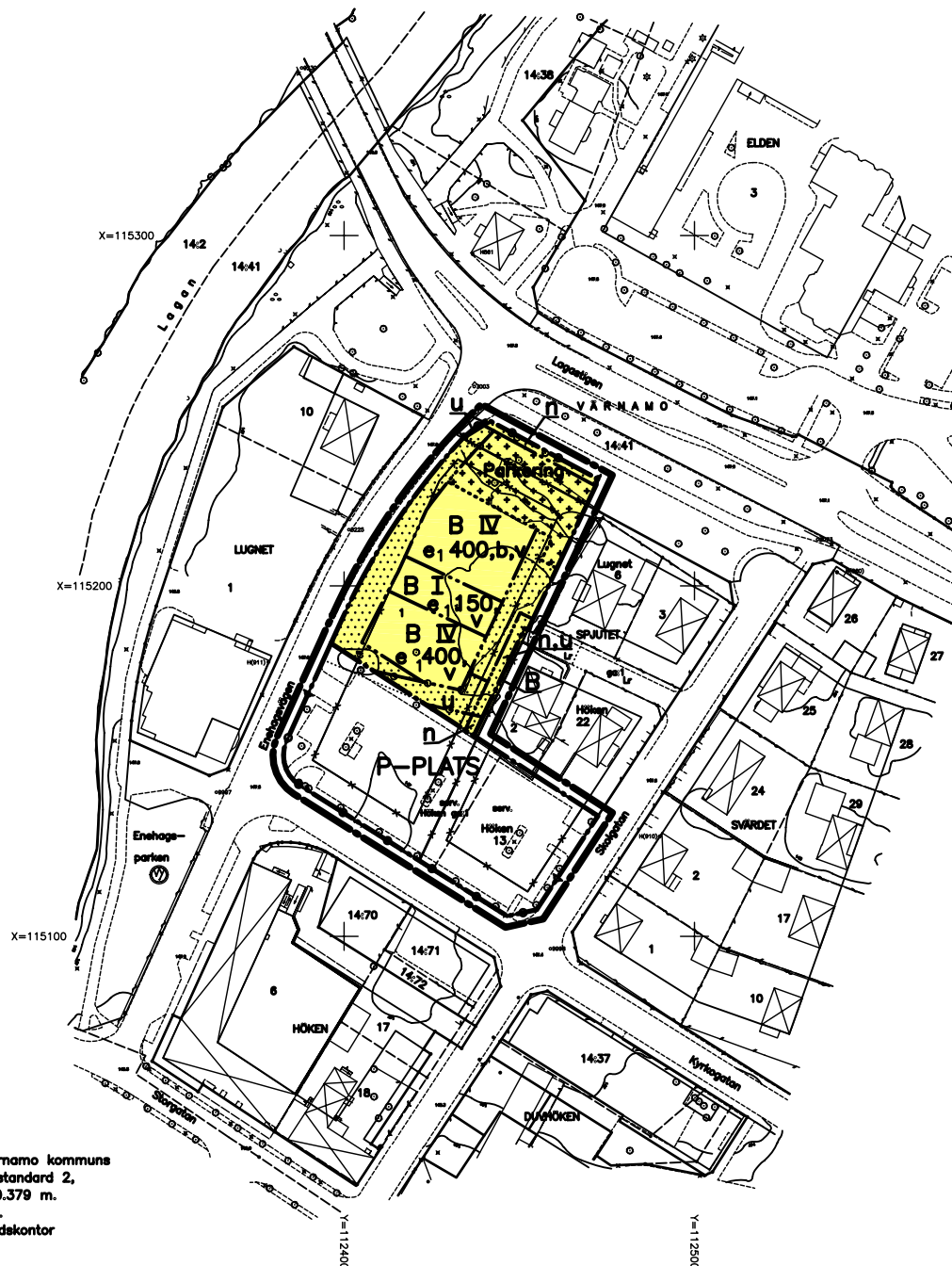


GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- - - Fastighetsgräns
- - - Servitutsgräns
- VÄRNAMO 0:00 Traktnamn
- HÖKEN Kvarternamn
- 00 Tomtnummer
- Skolgatan Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Markkonturer
- Staket
- Höck
- Stödmur
- Mur
- Strandlinje
- Lyktstolpe
- Träd
- 0000 Polygonpunkt
- 0000 Höjdpunkt
- + 000.0 Rutnätpunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkarta upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–2001, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2001–07–02. Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef



PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- - - Egenskapsgräns från vilken mindre avvikelse får ske
- × × Utgående användnings- och egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- P-PLATS Parkering

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- 0,1 000 Största byggnadsarea i m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med garage och uthus i ett plan
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n Marken skall hållas planterad
- Parkering Parkeringsplats skall finnas
- Körbar utfart för inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I, IV Högsta antal våningar
- v Vind får inte inredas
- b Fasaden ut mot Lagastigen skall utföras bullerdämpande

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft. Planområdet omfattas av fastighetsplaner fastställda: 1954–04–04 (B208) betr delar av kv Höken 1955–03–29 (B219) betr kv Lugnet. Övan har redovisats de fastighetsplaner vilka upphör att gälla i de delar som planområdet omfattar (nuvarande Spjutet 1 och Höken 13) när denna detaljplan vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Detaljplan för

SPJUTET 1 m fl

i Värnamo stad

Upprättad i oktober 2001
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planenheten

Annacarin Holm
planförfattare

Skala 1:1000



Dnr 01.903
L 211

Antagen av KF: 2002–02–28
Laga kraft: 2002–03–23

Antagandehandling

Värnamo kommun
 Detaljplan för
 SPJUTET 1 M FL
 i Värnamo stad

Dnr 01.903
 L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Planområdet har under många år varit föremål för diskussioner om ett antal olika exploateringsmöjligheter. Nu har dock kommunen/ kommunstyrelsen beslutat ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan som möjliggör uppförande av bostäder, s k "seniorbostäder". Planförslaget medger uppförande av bostäder i fyra plan.

Den södra delen av planområdet är idag ianspråktagen och välutnyttjad som parkeringsyta. Denna permanentas också genom planförslaget.

PLANDATA OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet är beläget inom Värnamo centrumområde, på den östra sidan av Lagan. Området ligger utmed Enehagsvägen och avgränsas i övrigt av Lagastigen/gc-väg i norr, Kyrkogatan i söder samt av två bostadstomter/Skolgatan i öster. Den totala arealen för området är ca 7000 m², varav ca 3700 m² utgör ny kvartersmark för bostäder och den resterande ytan utgör parkeringsområde.

För området gäller idag en detaljplan från 1974 som anger att området skall användas för parkeringsändamål, med en byggrätt avsedd för ett parkeringsdäck i två plan.

Översiktsplanen för Värnamo centrum, Värnamo 2000(antagen 1987) anger bostadsändamål för området.

Därutöver finns ett beslut i kommunstyrelsen från 2001-04-26, § 66, vilket innebär att en detaljplan skall tas fram som möjliggör en byggnation av bostäder, enligt särskilt tecknat avtal mellan kommunen och Nya Västkuststugan AB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planområdet ligger inom det område som betecknas som Värnamo centrum, ett kvarter bakom huvudgatan/Storgatan. Kvarteret mellan planområdet och Storgatan omfattar centrumbebyggelse med i huvudsak butiker i gatuplanet och bostäder/kontor på plan två och tre.

I väster ligger Missionskyrkan, som under 2001 blev framröstad som en av kommunens vackraste byggnader i tävlingen "Tyck om hus" (på initiativ av Stadsmiljörådet m fl), och i öster gränsar planen till en mer småskalig villabebyggelse. De omkringliggande kvarteren omfattar således, såväl en blandad centrumbebyggelse som villor, vilket innebär ökade krav på anpassning för tillkommande bebyggelse.

På den idag oexploaterade marken finns nu planer på att bygga bostäder, s k "seniorbostäder". Det förslag som redovisas på bifogad illustration innehåller 24 lägenheter som inryms i två fyrvåningshus med en sammanhållande länk i ett plan. Exploateringsgraden är drygt 0,7 d v s våningsytan (den sammanlagda våningsytan på alla plan) utgör 70 % av tomtytan. I detta fallet ca 2650 m² våningsyta / 3700 m² tomtyta. I jämförelse med centrumområden i övrigt är 0,7 en låg exploateringsgrad. Planen möjliggör utöver den illustrerade byggnationen endast en mindre utbyggnadsmöjlighet.

