

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- H_i Handel får inrymmas i bottenvåningen
- K_i Kontor får inrymmas i bottenvåningen

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får endast bebyggas med uthus och serviceutrymmen. Byggrätten får max utgöra 40 m² och uppföras i högst en våning.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Marken får anordnas för anpassning mellan byggnad och gaturum
- n₂ Vid byggnadskonstruktion under mark skall hänsyn tas till Lagans vattenståndsvariation
- parkering Parkering i erforderlig omfattning skall finnas för fastighetens handelsyta

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- IV Högsta antal våningar. Längs Storgatan och Kyrktoget skall översta våning dras in minst 1.2 meter från fasad.
- entréer Huvudentréer skall placeras mot Kyrktoget och Storgatan
- v₁ Huvudbyggnad får ha en taklutning på högst 10 grader
- Mur skall uppföras som insynsskydd samt medverka till en tyst utomhusmiljö på gård, enligt gällande riktvärden
- f₁ Burspråk får anordnas, frihöjd över marken skall vara minst 3 m.
- f₂ Balkonger in mot gårdssida får kraga ut över tillåten byggrätt. För gårdshuset gäller även rätt till balkonger mot söder

- f₃ Nya fasader ska ha ett samordnat materialval och utformas med putsfasader
- b₁ Husfasader (fönster) skall utformas bullerskyddande så att gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå inomhus uppfylls
- b₂ Lägenheter med fönster längs gata skall vara genomgående och ha tillgång till boenderum mot gård/tyst sida

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

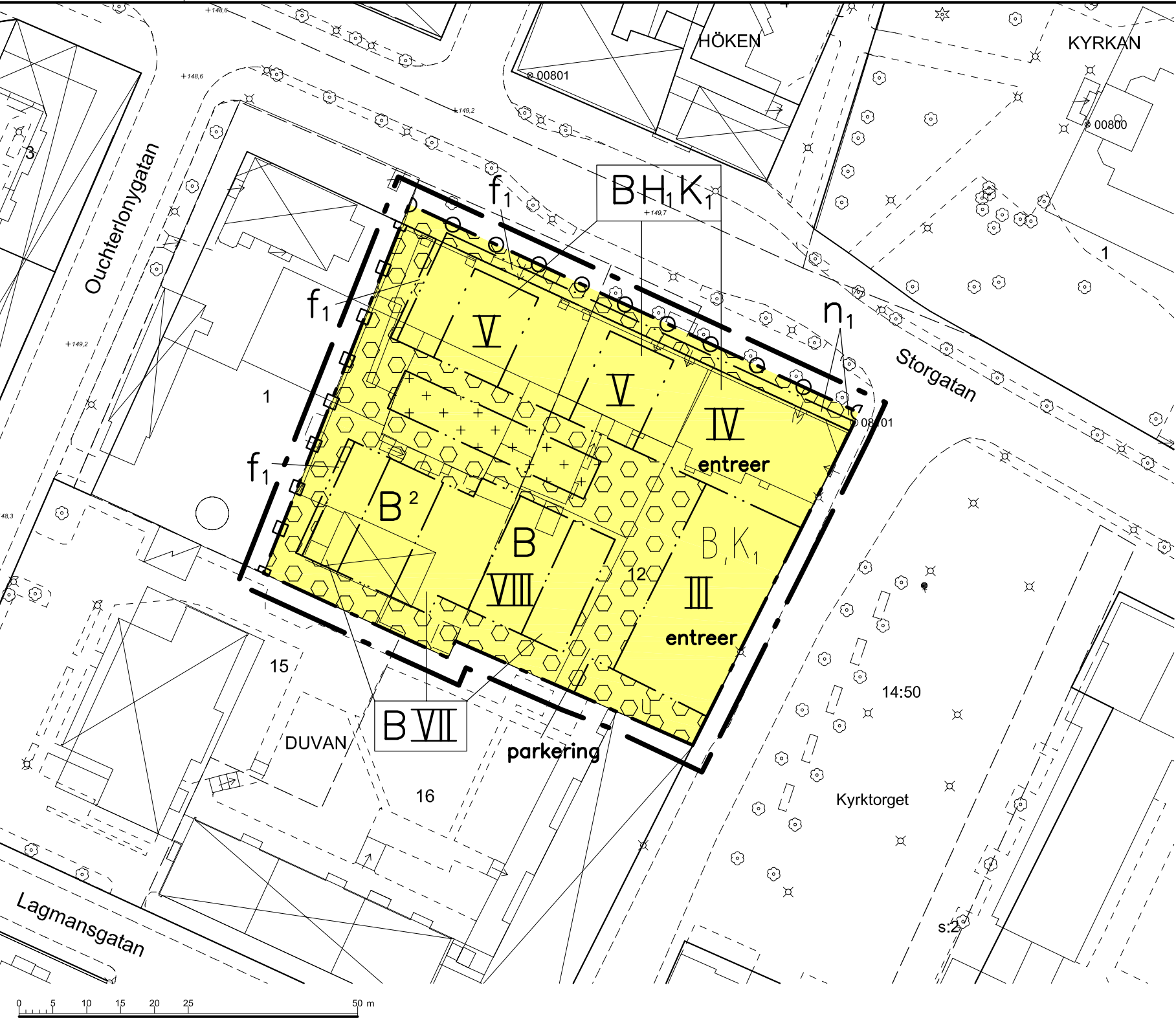
Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Upprättad i Sept 2008, revidera i Dec 2008/Jan 2009
Antagen av KF: 2009-02-26
Laga kraft: 2009-03-26

Dnr 07.2848.211

ANTAGANDEHANDLING				
bsv arkitekter & ingenjörer ab box 113 331 21 värnamo tel 0370-188 20 fax 0370-161 00 box 69 514 22 frånemo tel 0325-767 20 fax 0325-767 11 www.bsv.se		projekt DETALJPLAN DUVAN 2 OCH 12 VÄRNAME KOMMUN		
		handläggare NH	granskad av KT	projektansvarig KT
datum 2009-01-29	skala A2 1:500	projekt nr P08/3866B	ritat av DPANT	rev.



