

Detaljplan för
LEJONET 14 OCH 17
i Värnamo stad

Dnr 10.2882.211
Antagen 2012-10-25
Laga kraft 2012-11-21

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Utlåtande efter utställning
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att utöka byggrätterna inom fastigheterna, möjliggöra för en bredare användning av byggnaderna än idag samt förbättra trafiksituationen inne i kvarteret Lejonet. Därmed görs ett centrumnära område, kopplat till Storgätsbacken, mer tillgängligt för Värnamoborna och attraktivt för handel.

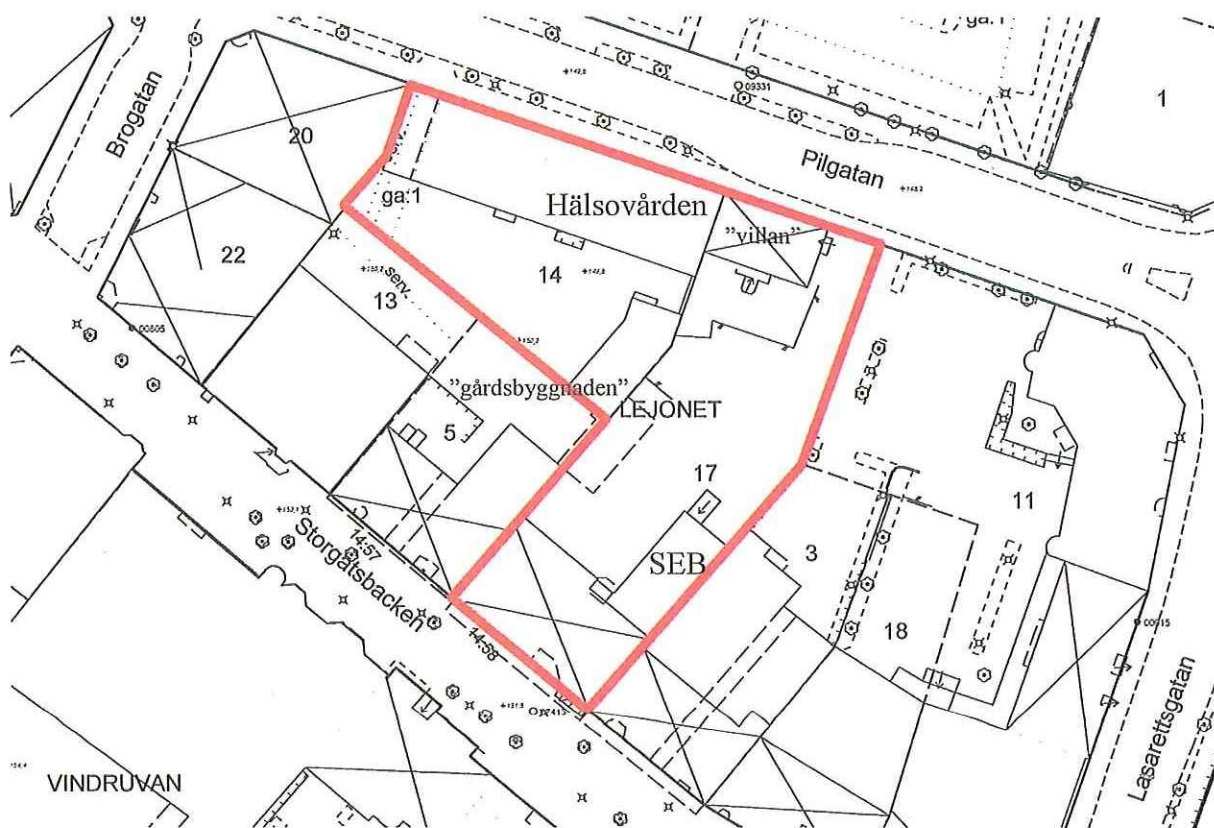
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

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

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Planområdet är del i ett av Värnamo stads centrumkvarter som ligger i anslutning till stadens handelsstråk Storgätsbacken – Storgatan. Området utgörs av fastigheterna Lejonet 14 och 17. Båda fastigheterna är privata och ägs av samma fastighetsägare.



Planområdet gränsar till Pilgatan i norr och Storgätsbacken i söder samt fastigheterna Lejonet 5, 13 och 20 i väster och fastigheterna Lejonet 3 och 11 i öster.

Lejonet 17 och 14 omfattar 1 993 kvm respektive 1 475 kvm. Planområdets totala area är ungefär 3 470 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens cityhandel finns i Värnamo stad. Enligt den kommunomfattande översiktsplanen från 2002 rekommenderas ett kontinuerligt arbete med utvecklingen av stadsmiljön för att bland annat stärka stadens attraktivitet som handelsstad. Det ligger i kommunens intresse att ha framförhållning när det gäller etableringar.

I fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad, antagen av kommunfullmäktige 2006, är avsikten bland annat att visa fram kommunen som en plats för expansiva och starka små/medelstora företag samt att fortsätta med ett tillväxtanpassat och näringslivsfrämjande arbete. Kommunen förespråkar vikten av upprustning av allmänna platser, skapandet av attraktiva offentliga miljöer, värnandet om säkerheten i utemiljön och organiserandet av kommunikationsmiljön m.m. för att kunna stärka en levande och konkurrenskraftig handel.

Detaljplaner mm

För fastigheten Lejonet 17 gäller stadsplan F 100, fastställd 1959. Planen tillåter sammanbyggda hus för bostads- och handelsanvändning i 3 våningar längsmed fastighetsgräns mot Pilgatan respektive 4 våningar längsmed Storgatsbacken. Övrig mark får antingen överbyggas eller bebyggas under mark.

