spiraltrappa på gavelfasaden mot norr.



Campus Värnamo ligger bara några meter från planområdet, vid korsningen Flintgatan – Jönköpingsvägen.



Befintlig bostadsbebyggelse. Huvudentré finns på gavelfasad mot Flintgatan. Varje plan har en egen entré. En utomhustrappa på gavelfasad går till husets andra våning. Husen saknar hiss och inomhustrappa.



Bakom de befintliga studenthusen finns det två friliggande villor med långfasad mot studenthusen.



Långfasad för befintligt studenthus ligger parallellt med Jönköpingsvägen. Gång- och cykelvägen utmed Jönköpingsvägen är en viktig gång- och cykelstråk i Värnamo stad.

Nytt studenthus

Accent Arkitekter AB har tagit fram skissförslag för ett nytt hus inom fastigheten Väktaren 24 och sammanfattar det framtagna skissförslaget i följande punkter:

1. Ett smart hus som hushållar med energin där bl.a. fasadytor är tänkta för solceller
2. Ett häftigt och kreativt hus som tilltalas av alla, en mötesplats för studenter såväl nationellt som internationellt, näringsliv etc.
3. Ett sunt hus för allergiker
4. Ett tillgängligt hus som uppfyller tillgänglighetskraven

Planförslaget innebär att ett nytt studenthus i upp till sex våningar med totalt 24 lägenheter föreslås uppföras inom fastigheten Väktaren 24. I anslutning till det nya huset föreslås även anordnande av nya gemensamma uteplatser. Uteplatsen planeras som en södervänd innergård med olika rumsliga platser. Dagvattnet är tänkt att omhändertas i en ränna i den hårdgjorda ytan

runt huset. Huset placeras i nord-/sydlig riktning för att skapa möjlighet för solceller på fasadytan, samt för att maximera avståndet mellan huskropparna. Husplaceringen tar även hänsyn till bullerstörningar från trafiken på Jönköpingsvägen, genom att husfasader med fönster till boningsrum vänds mot den lägsta trafikerade avgränsande gatan dvs. Flintgatan.

Detaljplanen möjliggör också för kompletteringsbyggnad såsom förråd, cykelförråd och/eller miljöhus på högst 50 kvm. Kompletteringsbyggnaden förväntas medverka för att skapa en trivsamt och bullerskyddad uteplats för studenterna samt för att minska störningar i befintlig bostadsbebyggelse på Flintgatan.

Byggnadsarea för samtliga befintliga byggnader inom fastigheten är på ca 858 kvm, vilket motsvarar 24,1 % av fastighetsarean. Byggnadsarea för både nytt hus och kompletteringsbyggnad kan vara högst 230 kvm, enligt detaljplaneförslaget, vilket innebär ca 6,5 % av fastighetsarean. Totalt kan det bli högst 1080 kvm byggnadsarea inom fastigheten Väktaren 24, vilket motsvarar ca 30,6% av fastighetsarean.



Det nu aktuella förslaget innebär förtätning med ett punkthus i upp till sex våningar utan källare och vind. Inom planområdet föreslås även översyn av angöringsförhållandena samt kompletterande förråd/miljöhus för både befintlig bebyggelse och förslaget studenthus. Gemensamma uteplatser får anordnas på ett sätt som tar hänsyn till omkringliggande bostadsbebyggelse. Förslag och illustrationer, Accent arkitekter.

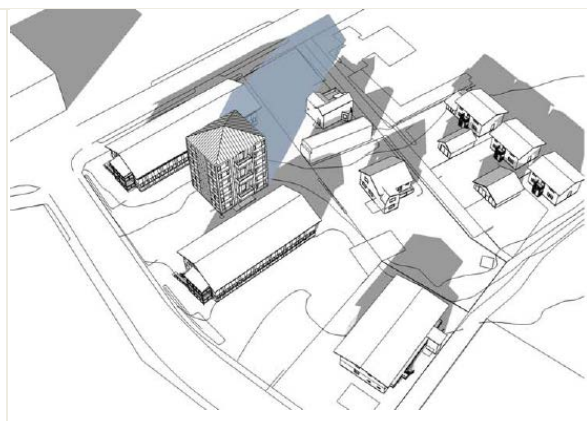
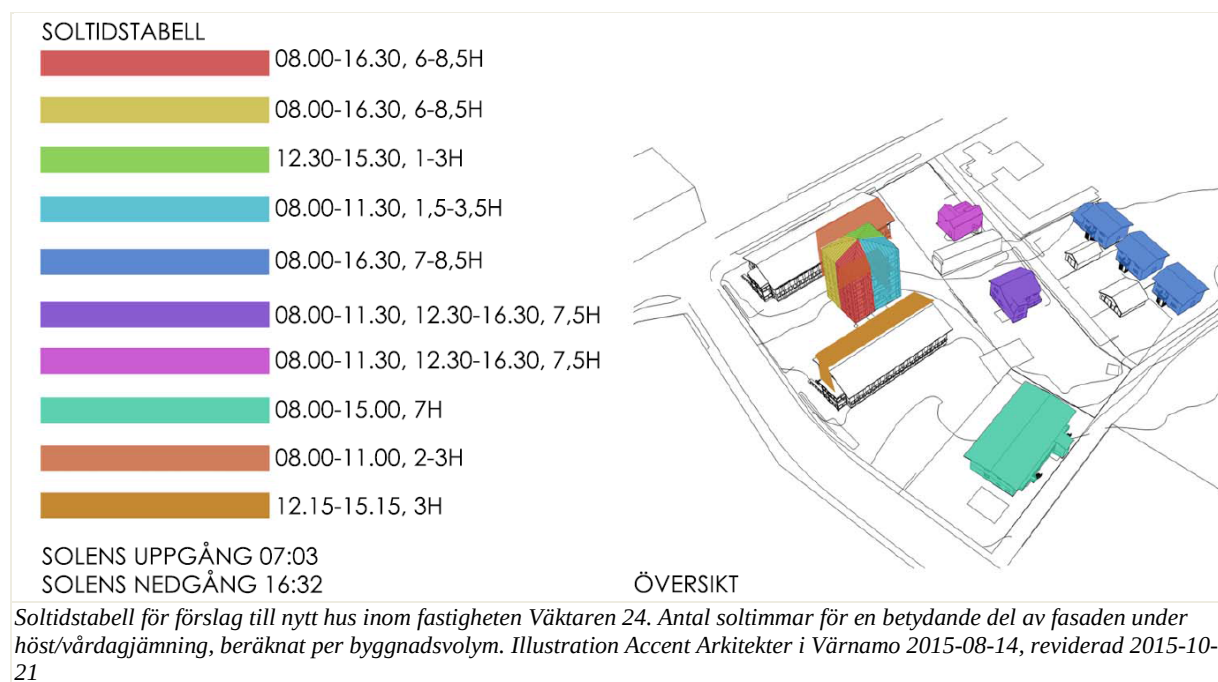
Sol- och skuggstudie

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön.

