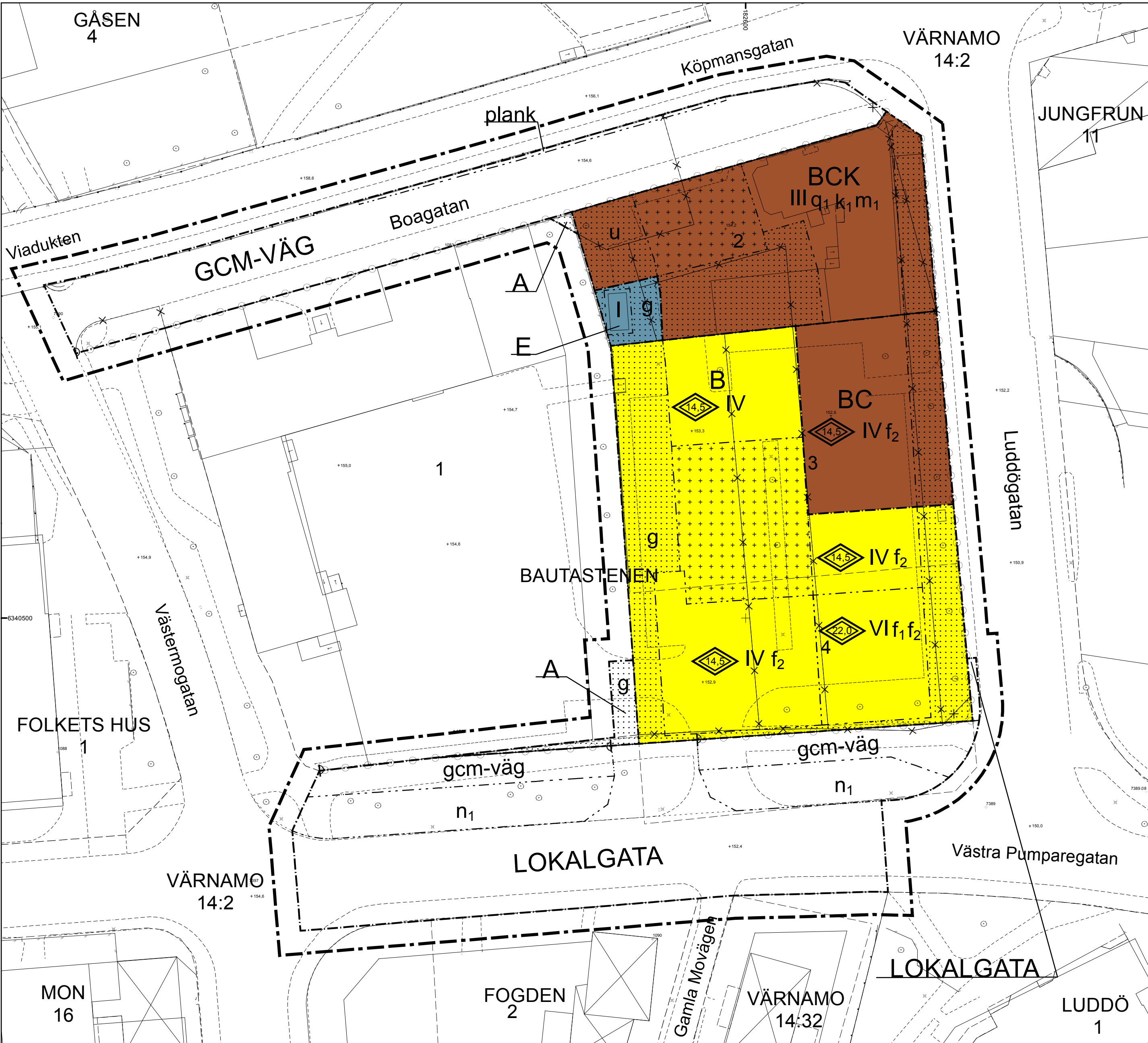




PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linjen ritad 3 meter utanför planområdets gräns.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående planlinje

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA

Lokaltrafik

GCM-VÄG

Gång-, cykel- och mopedväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

A

Allmänt ändamål lika detaljplan för fastigheten Bautastenen 1, vari 1947 föreskrevs allmänt ändamål.

B

Bostäder

BC

Bostäder samt på bottenvåning även centrumverksamheter, dock inte restaurang.

BCK

Bostäder och kontor samt på bottenvåning även centrumverksamheter, dock inte restaurang.

E

Teknisk anläggning

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras ovan mark.

Marken får med undantag av uthus respektive utskjutande balkonger inte förses med byggnader ovan mark. Högst 1/3 av plusmarken får bebyggas.

u

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

g

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

Boendeparkering ska ske inom kvartersmark och huvudsakligen i underjordiskt parkeringsgarage.

gcm-väg

Gång-, cykel- och mopedväg.

n₁

Träd- eller buskplantering i gräsyta ska anordnas.

Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas.

PLACERING; UTFORMING; UTFÖRANDE

Utformning

0,0

Högsta totalhöjd i meter för huvudbyggnad exklusive skorsten och antenn.

VI

Högsta antal våningar för huvudbyggnad. Utöver detta får ett källarplan utföras.

Utseende

f₁

Sjätte våning ska vara indragen minst 1 m från fasadliv mot Västra Pumparegatan.

f₂

Entréer ska huvudsakligen orienteras mot gata och trapphus vara genomgående från gata till gård.

Byggnadsteknik

b₁

Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå av +150,0 m ö h inte riskerar att skada byggnaden.

Skyddsbestämmelse

q₁

Huvudbyggnad får inte rivas.

Varsamhet

k₁

Huvudbyggnad är kulturhistoriskt särskilt värdefull, vilket kräver särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. För karaktärsbeskrivning se planbeskrivning under rubrik "Byggnadskultur och gestaltning".

Skydd mot störningar

m₁

Bostadslägenheter mot Boagatan ska vara genomgående.

plank

Bullerplank ska anordnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för fastigheterna

Dnr 13.2839.211

BAUTASTENEN 2 - 4 M FL i Värnamo stad

Upprättad i december 2014, rev. i februari 2015
på uppdrag av Miljö- och stadsbyggnadskontoret
av Tema landskapsarkitekter

Antagen av KF: 2015-04-29
Laga kraft: 2015-05-28

Åsa Nyberg
Planarkitekt
Tema landskapsarkitekter

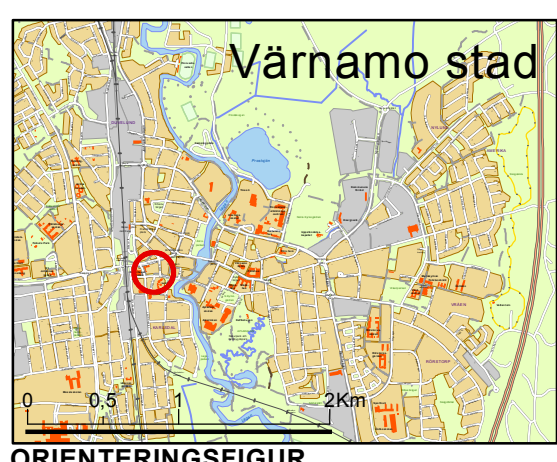
Frida Fälth
Planarkitekt
Värnamo kommun

Skala 1:400 (A2) 0 5 10 20 30 Meter

GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- Kvarternamn
- Tomtnummer
- Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Fornlämning
- Markkontur
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur
- Järnvägsspår
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Ledning
- Ledning i jord
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätpunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor
- Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000. Fastighetsredovisningen aktuell 2014-12-22 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor
- Håkan Sellgren
mättningschef

F 361



DETALJPLAN FÖR

BAUTASTENEN 2 - 4 M FL, i Värnamo stad



Antagandehandlingar:

Granskningsutlåtande
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för fastigheterna
BAUTASTENEN 2 - 4 M FL
i Värnamo stad

Dnr 13.2839.211
Antagen 2015-04-29
Laga kraft 2015-05-28

PLANBESKRIVNING

PLANENS DOKUMENT

En detaljplan består av flera olika dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. För att berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd mellan dem under planprocessen behövs en redovisning med både karta och förklarande text. Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft blir plankartan med bestämmelser juridiskt bindande. I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt kända servitut och andra rättigheter som berörs av planen.

Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar innehållet i planen för att man ska förstå avvägningarna. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras. Beskrivningen är inte juridiskt bindande.

Beroende på planens omfattning och vilket planförfarande kommunen väljer för att ta fram planen, kan det behövas ytterliga handlingar. Vid normalt planförfarande tillkommer en samrådsredogörelse. I dokumentet redogörs ett sammandrag av inkomna synpunkter från planens samrådsperiod, tillsammans med kommentar från kommunen. I både normalt och enkelt planförfarande måste utlåtande göras efter granskningsperiod. I granskningsutlåtandet är inkomna synpunkter sammanställda och kommenterade. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara behovsbedömning, illustrationskarta och särskilda utredningar.

Antagandehandlingar

Till denna detaljplan hör följande antagandehandlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Granskningsutlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS DOKUMENT	1
Antagandehandlingar	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB	3
PLANDATA	3
Läge, areal och markägare	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplan.....	3
Detaljplaner m m	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	5
Natur, geoteknik och kultur.....	5
Bebyggelseområden	10
Friytor.....	13
Vattenområden	14
Gator och trafik	14
Störningar, hälsa och säkerhet.....	17
Brand och räddning	19
Teknisk försörjning	19
MILJÖMÅLEN	21
Miljökvalitetsnormer	21
Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning).....	21
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
Inledning.....	22
Organisatoriska frågor.....	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor	24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	25

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att förtäta centrala Värnamo stad med fler bostäder i ett stationsnära läge samt att stärka det kulturhistoriska sammanhanget vari planområdet ingår.

Genom förslaget får de kulturhistoriska värdena i den för centrum viktiga sekelskiftesbyggnaden – som kallas Kristianssonska villan – ett starkare skydd. För en säkrare trafikmiljö görs en förtydligad användning på allmän plats i anslutning till kvarteret, t ex blir Boagatan ett mer renodlat cykelstråk. Sammantaget innebär detta att förutsättningar för god bebyggd miljö förbättras.