GRUNDKARTA

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Gällande användnings- och egenskapsgränsTraktgränsFastighetsgränsServitutsgränsT O R P0:00HÖKEN00StorgatanBefintliga byggnader (hustiv)JordkällareFornlämningMarkkonturerStaketHäckStödmurMurJärnvägsspårSläntDike | <ul style="list-style-type: none">StrandlinjeLedningTeleledning i jordLyktstolpeTrädPolygonpunktHöjdfixpunktRutnätpunktBefintlig markhöjdNivåkurvor <p>Grundkorten upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2. Koordinatsystem Sweref991330, höjdsystem RH2000. Fastighetsredovisningen aktuell 2008-11-11 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor</p> <p>Håkan Sellgren
tf mättningschef</p> |
|---|---|

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

INNEHÅLL	1
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIKT MED 3 OCH 5 KAP I MB	3
PLANDATA	3
Läge, areal och markägförhållanden	3
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan för Värnamo kommun	4
Detaljplaner	4
Program för planområdet	5
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	5
Behovsbedömning:	5
Kommunala beslut i övrigt	6
 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH MÖJLIGA KONSEKVENSER	6
NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR	6
Mark och vegetation	6
Geotekniska förhållanden	6
Förorenad mark	7
Risk för skred / höga vattenstånd	7
Kulturvärden och fornlämningar	8
 BEBYGGELSEOMRÅDEN	10
Bostäder	10
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	11
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Tillgänglighet	12
Byggnadskultur och gestaltning	12
 FRIYTOR	14
Lek och rekreation	14
 GATOR OCH TRAFIK	14
Gatunät	14
Gång- cykel och mopedtrafik	14
Kollektivtrafik	15

Parkering.....	15
Varumottagning.....	15
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET	15
Buller och trafik	15
Vibrationer.....	16
Radon	17
Risker.....	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
El, tele och ledningar.....	17
Vatten, avlopp och dagvatten	18
Uppvärmning och energi	18
Avfall.....	18
MILJÖKVALITETSNORMER	18
MILJÖMÅL	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
Genomförandetid	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

DETALJPLAN FÖR **DUVAN 2 OCH 12** M FL
VÄRNAMO STAD

Dnr 07.2848.211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Utlåtande efter utställning
- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att sluta kvarteret Duvan 2 och 12 stadsmässigt genom tillskapandet av ny bebyggelse och "hela kvarteret" i likhet med kvarteret Pelikanen. Hög arkitektonisk klass ska råda då kvarteret ligger vid kyrktorget med kyrkan, tingshuset och stadshuset som är att betrakta som Värnamos "finrum". Inom kvarteret skapas möjlighet att uppföra ca: 85 st nya bostäder med möjlighet till handel alt kontor i bottenvåningen, i huvudsak längs Storgatan. Ett underjordiskt garage byggs under hela planområdet.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP I MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 och 5 kapitel. Miljöbalkens tredje kapitel behandlar de grundläggande hushållningsbestämmelserna för mark och vattenområden. Den tänkta markanvändningen bedöms medföra en god hushållning av naturresurser från allmän synpunkt. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

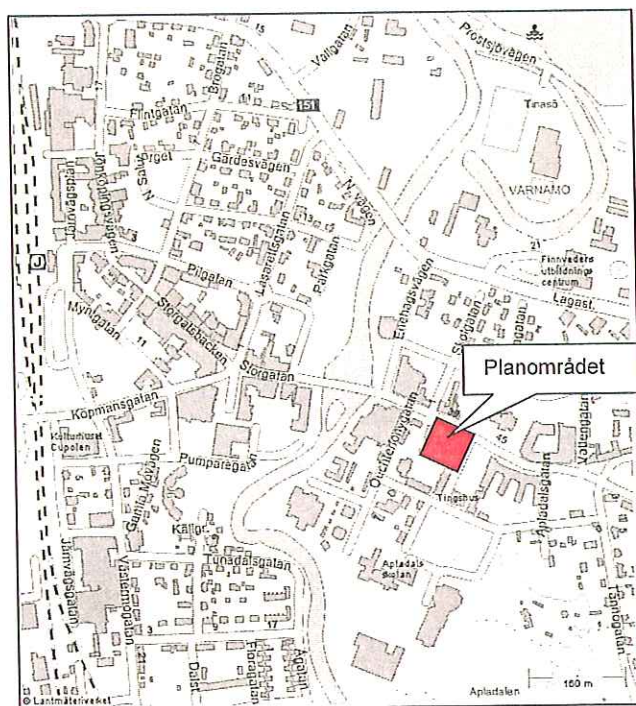
PLANDATA

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Värnamo i korsningen Storgatan - Kyrktorget och omfattar delar av kvarteret Duvan, Duvan 2 och 12. Hela planområdet utgör en yta av ca: 4100 kvm.

Hela planområdet ägs av Torghuset AB i vilket PEAB Sverige AB är intressent.

Kommunen äger gatumarken i direkt anslutning till planområdet och är huvudman för allmän platsmark, norr respektive väster om planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Värnamo kommun

En kommunomfattande översiktsplan för Värnamo kommun antogs av kommunfullmäktige i mars 2002 och en fördjupning av översiktsplanen för delen Värnamo stad antogs i mars 2006. Det berörda planområdet är inte särskilt behandlat i dessa dokument.

Den kommunomfattande översiktsplanen anger emellertid följande rekommendationer för bebyggelse vid kulturmiljöer.

- Stadsförnyelse och renoveringsarbeten ska göras med utgångspunkt i de olika epokenas och stilarnas särart. Särskild omsorg ska läggas vid den offentliga miljön och angränsande bebyggelse, vilket även inkluderar detaljer i rumsbildningen såsom belysning och skyltning.
- All tillkommande bebyggelse bör utformas i samklang med befintlig bebyggelsestruktur, speciellt i känsliga miljöer. Man bör särskilt tänka på skala och färgsättning.

Detaljplaner

Området berörs av två detaljplaner:

- Förslag till ändring av stadsplanen för del av Värnamo stad kv. Duvan m.fl. fastställd 23 juli 1964, (F 132). Detaljplanen reglerar markanvändningen till bostads- och handelsändamål.

- Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för del av Värnamo stad, kv. Elden, Höken, Skölden m.m. fastställd 12 juni, 1969, (F 154)

En ny detaljplan krävs för att förändra och utöka byggrätten.

Program för planområdet

Ett program anses inte vara nödvändigt för planområdet. Det nu aktuella området är sedan tidigare bebyggt med bostäder enligt gällande detaljplaner från 1964 och 1969. Förslaget strider inte heller mot gällande fördjupning av översiktsplan för Värnamo stad.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Vid upprättande av detaljplaner ska det göras en behovsbedömning som visar om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet blir planen föremål för en närmare miljöbedömning, varvid en miljökonsekvensbeskrivning/MKB upprättas enligt Plan- och bygglagen. En MKB upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser.

En behovsbedömning är genomförd och planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller att miljökvalitetsnormerna överskrids. Någon fristående miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas, utan konsekvenserna för miljön redovisas i föreliggande planbeskrivning. Bedömningen grundas på de kriterier som finns i bilaga 4 i "Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar" samt 3 och 5 kap i Miljöbalken.

Behovsbedömning:

I behovsbedömningen, gjord av Värnamo kommun (juni 2008), kom man fram till följande:

Platsens förutsättningar: Området är beläget i centrala Värnamo på en av stadens, ur kulturhänseende och stadsbildsmässigt, viktigaste platser. Den direkta närheten till Värnamo kyrka från 1870-talet, kyrktorget och Tingshuset uppfört runt 1900 innebär stora krav på anpassning av fasader och omgivning. Området är idag bebyggt längs Storgatan med tre äldre flerbostadshus, sammanbyggda och uppförda i tre våningar. I ett av husen är pingstkyrkans gamla lokaler inrymda. I övrigt består området av parkeringsytor.