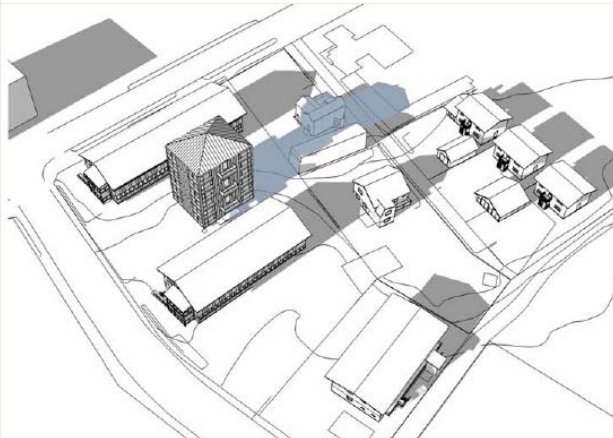
Föreslagen förtätning kommer att minska solinfall och dagsljus i och i anslutning till befintliga bostäder. Alla bostäder ska enligt Boverkets byggregler (BBR) ha tillgång till direkt solljus, vilket kommer att kunna uppfyllas i förslaget med studentbostäder. Däremot är det en del av befintliga studentlägenheter som kommer att få mindre direkt solljus per dygn på grund av ny exploatering.

Direkt solljus för intilliggande två villor i norr kommer att minskas under delar av vinterhalvåret. Bedömningen är att de villorna i mindre utsträckning kommer att påverkas av skuggning från den nya bebyggelsen. Dock görs bedömningen att påverkan är måttlig och att detta får tålas i ett centralt läge. Inom planområdet bedöms det att solmöjligheterna är goda på gårdsmarken, uteplatser och balkonger.

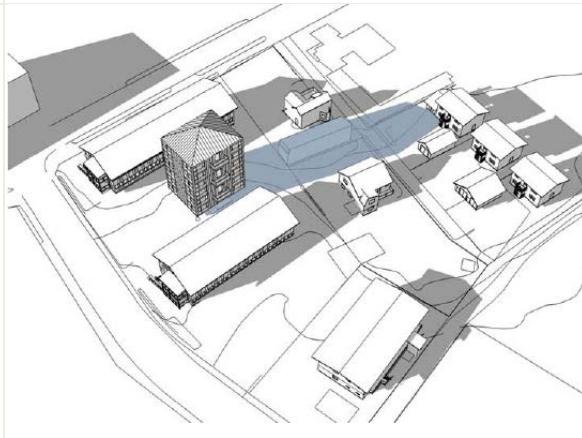
Digitala solstudier har inför samrådet genomförts och inför granskningen kompletterats av Accent Arkitekter i Värnamo. Ett utdrag ur resultatet redovisas nedan.



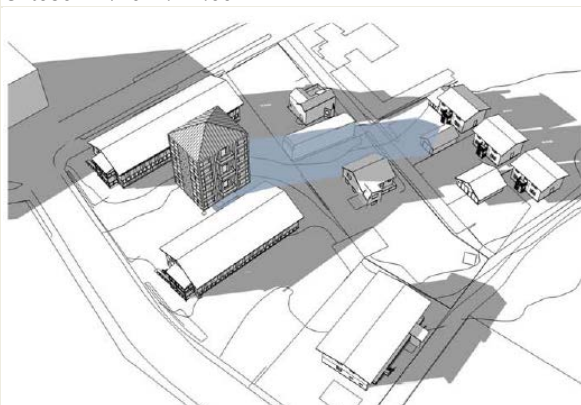
Oktober 27/10 kl. 8:00



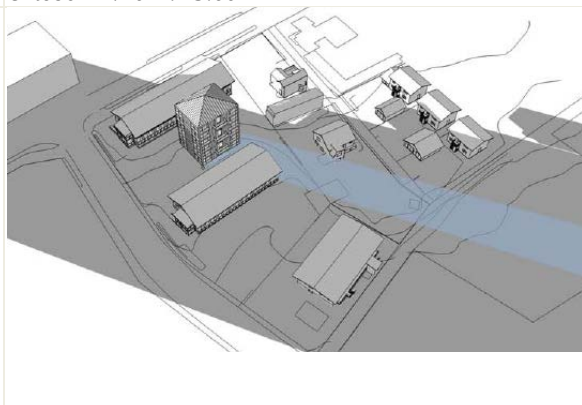
Oktober 27/10 kl. 10:00



Oktober 27/10 kl. 12:00



Oktober 27/10 kl. 13:00

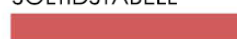


Oktober 27/10 kl. 14:00

Sol- och skuggstudie för fastigheten Väktaren med omgivningen, Accent Arkitekter i Värnamo 2015-08-1. Den blåfärgade ytan är skuggan som det förslagna nya huset genererar.

Oktober 27/10 kl. 16:30

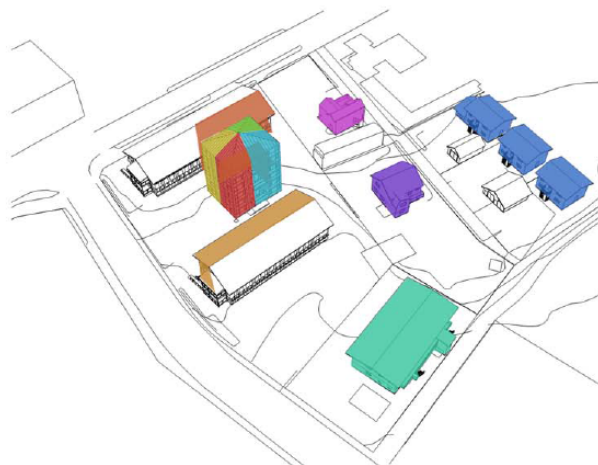
SOLTIDSTABELL

	06.00-16.30, 8-10,5h
	09.00-22.00, 9-13h
	06.00-08.00, 15.00-22.00, 6-9H
	06.00-12.00, 19.30-22.00, 6-9,5H
	06.00-22.00, 14-16H
	06.00-20.00, 14H
	06.00-20.00, 14H
	06.00-20.00, 14H
	06.00-12.00, 5-6H
	14.00-22.00, 4-8H