Genom detaljplanens förverkligande möjliggörs att centrum förtätas med en byggrätt i fyra till sex våningar söder om befintlig byggnad på Bautastenen 2. Detta innebär ett tillskott av knappt 50 lägenheter med gångavstånd till service och handel, rekreation (Lagan) samt kollektivtrafik. För delar av planområdet medges även centrumändamål i bottenvåning respektive kontor vilket ger en framtida flexibilitet och ökade möjligheter för blandad stad.

Främst för att justera aktuell användning respektive plangränser innefattar planområdet även en mindre andel allmän plats.

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 beläget nära Viadukten över järnvägen i centrala Värnamo d v s Köpmansgatans förlängning västerut. Köpmansgatan, Luddögatan och Västra Pumparegatan avgränsar detaljplaneområdet i norr, öster respektive söder.

Planområdet omfattar drygt 6000 kvm och består av både kvartersmark och allmän plats.

Kvartersmarken ingår i fastigheterna Bautastenen 1, 2, 3 respektive 4. De tre sistnämnda fastigheterna samt gatu- och parkmark är i kommunens ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För Värnamo stad finns en antagen fördjupad översiktsplan (antagen av Kommunfullmäktige 2006-03-30). Denna anger för det aktuella detaljplaneområdet ingen förändrad markanvändning, utan platsen ingår i stadens centrala, redan till stora delar bebyggda delar.

Gällande ställningstaganden och riktlinjer i den fördjupade översiktsplanen anger bland annat att:

– ”Stadsmiljön ska visa att kulturvärdena bibehålls och förstärks kontinuerligt, med varsamhet och kvalitet.”

– ”...vi ska bevara och bruka kulturarvet..”

Den fördjupade översiktsplanen betonar också vikten av att låta varsamhetskrav och exploateringsintressen ”gå hand i hand” samt betydelsen av den mer detaljerade utformningen av stadsmiljön såsom belysning och ljussättning, val av beläggning, möblering i form av bänkar, papperskorgar etc för att få ett mer tilltalande stadsrum.

Tillgängligheten och upplevelsen av trygghet i staden är en annan aspekt som ska beaktas.

Detaljaner m m

Nedanstående befintliga detaljaner berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljaneförslaget upphör nedanstående planer att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljanen vinner laga kraft.

- | | |
|-------|--|
| F 54 | Del av stadsplanen för Värnamo, Karlsdalsområdet, från 1947. |
| F 68 | Del av stadsplanen för Värnamo stad, Karlsdalsområdet, från 1950. |
| F 169 | Del av stadsplanen för Värnamo stad (kv Tre Liljor m m), från 1972. |
| F 216 | Del av stadsplanen för Värnamo stad, Järnvägsplan, kv Folkets hus mm, från 1983. |
| F 231 | Del av stadsplan för Värnamo stad, kv Gåsen, Bodarna mm, från 1987. |

Äldre stadsplaner gäller sedan PBL:s införande som detaljaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

I stadsplanen (F 54) från 1947 gäller bara en mindre del fortfarande som detaljan. Denna del omfattas i sin helhet av planförslaget och därmed utsläcks planen i sin helhet. Stadsplanen medger idag bebyggelse i tre våningar utmed Boagatan och Luddögatan. Bebyggelsen är avsedd för handel samt för bostadsändamål.

Planområdet omfattar endast en mindre del av stadsplan F 216 och avser parkmark i västra respektive södra delen av kvarteret Bautastenen.

Även Boagatan (F231) och hörnet Boagatan/ Luddögatan (F169) är inkluderade i föreslaget detaljanområde. Detaljan F231 medger vändplan och gata/torg i Boagatan, något som inte är aktuellt att genomföra. Tillåten användning av allmän platsmark enligt F169 stämmer inte överens med planförslagets intentioner att tillåta kvartersmark inom hela fastigheten Bautastenen 2.

- Planområdet omfattar även mindre delar av stadsplan F 68 från 1948. Stadsplanen tillåter mark för allmänt ändamål främst på fastigheten för Västra skolan (Bautastenen 1).

Kommunala beslut i övrigt

Gröna, sköna Värnamo - stadens grönstrukturprogram från juni 2007 redovisar ett till planområdet närliggande grönområde kallat Luddö källa, ett grönområde för dagvattenhantering och rekreation. Närheten till årummet utgör en stor kvalitet för de som så småningom flyttar in i de planerade lägenheterna. Andelen grönyta per person inom stadsdelen uppgår enligt programmet till 70 kvm.

En kvartersstudie har tagits fram av BSV arkitekter på uppdrag av Värnamo kommun. Studien gjordes i samband med stadsdelsstudien för Värnamo centrum för att ge uppslag på hur delar av staden kan förtätas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

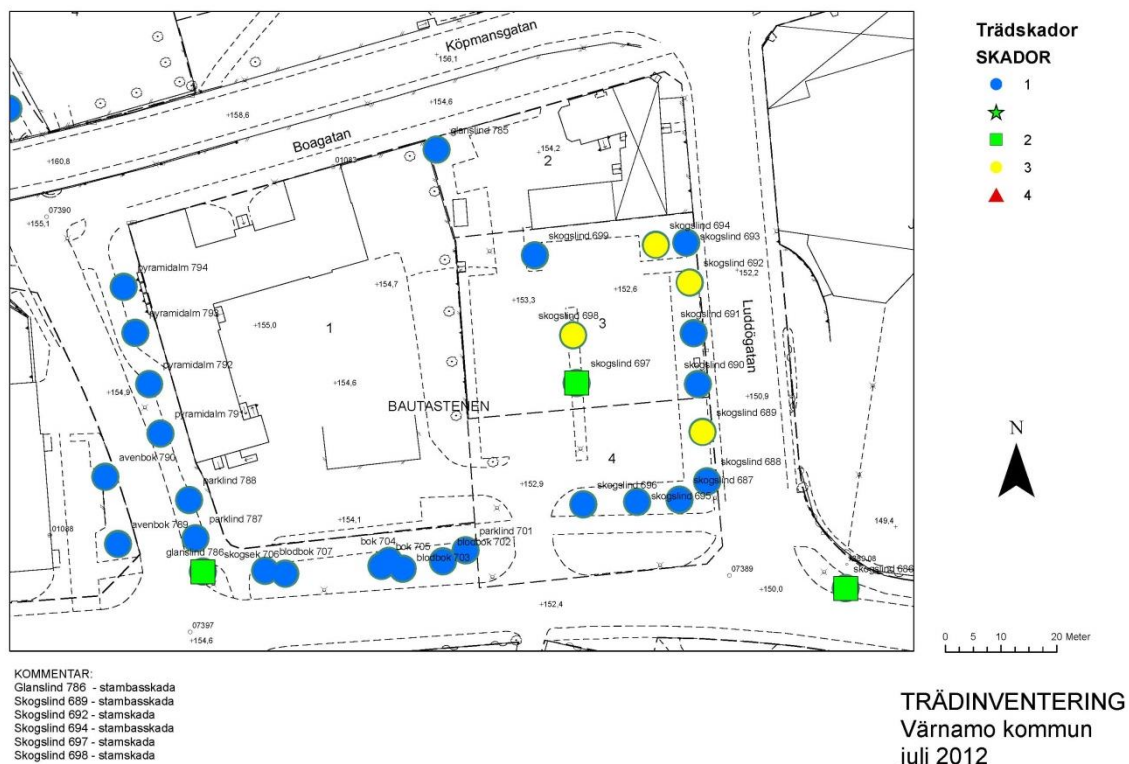
Mark och vegetation

Avståndet från planområdet till Lagans västra strand är som närmast ca 120 meter. För Lagan gäller strandskydd till 100 meter från strandlinjen. Planområdet omfattas därmed inte av strandskydd.

Marken inom planområdet är svagt kuperad och släntar relativt kraftigt neråt i riktning mot Lagan. Nivåskillnaden mellan Västermogatan och Luddögatan är ca 4 meter. Ytskiktet inom planområdet är delvis infiltrerbart (gräs) och delvis hårdgjort (asfalt).

Mellanstora lövträd (skogslind) kantar Luddögatan. Utmed Västermogatan står en rad med pyramidalmar. I kvarterets syd/sydvästra del finns en grupp av storvuxna lövträd, huvudsakligen bok, men även någon ek respektive lind.

I kommunens trädinventering från 2012 har trädens skador inventerats. Flertalet av träden har ingen skada (blå cirkel) och på grund av trädens storlek är de definierade som betydelsefulla för stadsrummet.



Trädinventering. Källa Värnamo kommun.

Detaljplaneförslaget innebär att omkring tio träd behöver fällas. Större delen av dem står inom fastigheterna Bautastenen 3-4 som idag utgör en allmän bilparkering. Några träd har skador som gör att troligen behöver fällas redan inom en snar framtid (gul cirkel).

För att kompensera för de träd som behöver fällas på grund av föreslagen förtätning samt värna återväxten av stadsträd bör nyplantering ske. Planen möjliggör för nyplantering av träd i del av gaturummet söder om kvarteret Bautastenen. Planbestämmelsen n_1 säkerställer utrymme för träd- eller buskplantering i gräsyta.

Byggnation innebär troligen en något ökad mängd hårdgjord yta jämfört med idag, beroende på val av taktäckningsmaterial. Om byggnation utförs med så kallade vegetativa tak skulle detta innebära att andelen infiltrerbar yta i själva verket ökar, vilket vore positivt.

Geotekniska förhållanden

Under samrådsskedet har en geoteknisk undersökning¹ utförts. Häri konstateras hög grundvattennivå samt ”jordens relativt mycket låga fasthet” vilket föranleder rekommendationen att grundlägga på pålar. Utredningen konstaterar också att eftersom en utgrävning kommer att ske kan det vara lämpligt att då utföra ytterligare bedömningar för att bekräfta denna rekommendation.

I området närmast Kristanssonska villan rekommenderas stålpelare för mindre omgivningspåverkan.

Jorden inom planområdet är flytbenägen vilket kräver ett noga planerat arbetsförfarande.

Vibrationsmätningar bör utföras på intilliggande bebyggelse i samband med vibrerande arbetsmoment.