Med hänsyn till det centrala läget och omgivande bebyggelse är det av särskild vikt att stor hänsyn tas vid utformningen av fasader och miljön i övrigt. Illustrationerna på nästa sida ger en bild av hur tomten är tänkt att disponeras.

Trafik och buller

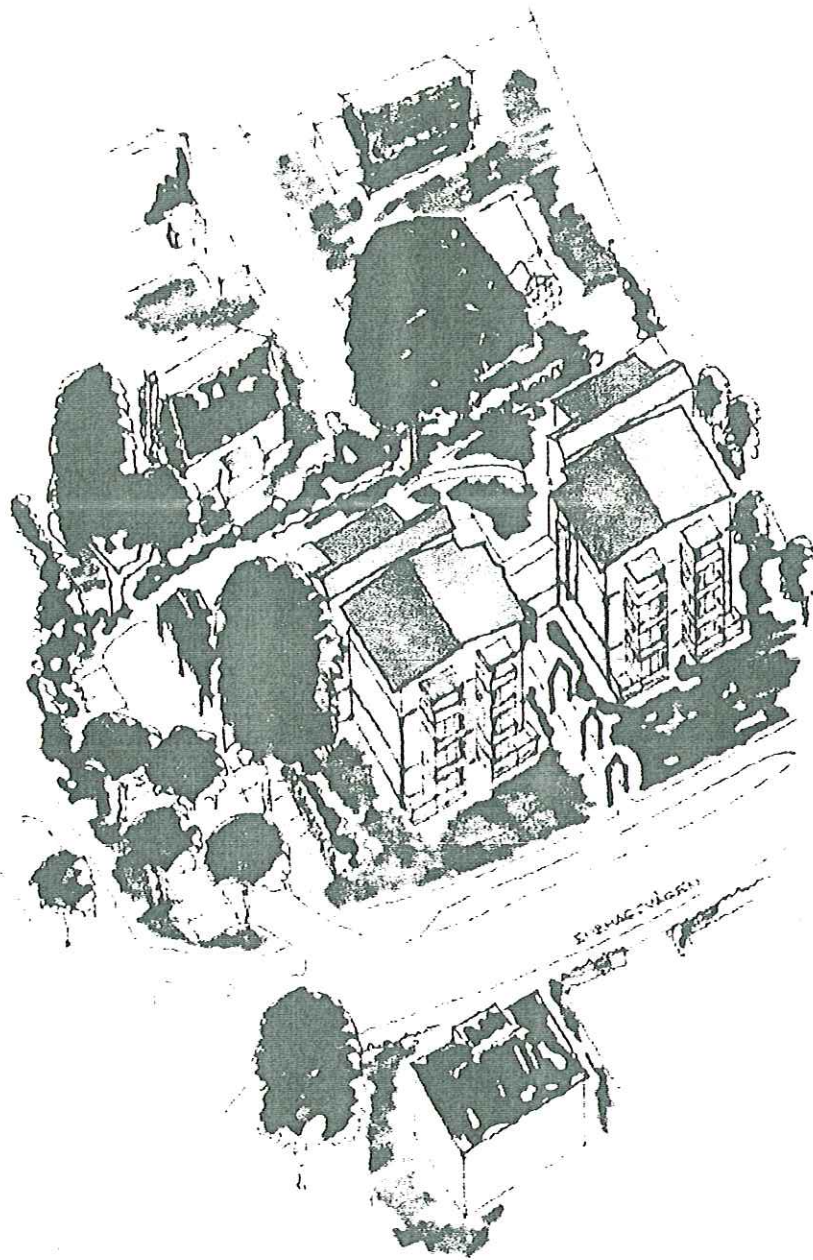
Biltrafik och parkering

Planområdet ligger i korsningen Enehagsvägen/Lagastigen. Lagastigen är en av de större genomfartsgatorna i Värnamo med ca 14000 fordon/dygn (enligt en trafikmätning från maj månad 2001). Bullersituationen behandlas i särskilt avsnitt nedan.