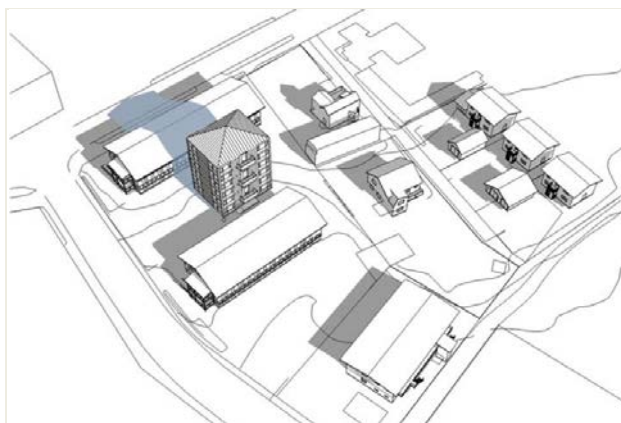
SOLENS UPPGÅNG 04:11

SOLENS NEDGÅNG 22:01

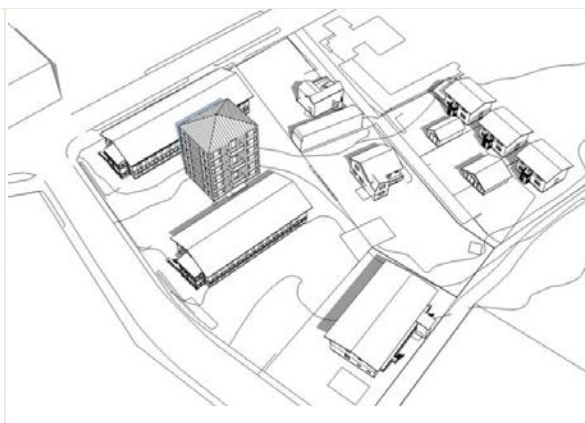
ÖVERSIKT



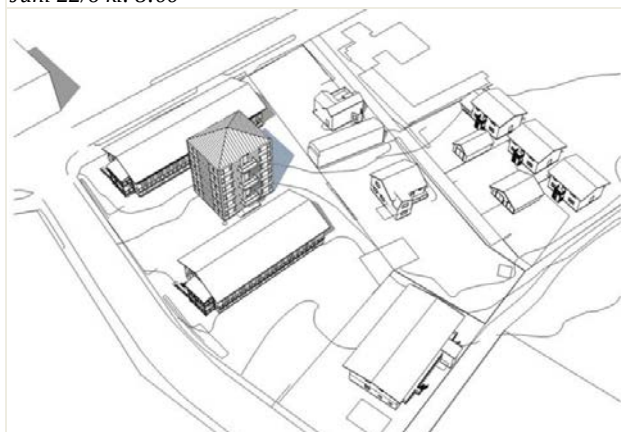
Soltidstabell för förslag till nytt hus inom fastigheten Väktaren 24. Antal soltimmar för en betydande del av fasaden under sommartid, beräknat per byggnadsvolym. Illustration Accent Arkitekter i Värnamo 2015-08-14.



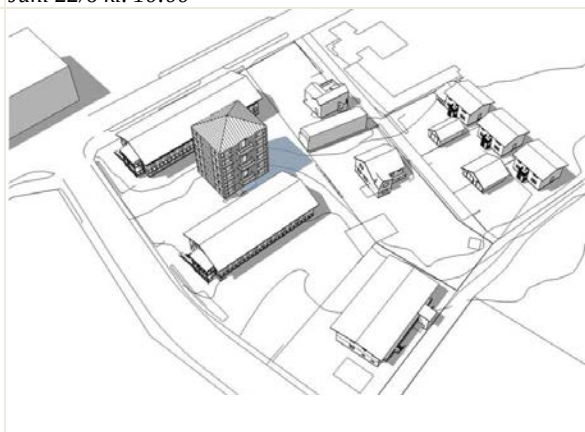
Juni 22/6 kl. 8:00



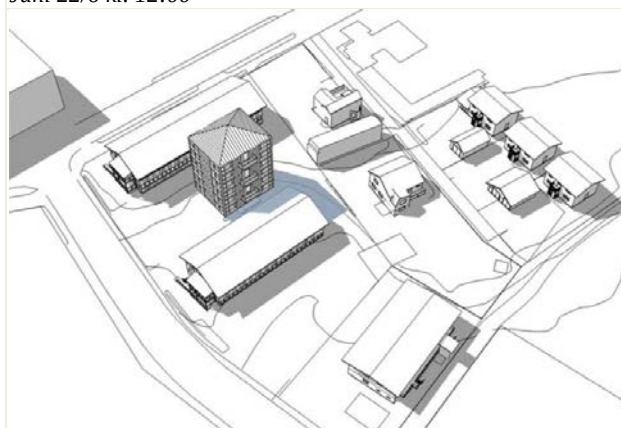
Juni 22/6 kl. 10:00



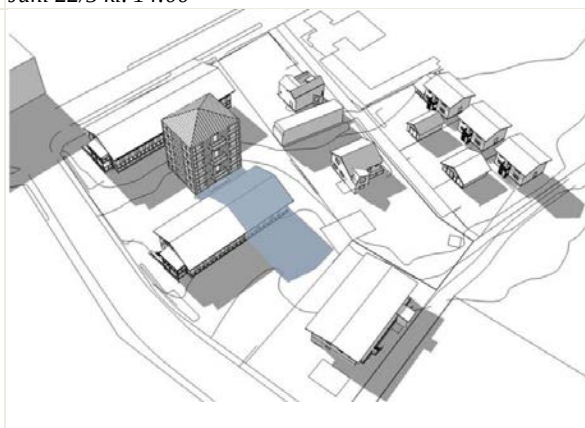
Juni 22/6 kl. 12:00



Juni 22/5 kl. 14:00



Juni 22/6 kl. 16:00



Juni 22/6 kl. 18:00

Sol- och skuggstudie för fastigheten Väktaren med omgivningen, Accent Arkitekter i Värnamo 2015-08-1. Den blåfärgade ytan är skuggan som det förslagna nya huset genererar.

Byggnadskultur, gestaltning och hållbarhet

Bostadsbebyggelsen inom fastigheten Väktaren 24 stod klar 2009 och har byggts för att tillgodose behovet av smålägenheter för studenter i Värnamo.

Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar ett helhetsperspektiv. För att kunna utnyttja samhällets befintliga infrastruktur är förtätning av bebyggelse en möjlighet.

Energisystem, energieffektivitet och varaktiga energilösningar är andra viktiga frågor. Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt, vilket bidrar till att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle.

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, desto mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Genom kommunens energi- och klimatrådgivare kan en vidare diskussion föras, om anpassade energilösningar. Byggherren får hjälp att ställa krav på husets energieffektivitet redan innan det byggs, vilket oftast är betydligt enklare än att göra installationer i efterhand.

Kommunfullmäktige har 2013-06-19 antagit "Miljöprogram för byggnader" som är ett av flera verktyg för att uppnå ett hållbart byggande. Programmet började gälla den 1 mars 2014.

Tillgänglighet

För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ska ha tillgång till hiss.



En spiraltrappa på gavelfasad mot norr går upp till vindsplan.

