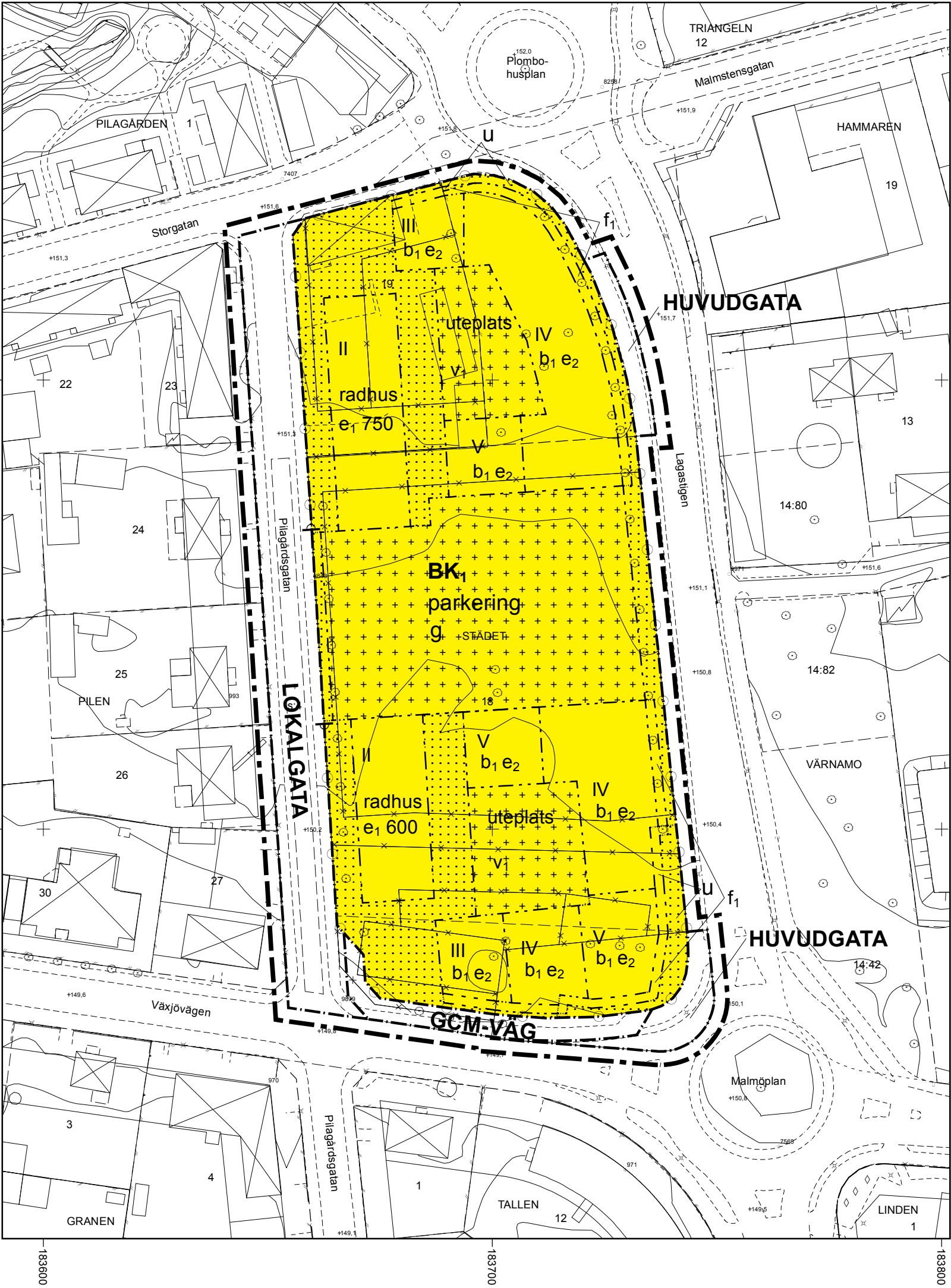




BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTA

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

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000. Fastighetsredovisningen aktuell 2014-10-28 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Håkan Sellgren
Mättningschef

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

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- GCM-VÄG Gång-, cykel- och mopedväg

Kvartersmark

- BK₁ Bostäder. I bottenvåning för flerbostadshus medges även kontor.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största sammanlagda byggnadsarea i kvm, där uthus är inräknade.
- e₂ Största totala sammanlagda byggnadsarea för flerbostadshusen i södra delen av kvarteret är 1650 kvm. Största totala sammanlagda byggnadsarea för flerbostadshusen i norra delen av kvarteret är 1400 kvm

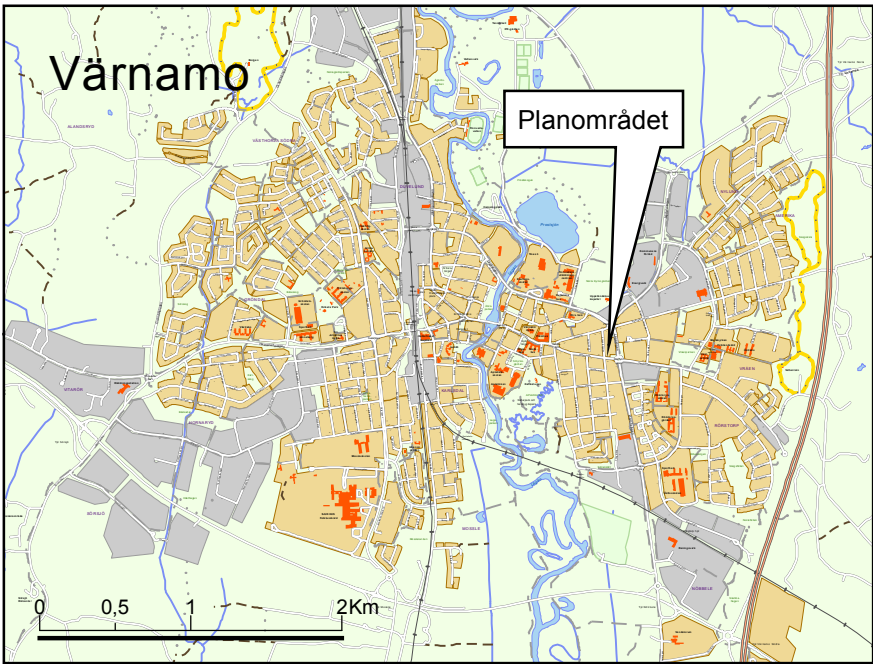
BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med uthus. Inom kvarterets mellersta del, inom vilken parkering får finnas, får carport och garage i ett plan samt underbyggt garage byggas.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkering får finnas.

ORIENTERINGSKARTA



- uteplats Gemensam uteplats ska finnas.
- Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas.

PLACERING; UTFORMING; UTFÖRANDE

- IV Högsta antal våningar för huvudbyggnad.
- b₁ Huvudentréer ska huvudsakligen placeras mot bostadsgård.
- v₁ Endast komplementbyggnader, i en våning, om sammanlagt 100 kvm per bostadsgård, får finnas.
- radhus Endast rad-, kedje- eller parhus får utföras.
- v₂ Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas för bostadsändamål. Undantaget detta får, på vindsvåningen, ett rum per lägenhet på högst 25 kvm inredas. Rummet får inredas endast vid anordnande av takterrass kopplad till en lägenhet på översta våningen.

Utförande

- f₁ Endast balkonger och burspråk får anordnas. Fri höjd över mark ska vara minst 3 meter.

STÖRNINGSSKYDD

- m₁ Enkelsidiga lägenheter får inte anordnas mot gatan. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, med undantag av liten lägenhet (mindre än 55 kvm) eller hörnlägenhet, ska orienteras mot fasad där ekvivalent ljudnivå ute vid fasad inte överstiger 55 dB(A). För liten lägenhet (mindre än 55 kvm) eller hörnlägenhet ska då minst ett sovrum uppfylla kravet ovan. Varje lägenhet ska ha tillgång till en balkong, uteplats eller gemensam uteplats med en ljudnivå på högst 50 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå för omgivningsbuller.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁ Startbesked får inte medges förrän markföreoreningar har avhjälppts. Åtgärder som hindrar spridning av eventuella markföreoreningar från omgivningsmark ska även vara utförda innan startbesked medges.

Genomförandetiden är tio (10) år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för Dnr 12.2369.211

KVARTERET STÄDET

i Värnamo stad

Upprättad i september 2015
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2016-01-28
Laga kraft: 2016-02-25

Behnam Sharo
Planarkitekt

Skala 1:1000 (A2)



Detaljplan för
KVARTERET STÄDET
i Värnamo stad

Dnr 12.2369.211
Antagen av KF 2016-01-28
Laga kraft 2016-02-25

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Bilaga 1, Riktlinjer för gestaltning
- Plankarta med bestämmelser
- Granskningsutlåtande

Utredningar som har tagits fram som underlag till detaljplanearbetet:

- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Sol- och skuggstudie
- Miljöteknisk markundersökning
- Fördjupad miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering av stadsdelen Värnamo Öster med energisnåla bostäder samt tillhörande parkeringsplatser. Detaljplanen tillåter att ca 155 nya lägenheter med olika upplåtelseformer och olika bostadstyper byggs på kvarteret Städet. Även kontorsverksamhet i mindre omfattning möjliggörs i planen. Detaljplanen innebär också en trafiklösning för ett tillfredsställande trafikflöde, till och från det nya planerade bostadsområdet.



Ortofoto över planområdet med omgivning.

PLANHANDLINGAR

Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör en planbeskrivning med genomförandedel samt bilaga 1, riktlinjer för gestaltning. 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 Miljöbalken (MB) överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

Planområdet ligger i stadens östra delar med gångavstånd till centrum. Kvarteret Städet har därför ett strategiskt läge i ytterkanten av Värnamo centrum. Området gränsar i norr till närliggande bostadsområde vid Storgatan, i öster till Lagastigen, i söder till Växjövägen och i väster till närliggande bostadsområde vid Pilagårdsgatan. Storgatan slutar i en vändplan vid Plombohusplan. Två cirkulationsplatser ligger intill planområdet, Plombohusplan i norr samt Malmöplan i söder. På andra sidan Lagastigen finns, förutom bostäder, även handel och olika serviceinrättningar.

Området omfattar sammantaget drygt 1,6 ha. och berör hela fastigheterna Städet 18 och 19, delar av fastigheten Värnamo 14:42 samt samfälligheten Värnamo s:4. Alla berörda fastigheter samt samfälligheten ägs av Värnamo kommun.

Efter granskningstiden har planområdet uppdaterats så att den inkluderar ytterligare delar av gällande plan (F 183 från 1975) som har markanvändning "park eller plantering". Dessa delar ligger idag inom Lagastigen och cirkulationsplatsen Malmöplan. Syftet är att aktualisera markanvändningen så att den ska stämma överens med vad marken används till idag dvs. "GATA". Planområdet på plankartan uppdateras enligt ovan.



