

PLANBESTÄMMELSER

INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÄENDE BETECKNING ÄR ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING TILLÅTEN. DÅR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN HELA PLANOMRÅDET.

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

LOKALGATA GATA I LOKALNÄTET

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

HK	HANDEL OCH KONTOR
H ₁ KB	HANDEL I BOTTENPLANET. DÄRUTÖVER KONTOR OCH I MINDRE OMFATTNING BOSTÄDER
H ₁ K	HANDEL I BOTTENPLANET. DÄRUTÖVER KONTOR
H ₂ K	HANDEL I BOTTENPLANET OCH SUTERRÄNGPLANET. DÄRUTÖVER KONTOR
HKB	HANDEL, KONTOR OCH I MINDRE OMFATTNING BOSTÄDER
P	PARKERING, ÅNGÖRING

UTNYTTJANDE

DEN SAMMANLAGDA BRUTTOAREAN FÖR BOSTÄDER FÅR UPPGÅ TILL HÖGST 600 KVM

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
MARKEN FÅR BYGGAS ÖVER MED PLANTERBART BJÄLKLAG

MARKENS ANORDNANDE

UTFART FÅR INTE ANORDNAS
PLANTERING MED HÄCK ELLER DYLIKT
TRÄDEN SKALL BEVARAS

UTFORMNING

HÖGSTA TAKFOTSHÖJD I METER ÖVER NOLLPLANET
HÖGSTA TAKFOTSHÖJD I METER ÖVER NOLLPLANET DÄRUTÖVER TILLÅTS TAKKUPOR
FASADEN SKALL UTFORMAS MED INDRAGEN TAKVÄNING

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

Q 1	VÄRDEFULL MILJÖ. ÄNDRING AV BYGGNAD FÅR INTE FÖRVANSKA DESS KARAKTÄR
Q 2	VÄRDEFULL MILJÖ. NY BEBYGGELSE SKALL UTFORMAS MED SÄRSKILD HÄNSYN TILL OMGIVNINGARNAS EGENART
	FASADEN SKALL BEVARAS

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR FEM ÅR EFTER DET ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT

VÄRNAMO KOMMUN

DETALJPLAN FÖR

KV HÖKEN MM

I VÄRNAMO STAD

UPPRÄTTAD I APRIL 1992
STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

OLLE VESTERBERG
PLANARKITEKT

Dnr 9100898

ANTAGEN AV KF: 1992-09-24
LAGA KRAFT: 1992-10-27

SKALA 1: 1000

10 0 10 20 30 40 50 100 150 M

GRUNDKARTAN

FASTIGHETSGRÄNS
SERVITUTSGRÄNS
0000 00 nn FASTIGHETSBETECKNINGAR
HÖKEN KVARTERSNAMN
Storgatan GATUNAMN X=114 900
BEFINTLIGA BYGGNADER (HUSLIV)
MARKKONTURER
STAKET
HÄCK
STÖDMUR
MUR
LYKTSTOLPE
TRÄD
POLYGONPUNKT
HÖJDFIXPUNKT
RUTNÄTSPUNKT
000.0 BEFINTLIG MARKHÖJD
000 NIVÅKURVOR

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD GENOM UTDAG UR VÄRNAMO KOMMUNS PRIMÄRKARTVERK UPPRÄTTAT ÅREN 1961-1991, MÄTKLASS II VÄRNAMO KOORDINATSYSTEM, NOLLPLAN RH70 +0.379 M. FASTIGHETSREDOVISNINGEN AKTUELL 1992-04-10 VÄRNAMO KOMMUNS STADSBYGGNADSKONTOR

ULF ÖSTBERG
MÄTNINGSCHEF

GRÄNSBETECKNINGAR

LINJE RITAD 3 M UTANFÖR PLANOMRÅDETS GRÄNS
GÄLLANDE PLANGRÄNS
ANVÄNDNINGSGRÄNS
EGENSKAPSGRÄNS
UTGÅENDE PLANGRÄNS

Antagandehandling

Värnamo kommun
Detaljplan för
KV HÖKEN M M
i Värnamo

Dnr 9100898
L 211

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Efter samrådet tillkommer en samrådsredogörelse och efter utställningen ett utlåtande

Planens syfte

Planen möjliggör ny bebyggelse i två och tre våningar inom kv Höken. Det äldre gröna huset vid Storgatan skall dock bevaras. Nya och gamla byggnadsytor skall i huvudsak användas till handel och kontor. Bebyggelsen innebär en angelägen utveckling av östra centrum i Värnamo.