Planens styrande egenskaper: Planförslaget innebär att området tas i anspråk för i huvudsak bostadshus. Handel och kontor tillåts dock i bottenvåningen ut mot Storgatan. I stort sett all parkering till området läggs i ett parkeringsdäck under mark. Det är endast de parkeringsplatser som krävs för områdets handelsverksamhet som anläggs i markplanet, inne på gården. Höjden på husen inom området tillåts bli 3-7 våningar. Därutöver tillåts torn i en våning ut mot Storgatan och på det höga huset inne på gården. Infarten till planområdet skall ske från Kyrktorget. Det är endast räddningsfordon som har möjlighet att ta sig in från Storgatan.

Planens tänkbara effekter och konsekvenser: Beroende på om det blir aktuellt med handel i bottenvåningen kan synpunkter komma om behovet av parkeringsmöjligheter direkt utanför, utmed Storgatan. På samma sätt som är möjligt utanför Stadshuset. Diskussioner har under planarbetets gång förts om möjligheten att flytta busshållsplatsen som idag är placerad utmed Storgatan, mitt för planområdet. Detta skulle då ge möjlighet att istället anlägga kort-tidsparkering på Storgatan. Någon flytt av busshållsplatsen är inte aktuell i dagsläget.

Trafiken på Kyrktorget ökar. Det gäller även främst korsningen Kyrktorget/Storgatan.

Slutsats: Ingen av de ovannämnda effekterna förväntas var för sig eller sammantaget ge en betydande miljöpåverkan.

Utifrån gjord behovsbedömning bör dock följande frågor studeras vidare under samrådsskedet.

- Under projekteringsskedet/byggskedet skall särskild uppmärksamhet ges till frågor som gäller påverkan på grundvatten.
- Åtgärder för att minska planområdets påverkan av trafikbuller ska vidtas.

Bedömningen är att inga ytterligare utredningar krävs i planskedet.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-02-25 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan över fastigheterna Duvan 2 och 12 i Värnamo samt att detaljplanen ska upprättas genom konsultuppdrag.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH MÖJLIGA KONSEKVENSER

NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR

Mark och vegetation

Inom planområdet finns idag ingen vegetation då gårdsmiljön endast omfattar en asfalterad parkeringsyta. Längs med Storgatan finns en trädallé som ger området grönska och på Kyrktorget finns ett antal träd som fungerar som rumsbildare.

Den föreslagna exploateringen av kv. Duvan kommer innebära att mer grönska skapas i området, då den stora parkeringsytan försvinner. Ytan ersätts med en innergård som planeras med trädgård, vistelseyta samt med lekplats. På gården planeras buskar och träd samt föreslås en pergola uppföras för att skapa rumslighet och en trevligare vistelsemiljö.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning avseende Duvan 2 och 12 har utförts av bsv arkitekter & ingenjörer ab i Värnamo under november månad år 2008.

Området utgörs av mäktiga lager av sedimentära jordarter bestående av sand och silt med inslag av lera som troligen vilar på morän. Sedimenten härrör från senaste landisens avsmältning.

Ner till ca 3,5m under markytan har sanden i allmänhet en hög/mycket hög relativ fasthet. Under denna nivå och ner till ca 25 m under markytan utgörs jorden av sand/silt ställvis troligtvis med inslag av lera, den relativa fastheten är i detta skikt låg eller mycket låg. Därunder följer sand/grus med en relativt hög/hög fasthet.

Djupet till fast botten är stort, troligen uppemot 50 m.

Grundvattennivån har 2008-11-26 uppmätts i öppna rör till +146,3 i områdets västra del. Samtidigt mättes vattennivån i Lagan på nedströmssidan av Åbron till +144,74. Planerat färdigt golv i parkeringsgaraget är +147,55.

Allmänt gäller att grundvattennivån inom området styrs av vattennivån i Lagan med en viss fördröjning.

Med hänsyn till det underliggande materialets låga bärighet och risken för framförallt ojämna sättningar föreslås att byggnaderna grundläggs på pälår.

Schaktbotten kommer att ligga på nivån ca +147,0 lokalt lägre, vilket innebär att spontning kommer att erfordras runt större delen av byggområdet. Det siltiga materialet är flytbenäget i samband med vatten omröring/vibrationer. Åtgärder för säkerställande av arbetena i schaktgrop under byggtiden skall vidtas.

Förorenad mark

Det föreligger inga uppgifter angående markföroreningar inom planområdet. En kartläggning av grundvattenkvaliteten pågår och ska finnas klar innan byggnationen inleds.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området ligger inom det yttre skyddsområdet för Ljusseveka grundvattentäkt och berörs av lokala hälsoskyddsföreskrifter. Skyddsområdet omfattar stora delar av centrala Värnamo och alla åtgärder/grävarbeten som tar bort eller tränger igenom det översta marklagret innebär ett potentiellt hot mot grundvattnet. Vid projekterings- och byggskedet av kvarteret Duvan ska påverkan på grundvatten särskilt uppmärksammas, framför allt vid anläggandet av parkeringsgaraget.

Hänsyn ska tas till Lagans vattenstånd HHQ_{100} (högsta högvattenyta vid 100-årsflöde) = 147,3 och B_{hf} (beräknat högsta flöde = riskklass 1-flöde) = 149,0 nedströms Åbron. Kontinuerlig observation av grundvattennivån ska ske under byggtiden. En bestämmelse gällande grundvattennivån finns i detaljplanen **n2**. *Vid byggnadskonstruktion under mark skall hänsyn tas till Lagans vattenståndsvariationer.*

Vid byggnation under högsta grundvattennivån vidtas skyddsåtgärder för att säkerställa mot vatteninträngning samt förhindra risk för grundvattenpåverkan/spridning av ev. oljeföroreningar från dagvatten etc. Detta kommer beröra begränsade områden i projektet.

Förändring

Ansökan om dispens angående lokala hälsoföreskrifter kommer att inlämnas till Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Värnamo kommun. Schaktning beräknas ske djupare än en meter ovan den aktuella grundvattennivån. I samband med anmälan kommer även att samrådas med tillsynsmyndigheten beträffande eventuellt behov av tillfällig lokal sänkning av grundvatten.

Projektering ska utföras utifrån kriterier att motstå 100 års flöde (147,3). Parkeringsgarage kommer uppföras med en betongkonstruktion som motstår vatteninträngning. Om beräknat högsta flöde, Bhf (149,0) skulle inträffa vid något tillfälle utförs länsdumpning från anordnade pumpgröpar.