Tillfarten till planområdet och parkeringen för bostäderna sker från Enehagsvägen i den norra delen av planområdet. Eftersom korsningen Enehagsvägen/Lagastigen emellanåt är hårt belastad och orsakar köbildning har det varit viktigt att få infarten till Spjutet så långt söderut som möjligt. Att därför lägga parkeringsplatsen i den södra delen av den nya tomten har diskuterats, men har ansetts sämre bl a eftersom bostäderna då hamnar betydligt närmare Lagastigen med ökat buller som följd.

Parkeringsbehovet för de nya bostäderna får lösas på tomten. Den parkeringsyta som är utlagd i plan ger plats för minst 24 bilar. Parkeringsbehovet har, med hänsyn till inriktning på bostäderna, bedömts till en parkeringsplats/lägenhet plus besöksparkering. (Parkeringsnormen för bostäder föreskriver 10 platser/1000 m² våningsyta, innebärande att föreslagen byggnation enligt p-normen genererar ett behov av 26 platser.)

Perspektivet nedan, liksom bifogad illustration är utdrag ur de skisser till byggnation på kvarteret Spjutet som tagits fram av Arkitekthuset Jönköping AB.



Gång- och cykeltrafik

Huvudstråk för gång- och cykeltrafik finns utmed båda sidor av Lagastigen. Strax väster om korsningen Lagastigen/Enehagsvägen finns också en gc-tunnel under Lagastigen. Härifrån går också en gång- och cykelväg söderut utmed Lagan och ansluter till gc-systemet i centrum vid Åbron. Utmed Enehagsvägens båda sidor löper gångbanor.

Kollektivtrafik

Närmaste lokala busslinje går utmed Storgatan och stannar vid hållplats utanför Sohlbergs, ca 200 meter från planområdet. Möjligheter finns också, för personer med färdtjänst, att utnyttja en anropsstyrd buss.

Buller

Att bygga bostäder intill en genomfartsled, med den trafikmängd som Lagastigen har, kan komma att kräva särskilda bullerdämpande åtgärder i fasaden. De riktvärden vi tittar på när vi räknar bullervärden är Riksdagens riktvärden (långsiktiga mål) för vägtrafikbuller, som anger att ekvivalentnivån ej skall överstiga 55 dBA vid fasadliv och ej överstiga 30 dBA inomhus. Dessutom får maximalnivån inomhus ej överstiga 45 dBA.

Ekvivalentnivå = medelvärde under ett dygn

Bullernivån som trafiken på Lagastigen alstrar uppgår till 70 dBA (10 m från vägmitt). Vid beräkning av bullernivån har följande värden använts:

*Antal fordon: 14000 / dygn, varav 10 % tung trafik
Hastighet: 60 km/h vilket kan antas vara den reella hastigheten. (Skyltat 50 km/h)
Lutning: 0 promille
Vägbredd: 15 meter*

Nedan redovisas bullernivåer vid fasadliv (47 meter från vägmitt) och inomhus för respektive våningsplan:

1:a våning/bottenplan	56 dBA vid fasadliv	30 dBA inomhus
2:a våning	61 "-	35 "-
3:e våning	62 "-	36 "-
4:e våning	62 "-	36 "-

De beräknade bullervärdena innebär att det krävs bullerdämpande åtgärder i fasaden. En särskild bestämmelse kring detta har därför påförts plankartan. I det fall garage uppförs i tomtgräns ut mot Lagastigen blir bullervärdet för 1:a våning 52 dBA vid fasadliv och för 2:a våning 57 dBA vid fasadliv. För våning 3 och 4 uppnås ingen effekt.

Miljökvalitetsnormer

Från och med den 1 januari 1999 (enl 5 kap. Miljöbalken) gäller miljökvalitetsnormer 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.

Natur

Den tänkta tomten för bebyggelse har idag närmast karaktären av en äng med vildvuxna buskage. I den östra gränsen mot villorna finns en skyddande grön ridå som i huvudsak består av syrén och klarbär. Denna vegetation kan med fördel sparas och marken får därför bestämmelsen "n" på plankartan innebärande att den skall hållas planterad.

Även mot Lagastigen finns idag en skyddande vegetationsridå. Denna ligger dock en bit in på tomten och måste tas bort. Istället föreskriver planförslaget en skyddande plantering längre ut mot Lagastigen. Denna är värdefull både ur stadsbildssynpunkt från Lagastigen och för att rama in den nya tomten.