Plandata m m

Planområdet är beläget inom östra delen av Värnamo centrum och gränsar till Storgatan och Stadskyrkan.

Marken inom planområdet är i huvudsak i privat ägo.

Översiktsplan för Värnamo kommun antogs i december 1990. I denna plan antogs också översiktsplan för Värnamo stad "Värnamo 2000" samt områdesplan för Värnamo centrum som fördjupade översiktsplaner enligt plan- och bygglagen. Marken inom planområdet är i ovan nämnda planer utlagd för handel, service, kontor och bostäder. Samma användning redovisas nu i detaljplanen.

Inom planområdet gäller stadsplan fastställd 1969-06-12. I denna plan är marken utlagd för handel och bostäder. Övriga stadsplaner som berörs är fastställda 75-11-06 och 76-02-20.

Byggnadsnämnden beslöt 1992-01-28 att ny detaljplan skall upprättas för området. Kommunfullmäktige beslöt i juni 1991 att förklara sig positiv till föreslagen förnyelse inom kv Höken med det förbehållet att det gröna husets fasader mot gatorna bevaras.

Mark och vegetation

Marken sluttar från söder till norr. Höjdskillnaden mellan Storgatan och Kyrkogatan är ca tre meter.

Inom nordöstra delen av planområdet finns en grupp högstammiga lövträd. På plankartan säkerställes träden med en särskild bevarandebestämmelse. Träden blir ett inslag i en parkeringsyta som i övrigt får omges med häckplantering eller dylikt samt dungar av träd mot kyrkan. Denna plantering är nödvändig för god anpassning till den lummiga kyrkotomten. Marken inom planområdet består för övrigt i huvudsak av asfalterade ytor för parkering.

Bebyggelse och bevarande

Det äldre gröna huset vid Storgatan skall bevaras. I direkt anslutning till denna byggnad uppföres utmed Storgatan en ny byggnad i två våningar med vind, som fortsätter längs kyrkotomten i två våningar. Mot Kyrkogatan höjs byggnaden till tre våningar med suterrängplan. Utmed Skolgatan blir höjden en och två våningar. Bebyggelsen omsluter en mindre innergård. Botten- och suterrängplanet avses i huvudsak användas till handel. Östra delen av centrum får därmed ett värdefullt tillskott av handelsyta. Övriga våningsplan avses användas till kontor och eventuellt några få bostadslägenheter. Ytorna fördelas på ca 2700 m² för handel, ca 1700 m² för kontor och ca 500 m² för bostäder.

Den gröna byggnaden uppfördes ursprungligen troligtvis under 1800-talet. Det nuvarande utseendet härstammar från en till- och påbyggnad år 1920, och är i stort sett oförändrat. Byggnaden är en god representant för den stadsmässiga bebyggelse som uppfördes i början av 1900-talet i Värnamo. År 1906 startade den järnhandel, som avses fortgå inom den nya och gamla bebyggelsen.

Sammantaget har både byggnaden och verksamheten stort identitetsvärde för Värnamoborna. Det finns således starka skäl att bevara huset, samt krav på god anpassning av den nya bebyggelsen. Utmed Storgatan byggs ett nytt hus i förlängningen av det gamla huset. Den nya byggnaden anpassas genom utformning med takkupor, takets form och höjdsättningen. Huvudingången till affärerna markeras med ett särskilt fasadparti. Mot kyrkan underordnas byggnaden genom att till stor del sänkas till två våningar.

Vid Skolgatan utformas den nya bebyggelsen med en våning närmast det äldre huset, som ger god exponering av husets norra fasad. Norrut längs Skolgatan höjs bebyggelsen till två våningar.

Närheten till kyrkan och anslutningen till det gröna huset ställer även stora krav på färgsättning och fasadutformning, som för närvarande pågår och slutligen får avgöras vid bygglovet.

Bebyggelsen avses ske i två etapper. Östra delen av kvarteret byggs i första omgången.

Vid Storgatan finns också en äldre röd tvåvåningsbyggnad från slutet av 1800-talet, som rives för att ge plats för angelägen centrumutveckling.