Kulturvärden och fornlämningar

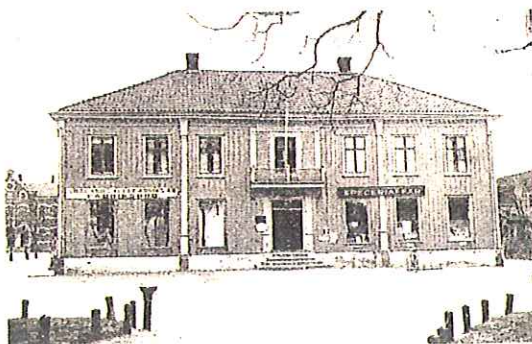
Det gamla stadshuset har tidigare varit placerat vid korsningen Storgatan/Kyrktorget. Huset uppfördes på 1700-talet och stod då i Sjöryd i Tofteryds socken några kilometer öster om Skillingaryd. Huset flyttades till Värnamo 1841 och har genom åren inrymt ett flertal verksamheter. Förutom stadshus har här funnits speceriaffär, matställe, yllefabrik samt cykelaffär. Huset har med tiden byggts om i omgångar och det yttre höljet har förändrats betydligt och idag finns endast stommen kvar. Under 30-talet byggdes fastigheten ut mot väster och där fanns under några år populära matställen som Per och Kersti.

En av husets första ägare var bankmannen Rydström som bland annat drev speceributik här under 1800-talets senare hälft. I slutet på 1800-talet köptes huset av Carl-Axel Engström som drev liknande verksamhet fram till sin död 1930. Kvarteret har efter honom kommit att kallas för just Engströmska gården i folkmun.

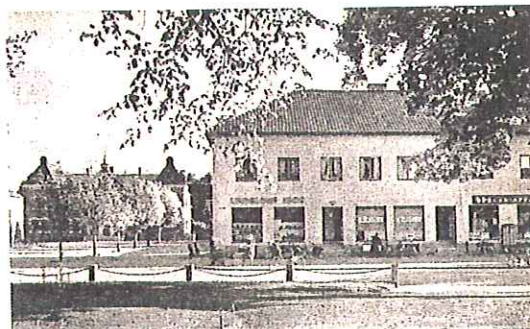
På gården fanns tidigare två stycken bostadshus med tillhörande stall och uthus. 1937 fick fastigheten en ny ägare, Carl Blad som öppnade cykelaffär med tillhörande cykelverkstad. I samband med detta öppnade även hans fru en servering som kom att kallas för Mjölkbaren. Cykelverkstaden med tillhörande affär flyttade senare till en byggnadslänga, placerad längs med Kyrktorget.

I slutet på 1930-talet då kvarteret byggdes ut, inrymdes förutom matservering och speceributik även ett apotek här.

På fastigheten bredvid det s k Engströmska huset, i väster, fanns ett bostadshus från 1850-talet. Huset innehöll ett antal lägenheter men revs under 1950-talet då Filadelfiaförsamlingen uppförde sina lokaler inom fastigheten. I mitten på 1990-talet fick församlingen nya lokaler och flyttade från fastigheten. Efter deras flytt har lokalerna inrymt olika typer av verksamheter.



*[Hörnhuset i kvarteret Duvan, det s k
Engströmska huset före ombyggnaden 1937*



Huset efter ombyggnaden 1937

Längs Kyrktorget fanns Kindblomska fotoateljén som var utmärkande med sin glasade takvåning men revs under 70-talet. Längs med torget fanns även en länga dit bland annat cykelaffären flyttade, men allt är idag rivet. (*Förr och nu, Historiska sällskapet Gamla Wernamo*)

Kvarteret Duvan 2 och 12 är inte särskilt utpekade i den kulturhistoriska utredningen gjord 1984 av Jönköpings läns museum. I utredningen pekas dock omkringliggande kvarter ut, Stadshuset, f d samrealskolan, Värnamo kyrka, Tingshuset och Westbergska huset.

Stadshuset är ritat av Carl Nyrén och uppfört etappvis under åren 1961- 1970. Fasaderna mot Storgatan och Apladalsgatan är putsade och avfärgade i en röd-brun ton. Mot torget är fasaden helt glasad. Tingshuset är uppfört mellan åren 1900-1910 i två våningar med fasader i rödbrunt tegel. F d samrealskolan utgör idag kontorslokaler för kommunen och består av två huskroppar. Byggnaden ut mot torget är från 1800-talet och utgörs av en tvåvånings timrad byggnad, brun-beige locklistpanel och rött tegel.

Värnamo kyrka är uppförd 1872-73 i sten, har korsform med rundbågsstil och är i vit puts. På samma plats låg tidigare den medeltida kyrkan.

Kyrktorget har sen en lång tid tillbaka utgjort en marknadsplats i Värnamo med marknadsstånd längs med torgets västra sida. Torget är även utsmyckat med skulpturer av olika slag, utförda av Bror Marklund, t ex Marknadsgycklarna och Per och Kersti.

Duvan 1 (Westbergska huset) pekas ut som en byggnad med kulturhistoriskt värde. Huset är ett 1-vånings bostadshus med en tillhörande förrådsbyggnad, byggnaderna är från 1890-talet.

Inom det aktuella planområdet finns inga dokumenterade fornlämningar.

Förändring

Kvarteret Duvan kommer, inom planområdet att genomgå en förändring då nuvarande hus rivs och ersätts med nya. Det är av stor vikt att utformningen av kv. Duvan tar hänsyn till den kulturella och stadsbildmässigt viktiga plats som

kvarteret har i staden. Det är angeläget att tillkommande bebyggelse håller en hög arkitektonisk klass.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

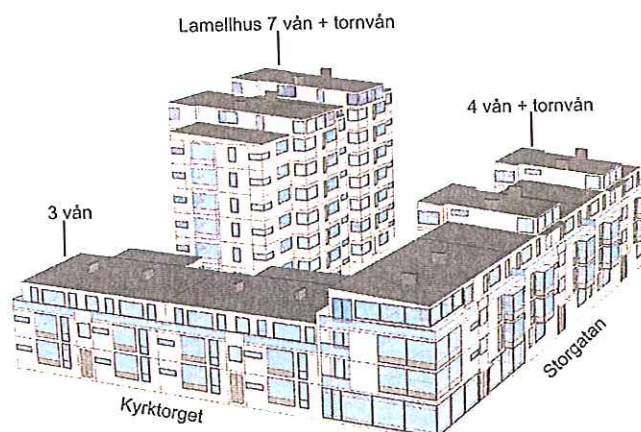
Kv. Duvan 2 och 12 består idag av flera byggnadsdelar placerade längs med Storgatan. Husen är sammanbyggda och uppförda i tre våningar med offentliga lokaler i bottenvåningarna. I husen inryms förutom bostäder, frisörsalong, restaurang samt ett café. I ett av husen har tidigare pingstkyrkan haft sina lokaler. Ett mindre bostadshus finns inne på gården.