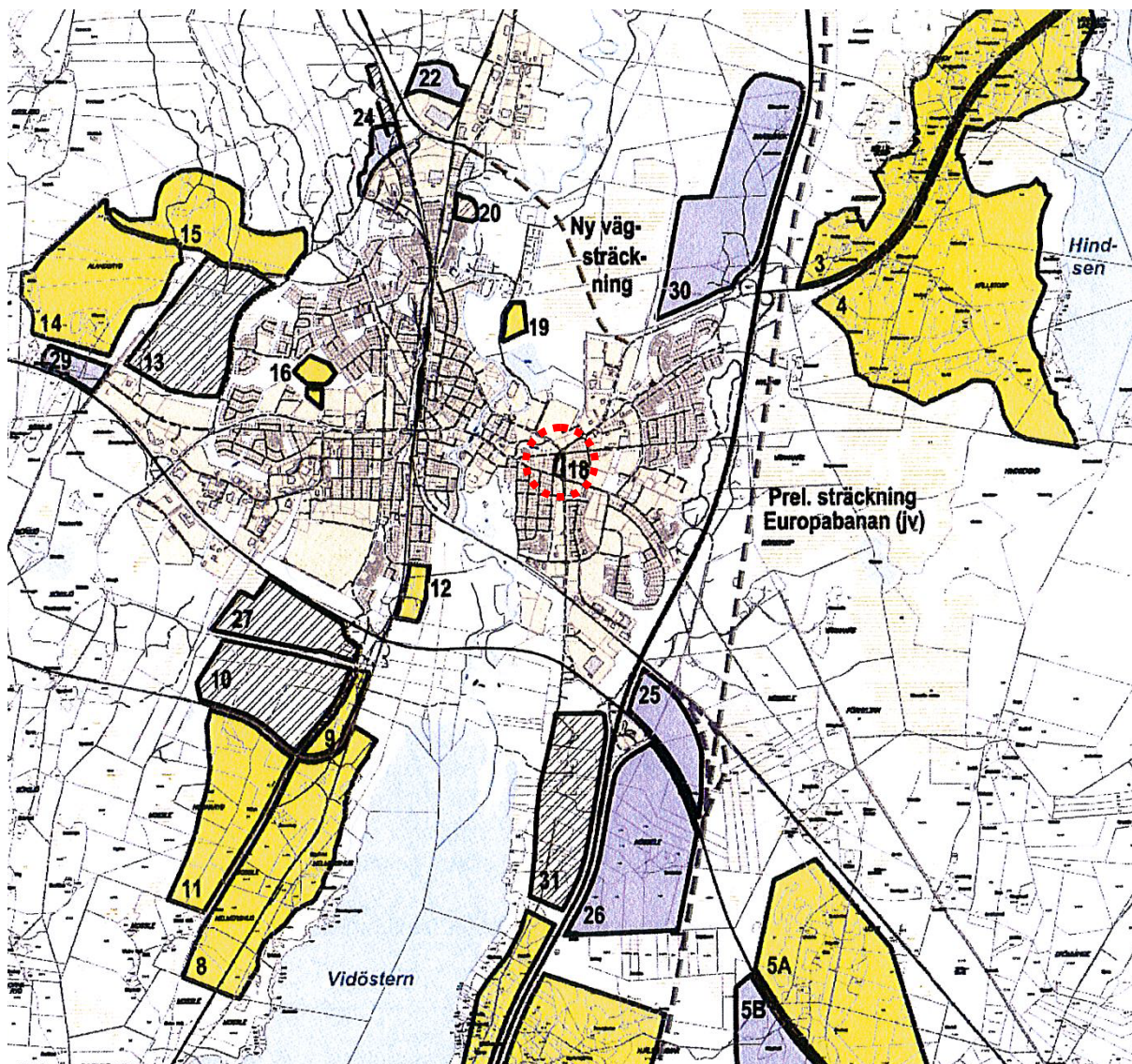
Karta över planområdet som visar kommunägd mark markerad med rött samt planområdet markerat med en streckad, gul linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För Värnamo stad gäller en fördjupning av översiktsplanen, antagen av Kommunfullmäktige 2006-03-30. Området är utpekat som lämpat för relativt tät bebyggelse ifall området ska användas för bostadsändamål. Vid bostadsbyggande i stadsmiljö betonas särskilt att lekmiljöer ska iordningsställas.

Föreslagen förtätning strider inte mot den kommunomfattande översiktsplanens intentioner.



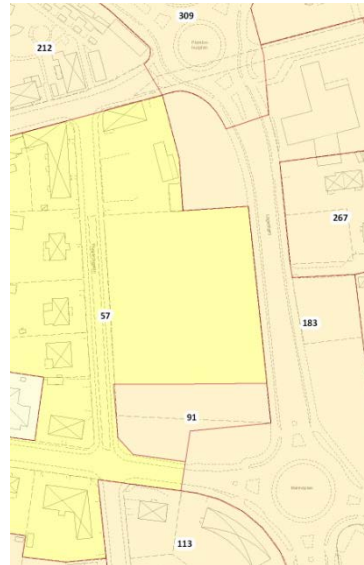
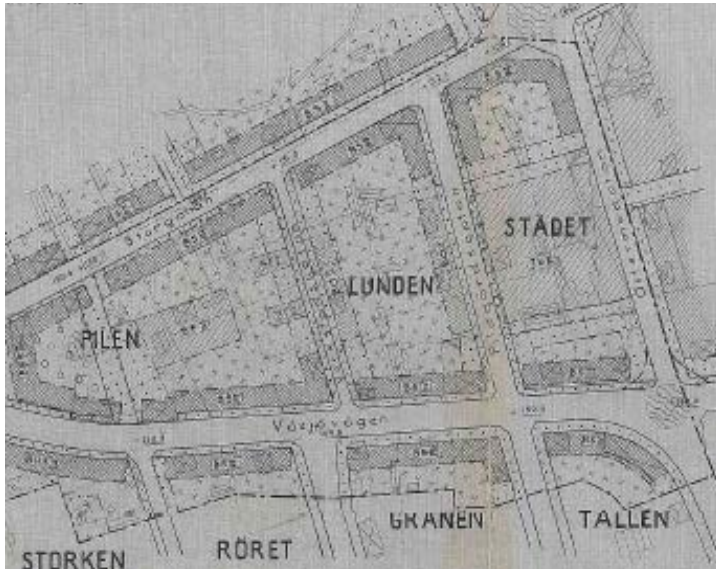
Karta över Värnamo stad.

Planområdet med omgivningar är markerat med röd, streckad cirkel. Det skrafferade området 18 utgör kvarteret Städet. Kartan är ett utdrag ur fördjupning av översiktsplanen för Värnamo kommun, delområde Värnamo stad 2006.

Detaljplaner m.m.

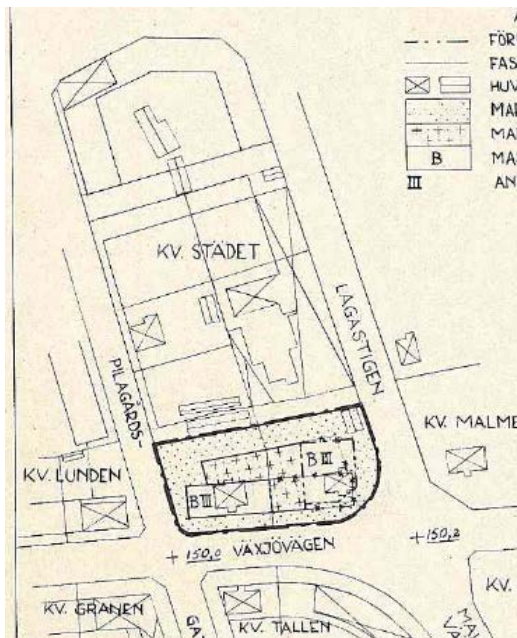
Planområdet omfattas till största delen av stadsplan nr 57, fastställd 1947. I stadsplanen är det nu aktuella planområdet avsett för småindustri. Samma detaljplan medger bostäder i norra delen av planområdet. Stadsplan 91, fastställd 1957, berör södra delen av planområdet och medger markanvändningen bostäder. Del av planområdet omfattas även av stadsplan 183, fastställd 1975. De delar av detaljplan 183 som berörs, medger park eller plantering.

Ovanstående stadsplaner gavs enligt då gällande lagstiftning ingen genomförandetid.

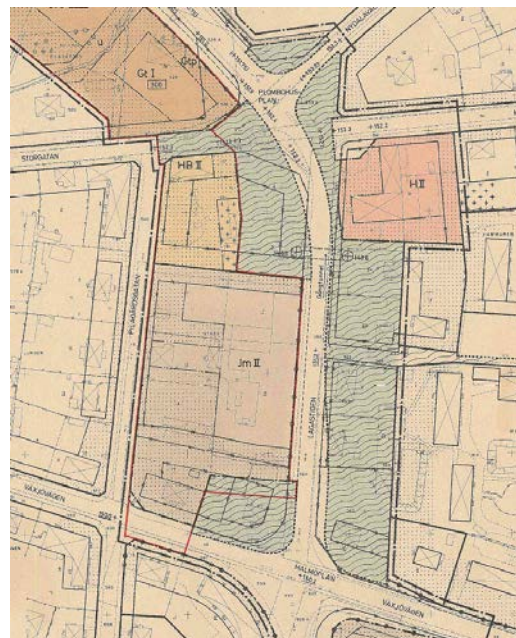


Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Pilen m.m. i Värnamo stad, 1947.

Översikt över gällande detaljplaner i området



Förslag till ändring av stadsplan för del av kv. Städet i Värnamo stad, 1957.



Förslag till ändring av stadsplan för Lagastigen östra delen samt kv. Städet m.m. i Värnamo stad, 1975.

Program för planområdet

Ett program för området anses inte nödvändigt att upprätta med hänsyn till att planeringen är förankrad i den fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad som antogs 2006. Inga riksintresseområden påverkas och planförslaget strider heller inte mot översiktsplanens intentioner.

Riksintresse

Det nu aktuella planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 2012-10-25 att godkänna avtalet med Finnvedsbostäder AB angående försäljning av mark i kvarteret Städet samt att detaljplanearbetet i kvarteret Städet återupptogs. Avtalet reglerar bland annat den yttre utformningen av byggnaderna som i princip grundas på inlämnade skissar i bilaga 2 i avtalet, medan bilaga 3 reglerar utformningen av lägenheter.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-08-18 att avtalet förnyas efter en del justeringar avseende marköverlåtelsen samt ansvarsförhållanden mellan kommunen och exploatören.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Norra delen av kvarteret Städet, som utgör fastigheten Städet 19, är bebyggd med ett bostadshus samt tillhörande garage och utbyggnad. I övrigt är kvarteret obebyggt, relativt plant, öppet och utgörs idag av en gräsmatta med inslag av träd. Nivåskillnaden inom planområdet är ca 1,6 meter.

Tidigare har det funnits en industri inom kvarteret. De sista industribyggnaderna revs i början av 1990-talet.