Till entrén på första plan, på gavelfasad mot söder, har en tillgänglighetsåtgärd anordnats i form av en ramp med vilplan.

Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler (BBR). Ramp med maximal lutning 1:12 ska kunna anordnas till entré. En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Fastighetsägaren vill komplettera området med ett punkthus med hög tillgänglighet enligt dagens krav, vilket bedöms vara svårt att uppnå inom övrig befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheten. Det finns därmed en uttalad ambition med förtätningen - att skapa ett mer varierat utbud av studentlägenheter.

Trygghet

Trygghetsskapande aspekter är viktiga som god belysning både inomhus, i trapphus m.m. och utomhus på parkeringen och samtliga uteplatser inom bostadsfastigheten. God överblick över området ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längst Jönköpingsvägen och Flintgatan. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig i det här centrala läget ger också trygghet.

Arbetsplatser, service och övriga bebyggelse

Planområdet ligger inom Värnamo stads centrum som erbjuder stort antal arbetsplatser, offentlig och kommersiell service. Intill planområdet finns Gummifabriken som bl.a. omfattar Campus Värnamo i deras lokaler.

Planförslaget innebär inget tillskott av offentlig eller kommersiell service, men ökar underlaget för bl.a. närliggande skolor och butiker.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inte inom planområdet. Skyddsrum eller skyddsanordningar krävs inte.

Friytor**Naturmiljö och rekreation**

Inom planområdet finns inga dokumenterade naturvärden. Friytor för utevistelse finns för både befintliga och tillkommande bostäder.

Prostsjön och Ljusseveka idrottsområde bredvid, som är välbesökt och som har en hög status för idrott och rekreation, ligger inom gångavstånd. Lagans stränder, Apladalen och badplatsen i den närbelägna Vidöstern är alla belägna inom cykelavstånd. Tillgång till natur är med andra ord god för planområdet. Inom planområdet finns inga vattenområden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik (gcm-trafik)

Jönköpingsvägen har, vid planområdet, separerad gcm-väg på båda sidor. Cykelvägen är en del av både cykelstråket Margretelund-Centrum-Bredasten och cykelstråket Rörstorp-Centrum-Västhorja/Borgen. Eftersom en separerad gcm-väg saknas på Flintgatan sker gcm-trafik på lokalgatan. Vid korsningen med Flintgatan finns det ett övergångsställe.



Utdrag ur kommunens cykelkarta som visar det aktuella området med omgivningar.

Planområdet gränser till Jönköpingsvägen i väster och till Flintgatan i söder. Angöring till fastigheten sker idag från Flintgatan

Korsningen Jönköpingsvägen – Flintgatan inklusive gcm-vägen utmed Jönköpingsvägen kan planeras på ett sätt som skapar en tryggare och trivsammare korsning som kopplar samman Gummifabriken, Campus, studentfastigheten m.m. Ett gångfartsområde vid korsningen kan därför rekommenderas, men detta regleras inte i planförslaget.

Enligt en ny hastighetsplan för Värnamo kommun, antagen av miljö- och stadsbyggnadskontoret 2015-02-17, är högsta tillåtna hastighet i området runt kvarteret 40 km/h.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Värnamo tåg- och busstation som ligger ca 300 meter från planområdet.

Förtätning med uppskattningsvis 24 lägenheter innebär ett ökat underlag för kollektivtrafik och sker i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång-, cykel- och mopedtrafik.

Parkering, sophämtning och utfarter

Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse ska tillgodoses på egen tomt och inom kvartersmark. Utfart ska ske från Flintgatan. Befintlig parkeringsplats med infart från Flintgatan rymmer ca 20 bilar. Parkeringen används också för sophämtning från miljöhuset som ligger i det nordöstliga hörnet av fastigheten.



Parkeringen inom fastigheten är sällan full. Få studenter brukar ha med sig bil i Värnamo. Gummifabriken och Campus saknar idag egen parkering. En del besökare till Gummifabriken och Campus brukar parkera på Flintgatan vid planområdet.

Parkeringsbehovet enligt kommunens gällande parkeringsnorm, inom centrum, är 10 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea. Inom planområdet finns det redan ca 1570 kvm bruttoarea (BTA) lägenhetsyta. Beräknad tillkommande BTA lägenhetsyta är ca 800 kvm. Parkeringsbehovet enligt normen blir 24 bilplatser. Idag finns det 21 bilplatser inom fastigheten. Skissförslag, som Accent Arkitekter har tagit fram för planområdet, redovisar 25 bilplatser inom fastigheten. Med tanken på att unga studenter inte ofta använda bil som transportmedel mellan bostad och skola, bedöms behovet till cykelparkering och cykelförråd inom fastigheten vara viktigt.

All in- och utfart för motorfordon sker via Flintgatan.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

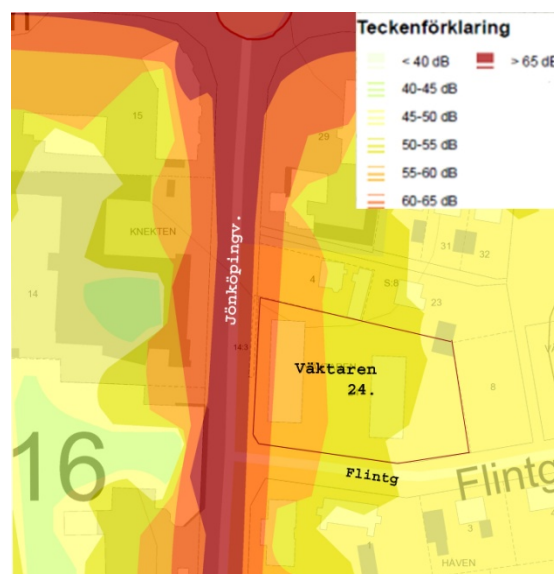
Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte bullernivån vid fasad överstiga 55 dB(A) ekvivalentnivå (enligt Regeringens proposition 1996/97:53).

Det är Naturvårdsverket som har den samordnande rollen för omgivningsbuller på nationell nivå. Från och med den 1 juni 2015 har en ny förordning trätt i kraft. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader samt bestämmelser för beräkning av dessa bullervärden. För bestämmelser och beräkningar hänvisas till aktuell förordning.

Utökat antal studentbostäder i området medför viss ökad trafik lokalt till och från fastigheten, vilket även kan innebära störningar för närliggande bostäder utmed Flintgatan.

Nytt hus ska planeras på så sätt så att eventuella störningar, på grund av utomhusvistelse för studenter kvällstid, minimeras.

Jönköpingsvägen utgör en källa till trafikbuller för bebyggelse inom planområdet. Kommunen har utfört en särskild bullerberäkning för fastigheten Väktaren 24. Beräkningen visar att buller från Jönköpingsvägen överskrider rekommenderade värden vid fasad mot väster för befintligt hus närmast Jönköpingsvägen på samtliga två våningsplan. Beräkningen visar däremot att trafikbuller från Jönköpingsvägen understiger rekommenderade riktvärden vid fasad mot söder och mot norr för det föreslagna bostadshuset på samtliga sex våningar. Se tabellen nedan.