Duvan 15 och 16, direkt söder om planområdet, inom samma kvarter utgörs av tre flerbostadshus, i två till tre våningar samt ett högre hus på sju våningar. Kvarteret Duvhöken på andra sidan Storgatan är ett bostadskvarter med delvis, handel i bottenvåningen, uppförd i tre våningar.

Westbergska huset som ligger direkt norr om planområdet är en privat villa, uppförd under 1890-talet.

Förändring

De befintliga husen inom planområdet rivs etappvis och ersätts med nya. Kvarteret är tänkt att slutas stadsmässigt med ny bebyggelse som "helar kvarteret" i likhet med kvarteret Pelikanen. Planförslaget tillåter byggrätter längs Storgatan och Kyrktorget. Detaljplanen reglerar byggnadshöjden längs Storgatan till tre våningar med en fjärde våning indragen (minst 1,2 m) längs fasad mot Storgatan. Mot gården regleras byggrätten till fyra våningar med en möjlighet till en femte våning/tornlägenhet. Byggnadshöjden på husen längs Kyrktorget regleras till två våningar med en indragen tredje våning längs fasad mot Kyrktorget (*se flygperspektiv*).



Flygperspektiv över kv. Duvan

Byggnadshöjd för hus på gården regleras till högst sju våningar med möjlighet till en åttonde våning/tornlägenhet.

Husen inplaneras för bostäder **B**, med möjlighet till **K₁** kontor och handel **H₁** alt restaurang i bottenvåningen. Handel och kontor placeras främst mot Storgatan. Förutsättning finns att inrymma kontor längs Kyrktorget. Sammanlagt skapas möjligheter för ca: 85 nya lägenheter från 2 RK till 4 (5) RK.

Konsekvens

De befintliga husen inom kvarteret rivs etappvis och ersätts med nya. Förslaget är att bebygga kvarteret från väster till öster. Kvarteret ska få en tydligare struktur vilket kommer att förstärka Kyrktorget som plats. Idag saknar torget en tydlig avgränsning mot väster men i och med uppförande av ett hus längs med torgets västra sida skapas ett tydligare stadsrum.

Genom att sluta kvarteret skapas även en tyst innergård inom planområdet. Störningsfria uteplatser/balkonger kan därmed placeras in mot gården.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Ett stort antal arbetsplatser finns i planområdets närhet. Värnamo kommun som är en stor arbetsgivare finns direkt öster om och i angränsande kvarter finns bl.a. Polis och Sociala myndigheter. I närheten finns även Apladalsskolan och längs med Storgatan finns ett stort antal arbetsplatser, inom bland annat bank- och handelsnäringen.

Offentlig service

Planområdets centrala placering innebär att större delen av Värnamos offentliga service ligger inom en radie av 1 km. Värnamos kommunhus finns strax öster om planområdet och Apladalsskolan ligger endast några kvarter bort. Inom denna radie finns även apotek, bibliotek, resecentrum, vård- och undervisningslokaler, såsom Enehagsskolan, Finnvedens Gymnasium, samt John Bauer-gymnasiet. Ett antal av Värnamos kyrklokaler ligger även i närheten av fastigheten.

Pingstkyrkan har tidigare haft sina lokaler i ett av husen på kvarteret men flyttade när Arken uppfördes i mitten av 90-talet. Efter flytten fanns Williams salonger i byggnaden i några år men byggnaden har sen en tid tillbaka stått helt tomt.

Förändring

Ingen offentlig service planeras inom planområdet.

Kommersiell service

Inom planområdet finns idag en del kommersiell service. Här finns en restaurang, ett café samt en frisörsalong. I planområdets direkta närhet finns matbutiken Hemköp och i kv. Pelikanen finns Stigs konditori samt några småbutiker.

En stor del av stadens varierade utbud av detaljhandel och service ligger koncentrerad längs med Storgatan, i huvudsak mellan Storgatsbacken och Åbron.

Förändringar

Med tanke på planområdets centrala placering längs med stadens stadsgata skapas det i planen möjligheter att inrymma handel alt restaurangverksamheter längs Storgatan. Alternativt finns möjlighet att inrymma bostäder i bottenvåningen då husen ges en förhöjd sockelvåning.

Beroende på vad det blir för verksamheter i bottenvåningen kan det bli aktuellt med någon form av uteservering. Plats för detta skapas längs med området framför Storgatan och eventuellt mot kyrktorget.

Tillgänglighet

Byggnaderna och den yttre miljön i området anpassas till personer med nedsatt rörelseförmåga eller andra funktionsnedsättningar. Kravet på tillgänglighet för funktionshindrade ska uppfyllas. Bostäderna ska förberedas/utformas på ett sådant sätt att boende ska kunna vara rullstolsburna och tillgängligheten till parkeringsgarage samt gårdsmiljö anpassas efter liknande krav.

Någon typ av ramp föreslås uppföras framför huset längs Storgatan som skiljer på allmänt och halvprivat område. Rampen görs ca: 3 m bred med syftet att ta upp nivåskillnaderna i marken. Rampen kan även fungera som en plats för en eventuell uteservering alt. vistelseyta. En planbestämmelse n, "marken får anordnas för anpassning mellan byggnad och gaturum finns med i detaljplanen".

Innegården ska utformas på ett sätt som gör det möjligt för servicefordon och räddningstjänst att ta sig fram.

Byggnadskultur och gestaltning

Kyrktorget med kyrkan, tingshuset och stadshuset är att betrakta som Värnamos "finrum". Det är viktigt att tillkommande bebyggelse håller en hög arkitektonisk klass utan att ta över de befintliga husens dignitet. Stadshuset är putsat och avfärgat i en rödbrun ton längs Storgatan och mot torget är fasaden helt glasad. Tingshuset har fasader i rödbrunt tegel och kyrkan är putsad vit. Det är viktigt att det nya kvarteret tar hänsyn till omgivande bebyggelse i skala, material- och kulörval.

Förändringar

Det nya kvarteret skall förstärka omgivande byggnader runt torget. Därför föreslås att kv Duvans kulörval harmonierar med den dova färgsättningen på stadshuset och tingshuset. Ev kan kv Duvan utformas med ljus puts in mot gården för att förstärka solläget. För att kunna reglera fasadutformningen i detaljplanen finns planbestämmelsen f₂, *fasaderna ska ha ett samordnat materialval och uppföras putsade*. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett sammanhängande kvarter där husen även samspelar med dess omgivning.

Byggnaderna ska utformas stadsmässigt med en accentuerad sockel/sockelvåning där bostäder alt handel, kontor inryms och däröver putsklädda våningar med en lätt övervåning klädd med skivor alt puts. För att bryta ner skalan längs Storgatan delas byggnaderna upp med rytmiskt placerade burspråk, vilket även kan göras med olika kulörval på byggnadskropparna.