Inom området finns också ett antal större träd. Några av dem sparas och kan ingå i de vegetationsridåer som föreskrivs i planen. På privat mark /Spjutet 2/ står en magnifik kastanj, sannolikt en av Värnamos största. Denna har inte i plan belagts med någon bevarandebestämmelse men det är ändå så att den utgör ett värdefullt inslag för stadsbilden i stort och bör därför få vara kvar.

I söder finns en gammal allé med lönn och alm som, enligt äldre kartor, följer ett gatusystem från slutet av 1800-talet. Dessa träd är hamlade och därmed av en annan mer parklik karaktär än området i övrigt.

Geoteknik

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. Speciellt eftersom det förekommer lokala partier med organisk jord på varierande djup.

Kultur

Inom planområdet finns inga kända, fasta fornlämningar. Läget är intressant nära Lagan och det finns en del "oprecisa" uppgifter om borttaget gravfält några kvarter öster om planområdet. På kartor från 1950-talet ser man dock att delar av kvarteret var bebyggt, så det rör sig om väldigt små orörda markytor. Länsstyrelsen har därför gjort bedömningen att inga utredningar eller andra åtgärder krävs ur arkeologisk synpunkt.

Tekniska anläggningar

Energi och tele

Telia har en större kabel inom området som ej går att flytta. Kabeln går i den södra och östra kanten av den nya bostadstomten och säkras genom bestämmelsen "u" på plankartan. Dessutom har man kablar längs med Enehagsvägen som dock inte hamnar inom kvartersmark.

Värnamo Energi har en mindre kabel som går snett över den nya tomten. Kabeln får flyttas och läggas inom det u-område som läggs ut i plan(se ovan). Därutöver finns ett större ledningsstråk i norr som dock endast berörs marginellt, innebärande ett mindre u-område i det nordvästra hörnet av kvartersmarken.

Gemensamhetsanläggning

Parkeringsytan i söder omfattas av en gemensamhetsanläggning. Höken ga:1.

Vatten och avlopp

Anslutning kan ske till kommunala ledningar. Vatten och dagvatten kan anslutas från Enehagsvägen i väster och spillvatten från Skolgatan i öster via ett stråk med ledningsrätt som finns mellan Skolgatan och planområdet.

Avfall / källsortering

En kommunal anläggning för sortering av bl a kartong, plast och glas finns i kvarteret Höken strax söder om planområdet. Ett särskilt utrymme bör dock också finnas för sortering av sopor inom tomten. Denna fråga får tas upp i samband med kommande bygglov.

Radon

Enligt en markradonundersökning från 1992 tillhör planområdet ett s k lågriskområde. Det innebär att det, med hänsyn till radonrisk, inte ställs några särskilda krav på nya byggnader.

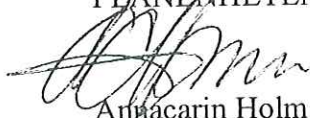
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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.

Tomtindelning för delar av kvarteret Höken från 1954-04-04(B208) och för kvarteret Lugnet från 1955-03-29(B219) upphör att gälla i de delar som omfattar planområdet (nuvarande Spjutet 1 och Höken 13).

Värnamo i oktober 2001

PLANENHETEN



Annacarin Holm
Planförfattare

Antagen av Kf: 2002-02-28

Laga kraft: 2002-02-23

Antagandehandling

Värnamo kommun
detaljplan för
Kv SPJUTET m fl
i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BAKGRUND

Detaljplanen avser att möjliggöra bostadsbyggnation (seniorbostäder) med 24 lägenheter i två huskroppar om fyra våningar.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige under vintern 2001-2002.

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARS- FÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Kommunen har sålt den del av planområdet som skall bebyggas, till Nya Västkuststugan AB.

Parkeringsområde ägs av kommunen samt en privat fastighetsägare, en gemensamhetsanläggning för parkeringen är redan bildad.

Gällande fastighetsplaner upphävs i och med antagande av ny plan.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMI

Kommunen skall bekosta flyttning av elkabel som går diagonalt över tomten. I övrigt medför planförslaget inga kostnader för kommunen.

Värnamo i oktober 2001

KOMMUNLEDNINGSKONTORET



Mats Davidsson

Antagen av Kf: 2002-02-28

Laga kraft: 2002-02-23