Bullerberäkning från 2005. De två befintliga huslängor som idag finns inom planområdet fanns dock inte när bullerberäkningen utfördes 2005. Detta medför bättre förutsättningar för en ljudskyddad uteplats mellan de befintliga husen, där det nya bostadshuset föreslås uppföras.

Mätpunkt	Ekvivalent nivå/ Maxnivå, dB(A)
Nytt bostadshus, fasad mot söder, våning 1	47/67
Nytt bostadshus, fasad mot söder, våning 3	49/68
Nytt bostadshus, fasad mot söder, våning 5	49/68
Nytt bostadshus, fasad mot norr, våning 3	49/67
Befintligt bostadshus vid Jönköpingsvägen, fasad mot väster	62/79

I detaljplan införs, med hänsyn till de uppskattade bullervärdena, en planbestämmelse som innebär att bostadslägenheter, som har fasad vid vilken ekvivalent ljudnivå överstiger 55 dB(A), ska vara genomgående. Minst hälften av bostadsrummen i dessa genomgående lägenheter ska orienteras mot fasad, där ekvivalent ljudnivå ute vid fasad inte överstiger 55 dB(A).

Eventuell uteplats inom planområdet ska utformas på ett sätt som medverkar till en god bebyggd miljö, där ljudmiljöaspekten vägs in. Även eventuella uthus och förråd kan utformas och placeras på ett sätt som medverkar till en god bebyggd miljö. Kompletterande åtgärder, i form av t.ex. plank eller plantering, kan behövas för att klara av riktvärdena för omgivningsbuller. Alla lägenheter beräknas kunna ha tillgång till minst en gemensam uteplats, inom planområdet, med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Belysning

Gården mellan befintliga två huslängor påverkas av förtätningen och därför är det viktigt att se över belysningen inom planområdet. Belysningen föreslås bidra till och förstärka känslan av trygghet. Uteplatser runt bostadshusen samt tillhörande parkeringsplatser ska vara väl ljussatta. I sammanhanget är då även viktigt att placering av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden.

Markföroreningar

Någon tidigare miljöteknisk markundersökning har inte utförts för det aktuella området för detaljplanen. Enligt länsstyrelsens databas över potentiellt eller konstaterade förorenade områden (EBH-stödet) har det förekommit en riskklassad verksamhet (branschklass 2) inom fastigheten Väktaren 24.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har utrett eventuella tidigare miljöfarliga verksamheter inom det aktuella området. Detta har skett genom dels att ta fram tidigare bygglovshandlingar för det berörda området för att veta vilka byggnader har funnits på fastigheten och dels genom att kontakta anställda som har arbetat på Värnamo Gummifabrik. Värnamo Gummifabrik/Trelleborg Sealing, som ligger mitt emot den berörda fastigheten på andra sidan Jönköpingsvägen, har ägt fastigheten Väktaren 24 under perioden 1944 - 2008. Under den perioden fanns två stycken garagebyggnader, varav ett av dem har använts som lagerlokal för natur/rågummi och även syntetiskt gummi i fast form. Inom fastigheten har det inte lagrats eller använts kemikalier. I garaget förvarades företagets lastbilar. Garaget användes inte för att tvätta bilar på senare tid. Enligt de kontaktpersoner som har arbetat i fabriken sedan år 1950 så har det inte varit någon som helst tillverkning inom fastigheten Väktaren 24 under deras tid på fabriken. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan därför konstatera att en ändring av detaljplanen bedöms sannolikt inte medföra några omfattande olägenheter på grund av eventuella föroreningsinnehåll i marken.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Ett uppdaterat skissförslag för det nya bostadshuset visar att huset förses med det så kallat Tr2-trapphus. Detta innebär att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon ska finnas inom mindre än 50 meter från huset.

Nytt bostadshus föreslås ligga cirka sju meter från närmaste befintliga bostadshus. Detta innebär att vissa säkerhetsåtgärder kommer att krävas med hänsyn till skydd mot brandspridning mellan byggnader på grund av kortare avstånd än åtta meter till närmaste brännbara fasad. Brandspridningsrisk vid en takbrand/vindsbrand i en av de lägre befintliga byggnaderna till det föreslagna nya huset bör därför beaktas. Vissa brandskyddsåtgärder kan även krävas på befintliga byggnader till följd av tillkommande byggnadshöjd i anslutning till ett lägre placerat tak på de befintliga byggnaderna.

Närmaste brandpost är av typen vattenbrandpost klass A och finns intill fastigheten vid korsningen Jönköpingsvägen – Flintgatan. Fler brandposter finns utmed Jönköpingsvägen varav en eluppvärmd brandpost, klass A, som ligger ca 150 meter söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp och kapaciteten inom befintligt ledningsnät bedöms flödesmässigt vara tillräcklig för aktuellt antal lägenheter. Befintliga byggnader har en förbindelsepunkt för VA på Flintgatan.

Ledningsnätet är dimensionerat för nuvarande bebyggelse. För att uppnå samma standard kan nya förbindelsepunkter för vatten, spillvatten respektive dagvatten upprättas för tillkommande byggnad.

Dagvatten

Dagvattenledningen inom Flintgatan har begränsad kapacitet, eftersom denna är dimensionerad för befintlig bebyggelse. Några småhus på Flintgatan har byggts om till flerbostadshus, vilket innebär större hårdgjorda ytor i området. Flintgatan sluttar ner mot en lägre punkt i öster, vid korsningen mellan Flintgatan och Brogatan. Dagvattensituationen bedöms därför vara kritisk i området. Det är därför nödvändigt att möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten inom egen tomt undersöks.

En dagvattenutredning för det aktuella planområdet har utförts av Ramböll Sverige AB i Malmö 2016-02-08. Syftet är att utföra beräkningar av dagvattenflöden för hela fastigheten före och efter exploatering samt beräkningar av fördröjningsbehov efter exploatering. Utredningen lägger fram förslag, med alternativa lösningar, för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten inklusive en grov höjdsättning med hänsyn till befintliga marknivåer. Ett särskilt avtal har tecknats mellan Värnamo kommun och exploatören. Avtalet reglerar dagvattenhanteringen inom det aktuella planområdet och redovisar vilka åtgärder exploatören själv behöver utföra på sin egen mark. Detta med hänsyn tagen till att dagvattenledningen i Flintgatan är dimensionerad för befintlig bebyggelse och har begränsad kapacitet.

Skyddsområde för vattentäkt

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för Ljusseveka skyddsområde för vattentäkt, vilket bl.a. innebär att täkt av grus, sand, lera eller jord eller schaktning inte får ske till lägre nivå än ca en meter över högsta grundvattenyta².