Tillfart och parkering

Infart till parkering och angöring får ske från Kyrkogatan. Längs gatan utökas befintlig markparkering åt öster för att ge plats till erforderligt behov. Dessa p-platser skall samnyttjas med andra verksamheter i närheten. Platserna får därför inte reserveras för någon, men bör tidsbegränsas. Syftet med detta är att få en fungerande kund- och besöksparkering. Vid Skolgatan anlägges också parkering, som i första etappen blir markparkering och i andra etappen källarparkering. Det totala behovet av parkeringsplatser är ca 85 platser. Inom kvarteret ryms ca 75 platser. Tio platser för anställda får därför hyras på den parkering som finns till kyrkans församlingshem. Avståndet dit är ca 350 meter. Avtal om detta får upprättas före bygglovet.

Det är viktigt, som tidigare nämnts, att parkering avskärmas mot kyrkan med riklig vegetation.

Teknisk försörjning

Huvudledningar för vatten och avlopp samt fjärrvärme finns i Storgatan och Skolgatan. Bebyggelsen får anslutas till dessa ledningar.

Översvämningsrisk

Delar av planområdet kan drabbas av översvämning vid höga vattenstånd i Lagan. De karaktäristiska vattenstånden i Lagan mitt för planområdet är följande:

Medelhögvattenstånd	+146.4	
Högsta högvattenstånd	+147,4	återkommer statistiskt var 50:e år
Högsta kända vattenstånd	+147,8	översvämningen 1927

Det åligger fastighetsägaren att ta hänsyn till och skydda sig mot höga vattenstånd.

Radon

Radonundersökning har utförts som visar att området utgörs av s. k. normalriskmark. Det innebär att bebyggelsen får utföras radonskyddad.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning har utförts som visar att marken består av sand, silt och lera i blandade skikt. Inslag av gyttjig, siltig lera har också påträffats. Grundläggning bedöms ändå kunna ske på utbredda plattor. Grundvattennivån under mars månad var ca +146,5 m. Vid högvattenstånd i Lagan kan dock grundvattennivån stiga. Byggnadens suterräng och källardel med golvhöjden +147,6 får därför utföras i vattentät konstruktion. Vid bygglovet får också beaktas att området ligger inom skyddszonen för Värnamos vattentäkt.

Administrativa bestämmelser

I centrumläge eftersträvas alltid korta genomförandetider. Denna tid sätts därför till 5 år.

Medverkande

Wåge Ericsson AB har i samarbete med stadsbyggnadskontoret tagit fram bebyggelseunderlag till planen.

Värnamo i april 1992

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen


Olle Vesterberg
planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
Detaljplan för

KV HÖKEN MM
i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas antas under augusti månad 1992 och vinna laga kraft 3 veckor därefter.

Uppförandet av byggnaderna närmast kyrkan beräknas påbörjas under hösten 1992. Byggnationen i den andra delen av kvarteret, närmast Skolgatan kommer att ske i ett senare skede. (Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1992--96 skall byggandet av bostäder i den västra delen av kvarteret påbörjas 1993).

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVAR OCH HUVUDMANNASKAP

Kommunen ansvarar för allmänna platser som ingår i planförslaget och för att ansluta bebyggelsen till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet, för vilket Värnamo Energi AB ansvarar.

Byggandet inom kvarteret skall ske i privat regi.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

AVTAL OCH FASTIGHETS- BILDNING

Marken inom detaljplaneområdet ägs till största delen av Solhöken AB. Ca 140 m² ägs av kommunen men skall tillföras Solhöken AB:s fastighet genom fastighetsreglering. Marken inom kvarteret skall bilda en fastighet. Ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren skall således upprättas där markförsäljningen regleras. Detta avtal är en förutsättning för att bygglov skall kunna ges. I avtalet skall även samnyttjandet av parkeringsplatserna inom kvarteret klarläggas.

ÖVERSVÄMNINGS- RISK

Kvarteret är beläget inom område där risk för översvämning finns.

EKONOMI

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneförslaget medför inga speciella kommunala investeringar i gata och VA. Kommunens intäkter utgörs av köpeskilling för mark vid ovan omnämnd försäljning jämte kompletterande VA-anslutningsavgifter i samband med byggnationen.

Planavgifter kommer att tas ut i samband med bygglov.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Britt Andersson