Samtliga byggnader inom planområdet ska rivas och en del av träden kommer att tas bort, i och med utbyggnaden av nya bostäder.



Kvarteret Städet intill bostadsområdet vid Pilagårdsgatan. I fonden syns flerbostadshuset med tillhörande garage och utbyggnad.



Fotot är taget från Lagastigen, vid Plombohusplan.



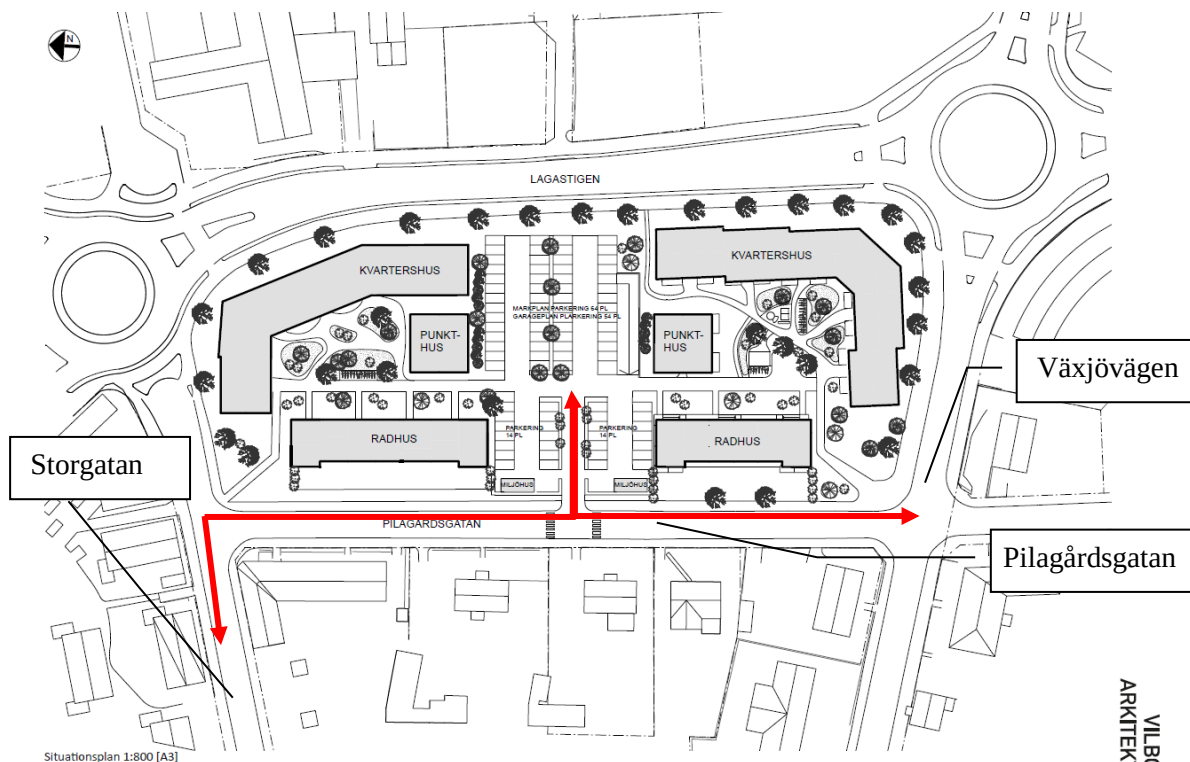
Fotot är taget från Malmöplan. Växjövägen syns till vänster.



Fotot är taget från Malmöplan, Lagastigen syns till höger.

Förslag till ny bebyggelse inom kvarteret Städet

Det nu aktuella förslaget innebär att samtliga befintliga byggnader inom kvarteret rivs och att planområdet bebyggs med nya bostadshus i olika upplåtelseformer och bostadstyper. Inom kvarteret föreslås även parkeringsdäck med eventuellt garage eller carportar. Angöringen till planområdet är i planförslaget avsedd att ske enligt kompletterande röda pilar. Se bilden nedan.



Ny bebyggelse inom kvarteret Städet. Förslag och illustrationer, Vilborg Arkitekter.



Kvarteret Städet Värnamo | Illustrationer till detaljplan | 2015-09-10 | CC

Ny bebyggelse inom kvarteret Städet. Förslag och illustrationer, Vilborg Arkitekter.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning för fastigheten Städet 18 har genomförts av SWECO VBB AB i Jönköping 2007, på uppdrag av Värnamo kommun. Undersökningen är ett projekteringsunderlag och innehåller rekommendationer och synpunkter inför projekteringsskedet.

En detaljerad geoteknisk undersökning ska utföras av exploatören i samband med bygglov.

Radon

Den översiktliga geotekniska undersökningen som genomförts av SWECO VBB AB 2007 visar att radonhalten i planområdet ligger på 7 – 8 kBq/m³ vilket indikerar lågradonmark.

En markundersökning för Värnamo kommun har utförts av Sverige Geologiska Undersökning (SGU) 2010. Undersökningen visar att planområdet hör till ett s.k. eventuellt högriskområde. Högriskområden utgörs huvudsakligen av högradonmark, vilket innebär krav på radonsäkert byggande.

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. Högsta radonhalt på arbetsplatser får inte överstiga 400 Bq/m³.

Risk för skred/höga vattenstånd samt fördröjning av dagvatten

Området ligger inte inom riskområde för skred eller höga vattenstånd.

Området har redan ett ansträngt dagvattensystem. I dagsläget rinner dagvatten ner till en lägsta punkt vid Malmöplan.

Med hänsyn till att föreslagen förtätning innebär att träd kommer att fällas samt att en större andel mark kommer att bebyggas eller hårdgöras, behöver fördröjning av dagvatten beaktas vid projektering och byggnation. Dagvattensystemet ska dimensioneras för att klara ett 10-årsregn.

Eftersom dagvattenledningen inom området inte bedöms klara en utökad mängd dagvatten kan lokala åtgärder utföras för att hantera dagvatten. Exempelvis kan ett underjordiskt fördröjningsmagasin anläggas.

För att minimera framtida belastning på dagvattenledningar bör, då så är möjligt, genomsläppliga markytor och s.k. vegetativa tak användas.

Kvarteret Städet genererar idag ca 49 l/s dagvatten. Tillkommande hårdgjorda ytor, enligt Finnvedsbostäders inlämnade exploateringsförslag, kommer att leda till ökad dagvattenavrinning från kvarteret. Vid full utbyggnad kan kvarteret generera upp till ca 190 l/s dagvatten.¹

¹ Tekniska kontoret, 2013-04-22

Lokalt omhändertagande av dagvattnet ska ske på sådant sätt att grundvattnet inte förorenas.

En dagvattenutredning för kvarteret Städet har utföras av Ramböll Sverige AB i Halmstad 2014-05-02 på uppdrag av Finnvedsbostäder. Syftet med utredningen var att klarlägga förutsättningarna för en byggnation inom området. I största möjliga mån ska lösningar tas fram avseende lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten. Detta kommer att leda till minskade framtida kostnader och miljöpåverkan.

Utredningens slutsats betonar vikten av att lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas för att bevara vattenbalansen inom området. Dagvattensystemet ska utformas så det i största möjliga mån minskar flödestoppar och renar dagvatten. Eftersom fastigheter för boende ska byggas inom området måste säkerheten prioriteras. Ramböll föreslår därför flacka dammar med små djup och underjordiska fördröjningsmagasin. Om delar av dagvattnet återinfiltreras och vegetativa tak anläggs kan det bidra till ett visst minskat behov av fördröjning i underjordiska magasin. Dessutom renar vegetativa tak delvis dagvattnet och har även ett rekreations- och visuellt värde.

Fornlämningar

Marken ligger redan inom detaljplanlagt område. Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet. Fornminnen skyddas genom kulturmiljölagen. Om kulturlämningar påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Bebyggelseområden

Inom kvarteret i områdets nordvästra hörn finns ett 2,5-vånings hus med tegelfasad utan källare samt 2 st. tillhörande förråd med träfasad. Inom området har byggnader tidigare funnits, i huvudsak i områdets södra del. De är nu rivna.



Befintliga byggnader inom kvarteret Städet. Samtliga byggnader inom kvarteret ska rivas.

I söder och väster gränsar området till bostadsbyggnader i 1-2 våningar. Byggnaderna har sadeltak, fasad av trä, tegel eller puts och vissa har källare.

Vid utformning av bebyggelsen inom planområdet bör hänsyn tas till befintlig bebyggelses karaktär. Exploateringen blir relativt hög. Stadsmiljön utvecklas med ett nytt bostadsområde. Försiktighet bör iaktas i fråga om gestaltning av bebyggelse i kvarteret.

I samband med det pågående planarbetet har ”Riktlinjer för gestaltning av bebyggelse i kvarteret Städet” tagits fram av miljö- och stadsbyggnadskontoret. Riktlinjerna, som utgör bilaga 1 till planbeskrivningen och är godkända av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2013-11-19, förväntas säkra en eftersträvad kvalitetsnivå i alla avseenden - från detaljplanering till uppförande av bebyggelse.

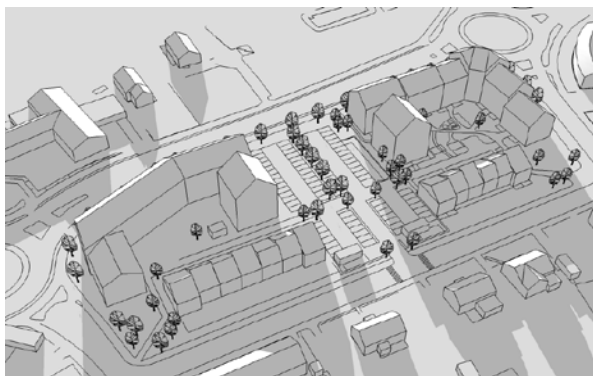
Solförhållanden

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå. En digital sol- och skuggstudie har, i enlighet med Finnvedsbostädens förslag till ny bebyggelse i kvarteret Städet, utförts av Vilborg Arkitekter i Göteborg 2015-08-24.

Resultatet visar att de planerade bostäderna i området får en god solstrålning under större delen av året och dygnet. Solinstrålning på fasader mot norr och i anslutande innerhörn av gårdarna är däremot sämre. Ensida lägenheter mot dessa delar bör undvikas då man vill ha tillgång till direkt solljus under hela året. Det är viktigt att gemensamma uteplatser och lekplatser, där människor vistas långa stunder, är solbelysta och vindskyddade. Sol- och skuggstudien visar att kvartersbildningarna inom planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att få direkt sol och för att möjliggöra för trevliga bostadsgårdar. Ett utdrag ur resultatet redovisas nedan.



Soltidstabell för förslag till ny bebyggelse inom kvarteret Städet. Antal soltimmar för en betydande del av fasaden under höst/vårdagjämning, beräknat per byggnadsvolym. Illustration Vilborg Arkitekter i Göteborg.