För fastigheten Lejonet 14 gäller detaljplan F 281, antagen 1995. Där gårdsbyggnaden står medger detaljplanen hantverksanvändning i en våning. Längsmed Pilgatan tillåts sammanbyggda hus i högst 3 våningar som får användas till kontor och handel, varav handel endast få förekomma på markplan. För resten av fastigheten medger planen icke-byggbar mark som är tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Program för planområdet

Ett program för planområdet har inte upprättats och anses inte nödvändigt, då planförslaget anses gå i linje med översiktsplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret beslutade 2010-09-27 att bevilja bygglov för ändrat användningssätt från bostad till företagshälsövern/vårdcentral på bottenvåningen i bostadshuset på fastigheten Lejonet 17, samt att bevilja tidsbegränsat bygglov med mindre avvikelse t.o.m. 2012-12-31 för ändrat användningssätt av garage och butik i gårdshuset på fastigheten Lejonet 14 i avvaktan på planändring.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att upprätta en ny detaljplan för delar av kv Lejonet 14 och 17 i Värnamo stad (Msn § 45, 2011-02-07). Eftersom beslutet togs innan 2 maj då ny PBL trädde i kraft, tillämpas den äldre PBL (SFS 1987:10) genom hela planprocessen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Idag är större delen av marken inom planområdet hårdbelagd eller bebyggd. Stängslat område invid villan på Lejonet 17 är gräsbelagt och inrymmer även vintergrön vegetation. Även någon enstaka buske finns vid utfarten från Lejonet 17.

En del av det gräsbelagda området invid villan säkras till viss grad genom att bestämmelsen *n* i plankartan förordar att marken ska möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Geotekniska förhållanden

För grannfastigheten Lejonet 11, i hörnet av Lasarettsgatan – Pilgatan, har en geoteknisk undersökning gjorts. Den visar på att den då föreslagna bebyggelsen på 3 våningar hade för stora sättningsrisker och dess stomme behövde pålas till fast botten eller berg.

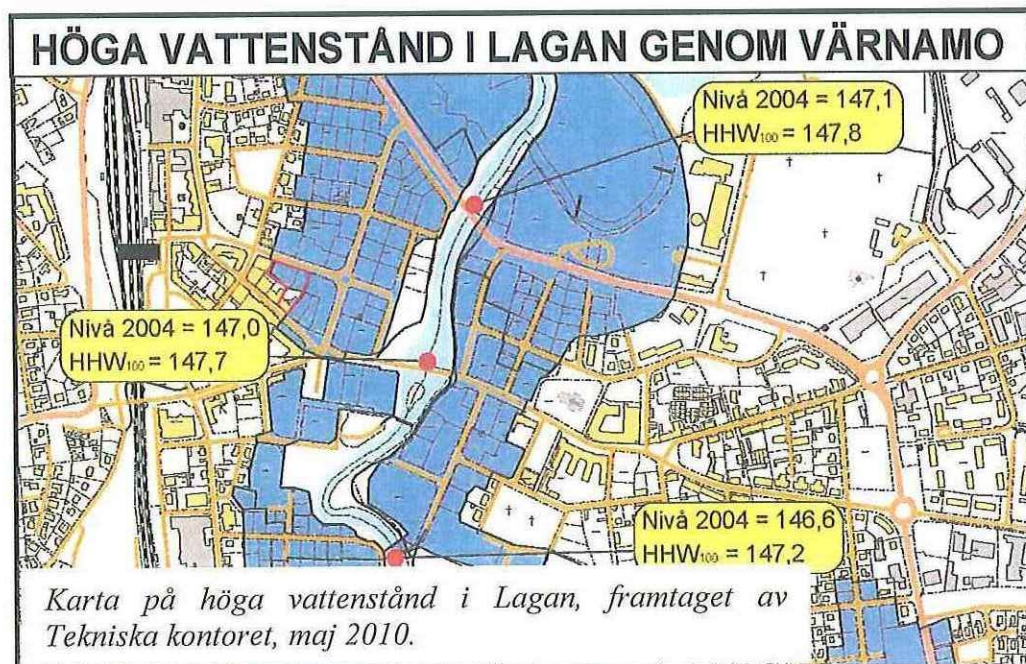
Marken där föreslagen utbyggnad är tänkt kan mycket väl visa undermålig bärighet. En geoteknisk utredning för Lejonet 14 och 17 anses nödvändig, för att fastställa de geotekniska förhållandena före byggnation. En eventuell grundvattensänkning i samband med pålning kan komma att betraktas som anmälningspliktig vattenverksamhet.

Radon

SGU:s övergripande markradonundersökning från 2010 visar att planområdet eventuellt innefattas i ett högriskområde för markradon. Detta kan rendera ett radonsäkert utförande av nya byggnader. Radonprovtagning bör genomföras före byggnation.

Risk för höga vattenstånd

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) översvämningskartering visar på att 100-årsflöde når fram till kvarteret. Tekniska kontoret tog fram, maj 2010, en karta på höga vattenstånd i Lagan. Den visar på att 100-årigt återkommande flöde når vattenstånd på 147,7 meter över havet (RH 2000). Mätningar från geoteknisk undersökning för grannfastigheten Lejonet 11 visar att grundvattenytan med stor sannolikhet skiftar kraftigt vid nederbörd.



När grundvattennivån förhöjs finns risk att vatten tränger in underifrån.