Lägenhetsstorlekarna kommer att varieras från 2RK upp till 5RK med möjlighet till alternativa inredningsval för de boende. De är ljusa, luftiga och har generös takhöjd. Stor vikt har lagts vid att planera bostäderna utifrån dagens tillgänglighetskrav och tanken är att boende ska kunna bo kvar långt upp i åldrarna. Grundupplägget för lägenheterna är att de utformas med fönster åt flera väderstreck. Köken inplaneras med kontakt med gatan och entrésidan genom fönsterpartier och burspråk och mot den lugna och solvända innergården förläggs vardagsrummet med tillgång till balkong respektive uteplats.

Entréer till trapphusen nås direkt från gatunivå och via trapphuset ges direktkontakt med innergården. Huvudentréerna längs Storgatan och Kyrktorget ska placeras mot gatorna, för att skapa offentliga sidor. Trapphusen ska vara genomgående med glaspartier vilket skapar upplevelsen av släpp i husen och närhet till innergården från Storgatan.

Mellan Westbergska huset ska ett släpp på 6 m finnas ifrån tomtgränsen. Westbergska huset ligger upphöjt från gatan och kantas av en naturstensmur och tanken är att sockelvåningen på kv. Duvan skall bli en "förlängning" av muren och kläs med natursten. Ett gavelmotiv med bl.a. burspråk harmonierar i skala och material med Westbergska husets frontespiser.

Befintlig mur längs med Westbergska husets östra sida ska ersättas och utformas i samråd med ägarna till fastigheten och exploatören för kv Duvan.



Illustration. bsv arkitekter & ingenjörer ab, förslag på kvartersutformning

FRIYTOR

Lek och rekreation

Närheten till lek- och rekreation är mycket god trots kvarterets centrala placering i staden. Naturparken Apladalen ligger i planområdets direkta närhet och där finns rekreationsmöjligheter för så väl unga som gamla. En sport-, sim- och ishall ligger även i dess direkta närhet. Protskogen med badplats är ett större sammanhängande skogsområde som ligger på gångavstånd från kv. Duvan.

Inom planområdet skapas även plats för lekplats och rekreation. En innegård utformas som en lummig trädgård med olika gröna rum innehållande uteplatser, lekplatser samt en kryddträdgård.

En skuggstudie har gjorts som visar sol/skuggor under olika tidpunkter. Denna visar att innegården och uteplatser får tillgång till sol under sommarhalvåret (*se till planen tillhörande illustrationer med skuggstudier*).

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet ska i huvudsak trafikmatas via Lagmansgatan till Kyrktoget. En del trafikmatning kan även tänkas ske via Storgatan. Storgatan är stadens stadsgata och löper från järnvägsstationen i väster till Plombohusplan i öster. Gatan kantas av en trädallé och förbi området av en parallell gång- och cykelväg.

Utanför planområdet är hastighetsbegränsningen 50 km/h. Farthinder finns längs med vägen vilket har bidragit till en viss hastighetsminskning, exempelvis utanför Pelikanen, Sundins plats. Inga trafikmätningar finns direkt utanför kv Duvan men på Åbron strax norr om finns mätningar gjorda de senaste fem åren. Under år 2006 uppgick dygnstrafiken till 13 000 fordon och under år 2007 kunde en viss minskning skönjas, 11 100 fordon (möjligen en positiv inverkan av anläggandet av Sundins plats).

På Växjövägen som är en förlängning av Storgatan österut, finns det uppmätta trafiksiffror på 9 100 fordon (2004). På Lagmansgatan öster om Ouchterlonygatan uppgick fordonsantalet till 900 fordon (2006) per dygn.

För att förhindra fler korsningar längs Storgatan finns en bestämmelse om in- och utfartsförbud längs med Storgatan. Bestämmelsen innebär att ingen trafikmatning får ske direkt från planområdet ut på gatan. Släppet som finns mellan Kv. Duvan och Westbergska huset får endast användas för räddningstjänstens framkomlighet.

Gång- cykel och mopedtrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i området, idag finns parallella gång- och cykelvägar längs med Storgatan.

Kollektivtrafik

En busshållsplats finns direkt utanför planområdet och där stannar tätortsbussen nr 50 samt länstrafikens buss nr 270. Diskussioner har förts om en eventuell flytt av busshållsplatsen för att istället använda ytan till korttidsparkeringar, likt utanför stadshuset. En flytt av busshållsplatsen är inte aktuellt i nuläget. Korttidsparkeringen ska ske inom planområdet, på gården.

Parkering

All parkering skall ske inom planområdet. Ett parkeringsgarage byggs under hela kvarteret med upp-/nedfart längs södra tomtgränsen mot Kyrktorget. Parkeringsgaraget beräknas täcka parkeringsbehovet för bostäderna. Markparkeringar reserveras för handelns kunder inne på gården, i andra hand för besökande till bostäderna. Beroende på omfattning av handel bör behovet av markparkering följas upp vilket har föranlett bestämmelsen **parkering**, ”*parkering i erforderlig omfattning skall finnas för fastighetens handelsyta*” i detaljplanen.

En parkeringsutredning är gjord för Värnamo stad 1993 där antalet parkeringsplatser per handelsyta styrs till 28 utan samnyttjande och 21 med samnyttjande bilpl/1000 m² BTA. Planförslaget skapar enligt tillhörande illustration plats för 6 st. gästparkeringar. Vilket motsvarar behovet för ca: 220 m² handel.

Varumottagning

Planen medger mycket begränsad näringsverksamhet varför varutransporterna blir relativt få. De varutransporter som det nya planförslaget alstrar ska tas in via gården.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och trafik

Buller, d v s önskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A, dB(A). Ekvivalent ljudnivå är bullernivån, uppmätt eller beräknat genomsnitt under längre tid, oftast per dygn. Maximalnivån är den högsta uppmätta eller beräknade ljudnivån. Decibelskalan är logaritmisk. En förändring av bullernivån med 1-2 dB(A) är vad det mänskliga örat kan uppfatta medan en sänkning/ höjning med 8-10 dB(A) upplevs som en halvering/ dubbling av bullernivån.

I februari 2008 gav Boverket ut allmänna råd 2008:1 gällande buller i planeringen och huvudregeln när man planerar för nya bostäder är att, inre och yttre åtgärder ska utformas så att kraven i Boverkets byggregler uppfylls.

Nybyggnation placeras och utformas så att 55 dBA utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas. Vid uteplats gäller även 70 dBA maximalnivå. Avsteg från huvudregeln kan ske om minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, är vända mot tyst eller luddämpad sida.

Detaljplan för Duvan 2 och 12 har utformats så att lägenheter med fönster längs Storgatan och Kyrktorget ska vara genomgående. Därmed skapas boenderum i

ljudskyddat läge. En målsättning har varit att säkerställa ljudnivåer på högst 55 dBA vid uteplats samt vid fasad mot innergård.