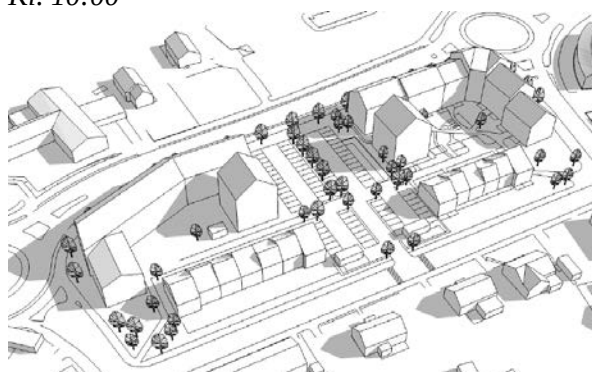
Kl. 8:00



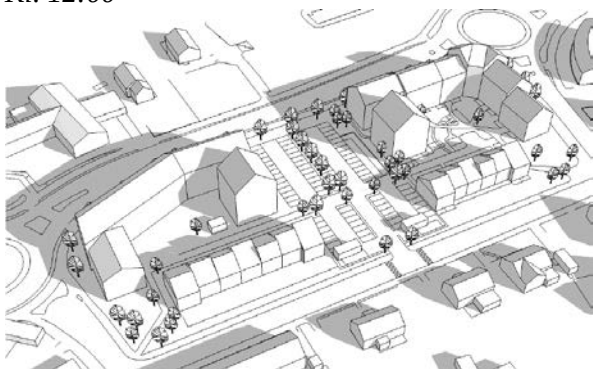
Kl. 10:00



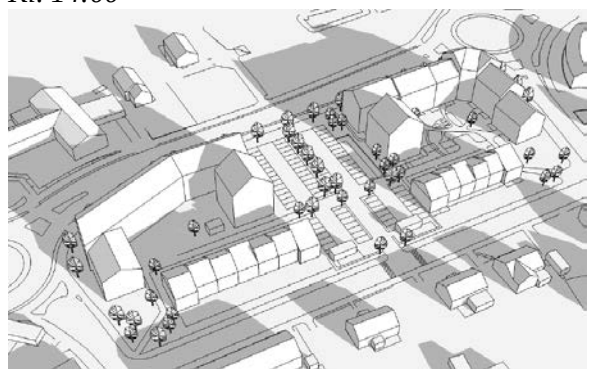
Kl. 12:00



Kl. 14:00

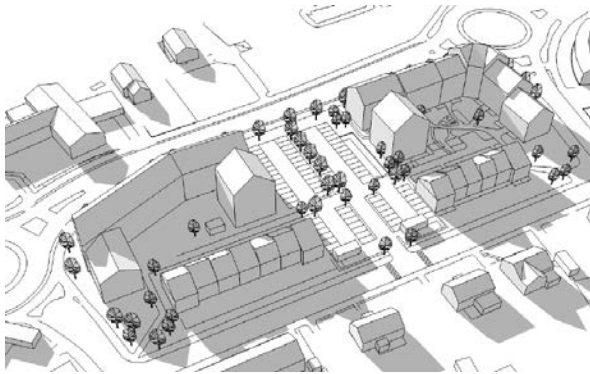


Kl. 16:00

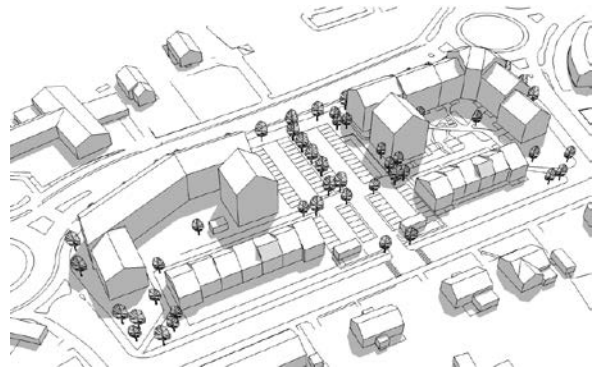


Kl. 17:00

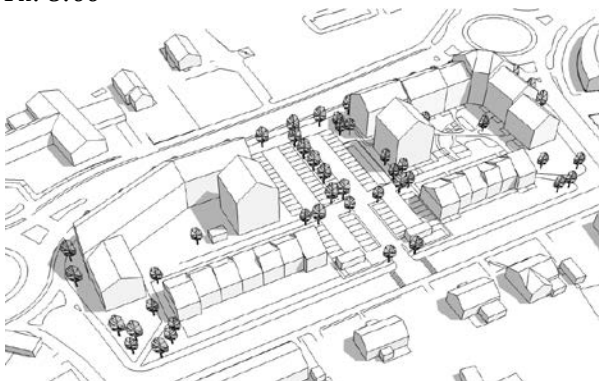
Kvarteret Städet vid maximalt utnyttjande av byggrätten. Vy från nordväst vid höst-/vårdagjämningen den 23 september, 20 mars. Illustrationer Vilborg Arkitekter i Göteborg



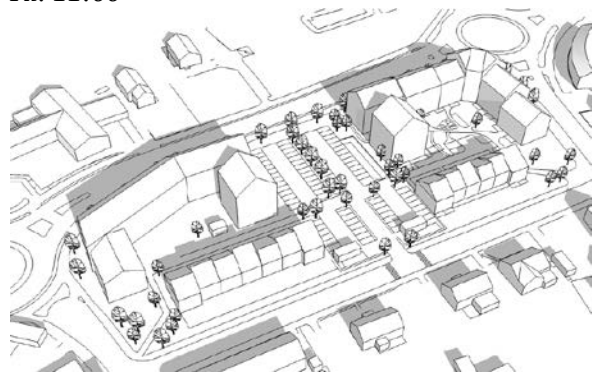
Kl. 8:00



Kl. 11:00

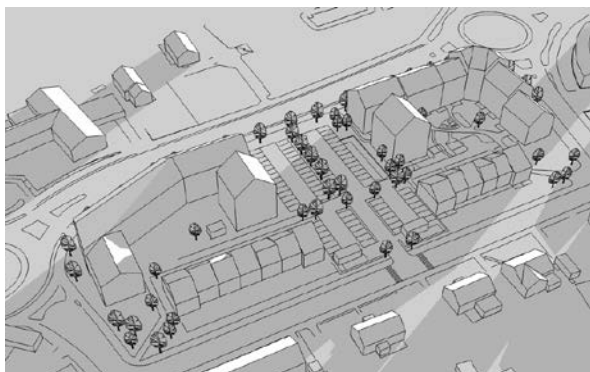


Kl. 14:00

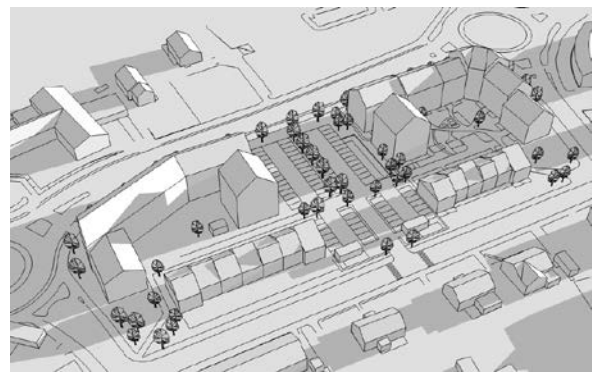


Kl. 18:00

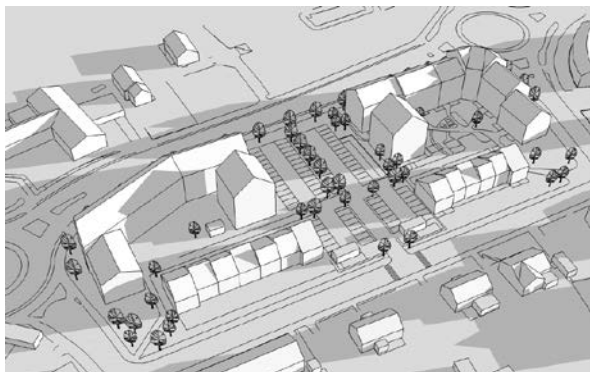
Kvarteret Städet vid maximalt utnyttjande av byggrätten. Sommarsolstånd 21 juni. Illustrationer Vilborg Arkitekter i Göteborg.



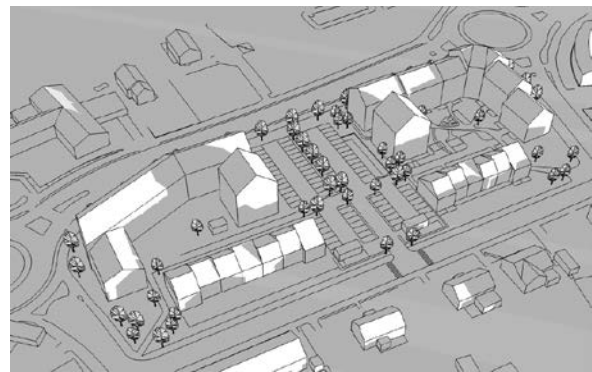
Kl. 10:00



Kl. 12:00



Kl. 13:00



Kl. 15:00

Kvarteret Städet vid maximalt utnyttjande av byggrätten. Vintersolstånd 21 december. Illustrationer Vilborg Arkitekter i Göteborg.

Arbetsplatser, service och övrig bebyggelse

Planområdet ligger inom gångavstånd till Värnamo stads centrum som erbjuder ett stort antal arbetsplatser, offentlig och kommersiell service. Intill planområdet finns bland annat två livsmedelsaffärer och några servicebutiker.

Detaljplanen tillåter etablering av kontor i mindre omfattning, vilket kan innebära nya arbetsplatser i området. I övrigt innebär planförslaget inget tillskott av offentlig eller kommersiell service, men ökar underlaget för närliggande skolor, barnomsorg och butiker.

Tillgänglighet och säkerhet

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för funktionshindrade, enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Även i det upprättade exploateringsavtalet mellan kommunen och Finnvedsbostäder 2012-10-25 hanteras tillgänglighetsfrågor utförligt. Dessa bevakas också i samband med bygglovsprövningen.

Trygghet

Trygghetsskapande aspekter är viktiga, såsom god belysning både inomhus i trapphus m.m. och utomhus på parkeringar och allmänna ytor. God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk.

Byggnadskultur, gestaltning och hållbarhet

Gestaltningen ska i princip grundas på inlämnade skisser av Finnvedsbostäder AB som finns i det upprättade avtalet med kommunen 2012-10-25. Bostäderna i flerbostadshusen ska utformas enligt riktlinjer som framgår av bilaga 3 i samma avtal.

Riktlinjer för gestaltning av bebyggelsen i kvarteret Städet har tagits fram och ska ligga till grund för eventuell framtida ändring eller förtätning av bebyggelsen. Riktlinjerna ska även ligga till grund för diskussion med fastighetsägare och verksamhetsutövare i kvarteret. Se bilaga 1.

Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar ett helhetsperspektiv och för att kunna utnyttja samhällets befintliga infrastruktur är möjligheten till förtätning av betydelse.

Det är viktigt att använda förnyelsebara, återvinningsbara, hållbara byggmaterial. Genom att öka andelen trä i byggandet kan användningen av andra byggmaterial, som till exempel betong, stål och tegel, minska. Dessa byggmaterial kommer inte från förnybar råvara, kräver mycket energi för sin framställning och ger högre utsläpp av koldioxid. På lång och kort sikt kan utsläpp av koldioxid reduceras genom val av material med låg miljöbelastning och genom energieffektiva konstruktioner. Trä, som också är ett mångsidigt råmaterial, kan i många sammanhang ersätta andra byggnadsmaterial och ge samma funktionalitet.

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.

Friytor

Lek och rekreation

Låg- och höghusen får gemensamma gårdar där det ska finnas gemensam uteplats för lek och utevistelse. Här ska också cykelparkeringar finnas. Gårdarna ska upplevas gröna och ska förses med träd och buskar samt bänkar i soliga lägen. Byggrätten inom planområdet regleras i plan så att tillräckliga friytor för en kvalitativ utemiljö säkerställs.

Välutformade lekplatser inom kvarteret kan kombineras med inslag av konstnärliga utsmyckningar som kan höja kvaliteten i bostadsområdet. Det konstnärliga inslaget ska ses i en helhet för hela kvarteret och integreras i gestaltningen av den nya bebyggelsen.

Både den natursköna parken Apladalen i sydväst och Prostsjön i nordväst ligger inom ca 800 m avstånd från planområdet.

Naturmiljö

Apladalen och badplatsen i den närbelägna Vidöstern finns inom cykelavstånd. Tillgången till natur är med andra ord god för planområdet. Planförslaget innebär inget ytterligare tillskott till naturmiljön, tvärtom kommer en del grönyta i kvarteret att försvinna. Inom planområdet finns inga vattenområden.

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Ett antal träd kommer dock att behöva tas ner. Nyplantering av träd bör dock planeras vid nybyggnation.

Gator och trafik

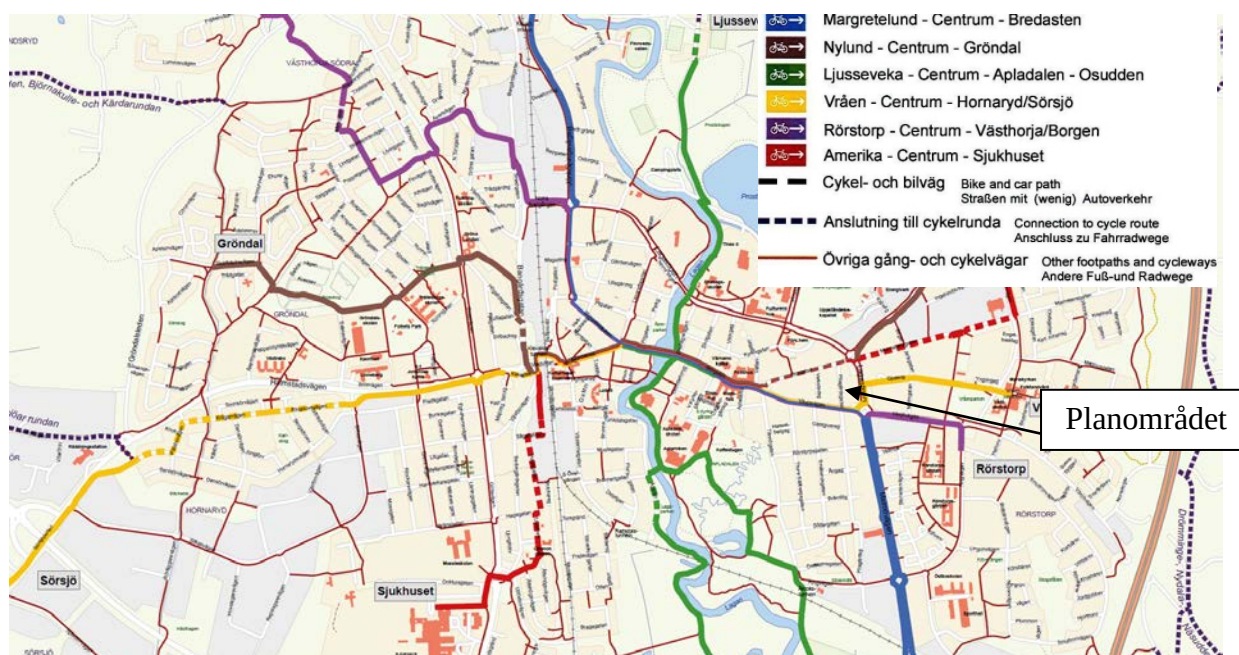
Gatunät

Området är omgivet av utbyggda gator. I norr finns Storgatan som i denna del är återvändsgata med vändplan vid Plombohusplan. Lagastigen är en av de viktigaste trafiklederna i orten och avgränsar planområdet i öster. I söder finns Växjövägen. För övrigt är det lokalgatan Pilagårdsgatan som finns i väster och innefattas i planområdet.

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/tim.

Gång-, cykel- och mopedtrafik (gcm-trafik)

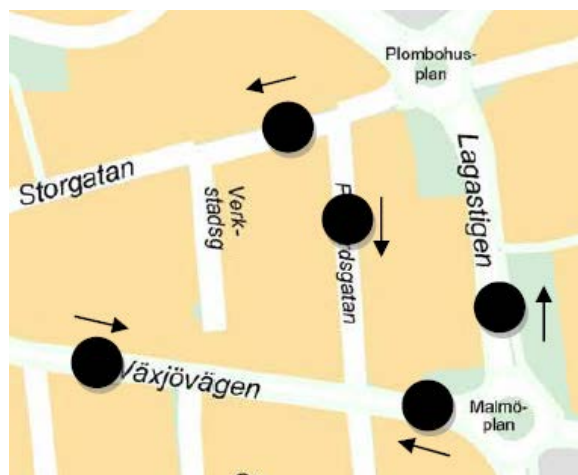
En viktig gcm-väg angränsar kv. Städet vid Lagastigen. I söder går gcm-vägen över till trottoaren på södra sidan av Växjövägen. Gcm-vägen är en viktig del av gcm-nätet i Värnamo stad och är därför betydelsefull för arbetspendling. Befintliga gcm-vägar ska säkras och förbättras. Gcm-stråk utmed kvarteret i öster kompletteras i södra delen fram till Pilagårdsgatan. Goda förutsättningar ska planeras för eventuella framtida kompletteringar av gcm-nätet i området.



Karta över cykelstråk inom Värnamo centralort

Trafikräkning

Trafikräkning för vägar utmed kvarteret Städet utfördes av tekniska kontoret under perioden 8 – 15 mars 2013. Se bilden till höger. Trafikräkningen visar bland annat en betydande trafikminskning på Växjövägen, jämfört med beräkningen som gjordes för samma sträcka år 2004. Planens genomförande kommer att medföra en ökad trafikmängd som kommer att främst belasta Växjövägen. Ökning av trafikmängden bedöms dock inte märkbart påverka trafikflödet på omgivande vägar. Korsningen Växjövägen – Pilagårdsgatan bedöms rymma den kommande trafikökningen. Extra körfält vid korsningens norra del kan behövas för att få ett bättre trafikflöde in på Växjövägen. Trafikräkningen redovisas i tabellen nedan.



Trafikräkning för vägar utmed kvarteret Städet utfördes på fem platser. Svarta prickar på kartan visar var trafikräkningen utfördes.

	Genomsnittlig trafik ÅDT	Maxtimmar Fordon/timme	Andel tung trafik [%]	Tidigare trafikräkning
Växjövägen, väster om kv. Städet	6 313	787	1,2	9 124 (år 2004)
Lagastigen, mellan Malmöplan - Plombohusplan	9 246	1168	1,9	11 476 (år 2008)
Storgatan, väster om kv. Städet	737	122	53,9	812 (år 2004)
Pilagårdsgatan	522	81	4,9	936 (år 2007)
Malmöplan, mot Växjövägen	5984	656	4,2	-

Kollektivtrafik

Området har bra kollektivtrafik. Länsbussar 270 mot Alvesta, 271 mot Lammhult, 273 mot Ljungby samt tätortsbuss 50 trafikerar området idag. Restid till Värnamo buss- och tågstation är tre till sex minuter. Närmaste busshållplats, Värnamo Pilagårdsgatan, ligger intill planområdet i söder.

Planförslaget innebär inga förändringar som påverkar kollektivtrafiken, men en förtätning med ca 155 nya lägenheter innebär ett ökat underlag för kollektivtrafiken, vilket är positivt.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse ska tillgodoses på egen tomt och inom kvartersmark. Parkeringsbehovet beräknas enligt kommunens gällande parkeringsnorm och utifrån tillkommande bruttoarea (BTA).

Kvarteret kan komma att delas upp i flera fastigheter. Detta innebär att parkering förutsätts anordnas som gemensamhetsanläggning. För ny bebyggelse på kvarteret Städet beräknas tillkomma ca 12000 kvm BTA.

Inom kvarteret planeras ett parkeringsdäck med kapacitet på sammanlagt ca 160 parkeringsplatser. Planen möjliggör uppförande av skärmtak eller garage för del av parkeringsytan. Garagebyggnad kan också förekomma för exempelvis parkeringsplatser som tillhör radhusdelen. För skärmtak eller garagebyggnad behöver s.k. vegetativa tak t.ex. sedumtak användas av dagvattenhanterings- och estetiska skäl. Utformning av parkeringsplatserna ska medverka till en tilltalande arkitektonisk gestaltning, särskilt ut mot Lagastigen.

För radhusdelen kan parkeringsbehovet tillgodoses genom att reservera en del av den stora föreslagna parkeringsytan inom kvarteret. Parkeringsförbud, som idag gäller på Pilagårdsgatans östra sida, föreslås behållas.

All in- och utfart föreslås ske via Pilagårdsgatan, vilket medför ytterligare biltrafikbelastning vid korsningen Växjövägen - Pilagårdsgatan. Ett tredje körfält på Pilagårdsgatan vid korsningen kan därför behövas.