Förebyggande åtgärder för att hantera dagvatten vid skyfall är att möjliggöra yta för infiltration av dagvatten. Plantering av träd och växtbegrädd fasad är också bra alternativ. Utöver upptagande av dagvatten skapar sådana alternativ även mervärden utifrån hälsoaspekter och attraktivitet.



Bild på fasad i Berlin, mars 2009.

Förebyggande åtgärder kan även ske vid gjutning av ny grund. Om färdigt golv placeras 147,7 meter över havet (RH 2000) eller lägre, bör grundgjutningen göras vattentät och en pumpgrop bör anläggas i lägsta punkt av byggnaden. På så vis kan vid översvämning, en pump placeras på bästa sätt utifrån platsens förutsättningar.

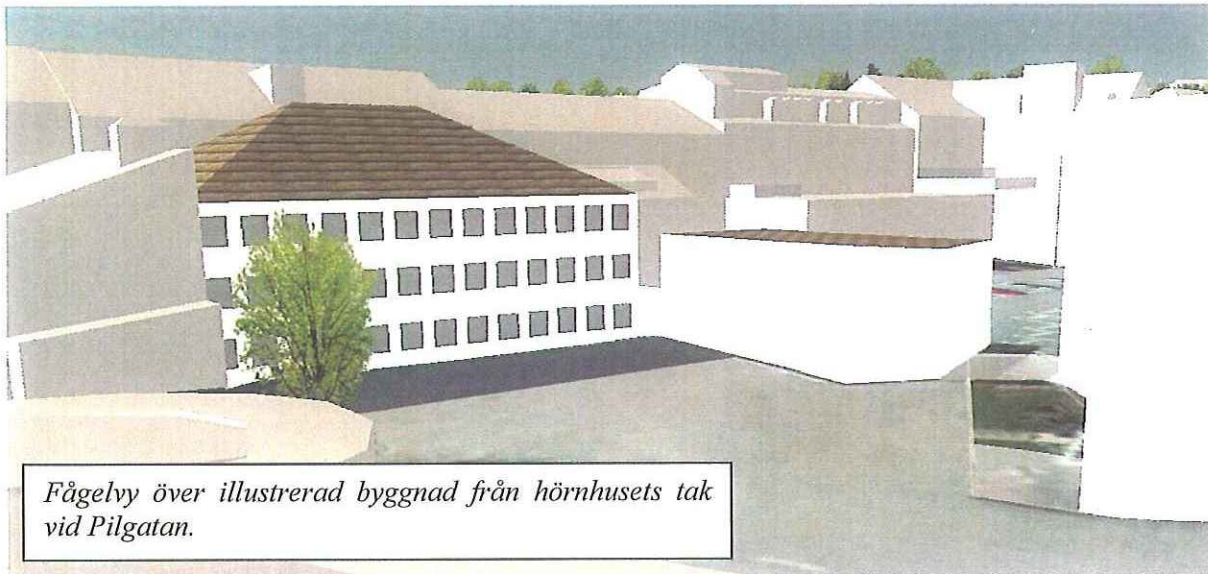
Skyddsåtgärder som påverkar översvämningsrisken i kvarteret kan ordnas utanför planområdet. Exempel på åtgärder kan vara backventiler på utloppsledningar samt pumpstationer och förlängning av skyddsvall längsmed Lagan.

Förebyggande åtgärder behövs för att minimera risken för skador som högt vattenstånd kan orsaka på byggnaderna. I plankartan finns två begränsande bestämmelser, vilka är att *ny- och tillbyggnad ska placeras och utformas så att byggnaden inte tar skada av högt vattenstånd* samt att *endast källarlösa byggnader får uppföras*.

Bebyggelseområden

Planområdet är del av centrumkvarteret Lejonet, vilket utgör ett näst intill sammanbyggt kvarter. Planområdet utgörs av två innergårdar med bebyggelse som gränsar mot gata. En gårdsbyggnad i en våning, delar upp gårdarna tillsammans med staket till två separata innergårdar. Befintlig bebyggelse innehåller främst verksamheter. Byggnaden inom planområdet som ligger mot Storgatsbacken är 4½ våning hög medan byggnaden och villan mot Pilgatan är 2 respektive 2½ våningar höga.

Med planförslaget tillåts byggrätt i anslutning mot Pilgatan och Storgatsbacken samt för gårdsbyggnad. Byggrätten i anslutning till Storgatsbacken tillåter max 4 våningar, medan ny byggnad i liv med befintlig byggnadskropp (som inhyser SEB) får byggas i max 3 våningar. Användningen av marken är uppdelad på så vis att handelverksamhet ligger i anslutning till Storgatsbacken, medan byggnad med vårdverksamhet ligger mot Pilgatan. Kontor tillåts i samtliga byggnader inom planen, medan bostäder enbart får inredas i villan och byggnaden på Lejonet 17. I gårdsbyggnaden tillåts även användningen hantverk.



Fågely över illustrerad byggnad från hörnhusets tak vid Pilgatan.

Kommersiell service

Kvarteret Lejonet är en del av Värnamo stads centrum och ligger i anslutning till handelsstråket Storgatsbacken - Storgatan. Inom planområdet finns idag kommersiell service, som t.ex. Apladalens Företagshälsovård AB.

Arbetsplatser

Apladalens företagshälsovård AB och SEB utgör de större arbetsplatserna inom planområdet.

Bostäder

Inom planområdet finns idag bygglov för bostäder i de två övre våningarna i villan mot Pilgatan på Lejonet 17 samt i de två övre våningarna i byggnaden mot Storgatsbacken.