Radon

SGU² har på uppdrag av Värnamo kommun tagit fram en översiktlig karta som redovisar förekomsten av markradon. Planområdet anges som ”högriskområde” i kartbilden. Högriskområden utgörs huvudsakligen av hög radonmark, vilket kan innebära krav på radonsäkert byggande. Radonundersökning har utförts i befintlig byggnad inom Bautastenen 2. Undersökningen redovisar värden under högsta tillåtna nivå.

Redovisning av uppmätta halter av markradon kommer krävas i bygglovsskedet. Byggtekniska åtgärder kan bli aktuella.

Risk för skred/höga vattenstånd

Lagan svämmade år 2004. Avståndet till dåvarande översvänningsområde är emellertid över 100 m. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har gjort en detaljerad översvänningskartering för Värnamo 2013 där beräknat högsta flöde befinner sig på ett avstånd från planområdet på ca 50 m. Liten risk för översvämning bedöms därför föreligga inom det aktuella planområdet.

Viss försiktighet bör dock iaktas med hänsyn till eventuella, förhöjda grundvattennivåer eftersom föreslagen bebyggelse är utformad med källare. Vid beräknat högsta flöde enligt ovan, uppskattas Lagans ytvattennivå till 148,8 m ö h. Färdigt golv i det nybyggda källarplanet beräknas till 149,1 m ö h. Vid översvämning av Lagan ligger grundvattennivån i närområdet enligt uppgift högre än åns ytvattennivå, vilket ska tas med i kommande projekteringskede och byggnation. Med planbestämmelsen, b_1 , säkerställer planen att förhöjda grundvattennivåer inte skadar byggnaden.

¹ Markteknisk undersökningsrapport 2014-09-11 resp. Projekterings-PM Geoteknik 2014-09-15 båda BGK AB.

² Sveriges geologiska undersökning, SGU, är expertmyndighet för frågor om berg, jord och grundvatten.

- b₁ Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till en nivå av + 150,0 m ö h inte riskerar att skada byggnaden.

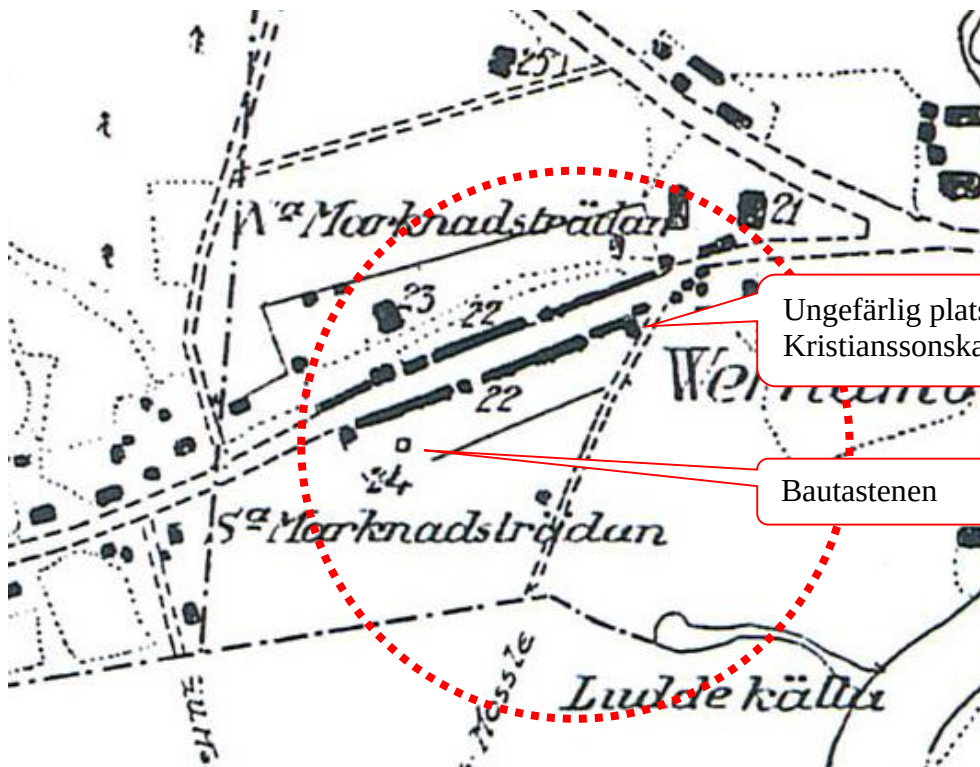
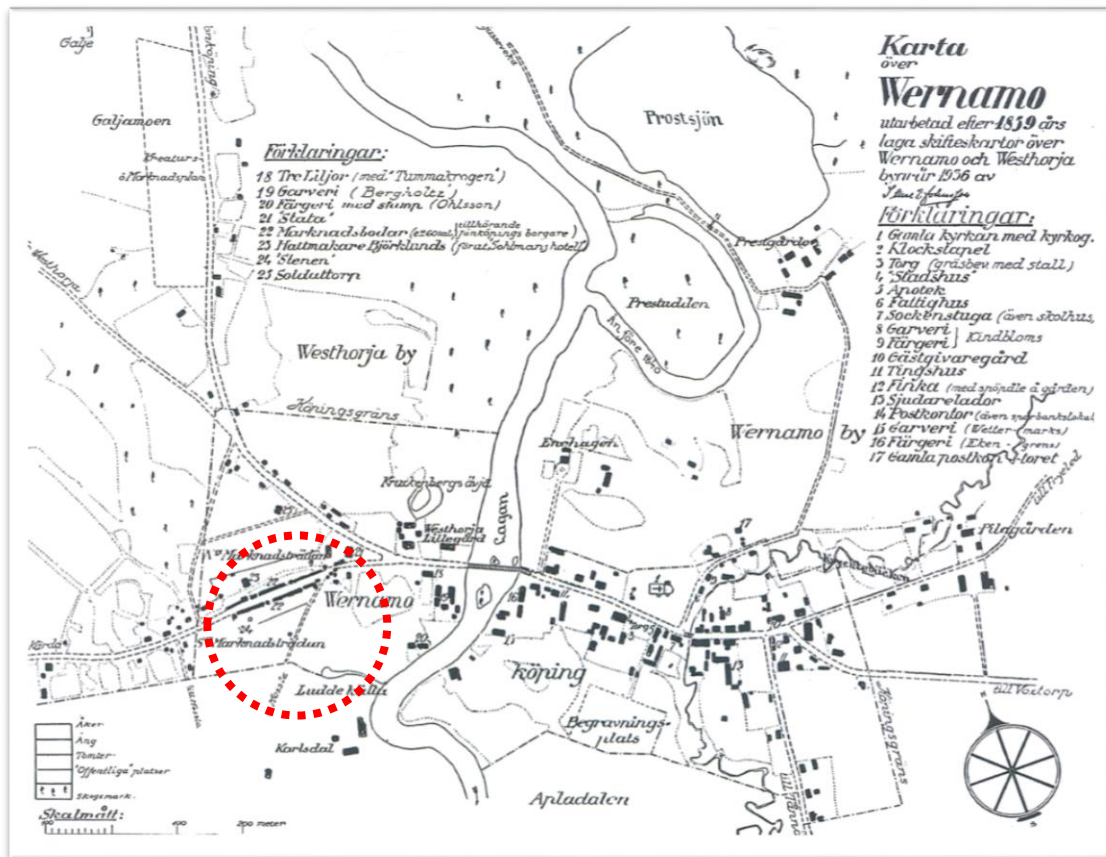
Fornlämningar

Gamla Movägen som idag mynnar söder om planområdet är en av Värnamos gamla infartsvägar. Boagatan har varit ett viktigt handelsstråk med marknadsstånd och bodar - därav namnet. Inga kända förekomster av fornlämningar finns idag inom planområdet, men med anledning av ovanstående kan det vid utgrävning för källare visa sig finnas fynd i marken som är intressanta.

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.



På kartan är markerat den "sten med tradition" som har gett kvarteret dess namn "Bautastenen". Sydöst om planområdet i riktning mot Lagan finns också markerat en tidigare plats för offerkälla.
Källa: Riksentikvarieämbetet <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/140319>.



Karta (efterkonstruktion framtagen 1936) som illustrerar Värnamo år 1859. Nedan detalj av det aktuella området som är inringat med röd cirkel. Nr 24 avser Bautastenen och den diagonalställda byggnaden visar på ett ungefär den plats där Kristianssenska villan står idag. Källa Värnamo kommun.

Bebyggelseområden

Angränsande stadsmiljö är varierade och spänner från offentliga lokaler med högre karaktärsbyggnader såsom Kulturhuset Cupolen och storskaliga industrilokaler invid järnvägsspåren till äldre gatunät präglad av småskalighet som utmed Gamla Movägen.

Bostäder

I planområdets närområde finns bostäder av varierande slag, såväl friliggande enbostadshus i den mindre skalan som vårdboende i flerbostadshus.

Gällande detaljplan omfattande Bautastenen 2 (Kristianssenska villan) medger bostäder och handel, byggnaden har i perioder använts för bostadsändamål.

Kommunens intention med förtätningsprojektet i centrala Värnamo är att tillkommande bebyggelse ska rymma 4000-5000 kvm BTA (bruttoarea). Bostäderna är avsedda att i första hand upplåtas med hyresrätt, men även blandformer kan bli aktuellt. Upplåtelseform är dock inget som kan styras av detaljplanen, men kommunens intention utgör viktig information till allmänheten i samrådsprocessen.

Föreliggande förslag på flerfamiljshus i fyra till sex våningar inrymmer lägenheter från 1, upp till 5 rum och kök. Flertalet lägenheter har balkong. Bostäderna i tillkommande respektive befintlig bebyggelse kommer att ha tillgång till gemensam uteplats på respektive gård.



Perspektiv tillhörande det vinnande förslaget i den markanvisningstävling som har föregått planprocessen. Illustrationen skisserar möjliga byggnadsvolymer mot Luddögatan och förslaget kommer att vidareutvecklas under den kommande byggprocessen. Förslaget ritat av BSV arkitekter och ingenjörer AB, Värnamo.