Utmed Storgatan bedöms vägtrafikbullret överstiga 65 dBA ekvivalent ljudnivå som frifältsvärde vid fasad. Bullerberäkningar finns redovisade i en rapport från Ingemansson Technology AB Jönköping, dat. 2005-11-21. Uppgifter finns angående ljudnivåer upp till 68-69 dBA vid Höken 4 (Storgatan 39 och 41).

Översiktliga bullerberäkningar har gjorts för planområdet, avseende den mest ljudexponerade uteplatsen vid den nordvästra delen av hus längs Storgatan (balkong på gårdssidan) visar en ekvivalent ljudnivå motsvarande 54-55 dBA. Maxnivån beräknas till 68-69 dBA.

Observera att samtliga övriga uteplatser inom planområdet beräknas erhålla lägre ljudnivåer.

I plankartan finns bestämmelsen **b₁**; *Husfasader skall utformas med bullerskyddande utformning (fönster) så att riktvärde inomhus för ekvivalent ljudnivå uppfylls.*

Åtgärder

För att säkerställa tillräckligt låga ljudnivåer vid alla uteplatser samt husfasader på gårdssidan, planeras en ny mur att uppföras mot fastigheten Duvan 1, med en höjd av minst 2 m. över marknivån. I detaljplanen regleras denna mur längs med fastigheten Duvan 1 med följande bestämmelse: *Mur skall uppföras som insynsskydd samt för att medverka till en tyst utomhusmiljö på gård, enligt gällande riktvärden.*

Ett genomförande av planförslaget innebär att kvarteret sluts med bebyggelse och en tyst innergård skapas där störningsfria uteplatser/balkonger placeras. Samtliga lägenheter inom planområdet får en egen bullerdämpad uteplats/balkong samt tillgång till den gemensamma innergården.

I detaljplanen finns följande bestämmelse **b₂**; *Lägenheter med fönster längs gata skall vara genomgående och ha tillgång till boenderum mot gård/tyst sida.*

Vibrationer

De faktorer som påverkar uppkomsten av vibrationer i byggnader är geotekniska egenskaper, vägbanans jämnhet, avstånd från vägen, verklig hastighet samt andelen tunga fordon. Skaderisken avgörs av exponerade byggnaders konstruktion och skick samt grundläggningssätt.

Åtgärder

Husen ska konstrueras på ett sätt som minimerar sättningar och risk för skador till följd av vibrationer. Grundläggningen föreslås utformas med pålning vilket även reducerar risken för utbredning av vibrationer från närliggande trafik. I samband med byggnationen väljs metoder som medför minimal vibrationsstörning för omgivande bebyggelse.

Se även avsnitt geotekniska förhållanden.

Radon

Enligt Boverkets karaktärisering av radonrisker utgör mark med radonhalter understigande 10 kBq/m³ s.k. lågrisk. Vid radonhalter mellan 10 och 50 kBq/m³ klassificeras marken som normalrisk och vid mätvärden över 50 kBq/m³ s.k. högrisk. Enligt en översiktlig radonundersökning från 1992 för Värnamo kommun ligger planområdet inom ett s.k. lågriskområde för radon, mindre än 10 kBq/m³ (LTH och SGU 1992). Normal eller högriskmark kan inte uteslutas lokalt varför kontrollerande markradonmätning rekommenderas.

Kravet på radonskyddat byggande gäller inom stora delar av kommunen.

Åtgärder

För säkerställande av låga radonvärden ska radonmätning utföras i samband med exploateringen av området.

Risker

Byggnation sker i markområde som ligger inom skyddsområde för kommunal grundvattentäkt. Därvid krävs säkerställande att vald schaktmetod samt markkonstruktioner inte utgör risk avseende grundvattenbildning och förorening av grundvatten i området.

Utformningen av detaljplanen har anpassats med hänsyn till servicefordon samt Räddningstjänsten etc.

Åtgärder

Försiktighet vid markarbeten, speciellt vid ingrepp under grundvattennivån. Ansvarig för byggnationen ska samråda med miljömyndighet angående val av tekniska lösningar samt kvalitetskontroll. Kontroll av högsta beräknade grundvattennivå (100 årsflöde) i förhållande till planerat parkeringsgarage under planområdet pågår.

Se även rubriker gällande, geotekniska lösningar samt risk för skred/höga vattennivåer (bl.a. högsta högvattenyta i Lagan vid 100-årsflöde).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

El, tele och ledningar

Planområdet försörjs av elledningar som löper huvudsakligen längs Storgatan. Ledningar finns även längs Kyrktorgets västra sida. Värnamo Energi har allmänna ledningar som går längs fastighetsgränsen i den sydöstra delen och ett u-område finns utlagt på plankartan för dessa ledningar.

Befintliga hus inom planområdet försörjs till viss del av ledningar som går inom planområdets södra del. I samband med byggnation av planområdet kan det bli aktuellt att flytta vissa ledningar.

Teleledningar som löper på baksidan omlokaliseras vid byggnation.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheterna Duvan 2 och 12 är anslutna till kommunens VA-nät. Ledningarna löper längs med Storgatan. En ombyggnad av kvarteret resulterar i färre anslutningar vilket är positivt i sammanhanget.

Omhändertagande av smältvatten från fordon i garage omhändertas och renas via oljeavskiljare före avledning till kommunalt dagvattensystem.

Dagvattnet från området går till det kommunala dagvattensystemet. Planförslaget medför att andelen asfaltytor minskar medan taktytor ökar. Gröna ytor tillskapas vid innergård med gräs och buskplanering. Detta möjliggör en förbättrad lokal hantering av dagvatten.

Åtgärder

Frågor gällande utformning av ett miljöanpassat system för behandling av dagvatten diskuteras i samråd med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Uppvärmning och energi

Detaljplaneområdet är beläget inom Värnamo Energis distributionsområde och de befintliga husen är anslutna till fjärrvärmenätet.

De nya husen förslås anslutas till fjärrvärmenätet. Byggnaderna ska utformas energieffektivt utifrån gällande energinormer.

Avfall

I huset längs Kyrktoget planeras plats för en miljöstation. Sophämtning ska ske från gården. Sophuset dimensioneras på ett sådant sätt att det finns plats för källsortering och återvinning.

En etapputbyggnad av fastigheten är planerad vilket innebär att i detaljplanen skapas möjlighet att uppföra en provisorisk miljöstation på gården i den första etappen. Vid etapp 2 planera att miljöstationen flyttas och placeras i huset enligt till planen tillhörande illustration.

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 kväveoxider (främst kvävedioxid), svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly samt partiklar. Fr.o.m. 2010 tillämpas även ett gränsvärde för halten marknära ozon.