Värme

Värnamo Energi AB har ledningar i omgivande gator. Fjärrvärme är utbyggt inom området och föreslagen förtätning kan lämpligen anslutas till befintligt nät.

El och tele

Inom Värnamo stad ansvarar Värnamo Energi för elledningar medan Skanova ansvarar för teleledningar inom planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen ska ordnas inom fastigheten och tas om hand av den enskilde fastighetsägaren enligt de regler som gäller för kommunens avfallshantering. Kvarteret har ett litet miljöhus men rekommenderas ha större miljöhus som förväntas erbjuda bättre återvinningsmöjligheter. Miljöhuset bör ha sedum- eller annat vegetationsklätt tak. Närmaste återvinningsstation finns på Träffgatan, inom parkeringsplatsen vid Willys affär, ca 1,3 km gångavstånd från planområdet.

KONSEKVENSERMiljömålen

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. Värnamo kommun har också fört ner miljö kvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. Det lokala miljö mål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

Kommunen ska verka för:

”att hälsosamma och sociala boende- och arbetsmiljöer med närhet till grönska och vatten skapas samt att störningar i redan befintliga miljöer begränsas” samt

”att god balans mellan grönytor och bebyggelse inom etablerade tätortsområden bibehålls”.

Planförslaget innebär att en mindre del grönyta tas bort och ersätts av nytt bostadshus. Komplettering av bebyggelse bedöms rymligt med hänsyn till hushållning med mark inom tätorten, att nytt bostadshus kan kopplas till befintligt ledningsnät, fjärrvärmenät, befintliga gator och gcm-vägar. Flera studentlägenheter intill Campus erbjuder kortare resvägar och främjar gång- och cykeltrafiken i staden. Föreslagen förtätning innebär däremot att gården inom fastigheten blir mer skuggig och att solinfall och dagsljus i befintliga studentlägenheter minskar. För övrigt är det goda tillgångar på naturområden och vatten för närrekreation.

² Länsstyrelsens i Jönköpings län föreskrifter m.m. om skydd för grundvattentillgångar för Värnamo, Värnamo kommun, beslutat den 3 december 1986.

Sociala konsekvenser

Den planerade bebyggelsen bedöms få positiva sociala konsekvenser. Möjligheten att bygga studentbostäder möter ett angeläget behov i staden och de nya bostäderna ger goda förutsättningar för ökad integration. Fler människor kan ta del i vardagslivet i en stad med många kvaliteter.

Den nya bebyggelsen ger ökade möjligheter till verksamheter i lokaler utmed Jönköpingsvägen. Ett ökat befolkningsunderlag bör kunna medföra någon form av utökad service. Fler människor i rörelse på gatan och fler bostäder i området bidrar till en tryggare miljö.

Ett studentboende kan ge ett naturligt sammanhang mellan en utbildningsinstitution och bostäder inom staden. Studenter förväntas utgöra en social breddning, främst åldersmässigt och etniskt.

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.

Värnamo kommun har under ett tiotal år utfört mätningar för att följa luftkvaliteten i tätortsmiljön. Luftmätningar har utförts under vinterhalvåret på Kyrkogatan12 i Värnamo med luftintag mot Bäcklunden/Krycklebacken. Resultaten visar att man klarar de miljökvalitetsnormer som gäller. Baserat på dessa mätningar kan man göra bedömningen att miljökvalitetsnormerna klaras även i det för detaljplanen aktuella området. Den faktor som ligger närmast gränsen är stoft/inandningsbara partiklar, PM 10.

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Enligt plan- och bygglagen (PBL 4:34) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Redovisningen ska uppfylla kraven i 6 kap, 7 § första och andra styckena i miljöbalken. Enligt 3 kap, 8 § i samma lag, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap, 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsen har getts under plansamrådet tillfälle att yttra sig om behovsbedömningen. Länsstyrelsen meddelar i sitt samrådsyttrande inkommen 5 maj 2015, att man inte har något att erinra mot behovsbedömningen. Den sammanfattande bedömningen från behovsbedömningen följer här:

Platsens förutsättningar

Planområdet ägs av Studentbostäder i Värnamo AB och omfattar fastigheten Väktaren 24, vilken är 3562 kvm stor. Den delen av planområdet, där förtätning med ett punkthus är aktuell, är gräsbevuxet utan större biologiska värden. Marken på den delen sluttar ner mot öster med nivåskillnad på ca två meter. Planområdet innehåller idag två huslängor i två våningar med gavelfasad och entré mot Flintgatan i söder. Jönköpingsvägen som har dubbel gång-, cykel- och mopedväg tangerar planområdet i väster. Gamla gummifabriken, som bl.a. omfattar Campus Värnamo, ligger bara några meter från planområdet. Kommunala VA-ledningar, dagvattenledningar samt fjärrvärmeledningar finns dragna intill planområdet. En detaljplan från 1955 omfattar planområdet. Platsen är enligt gällande detaljplan avsedd för bostadsändamål, bostads- och handelsändamål.

Planens styrande egenskaper

Planförslaget innebär att området förtätas med ett nytt sexvånings bostadshus samt tillhörande miljöhus, cykelförråd, m.m. Planen medger byggnadshöjd sex våningar utan vind eller källare. De planerade studentbostäderna skapar en god och tillgänglig boendemiljö som har goda möjligheter till både miljövänliga transportsätt och till utomhusrekreation eftersom planområdet är beläget nära Prostsjön och idrottsområdet på Ljusseveka.

Planens tänkbara effekter och konsekvenser

En del grönyta, som idag fungerar som uteplats för befintliga studenthus, tas i anspråk för nytt bostadshus. En välplanerad, estetiskt tilltalande gemensam uteplats behöver anordnas inom kvarteret som kompensation för den ianspråktagna grönytan. Trafikmängden i området kommer att öka och därmed kan buller och utsläpp inom området öka. Närhet till kollektivtrafik och andra målpunkter stimulerar till att gå och cykla. Områdets karaktär påverkas. Ett nytt högt hus innebär delvis ett visuellt intrång för intilliggande bostadshus. Lägenheternas ljusinsläpp försämras och den gemensamma gården får färre soltimmar per dygn. Fler ytor än tidigare kommer att hårdgöras, vilket innebär mer dagvatten att ta hand om. Nya lägenhetstyper i området innebär utökat utbud av studentlägenheter, vilket förstärker staden socialt och kan bidra till att öka integrationen i samhällslivet. Fler studenter i staden förväntas utgöra en social breddning, främst åldersmässigt och etniskt. Ny bebyggelse ska lokaliseras så att negativ påverkan minimeras på intilliggande bebyggelse samt på solinfall i befintliga lägenheter respektive gårdsrum.