Med planförslaget tillåts bostäder i samma utsträckning som tidigare.

Tillgänglighet

I Boverkets författningssamling från 2008, ska minst en angöringsplats för bilar finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade. Planen tillåter vårdverksamhet, vilket kan medföra större behov av parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Byggnadskultur och gestaltning

Värnamo stad har byggts ut och formats kring viktiga stråk. Storgatsbacken är del i det äldsta stråket genom Värnamo, därmed har större delen av planområdet blivit en baksida till handelsstråket. Viljan finns att förstärka kvarterets koppling till Storgatsbacken.

I plankartan illustreras en gångväg till föreslagen entré. Gångväg och entré bör synas tydligt från allmän gata – både markbeläggning och fasad bör få en tydlig stadskaraktär.

Växtbeklädd fasad är ett bra alternativ för bebyggelsen inom planen, både ur estetisk synpunkt och för omhändertagandet av dagvatten vid större skyfall. Fasadalternativet är energieffektivt då det medför svalka för byggnaden under sommaren och är isolerande på vintern. Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt.

Genom kommunens energi- och klimatrådgivare kan en vidare diskussion föras, om anpassade energilösningar för den enskilde. Byggherren får hjälp att ställa krav på husets energieffektivitet redan innan det byggs, vilket oftast är betydligt enklare än att göra installationer i efterhand.

Skyddsrum

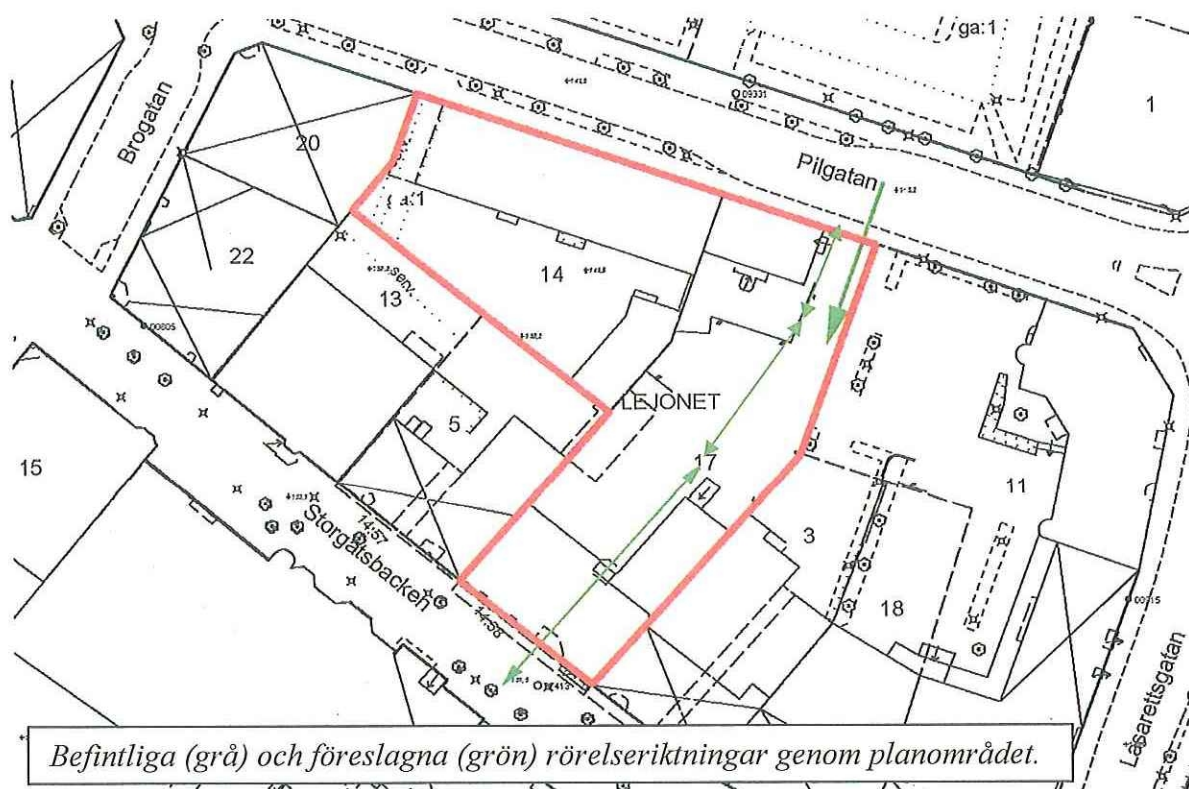
Skyddsrum finns inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet utgör bland annat delar av två separata innergårdar. Motorfordon kan enbart ta sig in på gårdarna via Pilgatan. Från innergårdarna tar allmänheten sig till Storgätsbacken via privata passager genom byggnaderna. Under vissa tider är passagerna stängda för allmänheten.

Med förslaget tillkommer ytterligare en passage genom en ny galleria. Detta medför större flöden av oskyddade trafikanter på parkeringsplatsen. Enligt 3 kapitlet i Regelsamling för byggande, BBR 2008, ska det finnas minst en gångväg till en byggnadsentré. I plankartan illustreras en gångväg (grön pil) från Pilgatan, genom parkeringsplatsen och fram till ny kommersiell byggnad, där passagen till Storgätsbacken finns.



Kollektivtrafik

Busshållplats finns norr om kv Lejonet vid Pilgatan. Några minuters promenad från kvarteret finns tåg- och busstation. Utifrån ett långsiktigt perspektiv att effektivisera parkeringssituationen och skapa ett tillgängligare centrum för alla besökare, är det bra att samordna så många olika transportalternativ som möjligt, nära handelsstråk.