Värnamo kommun har under ett tiotal år utfört mätningar för att följa luftkvaliteten i tätortsmiljön. Resultaten visar att man i stort sett klarar de miljökvalitetsnormer som gäller. Det är endast på enstaka platser i Värnamo stad som det finns risk att man tidvis överskrider miljökvalitetsnormen för inandningsbara partiklar (PM 10; anger storleken i mikrometer).

Värnamo kommun utför luftmätningar under vinterhalvår på Kyrkogatan 12 med luftintag mot Bäcklunden/Krycklebacken. Baserat på dessa mätningar gör Miljökontoret bedömningen att Miljökvalitetsnormer klaras. Den faktor som ligger närmast gränsen är stoft/ inandningsbara partiklar PM 10.

Åtgärder

För att säkerställa en god inomhusmiljö föreslås att inluftsdon om möjligt, ej placeras utmed trafikerad väg/ längs med Storgatan.

MILJÖMÅL

Projektet utfaller positivt för miljömålet "God bebyggd miljö". "Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

Planerad byggnation innebär en ur resurssynpunkt positiv effekt genom att nyttja en redan exploaterad mark för förtätning av stadsmiljön. Detta innebär möjlighet till energibesparing genom nyttjande av framdraget fjärrvärmesystem och ett bättre mikroklimat. Områdets centrala placering skapar förutsättning till ett minskat bilbehov, underlag för en förbättrad kollektivtrafik.

En förutsättning för att miljömålet en "God bebyggd miljö" ska uppnås är att kommande byggnation utformas så att man på ett tillfredställande sätt löser ev. risk för bullerstörning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen hanteras med normalt planförfarande. Genomförandetiden är femton 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättad i sept 2008 reviderad i dec 2008/ jan 2009

Värnamo kommun

Annacarin Holm
planförfattare

Antagen av KF 2009-02-26
Laga kraft 2009-03-26

bsv arkitekter &
ingenjörer ab

Nina Hannula
planförfattare

Mats Hellman
miljöingenjör MSc

DETALJPLAN FÖR **DUVAN 2 OCH 12** M FL
VÄRNAMO STAD

Dnr 07.2848.211

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Utlåtande efter utställning
- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att sluta kvarteret Duvan 2 och 12 stadsmässigt genom tillskapandet av ny bebyggelse och "hela kvarteret" i likhet med kvarteret Pelikanen. Hög arkitektonisk klass ska råda då kvarteret ligger vid kyrktoget med kyrkan, tingshuset och stadshuset som är att betrakta som Värnamos "finrum". Inom kvarteret skapas möjlighet att uppföra ca: 85 nya bostäder med möjlighet till handel alt kontor i bottenvåningen, i huvudsak längs Storgatan. Ett underjordiskt garage byggs under hela planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Detaljplaneförslaget har upprättats under våren 2008 och varit ute på samråd under tiden 22 september – 20 oktober 2008. Under samrådet har berörda beretts tillfälle att yttra sig över planen. Planhandlingarna har därefter reviderats och utställningshandlingar tagits fram. Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 22 december 2008 – 23 januari 2009 och beräknas bli antagen under våren 2009.

Arbetsorganisation

Detaljplanen upprättas av bsv arkitekter & ingenjörer ab på uppdrag av PEAB Sverige AB.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattas endast av kvartersmark och avses förvaltas i sin helhet av fastighetsägaren till Duvan 2 och 12. Duvan 2 och 12 av Torghuset AB i vilket PEAB Sverige är intressent.

Duvan 2 och 12 är anslutna till Värnamo kommuns vatten- och avloppsnät samt till Värnamo Energi AB:s fjärrvärmenät.

Elddistributionen ansvarar Värnamo Energi för.

Värnamo kommun är huvudman för allmänplats mark

Avtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan fastighetsägare och Värnamo kommun. Marköverlåtelse ska ske mellan Värnamo kommun och Torghuset AB. De nya fastighetsgränserna ska följa detaljplanen.

Byggnadernas yttre ska grundas på inlämnade skisser eller ges en annan tilltalande arkitektoniska utformning som kan godkännas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Bostäder ska förberedas/utformas på ett sätt att boende skall kunna vara rullstolsburna.

Kommunen kan ha intresse av att förvärva några av bostäderna.

Parkeringsplatsantalet skall följa kommunens parkeringsnormer och prövas vid bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Torghuset AB
Kommunen äger gatumarken i direkt anslutning till planområdet.

Fastighetsbildning, servitut m m

Marköverlåtelse kommer att ske mellan Värnamo kommun och Torghuset AB enligt tecknat exploateringsavtal. Värnamo kommun överlåter en del av Värnamo 14:50 till Torghuset AB. Torghuset AB överlåter i sin tur delar av Duvan 2 och 12 till kommunen. De berörda markområdena ligger i anslutning till Storgatan, en fastighetsbildningsförrättning erfordras och bekostas av Torghuset AB.

Servitut:

Duvan 2 belastas av två servitut, båda är servitut för fjärrvärmeledningar mm.
Duvan 12 belastas av ett servitut avseende fjärrvärmeledningar.
Ett nytt servitut föreslås bildas för det u-område som belastar Duvan 12 där Värnamo Energi har ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättandet och genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Om markområden utanför planområdet påverkas under byggnationstiden ska exploatören stå för kostnaderna för markens återställande om så krävs.

En mur mot Westbergska huset ska uppföras och bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Duvan 2 och 12 är idag anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät samt fjärrvärmenät.

Planområdet försörjs av elledningar som löper längs Storgatan. Ledningar finns även längs Kyrktorget västra sida.

Värnamo Energi har allmänna ledningar som går längs fastighetsgränsen i den sydöstra delen. Ett u-område finns på plankartan för dessa ledningar.

I samband med byggnation av planområdet kan det bli aktuellt att flytta vissa ledningar alternativt förläggs ledningarna i skyddande rör, beroende på placering/uppförande av parkeringsgarage.

En byggnation av planområdet innebär att markområden runt omkring kan komma att behöva användas tillfälligt under byggtiden. Det är främst Storgatan och Kyrktorget som berörs men även delar av kvarteret Duvan 1, 15 och 16 kan komma att beröras. Efter genomförandet av byggnationen ska exploatören stå för kostnaderna för markens återställande om så krävs.

Parkering till den föreslagna bebyggelsen skall anordnas inom detaljplaneområdet. Ett parkeringsgarage ska anordnas under hela planområdet, garaget täcker hela parkeringsbehovet för bostäderna. Vad gäller parkeringsplatserna för ev. kommersiell service ska dessa följa kommunens parkeringsnormer. Antalet parkeringsplatser enligt illustration uppfyller parkeringsnormen för ca 220 m² handel. På/avlastning av varor ska ske inom planområdet, på gården.

Upprättad i sept 2008 reviderad i dec 2008/ jan 2009

bsv arkitekter &
ingenjörer ab

Nina Hannula
planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26
Laga kraft 2009-03-26