Flerbostadshusen ska huvudsakligen ha entré mot bostadsgård. Huvudentré mot Lagastigen och Växjövägen bör undvikas bl.a. av trafiksäkerhetsskäl.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

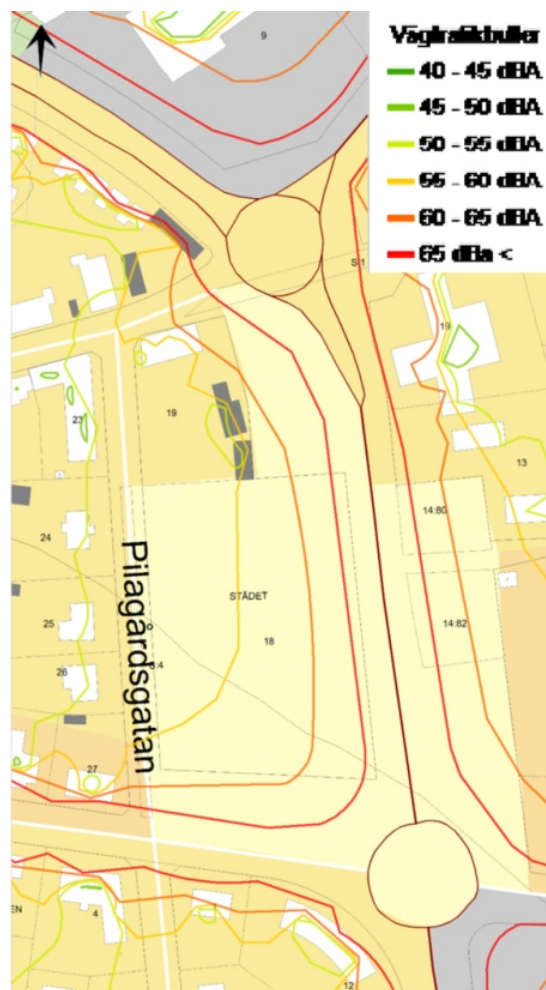
Buller är önskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte bullernivån vid fasad 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.

Vid Lagastigen avses fler bostadshus uppföras. Detaljplanen möjliggör byggrätt för två flerbostadshusgrupper, en i norra delen och en i södra delen av kvarteret. Varje husgrupp, tillsammans med en radhusdel, omsluter en gemensam gård. Området mellan flerbostadshusgruppen och radhusdelen ska utformas på ett sätt som medverkar till en god bebyggd miljö, där ljudmiljöaspekten vägs in. Kompletterande åtgärder i form av t ex plank eller plantering kan behövas, för att klara av riktvärdena för omgivningsbuller.

För att utöka avståndet till bullerkällan (biltrafik på Lagastigen och Växjövägen) regleras byggrätten med fyra meters avstånd från fastighetsgränsen utmed Lagastigen. Marken inom dessa fyra meter ska hållas planterad. Genomgående lägenheter är en förutsättning för ny bostadsbebyggelse inom kvarteret Städet. Husen ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, eller minst ett sovrum i varje liten lägenhet (mindre än 55 kvm), vänder sig mot gårdssidan. Varje lägenhet ska ha tillgång till en balkong, uteplats eller gemensam uteplats med en ljudnivå på högst 50 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå för omgivningsbuller. Om lägenhetens enda uteplats ligger mot Lagastigen, ska ljuddämpande åtgärder genomföras, så att riktvärdena för omgivningsbuller vid uteplats inte överskrids.

Fasad ska utföras så att buller inomhus inte överstiger 30 dB(A) för bostäder och 40 dB(A) för kontor. Det är därför viktigt att fasader dimensioneras för att även klara kraven för inomhusbuller.



Bullerberäkning från 2005

Den utförda trafikräkningen för vägar utmed kvarteret Städet 2013 visar en betydande trafikminskning på bl.a. Växjövägen, ca 30 % minskning jämfört med trafikräkning från 2004 och Lagastigen, ca 20 % minskning jämfört med trafikräkning från 2008. Den verkliga hastigheten på Lagastigen är 41km/h enligt trafikräkningen.

Enligt en bullerberäkning från 2005 avseende vägtrafikbuller i Värnamo kommun, utförd av Ingemansson Technology AB är planområdet bullerutsatt från fordonstrafik på Lagastigen och Växjövägen. Trafiken från dessa vägar, enligt bullerberäkningen, ger upphov till 55 - 65 dB(A) inom ca två tredjedelar av planområdet. Beräkningen har visat att vid en prognos om 50 % trafikutökning på Lagastigen höjs vägtrafikbuller med 2 dB(A) och vägtrafikbuller från Lagastigen minskas med 2 dB(A) vid 40 km/h jämfört med vid 50 km/h.

Området kommer att byggas etappvis med start närmast Malmöplan för att fortsätta upp mot Plombohusplan. För att kunna få en gemensam uteplats, som är bullerskyddad samt för att få en ljuddämpad sida för flerbostadshusgruppen, är det viktigt att södra delen av ny bebyggelse inom kvarteret byggs färdigt så att kvarteret sluts innan inflyttning sker.

En särskild bullerberäkning för kvarteret, baserad på maximalt utnyttjande av byggrätten, har utförts av kommunen. Beräkningen visar att buller från Lagastigen överstiger 55 dB(A) vid en punkt där närmaste fasad kan komma att byggas. Däremot visar beräknade bullervärden för planerad gemensam uteplats till flerbostadshusen inom kvarteret, att 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid bostadsfasad klaras av. Se tabellen nedan. I plan säkras denna rekommendation upp genom störningsskyddsbestämmelser. Se tabellen nedan.

Mätpunkt	Ekvivalent nivå/ Maxnivå, dB(A)
Punkt A Vid närmaste fasad som kan komma att byggas	63/79
Punkt B Mitt på innergården för de föreslagna flerbostadshusen, halvslutet kvarter, i södra delen av kvarteret. Vid bostadsbyggnadsfasad är värdena betydligt mindre.	50/70

Belysning

Genom att gcm-vägen påverkas av förtätningen finns anledning att se över anslutande belysning för att gcm-stråket ska upplevas tryggt och säkert. I sammanhanget är det även viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden.

Markförorening

En miljöteknisk undersökning inom fastigheten Städet 18 har genomförts av SWEKO VIAK AB 2008, på uppdrag av Värnamo kommun, med anledning av tidigare gjuteriverksamhet inom kvarteret. Undersökningen genomfördes inför en ändring av detaljplanen över aktuell fastighet, från småindustri till bostads- och handelsändamål. Syftet med undersökningen var att undersöka om mark och grundvatten inom Städet 18 innehöll föroreningar som skulle kunna påverka markanvändningen. Laboratorieanalyser av jord och grundvatten visade på låga halter av samtliga analyserade parametrar. Därför bedömdes tillståndet för jord och grundvatten inom fastigheten som mindre allvarligt. En ändring av detaljplanen bedömdes sannolikt inte medföra några omfattande olägenheter på grund av föroreningsinnehåll i marken.

Länsstyrelsen ansåg däremot, i ett samrådsyttrande 2014, att föroreningssituationen inte är tillräckligt utredd, då det är få prover tagna inom ett stort område. Därför behövde ytterligare markundersökningar göras innan planen kunde antas, för att säkra markens lämplighet för planerad markanvändning.

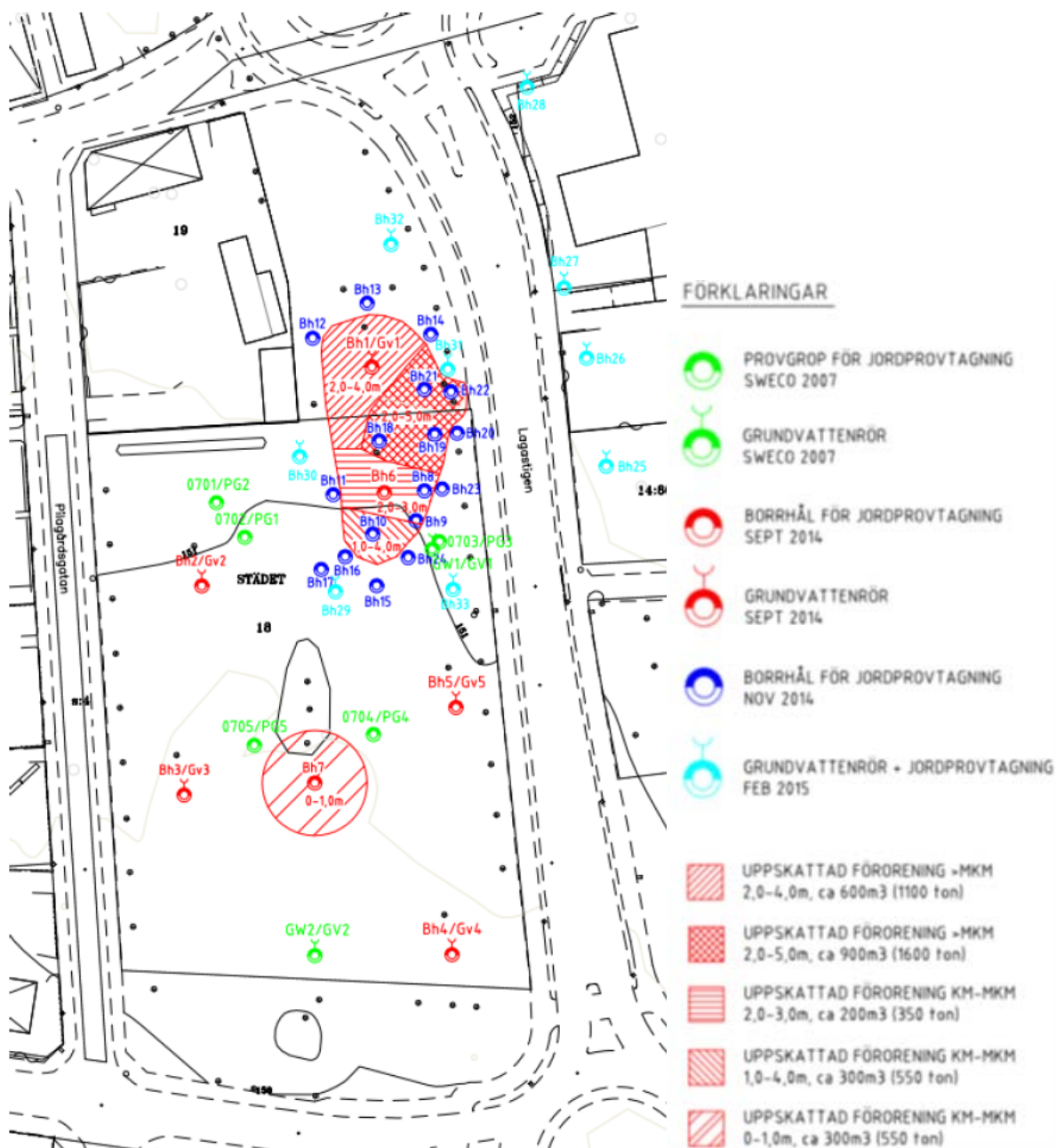
En ny miljöteknisk markundersökning har utförts inom kvarteret Städet av Ramböll Sverige AB i Göteborg 2014-11-03, med syfte att undersöka om marken inom området är påverkad av föroreningar från tidigare gjuteriverksamhet. En provtagningsplan har tagits fram och kommunicerats med både miljö- och bygglovsavdelningen i Värnamo kommun och Länsstyrelsen i Jönköpings län, innan fältarbetet startades. En förorening påträffades i jorden i den norra delen av området. Kompletterande provtagning utfördes för att avgränsa föroreningen samt för att härleda källan. Enligt undersökningen bör förorenad jord avlägsnas från fastigheten i samband med att bostäder byggs.