Parkering

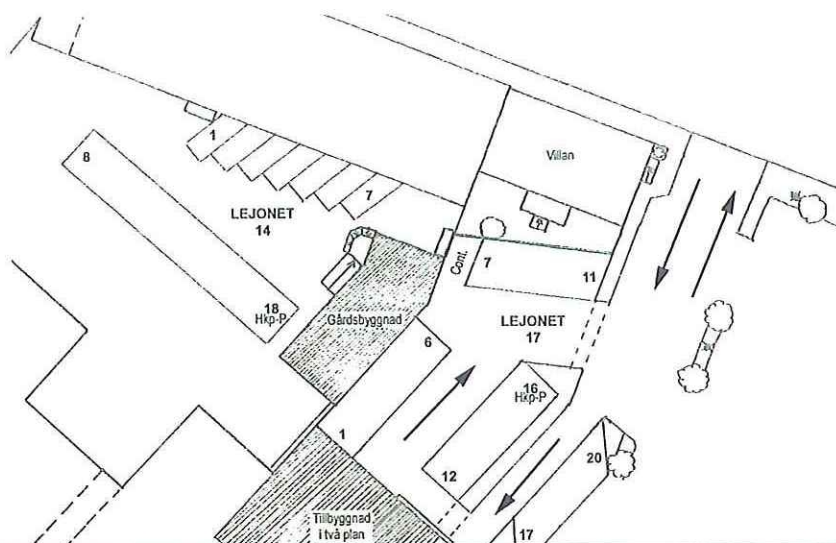
Det är den enskilde fastighetsägares skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten.

Kommunens parkeringsnorm har olika värdetal för att få ut antal bilar/BTA som olika användningar kan behöva. Det finns två olika värdetal för varje användning, eftersom vissa parkeringsplatser kan samnyttjas. Bostadsparkering får inte samnyttjas eller avlösas i Värnamo kommun.

Inom kvarteret finns 16 stycken markerade parkeringsplatser inom Lejonet 14 och 27 stycken inom Lejonet 17. De flesta är förhyrda.

Parkeringskalkyler är framtagna av miljö- och stadsbyggnadskontoret. Båda fastigheterna har varsin kalkyl eftersom de har separata infarter och innergårdar. Kalkylerna visar på parkeringsbehovet för befintliga verksamheter och tillkommande bebyggelses behov. I kalkylerna räknas area ut för varje användning enligt vad gällande detaljplaner, bygglov och vad föreslagen användning möjliggör för. Vårdverksamhetens behov är inte medräknat, då parkeringsnormen inte har ett fast värdetal utan trycker på att en särskild utredning behövs göras för att ta fram ett rimligt värdetal. Arealmätningen är ungefärligt gjorda i programmet Geosecma.

<i>Parkeringsbehovet inom planområdet</i>				
Lejonet 14		Lejonet 17		
	Ej samnyttjande	Samnyttjande	Ej samnyttjande	Samnyttjande
Befintlig bebyggelse	21	16	Befintlig bebyggelse	36
Föreslagen tillbyggnad	2	2	Föreslagen tillbyggnad	36
Fastigh. parkeringsbehov	23	18	Fastigh.parkeringsbehov	72
				57



Skiss till parkeringslösning visar totalt 18 parkeringsplatser varav en för rörelsehindrade inne på Lejonet 14. På innergården för Lejonet 17 visar skissen ett 20-tal parkeringsplatser varav en handikappsparkering.

Antal föreslagna parkeringsplatser tillgodoser inte parkeringsbehovet enligt normen.

Skiss till parkeringslösning för fastigheterna Lejonet 14 och 17.

Parkeringsbehovet kan tillmötesgås genom parkeringsköp på kommunens fastigheter eller genom avtal för att nyttja lediga parkeringsplatser på annan privat fastighet.

Varumottagning, utfarter

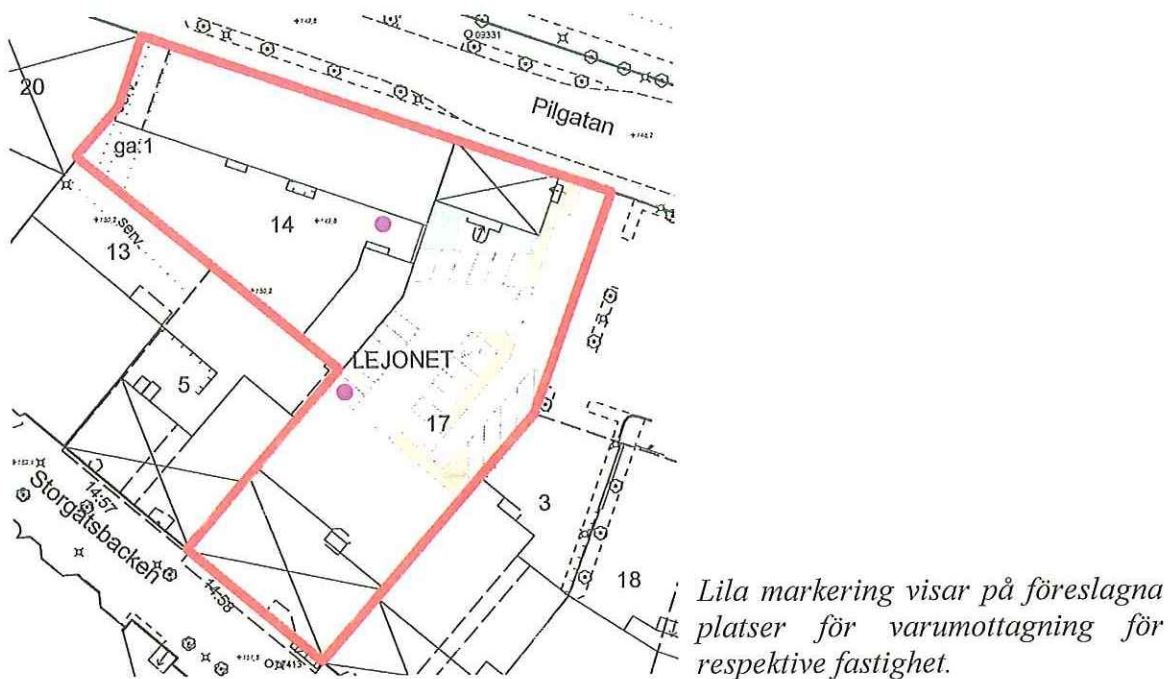
Varumottagningen för verksamheterna i byggnad mot Storgatsbacken, sker på lastzon vid byggnadens nordöstra fasad. Viss varumottagning sker via entrén från Storgatsbacken. För vårdverksamheten sker varumottagning via innergården.