Vid planens genomförande kommer en lucka i stadsbilden att slutas och skapa ett tydligare definierat stadsrum. Bostädernas läge och orientering ger bra förutsättningar för att skapa god bebyggd miljö.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Den befintliga sekelskiftesbyggnaden rymmer idag kontor, frisör och på gården lagerlokaler. Västra skolan på grannfastigheten är en närliggande arbetsplats. I det övriga närområdet finns bl a Centrumgården Navet i Kulturhuset Cupolen, Postens företagscenter samt arbetsplatser inom vårdsektorn på Luddö äldreboende.

Vid planens genomförande kan ytterligare arbetsplatser tillkomma eftersom detaljplanen medger centrumändamål och kontorslokaler.

Offentlig service

Västra skolan används för utbildningsändamål. Postens företagscenter och äldreboende finns i närområdet.

Genom att detaljplaneförslaget medger såväl centrumändamål i delar av bottenvåningarna samt dessutom kontor inom Bautastenen 2 så finns förutsättningar för ett mindre tillskott av offentlig service jämfört med idag.

Kommersiell service

Inom kvarteret finns idag således kommersiella lokaler, föreningslokaler samt lokaler för undervisning. Till centrumets mer centrala delar och dess kompletta utbud av handel är det ett avstånd på ca 200-250 m. Närmaste större livsmedelsbutik är belägen på andra sidan ån, med ett gångavstånd på drygt 450 m.

Tillgänglighet

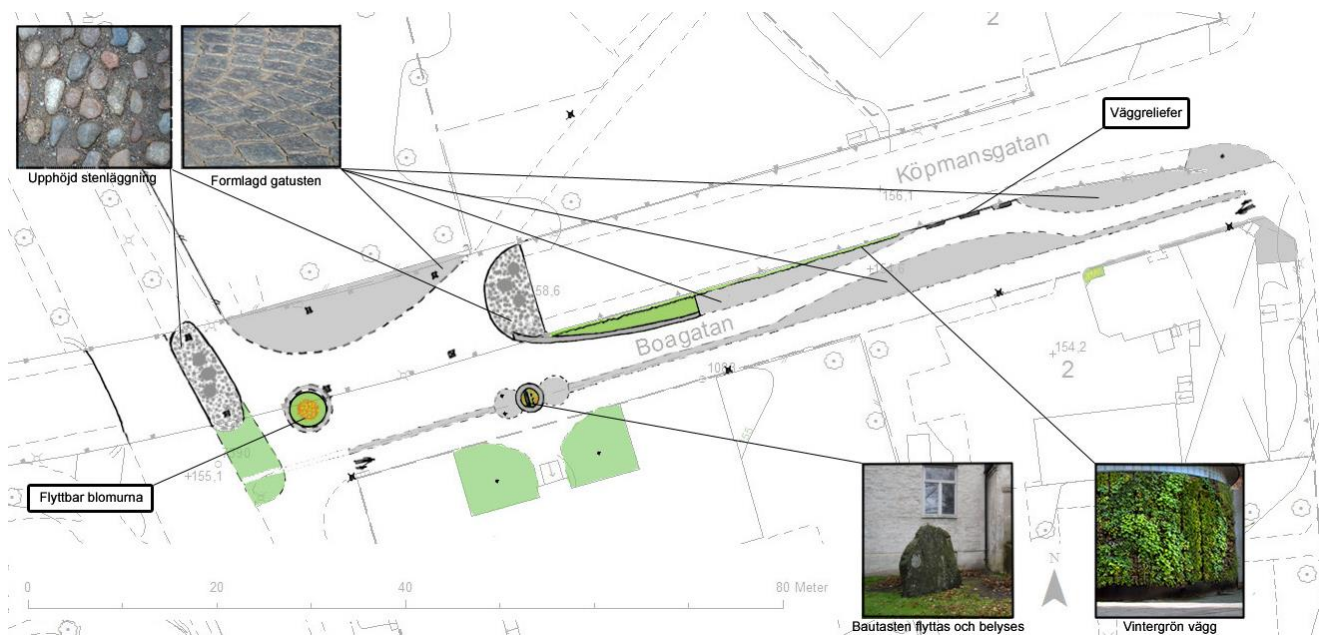
I *Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun* antagen av Kommunfullmäktige 2012-11-29, § 222, anges som målsättning:

”Värnamo kommun ska så långt det är möjligt göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunen ska också se till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till information och möjlighet till kommunikation.”

Planen möjliggör för tillgänglighetsåtgärder vid entrén på hörnet från Luddögatan till Kristianssenska villan genom att i plankartan säkerställa att marken framför byggnaden är kvartersmark.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet har sedan lång tid varit bebyggd och är en del av Värnamo centrum. Namnet ”Boagatan” berättar om stadens betydelse som marknadsplats och syftar på att det en gång stod



Bilden visar ett skissförslag på hur Boagatan skulle kunna byggas om till en gång-, cykel- och mopedväg. Huvudidén är att synliggöra det historiska stråket. Skissen visar bl a på utflyttad Bautasten och väggreliefer av marknadsstånd på Viadukten. Källa Värnamo kommun.

marknadsbodar utmed gatan³. Boagatans kulturhistoriska värde är närmare beskrivet i den kulturhistoriska analys⁴ som utgör en bilaga till planhandlingarna. Intill Boagatan i höjd med fastigheten Bautastenen 1 (utanför detaljplanen) finns även en rest sten, "Bautastenen" som har gett namn till kvarteret och förstärker områdets sammanlagda kulturhistoriska värde. På samma fastighet finns den tidigare Folkskolan - numera Västra skolan. Skolbyggnaden invigdes år 1924 och är samtida med bank- och kontorsbyggnaden på Storgatsbacken 24; båda byggnaderna är ritade av arkitekt Harald Berglin.



Kristianssons Charkuteriaffär på hörnet Boagatan – Luddögatan. Albert Kristiansson etablerade 1914 en långvarig affärsverksamhet, därav namnet Kristianssonska villan. Fotograf och år: okända. Källa: Värnamo kommun.

Hörnhuset på fastigheten Bautastenen 2 har ett lokalt kulturhistoriskt värde och är upptaget i kommunens kulturmiljöutredning "Värt att värna" från år 2000. Byggnaden – i folkmun kallad – Kristianssonska villan - är ett affärs- och bostadshus typiskt för tiden omkring 1900. Huvuddelen av den västra fasaden och den södra fasaden är ursprungliga, vilket bekräftas av samtida ritningar. En tillbyggnad av den södra fasaden skedde i början av 1930-talet, vilket även bekräftas av samtida ritningar. Byggnadens fasad har genomgått en del mindre förändringar, några fönster har bytts ut och ändrat plats, men huvuddelen av fasaden är av ursprunglig karaktär och väl bevarad. Även byggnadens karaktäristiska, oregelbundna takform utgör viktig kulturhistoriskt värde. Det oregelbundna taket är belagt av galvaniserad svart takplåt som på ritningar kan spåras till från början av 1930-talet. Även med visa mindre förändringar anses byggnaden vara representativ för tidigare samhälleliga och estetiska ideal. Ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Bebyggelsens karaktärsdrag och materialverkan är närmare beskriven i den kulturhistoriska analysen.

Med hänsyn till platsens kulturhistoriska förutsättningar, medger planen att Boagatan blir gångcykel och mopedväg, helt avskild från biltrafik. Då biltrafik inte längre tillåts kan gaturummet gestaltas utifrån gång-, cykel- och mopedtrafik vilket är mer förenligt med den historiska marknadsplats, gatan en gång varit. Därmed förstärks platsens miljövärden och som mötesplats.

³ Värt att värna, Värnamo kommun 2000

⁴ Kulturhistorisk analys av byggnad på fastigheten Bautastenen 2 och Boagatan, Värnamo kommun 2014-05-15

Eftersom byggnaden anses inneha ett stort kulturhistoriskt värde betraktas detta som särskilt värdefullt att bevara. Kristianssenska villan skyddas i detaljplan genom införandet av planbestämmelserna:

q₁ Huvudbyggnad får inte rivas.

k₁ Huvudbyggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull, vilket kräver särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. För karaktärsbeskrivning se planbeskrivning under rubriken ”Byggnadskultur och gestaltning”.

Karaktärsbeskrivning av huvudbyggnad på fastigheten Bautastenen 2

Särskilt värdefull karaktär utgör:

- Byggnadens fasad i rött tegel med strukna fogar, ockrafärgade slätputsade våningsband och fönsteromfattningar och profilerad gesims.
- Entrépartiet med burspråk, krönt av ett torn med smidesdetaljer, vilket utgör ett fondmotiv i mötet mellan flera gator.
- Byggnadens karaktäristiska oregelbundna takform, belagd av galvaniserad svart takplåt.
- Fönsterindelning med mittpost samt med tvärpost som är något förskjuten uppåt.

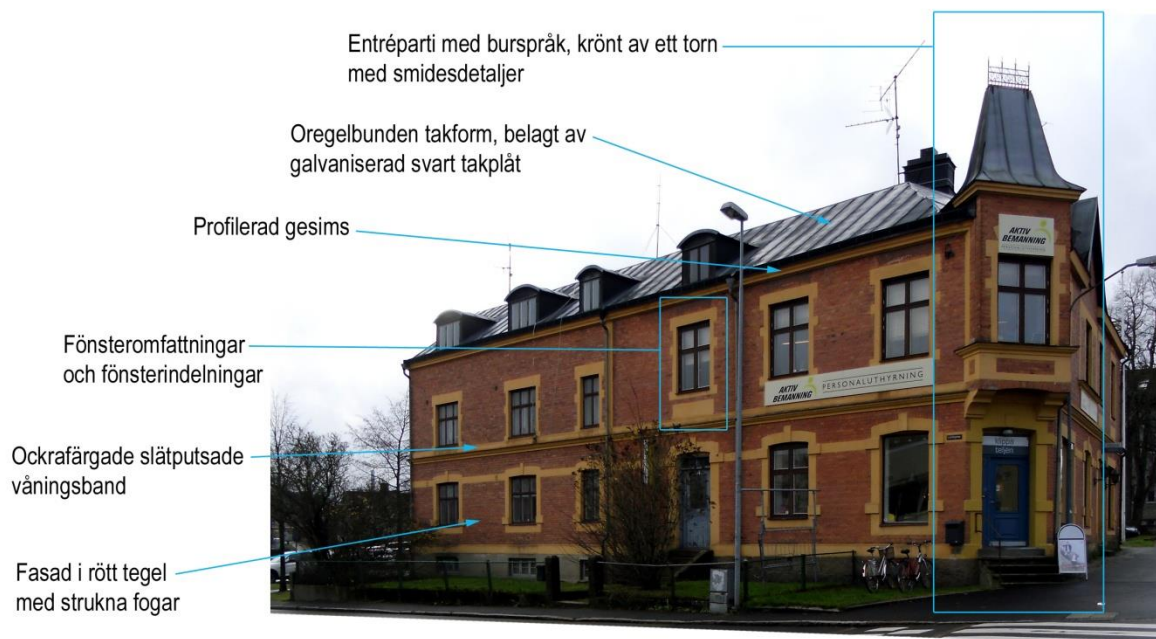


Illustration som förtydligar Kristianssenska villans karaktärsdrag. Källa: Värnamo kommun.