En fördjupad miljöteknisk markundersökning har utförts av Ramböll Sverige AB i Göteborg 2015-06-05. Syftet var att ta fram underlag till pågående detaljplanearbete, där framtida markanvändning huvudsakligen är bostadsändamål samt att ta fram förslag till åtgärder så att detaljplanen kan genomföras. Enligt undersökningen kan kvarteret Städet lämna sig för bostadsändamål under förutsättning att jord på exponerade ytor inom området inte överstiger riktvärdet för känslig markanvändning (KM) samt att de generella riktvärdena anpassas till faktisk användning så att de blir platsspecifika för planens ändamål. Se bilden nedan.

Den senaste nämnda undersökningen har tagit fram en samlad bedömning för olika delar av undersökningsområdet, riskbedömning för jord- och grundvatten, åtgärds mål samt förslag till åtgärder som behöver vidtas om marken ska kunna användas till bostadsändamål.

Den preliminära kostnadsuppskattningen, för samtliga avhjälpandeåtgärder för hela området vid schaktning, uppskattas till 1 640 000 kr.

Kommunen äger idag den berörda marken som kommer att exploateras med ny bostadsbebyggelse. Exploatören, Finnvedsbostäder AB, får tillträde till området efter att planen vunnit laga kraft. Finnvedsbostäder planerar att bygga området etappvis med start närmast Malmöplan i söder. Bygglovsansökan är tänkt att lämnas för hela södra delen av kvarteret, där nybyggnad av flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser ingår.



Utdrag ur fördjupad miljöteknisk markundersökning för kvarteret Städet i Värnamo, utfört av Ramböll 2015-06-05.

Uppskattade föroreningar inom aktuellt planområde. Bilden visar också provtagningspunkter från de utförda markundersökningarna.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 18 augusti godkänt ett avtal om att överlåta marken till exploatören efter att planen har vunnit laga kraft, men innan marken är sanerad mot markföroreningar som har hittats inom kvarteret enligt de ovannämnda utförda miljötekniska markundersökningarna. Exploatören kommer då att utföra saneringsarbetet innan bygglov/startbesked kan beviljas.

Vid handläggning av bygglov som berör delar av planområdet, vid etappvis byggnation av området, ska åtminstone avhjälpandeåtgärder ha utförts för den berörda delen av planområdet.

Viktigt är också att detta sker på ett sätt som hindrar risk för spridning av markföroreningar från andra delar av kvarteret eller från omgivningsmark, som fortfarande kan innehålla markföroreningar. Risk för spridning av föroreningar till grundvatten ska också beaktas.

En administrativ bestämmelse har införts på plankartan som anger att startbesked inte får lämnas innan marken är sanerad och åtgärder, som hindrar spridning av eventuella markföroreningar från omgivningsmark, är utförda.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Intill planområdet finns det tre stycken vattenbrandposter, varav en är av typen eluppvärmd brandpost klass A, vid Plombohusplan. Inga ytterligare brandposter i och kring området bedöms behövas med anledning av den nya exploateringen på kvarteret Städet². Räddningsväg till båda sidor om femvåningshus och eventuellt även till fyravåningshus kan behövas. Räddningsvägar ska anordnas inom kvarteret och de ska planeras i samråd med Räddningstjänsten.

Tillfredsställande utrymning ska kunna ske vid brand. Om räddningstjänstens åtkomlighet inte kan säkerställas, krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske till befintlig förbindelsepunkt som ligger intill planområdet på Växjövägen. Viss möjlighet till ytterligare förbindelsepunkter finns i området.

Skyddsområde för vattentäkt

Området 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 grundvattenyta³. Källarvåning bör därför undvikas för radhusdelen. Källarvåning får däremot anordnas under vissa delar av flerbostadshusen för att få utrymme till bl.a. tvättstuga och förråd. Behöver man avvika från Länsstyrelsens gällande föreskrifter, vid bl.a. sanering av förorenad mark eller vid anordning av källarvåning, ska undantag meddelas av Länsstyrelsen efter hörande av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och vattenverkets huvudman.

Värme

Uppvärmning av byggnaderna inom området planeras ske med energisnål teknik. Om extern uppvärmningskälla erfordras ska fjärrvärme nyttjas. Värnamo Energi AB har ledningar i såväl

² Räddningstjänsten 2013-05-29

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

omgivande gator som inom kvarteret. Fjärrvärme är utbyggt inom området och föreslagen förtätning ansluts lämpligen till befintligt nät.

El, tele och bredband

Värnamo Energi AB ansvarar för elförsörjningen. För kvarteret Städet finns ett servitutsavtal för fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar samt ledningar för el och opto. Servitutsavtalet upprättades mellan Värnamo kommun och Värnamo Energi AB 2012-06-11. Servitutsområdet markeras med ett u-område i plankartan.

Skanova har en elledning inom planområdet. Elledningen ansluter ett befintligt bostadshus, som idag ligger i norra delen av kvarteret, med huvudelledning som finns utmed Lagastigen. Ledningen inom planområdet saneras bort vid rivning av det befintliga bostadshuset.

Avfall

Avfall tas om hand på fastigheterna av den enskilde fastighetsägaren, enligt de regler som gäller för kommunens sophantering. Återvinningsstation, alternativ miljöhus kan anläggas på kvartersmark. Miljöhusen kan lämpligen placeras vid planerad infart från Pilagårdsgatan och in till kvarteret Städet. Miljörum kan med fördel få s.k. vegetativa tak av dagvattenhanterings- och estetiska skäl. I övrigt är gaturummet utformat så att det inte uppkommer några problem för sopbilar att köra inom området.

MILJÖMÅLEN

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål 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 miljökvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. Det lokala miljömål 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”.

Sociala konsekvenser

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

Den nya bebyggelsen ger ökade möjligheter till verksamheter som finns kring planområdet. 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.

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 Kyrkogatan 12 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 under plansamrådet getts tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen. Länsstyrelsens har inget att erinra mot denna. Den sammanfattande bedömningen från behovsbedömningen följer här:

Platsens förutsättningar

Området ägs av Värnamo kommun och omfattar ca 1,6 ha. Planområdet är gräsbevuxet med inslag av träd samt alléträd utmed Lagastigen och Pilagårdsgatan. Inom planområdet i norr finns det ett bostadshus med tillhörande garage och förråd. Samtliga byggnader inom planområdet ska rivas. Ett gcm-stråk med asfaltbeläggning tangerar planområdet i öster. Kommunala VA-ledningar och fjärrvärmeledningar finns dragna intill området. Planområdet omfattas av tre detaljplaner. Platsen är enligt de gällande detaljplanerna avsedd för småindustri, bostäder samt park och plantering.

Planens styrande egenskaper

Planförslaget innebär att området tas i anspråk för att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadsområde med tillhörande parkeringsdäck. Planen tillåter att ca 155 nya lägenheter med olika upplåtelseformer och olika bostadstyper byggs inom kvarteret Städet. Planen tillåter också kontorsverksamhet i mindre omfattning.

Planens tänkbara effekter och konsekvenser

Samtliga befintliga byggnader inom kvarteret kommer att rivas. En del grönyta kommer att tas i anspråk till nya hus, angöring och parkeringsdäck. Området kompletteras och förtäts med ett nytt bostadsområde. Karaktären i området förändras markant. Det redan ansträngda dagvattenssystemet i området belastas ytterligare vid en ny exploatering med bostäder. Nya

bostäder med olika upplåtelseformer i området kan bidra till att öka integrationen i samhällslivet. 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. Gcm-stråk utmed kvarteret i öster kompletteras i södra delen fram till Pilagårdsgatan.

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. Efter samråd och granskning antas den av kommunfullmäktige.

Området kommer att byggas etappvis med start närmast Malmöplan för att fortsätta upp mot Plombohusplan. Kommunen lägger stor vikt vid att södra delen av den nya bebyggelsen inom kvarteret ska byggas i en och samma etapp. Kvarteret ska ses som en entré in till Värnamo centrum och därför är det av yttersta vikt att denna byggnation sker på ett sådant sätt att kvarteret sluts.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Värnamo kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Kommunen ansvarar för allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom området. För elförsörjning och fjärrvärme ansvarar Värnamo Energi AB.

Exploatören ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark och att parkeringsbehov löses på ett varaktigt sätt.

Exploatören ansvarar för dagvattenhantering och eventuellt byggande av underjordiskt fördröjningsmagasin inom kvarteret.

Exploatören ansvarar och bekostar också all ombyggnad av gator och gcm-vägar inom allmän platsmark som är föranledd av exploateringen. Ombyggnaden omfattar allmän platsmark för gcm-väg vid Växjövägen samt Pilagårdsgatan, inklusive anordning av extra svängfält vid korsningen med Växjövägen. Avtal "Överenskommelse gällande åtgärder på allmän platsmark" tecknades 2015-09-08.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal upprättades mellan Värnamo kommun och Finnvedsbostäder AB 2012-10-25 med giltighetstid på två år. Avtalet förlängdes ett år till och skulle gälla t o m 2015-10-25. 2015-08-18 godkände miljö- och stadsbyggnadsnämnden ett förnyat avtal efter en del justeringar. Avtalet hanterar förvärvandet av fastigheter mellan kommunen och exploatören och reglerar marköverlåtelser samt övriga frågor, med anledning av detaljplanens genomförande. Detaljplanen, genom en administrativ bestämmelse, villkorar besluten om bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.**

Initiativ till och kostnader för, den fastighetsbildning som detaljplanens genomförande erfordrar ligger på exploatören. Fastighetsreglering ska ske så att all kvartersmark förs till en fastighet som ska ägas av exploatören. Från denna fastighet ska de planerade radhusfastigheterna avstyckas. Området med flerbostadshusen kan indelas i flera fastigheter om detta är lämpligt.

Inom kvarter som delas i flera fastigheter ska nödvändiga servitut eller gemensamhetsanläggningar bildas för gårdsanläggningar, garage, infarter mm.

Samfälligheten Värnamo s:4, som avser vägändamål, avvecklas och överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Värnamo 14:42, vilken ägs av Värnamo kommun.

Servitut

Ett servitutsavtal, som berör planområdet, upprättades mellan Värnamo kommun och Värnamo Energi AB 2012-06-11. Avtalet beskriver ansvarsförhållandet mellan kommunen och ledningsinnehavaren, med anledning av fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar samt ledningar för el och opto som finns inom planområdet.

Ledningar

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören som också svarar för avtal och samordning med ledningsinnehavare och Värnamo kommun. I detaljplanen är området för allmännyttiga underjordiska ledningar markerade med "u". Rätten för dessa ledningar säkras dels genom u-område i plan, dels genom att fastighetsägare och ledningsinnehavare tecknar servitutsavtal. Ledningsvisning ska genomföras före det att markarbeten utförs.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Kommunens och exploatörens kostnader för planens genomförande regleras i ett marköverlåtelseavtal. Kommunen får en intäkt då marken säljs till exploatören. Exploatören bekostar lantmåteriförrättning. Kommunens kostnad består i att upprätta förbindelsepunkter för VA. Exploatören bekostar sanering av mark.