Båda fastigheterna har bilutfart mot Pilgatan. Lejonet 14 har sin genom gatubyggnad, vilken även nyttjas av Lejonet 5 och 13. Utfarten utgör en asfalterad köryta som är knappt 5 meter bred. Sammanlagt tjänar utfarten ett 30-tal parkeringsplatser. En befintlig gång genom byggnaden mot Storgatsbacken nyttjas även för gående och de som till exempel leder sin cykel. Lejonet 17 samordnar sin utfart med Lejonet 3, 11 och 18. Totalt betjänar utfarten 44 parkeringsplatser.



Vy från innergården, Lejonet 17

Befintlig lastzon inne på Lejonet 14 blir kvar i samma läge. För Lejonet 17 bör ny lastzon anläggas nära entrén från innergården, se bild nedan.

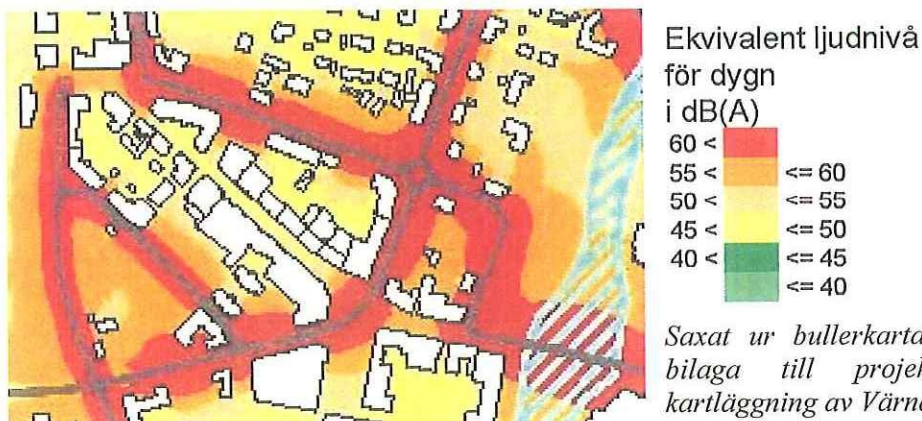


Utfarterna är fastställda i plankartan då bestämmelsen, *körbar utfart får inte anordnas*, är markerad längsmed fasad ut mot Pilgatan där utfarterna idag inte är belägna.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

I projektrapporten Bullerkartläggning av Värnamo kommun, framtagen 2005 av Ingemansson Technology AB, visar bullerkartan på att normvärdena överstigs vid fasad för bebyggelsen längsmed Pilgatan. Noggrannheten för kartläggningen uppskattas till ± 3 dB(A). Beräkningspunkterna var 2 meter över mark och avståndet mellan beräkningspunkterna var 5 meter.



Bullerskydd säkerställs i plankartan med bestämmelsen b_3 ; husfasader (fönster) ska utformas bullerskyddande så att gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå inomhus uppfylls.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Byggnader mellan 3-8 våningar utryms generellt via räddningstjänstens stegutrustning som är anordnad på brandfordon. Detta ger ett behov av dels åtkomst och dels bärighet för brandfordon. Härvid ska dialog ske med räddningstjänsten för dimensionerande mått.

I det fall nya byggnader utförs så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänstens medverkan, ska utrymningsmöjligheterna för de befintliga byggnaderna beaktas.

Parkeringsplatserna måste anordnas på så sätt att brandfordon kan komma fram.

Närmaste vattenbrandpost är A-klassad och finns på Storgatsbacken några meter från fastighetsgränsen för Lejonet 17. A-klassad brandpost innebär att den ska leverera minst 1000 l/min och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt VA är anslutet till fastigheterna från Pilgatan. Två servisventiler finns för Lejonet 17 och en för Lejonet 14. Planområdet ligger i lågt tryckzonsområde för VA.

Hantering av dagvatten

Fastigheterna är anslutna till ledningsnätet för dagvatten. Vattnet leds via ledningar till Lagan. Vid intensiva skyfall kan ledningsnätet överbelastas. Då är det viktigt att ordna så att vatten kan ansamlas eller bromsas upp. Plantering av träd och grön fasadbeklädnad kan vara exempel på åtgärder för att bromsa upp dagvatten.