Ny bebyggelse bör anpassas till sekelskiftesbyggnaden. Vid den planerade anslutningspunkten av ny byggnad utmed Luddögatan är hörnhusets sockelhöjd uppmätt till +154,10 m. Vid förtätning behöver särskild hänsyn tas vid anslutning till sekelskiftshusets sockelhöjd respektive takfot.

Ny bebyggelse bör även gestaltas så att olägenheter minskar som buller samt krav att utforma attraktiva gårdsmiljöer med grönska och kvaliteter som understödjer social samvaro. Med hänsyn till ovanstående tillåter planen att byggbar mark begränsar bullret från angränsande gaturum in på gården. För att medge en framtida flexibilitet tillåts det att fastigheternas

gårdsrum utformats med prick- respektive plus-mark. Prickmark får med undantag av plank inte bebyggas. Plusmark får endast bebyggas med uthus upp till som mest en tredjedel av redovisad yta i plankartan.

Med hänsyn till den småskaliga bebyggelsen på Gamla Movägen ska en eventuell sjätte våning utföras så att den är indragen minst 1 m från fasadliv mot Västra Pumparegatan. Se bestämmelsen f_1 i plankartan.

Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar ett helhetsperspektiv och för att kunna utnyttja samhällets befintliga infrastruktur är möjligheten till förtätning av betydelse, något som det aktuella planförslaget är ett exempel på. Tomtens läge har även 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.

Friytor

Lek och rekreation

Med hänsyn till den relativt höga exploatering - som detta centrala läge motiverar - behöver gårdsmiljön ägnas särskild omsorg. På alla sätt behöver de gröna värdena och möjlighet till lek och social samvaro maximeras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god bebyggd miljö.

Naturmiljö

Den närmaste naturmiljön är Lagan och dess årum. Årummet utgör ett viktigt biologiskt och rekreativt stråk för framtida boende inom planområdet.

Planförslaget innebär inget tillskott av friytor eller påverkan på naturmiljön Lagan med omgivningar. Ett tiotal träd kommer att fällas, men nyplantering är föreslagen, se vidare under rubrik "Mark och vegetation" ovan. I plankartan följs föreslagen plantering upp genom en formell bestämmelse:

n_1 Träd- eller buskplantering i gräsyta ska anordnas.

Vattenområden

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt. Det aktuella planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt. Vid schaktning kan tillstånd krävas.

Gator och trafik

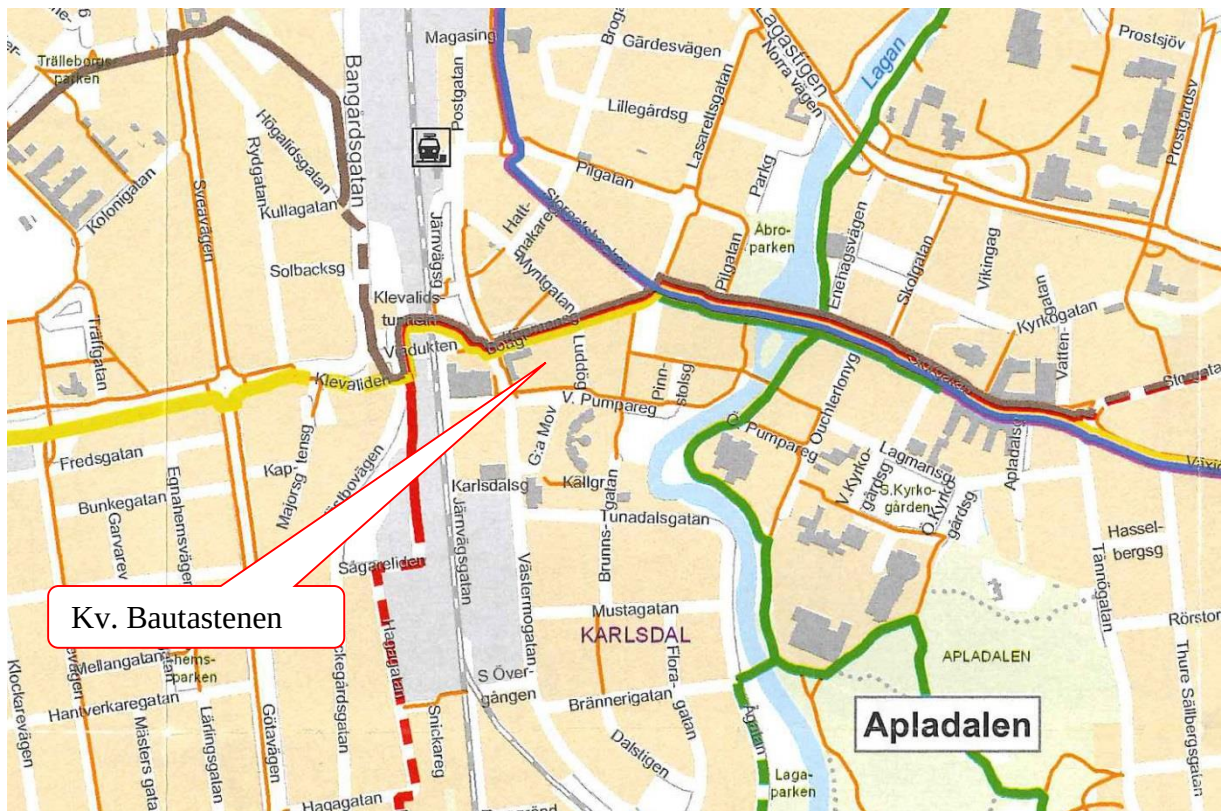
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet avgränsas i norr av Viadukten, som utgör en förlängning av Köpmansgatan, och sträcker sig över spårområdet. Boagatan ingår i planområdets norra del och Västra Pumparegatan i områdets södra. I öster avgränsas planområdet av Luddögatan.

Det finns gång- och cykelvägar både på kvarterets norra och södra sida. Närmaste huvudstråk för gång-, cykel- och mopedtrafik (gcm-trafik) finns i direkt anslutning till kvarteret längsmed Boagatan. I västra delen av kvarteret finns anslutning till ett sammanhängande gång- och cykelstråk i nordsydlig riktning.

För att öka säkerheten för oskyddade trafikanter finns förslag på separat gång- och cykelbana utmed Luddögatans östra sida, något som emellertid inte ingår i det nu aktuella planen.

Gång- och cykeltrafik har särskilt studeras inom ramen för planarbetet och planen innebär att kopplingar och stråk för dessa båda trafikslag ytterligare förstärks.



*Utdrag ur kommunens cykelkarta som visar det aktuella området med omgivningar.
Källa: Värnamo kommun.*

Samtliga till planområdet angränsande gator trafikeras idag av motorfordon, även om trafiken på Boagatan är starkt begränsad. Över Viadukten kör över 6000 motorfordon per dygn (Värnamo kommun, 2014),

Fastigheterna Bautastenen 1-4 nås idag från Västra Pumparegatan.

Planförslaget innebär att Boagatan övergår till att vara en del av stadens bilfria gång-, cykel- och mopedstråk. Härigenom skapas möjlighet att omgestalta gatuavsnittet och koppla det bättre till befintliga gång-, cykel- och mopedvägar. Dessutom kan Boagatans kulturhistoriska värden förtydligas samt en entréplats som understryker Västra skolan som offentlig byggnad etableras.

Genom att i framtiden hålla kvarteret öppet mot norr, finns goda möjligheter för framtida boende att på ett enkelt och relativt säkert sätt nå angränsande cykelvägnät och stadens centrum.

Infart till fastigheterna för biltrafik är även i framtiden avsedd att ske från Västra Pumparegatan, se också nedan under rubriken ” Parkering, varumottagning, utfarter”.

Kollektivtrafik

Till järnvägsstationen är det ungefär 350 meter. I anslutning till järnvägsstationen finns även busstation. Närmsta busshållplats finns på Myntgatan norr om planområdet, men även söder om planområdet i Västermogatan finns en busshållplats.

Planområdet är därmed synnerligen väl beläget med hänsyn till befintligt kollektivtrafiknät.

Parkering, varumottagning, utfarter

Dagens förhållande innebär att markanvändningen för Bautastenen 3-4 utgör allmän parkering. För behöriga till Bautastenen 2 finns det även möjlighet att parkera på gården inom fastigheten. Idag sker in- och utfart från fastigheterna Bautastenen 1-4 söderut via Västra Pumparegatan.

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägares skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns inom fastigheten. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser/ kvm BTA som olika användningar kan komma att behöva. Parkeringsbehovet för bostadsändamål får t ex inte samordnas med övriga ändamåls parkeringsbehov. Även om cykelparkering inte nämns i kommunens p-norm ska det enligt Plan- och bygglagen finnas lämpligt utrymme för cykel då även dessa räknas som fordon.