Kommunen beslutade den 20 oktober 2015 att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller MB 6 kap.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Inledning

En beskrivning av genomförandefrågorna ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan program och efter samråd och granskning antas den av kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för allmänna vatten- och avloppsanläggningar i området. För elförsörjning ansvarar Värnamo Energi AB. Skanova har Telias ledningar i samhället.

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark och att parkeringsbehov löses på ett varaktigt sätt.

Avtal

Ett avtal har tecknats mellan Värnamo kommun och exploatören. Avtalet reglerar ansvar avseende lokalt omhändertagande av dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Planområdet omfattas av en fastighetsplan, fastställd 1928-06-14 (B185). Denna berör fastigheten Väktaren 24. Fastighetsplanen upphör att gälla i sin helhet, när detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Eventuell ny förbindelsepunkt för VA upprättas efter avrop från exploatören.

Påverkan under byggtiden

Under utbyggnadstiden kommer störningar från byggtrafik och byggverksamhet att förekomma. ”Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser” ska tillämpas. Råden ger vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störningar av buller.

Störningar från byggtrafik i form av minskad framkomlighet på det allmänna vägnätet ska minimeras. Även störningar för gående och cyklister på grund av byggverksamheten ska minimeras. Säkra gång- och cykelstråk ska finnas under byggtiden. Framkomlighetsfrågor, trafiksäkerhetsfrågor m.m. ska ytterligare studeras av exploatören inför genomförandet. Exploatören svarar för erforderliga åtgärder på det befintliga vägnätet och gång- och cykelvägnätet med anledning av byggverksamheten.

September 2015

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Behnam Sharo
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten
VÄKTAREN 24
i Värnamo stad

Dnr 14.2228.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Väktaren 24 har varit utställd för granskning under tiden 12 november – 10 december 2015.

Handlingarna till detaljplanen har varit utställda i Stadshusets foajé, miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo huvudbibliotek. De har också funnits tillgängliga på bokbussen samt på kommunens hemsida www.varnamo.se.

Under granskningen har 14 yttranden inkommit, varav 9 med erinringar. Yttranden med erinringar kommenteras nedan.

Främst har synpunkter inkommit om husets höjd och därmed minskad solinfall i befintliga grannhus. Även synpunkter om parkeringsbehov, val av husplacering och brandskydd har inkommit, se sammanfattning av yttranden och kommentarer till dessa nedan.

yttranden utan kommentarer/erinringar

- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten
- Tekniska utskottet
- TeliaSonera Skanova Access AB

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

1. Socialdemokraterna

Socialdemokraterna har ingen erinran förutom frågan om planförslaget har den optimalaste husplaceringen som tar hänsyn till insyn och skuggning.

Kommentarer

Ny exploatering inom fastigheten Väktaren 24 innebär ett ingrepp i befintlig bebyggelsestruktur. Solljusförhållanden och insynsskydd påverkas som en följd av förtätning med ett nytt bostadshus. Husproportioner och placering har redan studerats i tidigt skede för att få bästa möjliga läge för huset och för att minimera eventuella negativa påverkan på omkringliggande bebyggelse.

Sol- och skuggstudie har genomförts och redovisats i planbeskrivningen. En viss påverkan blir det, både på omkringliggande hus och på de befintliga studentbostäderna. Bedömningen är dock

att påverkan är måttlig och att detta får accepteras i ett centralt läge. Med hänsyn till hushållningen med mark bedöms detta vara en acceptabel omgivningspåverkan för närboende.

2. Boende 1, Väktaren 8 (Flintgatan 5)

Parkeringssituationen kommer inte att fungera med 10 – 15 ytterligare bilar i området (på grund av ny exploatering). Redan nu är Flintgatan högbelastad.

Det är otydligt hur man ska hantera rivningen av muren och gamla soprummet mot bostadsföreningens tomtgräns.

Kommentarer

Detaljplaneförslaget redovisar tillräckliga parkeringsplatser för befintliga och för nytt planerat hus inom fastigheten Väktaren 24, enligt kommunens gällande parkeringsnorm. Kommunen har observerat att flera bilar har varit parkerade på Flintgatans södra sida under hösten i år jämfört med antal bilar som parkerade på gatan våras 2015. Samtidigt har man observerat att parkeringen inom fastigheten Väktaren 24 är ofta halvfull. Detta kan bero på att besökare till andra fastigheter bl.a. Gummifabriken kan ha orsakat att fler parkerar på Flintgatan. Parkeringsproblematiken på Flintgatan kan inte lösas i detaljplan utan genom att separat utreda orsaken och fatta rätt beslut om lämplig åtgärd genom en trafikföreskrift. Denna synpunkt hänvisas vidare till kommunens trafikhandläggare.

Rivning av befintlig byggnad inom detaljplanelagt område hanteras genom rivningslov. Rivningen ska alltid utföras på ett sådant sätt att personer och egendom inte skadas samt att minsta möjliga störningar i omgivningen uppstår. Ett tekniskt samråd kan därför hållas och en kontrollplan för rivning kommer att upprättas inför beslut om rivningslov.

3. Boende 2, Väktaren 8 (Flintgatan 5)

Planförslaget innebär mindre sol på uteplats.

Kommentarer

Den utförda sol- och skuggstudien för det aktuella planområdet med omgivningen visar att solinfall i befintligt hus inom fastigheten Väktaren 8 (Flintgatan 5) inte kommer alls att minskas vid vår- och höstdagjämning på grund av det planerade nya huset, då huset på Väktaren 8 redan är skuggat av befintligt studenthus efter kl. 15:00. Sommarsolståndet minskas endast med en till en och en halv timma på senare kvällstid på grund av det nya planerade sexvåningshuset. Bedömningen är därför att påverkan är liten och att detta får tålas. Med hänsyn till hushållningen med mark bedöms detta vara en acceptabel omgivningspåverkan för närboende.

4. Boende 3, Flintgatan 5A

Sexvåningar blir för högt, ny byggnad bör inte vara högre än befintliga byggnader.

Planförslaget kan innebära stor brandrisk med så tät byggnation och höjd.

Utbyggnad av dagvatten, onödig kostnad, bygg där det finns kapacitet.

Byggnadens höjd ger solskugga till flera fastigheter.

Finns ingen anledning att *koncentrera* studentboende nära utbildningsplats. Bygg där det finns utbyggnadsmöjligheter i framtiden.

Parkering på Flintgatan är inte bra nu. Befintlig parkering är fullbelagd på vardagar redan nu. Vad ska alla bilar placeras?