I förslaget tas en del av befintlig, gräsbeklädd markyta till hårdbelagd mark för parkering. Kvarvarande grönbeklädd mark stärks i plankartan med bestämmelsen n, *marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten.*

Värme

Värnamo Energi AB ansvarar för fjärrvärmenätet. Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet, via Storgatsbacken.

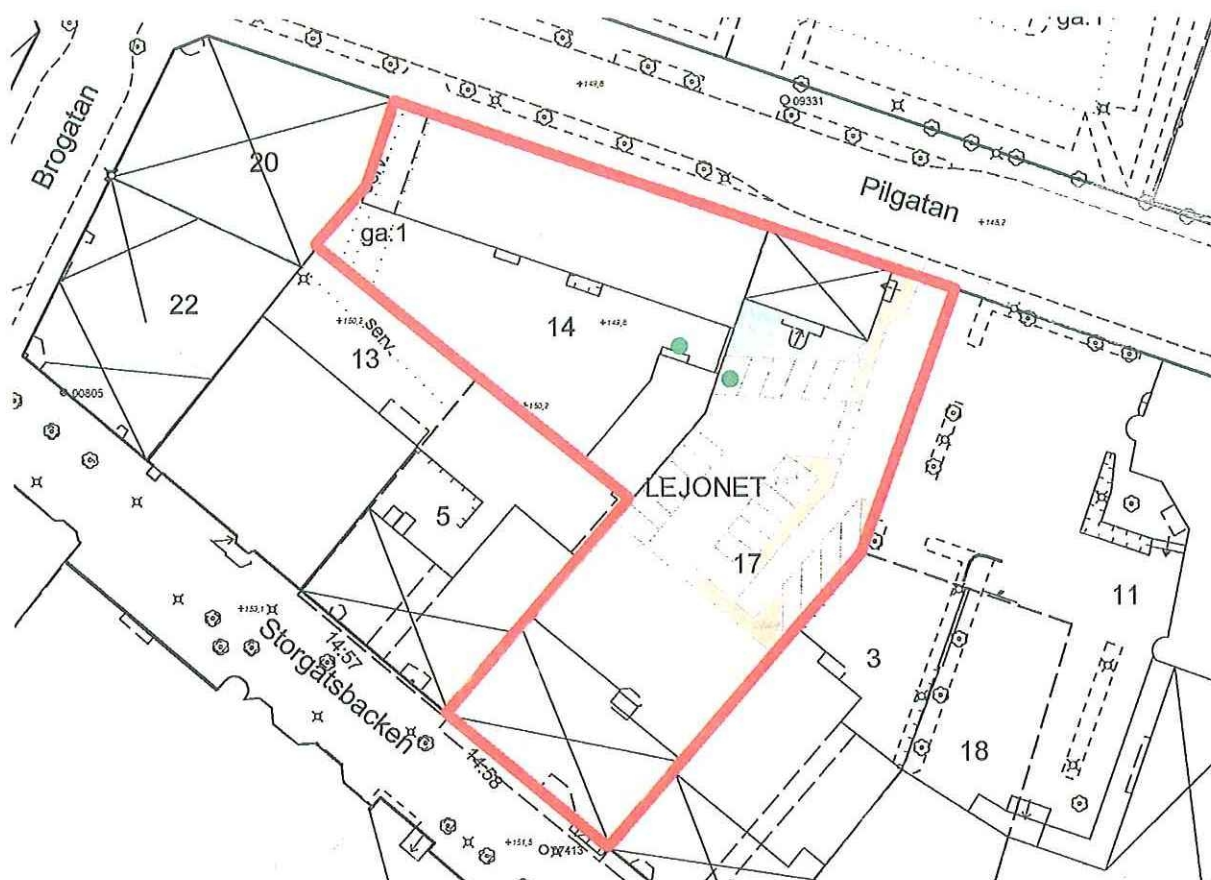
El och tele

Inom planområdet har Värnamo Energi ledningar för el och opto. Föreslagen byggrätt på Lejonet 17 kommer att kräva omläggning av ledningar.

Avfall

Avfallshanteringen ska ordnas på fastigheterna.

Föreslagen placering för avfallshantering på Lejonet 17 måste flyttas vid byggnation av tillbyggnaden. För Lejonet 14 kan och bör avfallet hanteras på samma plats som den är placerad i dag. Se karta nedan på föreslagna platser för avfall.



Gröna markeringar visar på föreslagna platser att hantera avfall på för respektive fastighet.

Miljömålen

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. De lokala miljö mål som kan anses mest beröra 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 delar av tidigare gräsbelagd mark inom privat tomt tas i anspråk för parkering. Parkeringsbehovet anses större än det vistelsevärde och infiltrationsyta som grönskan medför.

- Frisk luft

Kommunen ska verka för:

”en effektiv energianvändning och en kostnadseffektiv energiförsörjning med låg påverkan på hälsan, miljön och klimatet.”

Planförslaget ger utökade byggrätter för fastigheter som är anslutna till fjärrvärmenätet. Det medför att staden i stort får större energibehov, men samtidigt finns kopplingen till fjärrvärmenätet som drivs på förnybara resurser.

- Folkhälsa (kommunal målsättning)

Kommunen ska verka för:

”att utveckla kommunens verksamhet, så att gynnsamma hälsoförutsättningar skapas och sjukdomar förebyggs.”

Planförslaget säkerställer i plankartan mark för vårdändamål, vilket möjliggör för centralt belägen sjukvård.