Kostnaden för upprättande av detaljplanen tas ut i samband med bygglov efter då gällande bygglovstaxa.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En dagvattenutredning för det nu aktuella exploateringsområdet har utförts under samrådsskedet.

Miljötekniska markundersökningar har utförts under samrådsskedet. Undersökningarna har tagit fram slutsatser, samlad bedömning, åtgärds mål, förslag till åtgärder samt kostnadsuppskattning för avhjälpandeåtgärder som de utförda undersökningarna lämnar.

Eventuella tekniska utredningar som kan krävas för att bestämma grundläggning av tillkommande byggnation bekostas av exploatören.

Förbindelsepunkter för VA upprättas efter avrop från exploatören.

Markföroreningar

Exploatören svarar för att marken inom området uppfyller de lagar och myndighetskrav som ställs för utnyttjande av marken för avsett ändamål. För sanering av markföroreningar eller misstänkta föroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och stadsbyggnadsnämnden, för samråd kring hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Trafikbuller

Nya bostäder inom området är utsatta för trafikbuller. Avsteg och tillämpningar ses över, så att ljuddämpad sida blir tillgänglig för utsatta bostäder.

Påverkan under byggtiden

Utbyggnaden av området kommer att ske etappvis. 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 gcm-stråk 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 gcm-nätet med anledning av byggverksamheten.

September 2015

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Behnam Sharo
Planarkitekt

Bilagor

1. Riktlinjer för gestaltning av bebyggelse i kv. Städet

RIKTLINJER FÖR GESTALTNING AV BEBYGGELSEN I KV. STÄDET

Syfte

Syftet med att ta fram riktlinjer för gestaltning av bebyggelsen i kvarteret Städet är att skapa en gemensam plattform för kvalitets- och miljöaspekter, så att kommunen och exploatörerna tillsammans åstadkommer ett så bra område som möjligt för de boende. I riktlinjerna tydliggörs de olika kraven på arkitektur, funktion, byggnation, tillgänglighet och kommunikation. En gemensam grundnivå säkras genom beskrivningar, specifikationer och ansvarsfördelning.

Riktlinjerna förväntas säkra en bestämd kvalitetsnivå i alla avseenden som inte framgår av andra handlingar. De säkrar det offentliga rummet, men beskriver även speciella boendekvaliteter. Riktlinjerna är en del av detaljplanehandlingarna och utgör en bilaga till planbeskrivningen.

Riktlinjerna ska ligga till grund vid bygg- respektive marklovsansökan. Riktlinjerna ska också ligga till grund för eventuella framtida ändringar eller förtätningar i bebyggelsen beträffande planområdet samt för diskussion med fastighetsägare och verksamhetsutövare i kvarteret.

Riktlinjer för gestaltning av bebyggelsen i kvarteret Städet

1. En varierande skala som bidrar till hoplänkning av staden ska gälla.
2. Hoplänkningen kan skapas genom variation i byggnadshöjd samt genom att huskroppar bryts av.
3. Bebyggelsen ska generellt utföras i fyra våningar vid Lagastigen och i tre våningar vid Växjövägen och Storgatan. Utöver detta kan vindsförråd tillåtas. Detta ska avgöras i det enskilda fallet. En högre byggnadshöjd kan tillåtas vid Malmöplan. Bebyggelsen vid Pilagårdsgatan ska utföras i högst två våningar.
4. Gestaltningen ska arkitektoniskt förhålla sig till grannbostadshusen i området.
5. Husen bör utformas så att minst hälften av bostadsrummen, alternativt minst ett sovrum, i varje lägenhet vänder sig mot innergården. Vid planerade uteplatser/balkonger mot Lagastigen kan vissa åtgärder krävas för att riktvärdena för trafikbuller inte ska överstigas. Genomgående lägenheter med en tyst sida är en förutsättning för ny bostadsbebyggelse.
6. Taklutning och takutformning bör få en förankring i befintlig bostadsbebyggelse och intilliggande hus.
7. Gång- och cykeltrafikanter ska prioriteras framför motorfordon.
8. Parkeringsyta, parkeringsdäck och eventuella tillhörande garagebyggnader och skärmtak ska samverka i utformningen av bebyggelsen för en tydlig inramning mot Lagastigen. Stor vikt ska läggas vid gestaltningen av fasader mot Lagastigen.

9. Byggnaderna ska utformas så att en god boendemiljö kan skapas med avseende på buller och ljusinsläpp.
10. Cykelparkering ska anordnas inom kvarteret.
11. Angöring till området sker via Pilagårdsgatan. Möjlighet att bygga garage under marken finns. Då parkeringen utförs som däck ska däckets övre nivå placeras så att det ligger högst 1,4 meter över omgivande mark. Däcket ska utformas tryggt för de boende. Parkeringsyta ska ges en omsorgsfull utformning genom t ex att använda planteringar. Övergången mellan parkering och gård ska gestaltas och anpassas mot omgivande mark. Längs tomtgräns ska marken hållas planterad för att ersätta dagens vegetation. Detta bör ske i samråd med ledningsinnehavare.
12. I bottenvåningen mot Lagastigen/Växjövägen vid Malmöplan ges möjligheter till lokaler för kontor med entré från gårdssidan.
13. Byggnaderna markeras trapphusvis och har väl markerade sockelvåningar och omsorgsfullt utformade entréer. Radhusgrupperna ges en attraktiv takutformning, då taken är synliga från bostäderna i kvarteret. Dessutom har radhusgruppen volymmässigt en viktig funktion genom att visuellt binda ihop befintliga hus i omgivningen med de nya relativt höga husen inom kvarteret.
14. Konstnärliga inslag ska ses i en helhet för hela kvarteret. Konsten ska vara integrerad i projektet och gärna bidra med en relation till platsen och miljön. Tidigare verksamhet kan användas som inspiration.
15. Möjlighet att bygga skärmtak och/eller garage på parkeringsytan finns. ”Gröna tak” t.ex. sedumtak behöver användas för att det avdunstar och magasinerar dagvatten samt för att det medverkar till bättre stadsmiljö och ljuddämpning av trafikbuller. Av estetiska skäl är detta viktigt, då taken är väl synliga från bostäderna i kvarteret.
16. Även andra komplementbyggnader föreslås ha gröna tak av dagvattenhanterings- och estetiska skäl. Detta på grund av relativt hög exploateringsgrad inom området.
17. Parkeringsytorna ska ges en grön prägel med inramande vegetation.
18. Gården är gemensam med plats för utevistelse och lek. Gårdsrummen karaktäriseras av enkelhet med plats för både gemenskap och avskildhet.

Oktober 2013

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Detaljplan för
KVARTERET STÄDET
i Värnamo stad

Dnr 12.2369.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för kvarteret Städet har varit utställt för granskning under tiden 28 oktober – 23 november 2015.

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

Under granskningen har åtta yttranden inkommit, varav fyra med erinringar. Yttranden med erinringar kommenteras nedan.

YTTRANDET UTAN KOMMENTARER/ERINRINGAR

- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Räddningstjänsten
- Tekniska utskottet
- HSB BRF Malmen i Värnamo

YTTRANDET MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

1. Lantmäteriet

Det är olämpligt att u-områden förses med byggnader. Därför bör hela u-området (på plankartan) vara innanför ett markområde som är prickmark. Då det framgår i samrådsredogörelsen att inom viss del av u-området planeras balkonger utföras, bör det i så fall regleras så att endast byggnation av balkonger tillåts inom den delen av u-området.

Kommentarer

Egenskapsbestämmelsen "f₁" i plankartan uppdateras så att *endast* balkonger och burspråk får anordnas ovanpå markområde med prickmark, vilket omfattar u-området i södra delen av planområdet. Fri höjd över mark för eventuella balkonger och burspråk ska vara minst tre meter.

2. Socialdemokraterna

För att underlätta trafiksituationen Pilagårdsgatan/Växjövägen m.m. anser Socialdemokraterna att anslutningen Storgatan och Plombohusplan ska öppnas.

Detaljplanen ska innehålla rekommendationer om det klimatsmarta och långsiktigt hållbara med att också bygga i trä, trästommar eller träinslag.

Kommentarer

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att denna åtgärd inte ska behövas på grund av utökad fordonstrafik vid ny exploatering inom kvarteret Städet. Att öppna för fordonstrafik vid Plombohusplan från Storgatan behöver inte regleras i detaljplan. Däremot kan trafiken öppnas mot cirkulationsplatsen genom en trafikföreskrift. Markanvändning enligt gällande detaljplaner för området som berörs av sådan åtgärd tillåter detta. Det rekommenderas dock att avvakta med öppningen för trafiken mot cirkulationsplatsen tills dess att kvarteret Städet är bebyggt. Utförandet av sådan trafikåtgärd kan ju ha både positiva och negativa konsekvenser. Konsekvensanalys behöver därför tas fram innan beslut om sådan åtgärd fattas.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse enligt Socialdemokraternas synpunkt avseende klimatsmarta och långsiktigt hållbara lösningar.

3. Boende 1, Tallen 1

Redan idag är det mycket svårt att komma ut och in till vår fastighet då det ofta är långa köer på Pilagårdsgatan (södra delen). Orsaken är att det oftast bildas köer vid vänstersväng då det krävs två fria körfält. In- och utfarten från Pilagårdsgatan (norra delen) kommer genom byggnationen att ytterligare förvärra trafiksituationen vid bibehållen rätt till vänstersväng.

Vårt krav är att förbjuda vänstersväng från Pilagårdsgatan södra och norra delen ut på Växjövägen samt att öppna Storgatan mot cirkulationsplatsen Plombohusplan för att avlasta Växjövägen.

Kommentarer

Detaljplanen reglerar inte trafikåtgärder som kan förbjuda vänstersväng på en gata. Genom en trafikföreskrift kan däremot sådana frågor hanteras när behov till det uppstår.

Se även kommentar till Socialdemokraterna under punkt 2 ovan avseende att öppna Storgatan mot cirkulationsplatsen Plombohusplan.

4. Boende 2, Tallen 1

Boende 2 har kommit in med yttrande som innehåller samma synpunkter och förslag som boende 1.

Kommentarer

Se kommentarer till Socialdemokraterna och boende 1 under punkt 2 och 3 ovan.

ÖVRIGT

Planområdet på plankartan har uppdaterats så att den inkluderar ytterligare delar av gällande plan (F 183 från 1975) som har markanvändning "park eller plantering". Dessa delar ligger idag inom Lagastigen och cirkulationsplatsen Malmöplan. Syftet är att aktualisera markanvändningen så att den ska stämma överens med vad marken används till idag dvs. "GATA". Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om denna uppdatering.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
November 2015

Behnam Sharo
Planarkitekt