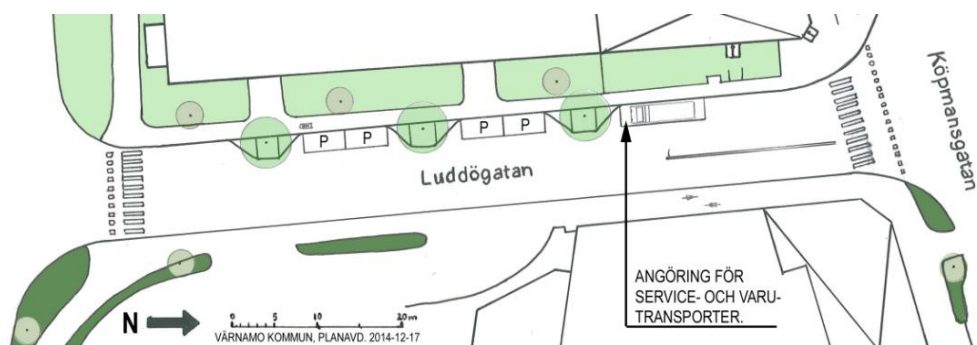
Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska:

- en angöringsplats för bilar finnas.
- en parkeringsplats avsedd för fordon till rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Inom aktuellt planområde föreslås huvudsakligen bostäder, dock med inslag av kontor samt centrumfunktioner i markplan. Vid maximal exploatering och användning av tillåtna verksamheter med högst trafikomsättning så bedöms det behövas ca 12 bilplatser för fastigheten Bautastenen 2 och ca 49 bilplatser för fastigheterna Bautastenen 3 och 4.

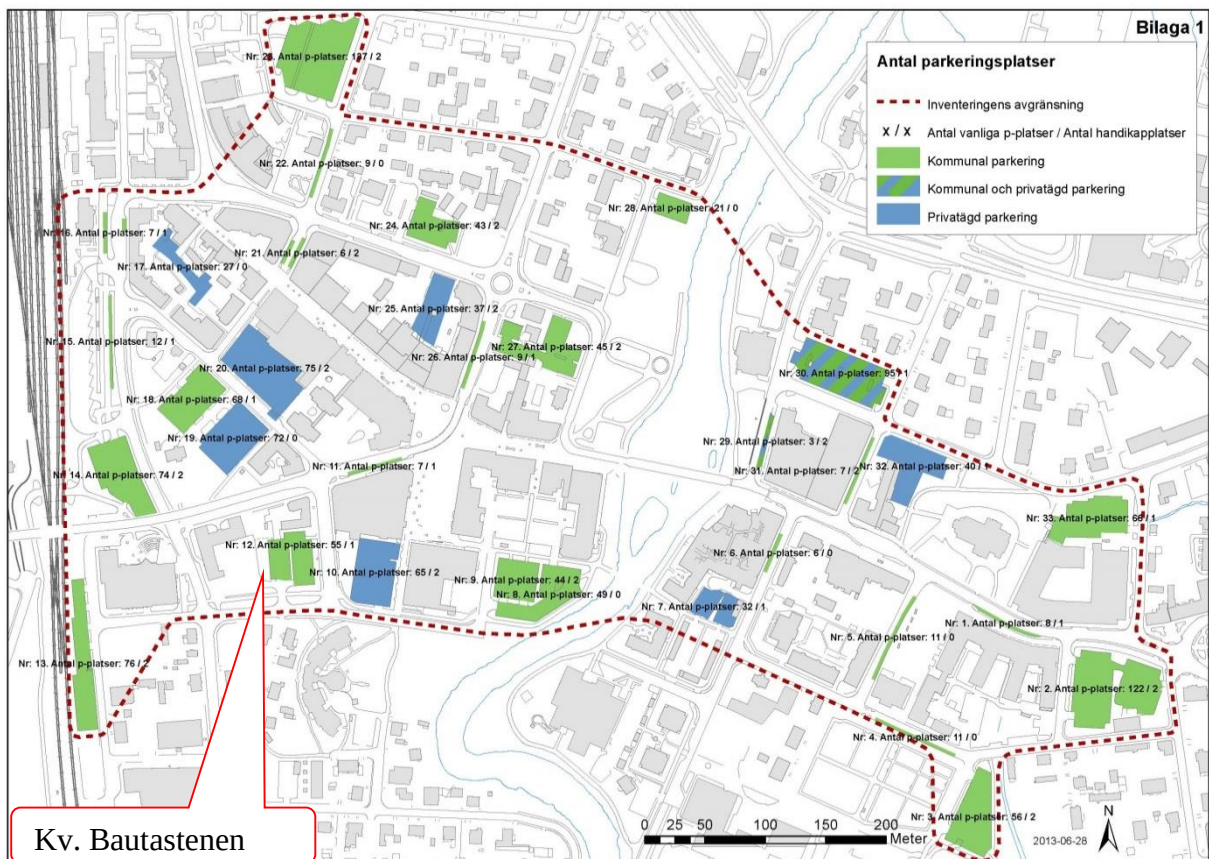
I planförslaget föreslås boendeparkering huvudsakligen i underjordiskt parkeringsgarage samt enstaka besöksparkeringar i markplan. Möjligheten att få till stånd tillräckligt antal parkeringsplatser för bil är med andra ord god.

Bostädernas entréer vänder sig huvudsakligen mot Luddögatan, varifrån angöring och eventuella varutransporter lär komma att ske. Gatans bredd och trafikbelastning



Skissförslag av Luddögatan. Gatan föreslås med två körfält och kantstensparkering. Gatans rumslighet hade stärkts ytterligare om trädrad även ordnats på östra sidan av gatan. Källa: Värnamo kommun

bedöms medge detta. Körbanans bredd mellan kantstenarna är idag ca 11 meter. Det finns därmed möjlighet att i framtiden omgestalta Luddögatan för att medge kantstensparkering på gatans västra sida. Därigenom förbättras förutsättningen för centrumfunktioner i bottenvåning och på så sätt möjligheten till blandad stad. Varumottagning och angöring till fastigheterna hänvisas till västra sidan av Luddögatan.



Karta som redovisar parkeringsplatser i centrala Värnamo, juni 2013 (läge, antal platser och huruvida parkeringen är i kommunal eller privat ägo). Källa: Värnamo kommun.

Planförslaget innebär visserligen att en befintlig allmän parkering bebyggs, vilket kommer att öka beläggningen på angränsande parkeringsplatser. Det finns emellertid - som ovanstående karta visar - gott om allmänna parkeringsplatser i kvarterets närområde. Luddögatans bredd möjliggör kantstensparkering. Genom korttidsparkering i gatan förbättras möjligheten till centrumfunktioner i bottenvåning. En ombyggnad av både Boagatan och Luddögatan bedöms nödvändig för att realisera detaljplanen.

De tolv redovisade bilplatserna ovan jord på kvartersmark bedöms vara tillräckliga. Med tanke på det centrala läget och den starkt begränsade friytan på gårdarna bör cykelparkering och en grönskande gårdsmiljö för social samvaro prioriteras framför hårdgjorda ytor och bilparkering. Detta kan innebära att det finns motiv till att färre platser anläggs.

Störningar, hälsa och säkerhet**Buller**

Buller är oönskat 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) (enligt Regeringens proposition 1996/97:53).

Det aktuella planområdet är bullerutsatt från fordonstrafik på Viadukten. Kommunen har utfört en särskild bullerberäkning för fastigheterna Bautastenen 2 och 3 som visar att buller från Viadukten överstiger rekommenderade värden vid fasad på sekelskiftesbyggnadens norra sida på samtliga våningsplan. För fastigheten Bautastenen 3 har en punkt bullerberäknats där närmaste fasad kan komma att byggas. Beräknat bullervärde klarar rekommenderat värde för uteplats och vid fasad på bottenvåning, men vid fasad på övriga våningsplan ligger beräknat värde över.

Mät punkt A (Vid fasad på sekelskiftesbyggnadens norra sida)	Nuläge Ekvivalent nivå/ Maxnivå, dB(A)	Bullerskärm Ekvivalent nivå/ Maxnivå, dB(A)
Uteplats:		
vån 1:	63/79	55/70
vån 2:	63/79	56/72
vån 3:	63/78	- **
	62/77	- **
Mät punkt B (Bautastenen 3, där närmaste fasad kan komma att byggas)		
Uteplats:	53/68	(under maxnivå)
vån 1:	54/69	(under maxnivå)
vån 2:	56/71	49/63
vån 3:	56/70	52/66
vån 4:	56,2*/70	55,5*/70
* detaljerad redovisning av bullerberäkning, Värnamo kommun		
** ej beräknat då bullerskärm inte räcker. Annan lösning krävs.		

Detta innebär att bullerdämpande åtgärder blir aktuella för att uppnå Regeringspropositionens rekommendationer för bostäder i den nordligaste delen av planområdet. Den bästa lösningen är oftast att dämpa buller så nära källan som möjligt. Det anses bara finnas en lämplig placering. Alternativet att anlägga bullerplank inom fastigheten blir olämpligt högt eller begränsar uteplatsen till orimligt liten yta. Därför föreslås en transparent bullerskärm komplettera det räck som idag finns på Viadukten. Även Viadukten har ett kulturhistoriskt och gestaltningsmässigt värde, varför utformningen av bullerskärmen är en både teknisk, akustisk och estetisk uppgift.

I plankartan följs rekommendationerna upp genom formell bestämmelse:

Plank Bullerplank ska anordnas

För att klara rekommenderade värden (enligt Regeringens proposition 1996/97:53) för trafikbuller vid fasad och uteplats samt merparten av våningarna, bör bullerplanket anordnas med lägsta höjdnivå av 1,30 m från +höjd på Viaduktens angränsande körbana. Rekommenderat högsta bullervärde inomhus anses hanterbart med hjälp av byggtekniska åtgärder. Detta kan i detalj redovisas i kommande bygglovsskede.

För att inte förstöra kulturhistoriska värden, men ändå uppnå god bebyggd miljö kan för Kristianssonska villan inom fastigheten Bautastenen 2 särskilda åtgärder bli aktuella. Detta kan i detalj redovisas i kommande bygglovsskede. I detaljplanen infogas, med hänsyn till uppskattade bullervärden, planbestämmelsen m₁ som innebär att bostadslägenheter mot Boagatan ska vara genomgående.

Översvämning

Detaljplanen medger byggnation i ett område relativt nära Lagan. Vid ökade flöden i ån och eventuella översvämningar kan läget innebära förhöjda grundvattennivåer. Då källare medges – och är en förutsättning för denna exploateringsgrad – infogas i plankartan en bestämmelse som reglerar att grundläggningen ska ske på ett sätt som tar höjd för beräknat högsta flöde samt därpå följande grundvattenförhöjning.

b₁ Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå av +150,0 m.ö.h. inte riskerar att skada byggnaden.