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. Miljökvalitetsnormer finns bl a gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon. Fr. o. m. 2013 gäller även normer för arsenik, kadmium, nickel och bensapyren.

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 5 kap §18 plan- och bygglagen (SFS 1987:10) 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. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, 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 ges under plansamrådet tillfälle att yttra sig om behovsbedömningen. Länsstyrelsens synpunkter förs in i behovsbedömningen. Kommunen tar efter samrådet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförande av planen förväntas inte få några betydande konsekvenser. Mindre konsekvenser kan förväntas – till exempel:

- att ytterligare verksamheter kommer att innebära viss trafikökning, framförallt under vissa tider på dygnet. Den ökade mängden trafik kommer att påverka bullervärdena samt parkeringsbehovet i området marginellt.
- att parkeringsytan får en mer ordnad struktur, vilket medverkar till attraktiva offentliga miljöer och tryggare utemiljöer ur trafiksäkerhetssynpunkt.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Upprättad i mars 2012



Frida Fälth
Planarkitekt

Detaljplan för
LEJONET 14 OCH 17
i Värnamo stad

Dnr 10.2882.211
Antagen 2012-10-25
Laga kraft 2012-11-21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses att kunna hanteras med normalt planförfarande. Planen beräknas bli antagen av Kommunfullmäktige under 2012.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Exploateringssamverkan

En exploateringssamverkan i syfte att ta ett helhetsgrepp över parkeringssituationen för östra delen av kvarteret Lejonet vore önskvärd. En sådan samverkan kan beröra ägarna till Lejonet 3, 11, 17 och 18.

Avtal

Eftersom tillräckligt antal parkeringsplatser inte tillgodoses inom planområdet, ska sökande vid bygglovsansökan visa hur återstående antal ska lösas. Detta kan ske genom att avtal tecknas med kommunen om parkeringsköp eller att avtal tecknas med annan fastighetsägare om återstående antal parkeringsplatser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken är i privat ägo. Del av Lejonet 17 används som infart till parkeringen för Lejonet 3, 11 och 18. På samma sätt används del av Lejonet 11 för utfart från parkeringen på Lejonet 17.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Det behövs inga ytterligare fastighetsbildningsåtgärder för att genomföra planen. Planen medför i sig inget hinder för framtida avstyckningar eller tredimensionella lösningar för fastighetsindelningen.

Inom området för parkering på Lejonet 17 kan gemensamhetsanläggning inrättas för hela östra delen av kvarteret, förutsatt att någon slags exploateringssamverkan initieras av fastighetsägarna. En gemensamhetsanläggning för detta område kan även bli aktuell i händelse av att parkeringsfrågan behöver lösas för eventuella avstyckade fastigheter eller andra förändringar i fastighetsindelningen.

Inom Lejonet 14 finns redan gemensamhetsanläggning (Lejonet ga:1) med deltagande fastigheter Lejonet 5, 13 och 14. Planen medför inga förändringar för Lejonet ga:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader för framtagande av detaljplan tas ut via planavtal mellan kommunen och sökanden.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

Upprättad i mars 2012



Peter Ringberg
Exploateringsingenjör

Detaljplan för
LEJONET 14 OCH 17
i Värnamo stad

Dnr 10.2882.211

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

ALLMÄNT

Detaljplan för Lejonet 14 och 17 har varit utställd för granskning enligt 5 kap 23§ PBL (SFS 1987:10), under tiden 13 augusti 2012 – 10 september 2012. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Miljö- och stadsbyggnadskontoret samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens hemsida. Två yttranden utan erinringar och två yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Skanova
Räddningstjänsten

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Länsstyrelsen

- Riskerna för höga vattenstånd i området samt de åtgärder som kan vidtas beskrivs på ett bra sätt i planbeskrivningen. Till följd av de problem som kan uppkomma och för att förhindra eventuella skador på nya byggnader, anser Länsstyrelsen att plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse som anger lägsta höjd för färdigt golv eller lägsta sockelhöjd. Detta under förutsättning att kommunen bedömer det tekniskt och ekonomiskt rimligt med hänsyn till befintliga byggnaders höjdläge/grundläggningsförutsättningar med mera. Sådana överväganden kan med fördel förtydligas i planbeskrivningen.

Kommentarer

- Kommunen anser att en planbestämmelse som anger lägsta höjd för färdigt golv eller lägsta sockelhöjd inte är att föredra ifall förutsättningar förändras och angiven nivå blir otillräcklig. Kommunen vill minimera risken för skador genom att tillföra två planbestämmelser i plankartan som är förenliga med den risk- och åtgärdsbeskrivning som höga vattenstånd kan medföra (och som finns i planbeskrivningen från utställningshandlingarna). Bestämmelserna är att *ny- och tillbyggnad ska placeras och utformas så att byggnaden inte tar skada av högt vattenstånd* samt att *endast källarlösa byggnader får uppföras*.

Bostadsrättsföreningen (Brf.) Gamla Lejonet (Lejonet 20)

- Brf Gamla Lejonet anser att i samband med ombyggnaden bör det störande ljudet från nuvarande fläktar på aktuella byggnader undersökas med målet att minska ljudnivån så mycket som möjligt.

Kommentarer

- Förslag till detaljplan anses behandla bullerproblematiken, se sida 10 i planbeskrivningen. Då synpunkten involverar befintliga byggnader och fastigheter utanför detaljplanen vidarebefordras synpunkten till fastighetsägare och kommunens tillsynsmyndighet.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
September 2012



Frida Fälth
planarkitekt