Kommentarer

Byggnadshöjd

Det finns inget intresse av att bygga ett studenthus i två våningar. Fastighetsägaren har begärt och beviljats prövning av sitt önskemål om ett sexvåningshus i en detaljplaneprocess. Förändringar i en tätortsmiljö behöver ständigt övervägas med hänsyn till enskilda önskemål och allmänna behov. I det aktuella planförslaget är nya studentbostäder, nära Campus Värnamo i ett centralt läge med bl.a. god tillgång till service och kollektivtrafik inom gång- och cykelavstånd, ett angeläget behov. Stadsbilden kommer delvis att förändras med det nya sexvåningshuset, men området bedöms tåla en förtätning av bebyggelse. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ett tillskott med den föreslagna bebyggelsen kan fungera både i relation till befintlig bostadsbebyggelse och i stadsbilden.

Brandskydd

Vissa säkerhetsåtgärder kommer att krävas med hänsyn till skydd mot brandspridning mellan byggnader på grund av kortare avstånd än åtta meter till närmaste brännbara fasad. Vissa brandskyddsåtgärder kan även krävas på befintliga byggnader till följd av tillkommande byggnadshöjd i anslutning till ett lägre placerat tak på de befintliga byggnaderna. Dessa krav regleras dock inte i detaljplan utan i bygglovsskedet. Detaljplaneförslaget har samrått med Räddningstjänsten, som vid detaljplanegranskning inte haft någon erinring om planförslaget.

Dagvatten

En dagvattenutredning för det aktuella planområdet har utförts. Syftet är att utföra beräkningar av dagvattenflöden för hela fastigheten före och efter exploatering samt beräkningar av fördröjningsbehov efter exploatering. Utredningen lägger fram förslag, med alternativa lösningar, för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten inklusive en grov höjdsättning med hänsyn till befintliga marknivåer. Ett särskilt avtal har tecknats mellan Värnamo kommun och exploatören. Avtalet reglerar dagvattenhanteringen inom det aktuella planområdet och redovisar vilka åtgärder exploatören själv behöver utföra på sin egen mark. Detta med hänsyn tagen till att dagvattenledningen i Flintgatan är dimensionerad för befintlig bebyggelse och har begränsad kapacitet.

Sol- och skuggstudie

Se kommentar till boende 2 under punkt 3 ovan.

Studentbostäder nära utbildningsplats

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av redan etablerad studentfastighet vid Campus Värnamo, i nära anslutning till kollektivtrafik, service och utbyggd infrastruktur. Det råder brist på studentlägenheter i Värnamo. Kommunen planerar för att kunna ha beredskap att ta emot flera studenter som väljer att flytta in i Värnamo stad på grund av studie. Kommunen har även undersökt olika möjligheter för att kunna skapa lämpliga studentbostäder i Värnamo och ansett att studentfastigheten Väktaren 24 är en möjlighet, se miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll MSN § 23, 2014.

Parkeringsbehov

Se kommentar till boende 1 under punkt 2 ovan.

5. Boende 4, Våktaren 8 (Flintgatan 5E)

Höjden på sex våningar mellan två stycken tvåvåningshus på en liten yta verkar opassande.

Kommentarer

Det finns inget intresse av att bygga ett studenthus i två våningar. Fastighetsägaren har begärt- och beviljats prövning av sitt önskemål om ett sexvåningshus i en detaljplaneprocess. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ett tillskott med den föreslagna bebyggelsen kan fungera både i relation till befintlig bostadsbebyggelse och i stadsbilden. Se kommentar till boende 3 under punkt 4 ovan.

6. Boende 5, Våktaren 8 (Flintgatan 7A)

Byggnaden kommer att skugga delar av vår lägenhet och göra det mörkare under viss tid på sommaren.

Kommentarer

Angående sol- och skugga, Se kommentar till boende 2 under punkt 3 ovan.

7. Boende 6, Våktaren 8 (Flintgatan 7E)

Den nya byggnaden kommer att ge skugga. Hur blir det med behov av flera parkeringsplatser? Det ska bli många bilar parkerade på gatan. Jag tycker att fyra våningar passar bättre.

Kommentarer

Angående skugga på byggnaden, se kommentar till boende 2 under punkt 3 ovan.

Angående parkeringssituationen, se kommentar till boende 1 under punkt 2 ovan.

Angående byggnadshöjden, se kommentar till boende 3 under punkt 4 ovan.

8. Boende 7, Våktaren 8 (Leif Ek)

Anser att fastigheten blir för hög.

Förstår inte att man kan reducera solljuset för ett helt kvarter.

Dagvattenhantering med tanken på att området ligger inom Ljusevekas skyddsområde för vattentäkt.

Kommentarer

Angående byggnadshöjden, se kommentar till boende 3 under punkt 4 ovan.

Angående sol- och skugga, se kommentar till boende 2 under punkt 3 ovan.

Länsstyrelsens i Jönköpings län har tagit fram föreskrifter om skydd för grundvattentillgångar för Värnamo. Föreskriften är för att säkerställa att syftet med vattenskyddsområdet uppnås. Denna fråga har hanterats i planbeskrivningen.

9. Boende 8, Våktaren 23 (Jönköpingsvägen 26)

Boenden på fastigheten hänvisar bestämt till hans samrådsyttrande och skriver vidare att man inte har ändrat sig och vidare upprepar att man inte vill ha nya byggnader intill hans fastighet. Nedan en sammanfattning av vad boenden skrev för yttrande vid plansamråd.

En hög byggnad på Våktaren 24 kommer att skugga mitt hus.

Jag fick mitt hus skadat vid byggnationen av två befintliga hus inom fastigheten. Skorstenen började då lossna och en vägg fick spricka. Ett staket blev lite sned. ”Så jag vill inte ha flera byggnader från kommunen”

Kommentarer

Sol- och skuggstudier har genomförts och redovisats i planbeskrivningen. En viss påverkan blir det, både på omkringliggande hus och på de befintliga studentbostäderna. Av sol- och skuggstudierna kan utläsas att direkt solljus för två villor i norr samt för befintliga två studenthus kommer att minskas. Bedömningen är dock att påverkan är måttlig och att detta får tålas i ett centralt läge. Med hänsyn till hushållningen med mark bedöms detta vara en acceptabel omgivningspåverkan för närboende.

En geoteknisk undersökning på fastigheten Väktaren 24 har utförts av Ramböll Sverige AB 2016-01-18. Den geotekniska undersökningen beskriver de geotekniska förutsättningarna inom det aktuella området för exploatering och ger översiktliga rekommendationer för fortsatt planering gällande schaktning, fyllning, packning och grundläggning. I planbeskrivningen, under genomförandedelen, har påverkan under byggtid hanterats. Se även kommentar till boende 1 under punkt 2 ovan.

Förändringar i en tätortsmiljö behöver ständigt övervägas med hänsyn till enskilda önskemål och allmänna behov. I det aktuella planförslaget är nya studentbostäder nära Campus Värnamo i ett centralt läge med bl.a. god tillgång till service och kollektivtrafik inom gång- och cykelavstånd ett angeläget behov.

Februari 2016

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Behnam Sharo
Stadsarkitekt