Belysning

Gatubelysning finns idag på samtliga gator inom planområdet.

Med hänsyn till trygghet och säkerhet bör cykelstråket i Boagatan vara belyst på ett sätt som gör att platsen upplevs mer trygg och säker för aktuell målgrupp. Samtidigt ska gatubelysningen inte vara störande för boende och verksamma inom Bautastenen 2 eller vara en risk med hänsyn till fordonstrafiken på Viadukten.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

I närområdet finns brandposter i den omfattning som krävs för detaljplanens genomförande. Uppställningsplats för höjdfordon kan komma att behövas med hänsyn till antalet våningar. Speciell hänsyn behöver tas till risk för brandspridning mellan den befintliga sekelskiftesbyggnaden och föreslagen ny byggnad. Där dessa möts uppstår en konflikt mellan önskan om öppningsbara fönster och risk för brandspridning. Om en stor andel trä i konstruktion och fasad blir aktuellt - illustrerad bebyggelse kan tolkas så - innebär det behov av förhöjt brandskydd.

Räddningstjänsten anser dessutom att bostäder inom planområdet bör utrustas med boendesprinkler.⁵

⁵ Räddningstjänsten 2013-11-11

Teknisk försörjning

Inom kvarteret Bautastenen finns en transformatorstation, vilket innebär att det finns flera anslutande ledningsstråk. Transformatorn ska vara kvar även i framtiden.

Skanova, Värnamo Energi AB/Värnamo Elnät AB samt GriffNet AB har ledningar inom eller nära planområdet.

Nya schakt för VVS, el och fiber bör samordnas, så långt som möjligt. Berörda fastighetsägare har startat en dialog med Värnamo Energi AB för att komma fram till den bästa lösningen för alla inblandade.

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. VA-anslutningar till fastigheterna sker i Luddögatan. Det råder en viss osäkerhet kring ledningskapacitet och -standard i sekelskiftesbyggnaden.

Kapaciteten inom befintligt ledningsnät är enligt kommunen flödesmässigt tillräcklig för tillkommande exploatering.

Dagvattenledningar finns i angränsande gator och bedöms flödesmässigt ha kapacitet att hantera föreslagen förtätning vid normala förhållanden. Vid häftiga skyfall kan brunnar sättas igen. Överflödigt vatten är då tänkt att rinna längsmed allmän platsmark. Kommunens dagvattenpolicy (antagen av Miljö- och stadsbyggnadnämnden 2008-11-10) anger som strategi att infiltration på plats ska eftersträvas. Fastighetsägare ska också uppmuntras att ta hand om sitt takdagvatten lokalt. I det aktuella förslaget vore så kallade vegetativa tak en möjlighet att fördröja takdagvatten lokalt inom fastigheten.

Ledningsnätet är utbyggt för nuvarande bebyggelse. För att uppnå samma standard för hela planområdet behöver nya förbindelsepunkter för vatten, spillvatten respektive dagvatten upprättas för tillkommande byggnader.

Värme

Fjärrvärme är utbyggt i området.

Den ledning som servar sekelskifteshuset respektive Västra skolan är idag förlagd inom fastigheten Bautastenen 3. För att kunna bebygga denna fastighet behöver ett servitut inrättas, se vidare under genomförandefrågor.

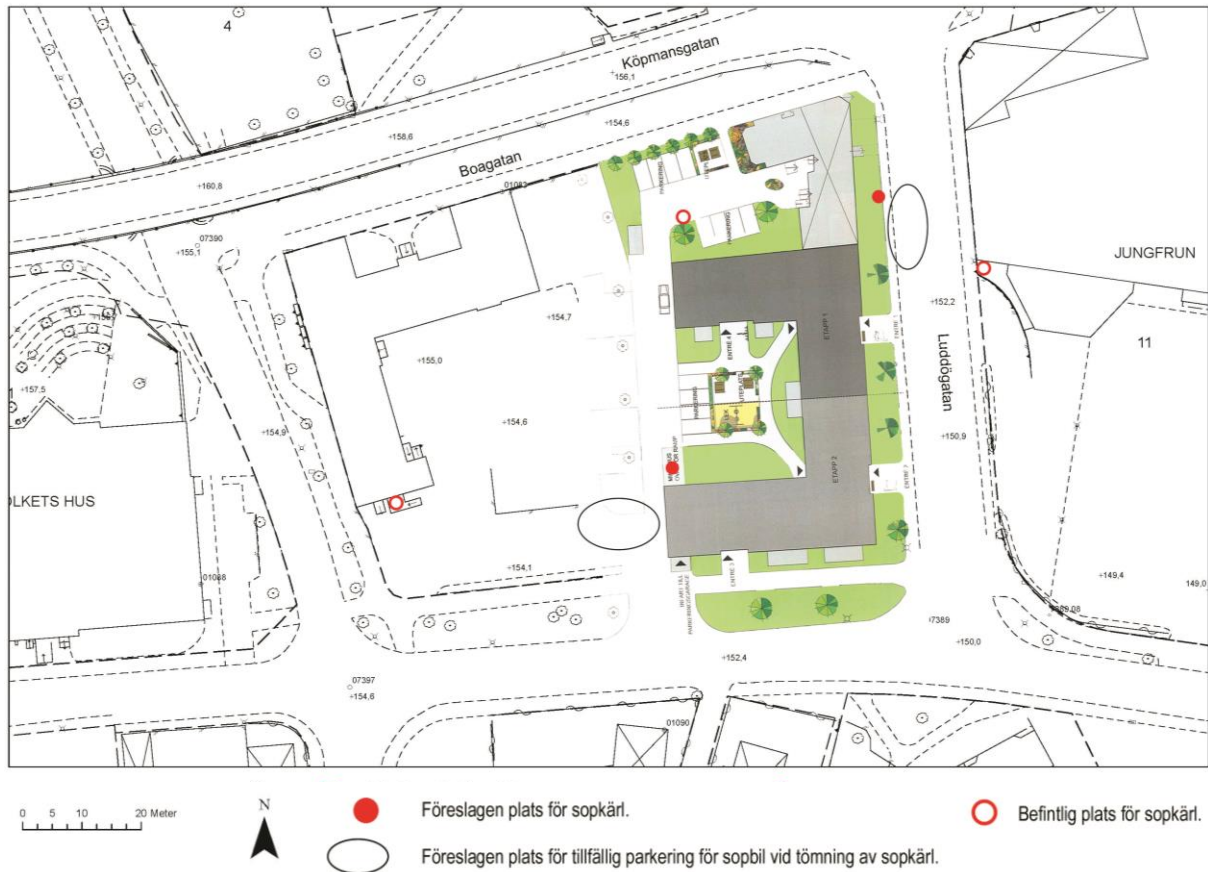
Energisystem, energieffektivitet och varaktiga energilösningar är andra viktiga frågor. Att bygga energieffektivt och investera i bra energisystem lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt, vilket bidrar till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

El och tele

Inom Värnamo stad ansvarar Värnamo Energi för elnätet. Ett ledningsskåp beläget vid Luddögatan kommer att behöva flyttas, se vidare redovisade genomförandefrågor. En nätstation finns inom planområdet. Det säkerställs med användningsområde E – Teknisk anläggning. Planen säkerställer även ett skyddsavstånd på minst 5 meter från befintlig anläggning till övrig bebyggelse och att mark är tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfall

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom fastigheterna. Kommunen föreslår att sophantering för Bautastenen 2 sker i fastighetsgräns till Luddögatan eller kan samordnas med hämtning från Bautastenen 3-4.



Karta på möjlig avfallshantering. Källa: Värnamo kommun

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. Det miljö mål som kan anses beröras av detta planförslag är främst:

- 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 ett för centrala Värnamo större antal lägenheter nära Lagans attraktiva gröonstråk respektive stadens utbud av handel och service kan komma att förverkligas. Platsen som bebyggs har idag visserligen ett antal större träd som kommer att behöva fällas, men innehåller för övrigt inga större naturvärden. Återplantering av stadsträd i omgivande gatumiljöer är planerad och utgör viss kompensation.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer som gäller. Baserat på dessa mätningar kan man göra bedömningen att miljö kvalitetsnormerna 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 givits tillfälle att yttra sig om behovsbedömningen och har inte haft något att erinra. Kommunens bedömning (Msn § 438, 2014-12-09) är därmed att det inte krävs någon miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan program. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Detaljplanen beräknas kunna antas tidigast under första kvartalet 2015.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är idag ägare till berörda fastigheter Bautastenen 2-4 och Värnamo 14:2. Fastigheten Bautastenen 1 är privatägd. Kommunägd mark som i enlighet med ny detaljplan utgör kvartersmark kommer till största del att säljas till exploatören genom att köpekontrakt upprättas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Två mindre delar av kvartersmark enligt ny detaljplan kan senare övergå till fastigheten Bautastenen 1 efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören för projektets genomförande regleras i ett separat markavtal. Exploatören bekostar alla åtaganden inom och utanför kvartersmark som är nödvändiga för fastighetens exploatering. I dessa åtaganden ligger - förutom vad som regleras i markavtalet - ett ansvar att parkeringsbehovet för exploateringen bekostas och löses på ett varaktigt sätt samt att nödvändiga bullerskydd tillskapas och bekostas för detaljplanens genomförande.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och skötsel av densamma, inkluderat allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Flyttning av gång- och cykelväg samt borttagning av träd utmed Västra Pumparegatan, i den mån detta blir nödvändigt för exploateringen genomförande, bekostas av exploatören och regleras i kommande köpekontrakt. Värnamo Energi AB är huvudman och ansvarar för fjärrvärme och elnätsutbyggnad på allmän plats.

Avtal

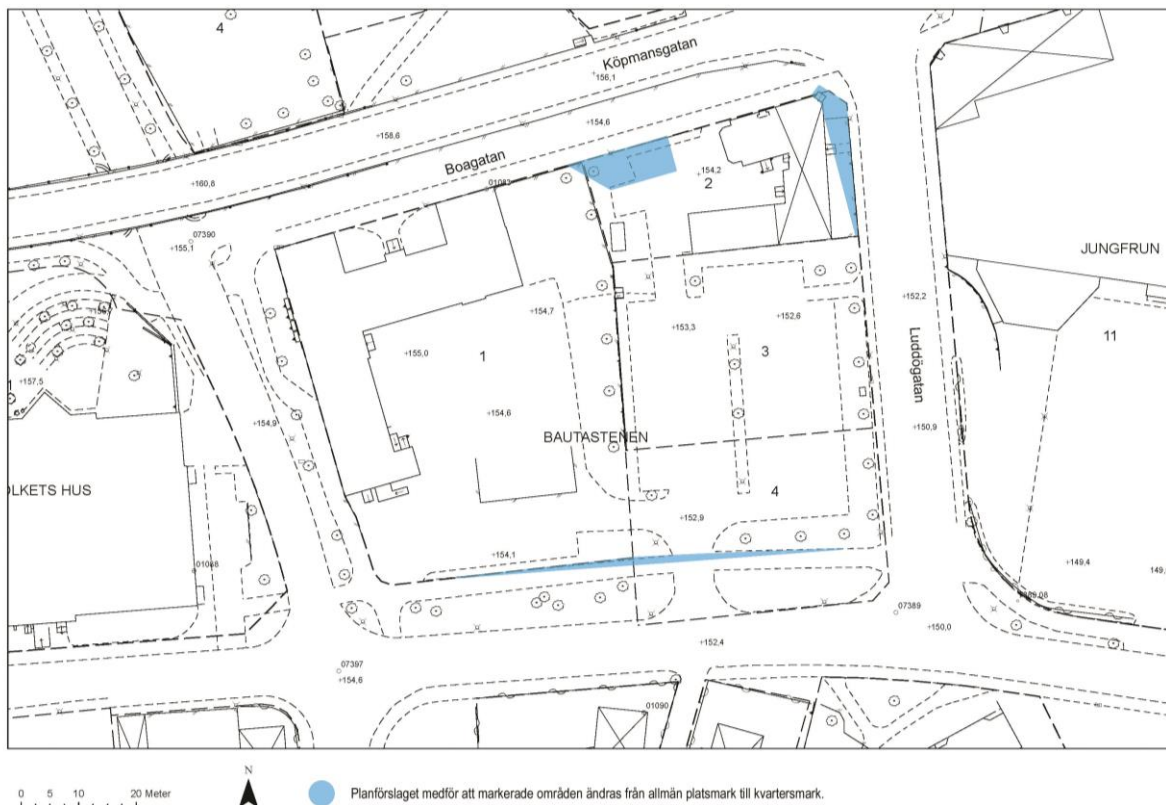
Gällande markavtal mellan kommunen och exploatören ersätts med ett köpekontrakt efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m m

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär:

- att överföra del av fastigheten Bautastenen 4 mot Västra Pumparegatan till fastigheten Värnamo 14:2 som i enlighet med denna detaljplan utgör allmän platsmark,
- att överföra delar av fastigheten Värnamo 14:2 utmed Boagatan och Västra Pumparegatan till fastigheten Bautastenen 1 som i enlighet med denna detaljplan utgör kvartersmark,
- att genomföra erforderliga fastighetsregleringar inom den del av planområdet som utgör kvartersmark, samt



Karta som med blått redovisar de markområden som genom detaljplanens förverkligande övergår från allmän plats till kvartersmark. Källa Värnamo kommun.

- att flera gemensamhetsanläggningar bildas för de delar som ska hanteras gemensamt inom planområdet. Parkering, sophantering, cykelparkering samt in- och utfart är exempel på anläggningar som kan komma att hanteras på detta sätt.

Avsikten är att hantera in- och utfart från fastigheterna via en gemensam lösning kopplad till Västra Pumparegatan. Därför föreslås det i detaljplanen att mark ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för fastigheterna Bautastenen 1,2,3 respektive 4.

Fastighetsplan

Finns inga gällande fastighetsplaner inom planområdet.

Servitut

Det kan komma att behövas tecknas servitut gällande fjärrvärmeledning som belastar fastigheten Bautastenen 3 till förmån för fastigheten Bautastenen 1. Dessutom kommer ett ömsesidigt servitut behövas för gemensam in- och utfart till Västra Pumparegatan berörande fastigheterna Bautastenen 1, 2, 3 och 4.

Servitut till förmån för Värnamo Energi AB krävs berörande befintlig nätstation och tillhörande ledningar samt tillfart belastande fastigheterna Bautastenen 2, 3 och 4.

Ledningar

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av befintliga ledningar bekostas av exploatören som också svarar för avtal och samordning med ledningsinnehavare och Värnamo kommun. I detaljplanen är ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar markerat med "u". Det innebär att marken ska fredas så ledningar kan underhållas utan att ledningsägaren blir ersättningsskyldig. Rätten för dessa ledningar säkras genom att fastighetsägare och ledningsinnehavare tecknar servitutsavtal i enlighet med vad som beskrivs enligt ovan.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Kommunens och exploatörens kostnader för planens genomförande regleras i upprättat markavtal. Kommunen får en intäkt då marken genom upprättande av köpekontrakt försäljs till exploatören. Exploatören bekostar alla erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för detaljplanens genomförande.

Fastigheten Bautastenen 1 berörs inte av några kostnader i samband med att två mindre markområden, ett i norr mot Boagatan och ett i söder mot Västra Pumparegatan överförs till fastigheten.

Kostnaderna för inkoppling av VA, el, fjärrvärme med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse (ca 4 200 kvm BTA (bruttoarea), enligt detaljplanen, kommer att medföra att fler bor och lever i de centrala delarna av Värnamo stad. Ökad biltrafik kommer bli en konsekvens av detta. Säkerställande i plan av gång-, cykel- och mopedväg, bilgarage under mark samt centralt lokaliserade bostäder och arbetsplatser kan emellertid medföra att fler väljer miljövänliga transportsätt. Att åka kollektivt, gå eller cykla blir lättare med närhet till kollektivtrafik, handel, service och arbetsplatser.

Detaljplanen säkerställer att den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden på fastigheten Bautastenen 2 inte får rivas. Flexibel användning och bevarande av kulturhistorisk värdefull bebyggelse (Kristianssonska villan) och att Boagatans vägsträckning blir till gång-, cykel och mopedväg, bidra till igenkänning och kontinuitet i stadens bebyggelse. Att det lokala kulturarvet kan brukas även i framtiden, bidra till att samhället upplevs tryggare och trevligare.

Nybyggnad på Bautastenen 3 respektive 4 ska ske i följd, det vill säga ingen etappvis utbyggnad är tillåten enligt tecknat avtal med kommunen. Anledningen till detta är att kommunen eftersträvar god bebyggd miljö för de boende som flyttar in i planerade lägenheter samt för de som redan bor eller är verksamma i kvarteret och dess närområde.

När fastighetsbildningsåtgärder har vidtagits ska bildande av gemensamhetsanläggning inrättas gällande gemensamma ytor och nyttor inom fastighet samt servitut för infarts- respektive tillfartsväg och ledningar inrättas.

Upprättad i december 2014

Rev. i februari 2015 (Revideringar efter granskning framgår i granskningsutlåtande.)

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Tema landskapsarkitekter
Åsa Nyberg
Planarkitekt



Värnamo kommun
Frida Fälth
Planarkitekt

Detaljplan för
BAUTASTENEN 2 - 4 M FL
i Värnamo stad

Dnr 13.2839.211
Antagen 2015-04-29
Laga kraft 2015-05-28

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för Bautastenen 2 - 4 m fl har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap §21, under tiden 22 december 2014 – 2 februari 2015. 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. 5 yttranden utan erinringar och 1 yttrande med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Räddningstjänsten, Värnamo kommun
- Värnamo City AB

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Fastighetsägare till Bautastenen 1

- Planen anvisar mark som ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning avseende gemensam infart. Gemensamhetsanläggningen förefaller även innefatta gemensamt garage, som Bautastenen 1 ej har behov av och således inte önskar delta i.
- Mindre markregleringar som föreslås är ej till nytta för Bautastenen 1. Därför är vi ej beredda att delta i vare sig förrättningskostnader eller markkostnader.

Kommentarer

- Avsikten är att fastigheten Bautastenen 1 enbart ska ingå i en gemensamhetsanläggning/ar som de drar nytta av, så som gemensam in- och utfart mot Västra Pumparegatan tillsammans med övriga fastigheter inom kvarteret Bautastenen. Beskrivning förtydligas gällande gemensamhetsanläggningar under fastighetsrättsliga frågor, se sida 23 i planbeskrivningen.
- Fastigheten Bautastenen 1 berörs inte av några kostnader i samband med mindre markregleringar på planens omförande. Beskrivning förtydligas under ekonomiska frågor i planbeskrivningen, se sida 24.

ÖVRIGT

- Bestämmelse f₁, *Med hänsyn till omgivande bebyggelse ska en eventuell sjätte våning utföras så att denna är indragen minst 1 m från fasadliv mot Västra Pumparegatan, tydliggörs, se plankarta med planbestämmelser samt sida 13 i planbeskrivningen.*
- Byggnadsteknisk bestämmelse b₁ (i granskningshandlingen), *Ny byggnad ska utföras i radonsäkert utförande, tas bort från plankartan. Det är inte lämpligt att bedöma vilken typ av byggnadsteknisk åtgärd som ska krävas. En platsspecifik mätning av markradon bör göras i*

bygglovsskedet. Val av byggteknisk åtgärd hanteras i bygglovsprocessen. Radonbeskrivning revideras, se sida 6 i planbeskrivningen.

- Beskrivning om skyddsområde för vattentäkt förtydligas. Se komplettering på sida 13.
- I planbeskrivningen hänvisas rekommendationerna av bullervärden till inaktuell källa. Planbestämmelsen Plank revideras p g a att den ska ha stöd i ev ändrade rekommendationsvärden för högsta tillåtna trafikbuller. Se revidering i plankartan och på sida 17 i planbeskrivningen.

Två synpunkter med erinran har kommit in efter sista datum för inlämning av synpunkter. Dessa synpunkter hanteras inte i planen.

- Tekniska utskottet
- Ägare för fastigheten FOGDEN 2

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Februari 2015



Frida Fälth
planarkitekt