

GRUNDKARTA	
	Gällande användnings- och egenskapsgräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Servitutgräns
	Traktnamn
	Block- och enhetsnummer
	Kvartersnamn
	Tomtnummer
	Gatunamn
	Befintliga byggnader (husliv)
	Fornlämning
	Markkonturer
	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 2009-10-12 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Håkan Sellgren
t f mättningschef

ANTAGANDEHANDLING

F 351

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje
- Utgående användnings- och/eller egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder
- Kontor
- Handel får inrymmas i bottenvåningen mot Storgatan
- Parkeringsgarage skall finnas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gång gångväg
- gc-väg Gång- och cykelväg
- Parkering Gatuparkering skall finnas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får byggas under med körbart bjälklag

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Vid byggnadskonstruktion under mark skall hänsyn tas till Lagans vattenståndsvärden
- n2 Bullerskyddad uteplats skall finnas.
- Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- Högsta antal våningar. Mot öster, norr och väster skall våning 6 och 7 vara indragen minst 1.5 m från fasad.
- Balkonger får anordnas. Fri höjd över marken skall vara minst 3 m
- Med hänsyn till kvarterets läge mitt i centrum skall särskild vikt läggas vid fasadernas utformning. Fasaderna skall ha ett samordnat materialval.
- Husfasader(fönster) skall utformas bullerskyddande så att gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå inomhus uppfylls.
- Gaveln mot väster skall utformas så att ihopbyggnad med grannfastighet medges i framtiden.
- Lägenheter med fönster längs gata skall vara genomgående och ha minst hälften av boenderummen mot tyst sida.
- Våning 3-5 får kraga ut över trottoaren i hörnan Kyrkogatan/Skolgatan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft
Planområdet omfattas av fastighetsplan fastställd:
1950-12-30 betr Höken 17, 18 och Värnamo 14:71 och 14:72.
Dessutom berörs gatumarken av gällande fastighetsplan som är av äldre bestående.
Fastighetsplanerna upphör att gälla för de områden som ingår i detaljplanen när denna vinner laga kraft

Detaljplan för Höken 18 M FL Dnr 09.1204.211

HÖKEN 18 M FL

i Värnamo stad och kommun

Upprättad i augusti 2009
Reviderad i december 2009
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2010-01-28
Laga kraft: 2010-02-25

Annacarin Holm
planförfattare

Detaljplan för
HÖKEN 18 M FL
I Värnamo stad

Dnr 09.1204.211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ska skapa förutsättningar för en nybyggnation. Detaljplanen tas fram i samband med att LänBo Fastighet AB projekterar för en byggnation inom området. Tanken är att ett nytt hus ska rymma runt 40 hyresrätter med kontor/handel i bottenvåningen och delvis på plan två. Den nya bebyggelsen, som uppförs i varierad höjd med fyra våningar upp mot Storgatan och som högst sju våningar ner mot Kyrkogatan, sluter kvarteret ut mot Storgatan och Skolgatan. Parkeringsgarage ordnas på plan 1 och 2 i den norra delen av fastigheten och infart sker utmed gränsen mot Kyrkogatan.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP 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 markägare

Planområdet ligger i centrala Värnamo i korsningen Storgatan/Skolgatan och omfattar delar av kvarteret Höken, Höken 17, 18 m fl. Ytan på planområdet är ca 2200 m². Marken har förvärvats av LänBo Fastighet AB, delvis genom förvärv av Värnamo kommun.

Ett exploateringsavtal är upprättat innehållande marköverlåtelse och överenskommelser om detaljplaneläggning och genomförandet av projektet. Gatumarken runt planområdet ägs av Värnamo kommun som även är huvudman för allmän platsmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Stadsdelstudier pågår för närvarande över Värnamo stad. Detta arbete är dock inte klart. Tittar man i den gamla översiktsplanen för Värnamo stad från 1986, Värnamo 2000, är planområdet upptaget som "centrumområde" och utpekade som ett intressant kvarter för komplettering och förtätning.

Detaljplaner m m

Gällande detaljplan för området är från 1969 och anger att kvarteret ska användas för bostads- och handelsändamål. Området i norr upp mot Kyrkogatan är utlagt för parkeringsändamål. Bebyggelsen ska enligt planen ha en högsta höjd på +159.0, vilket ger en total byggnadshöjd på runt 10-11 meter.

Program för planområdet

Ett program har inte ansetts nödvändigt eftersom det nu aktuella förslaget inte strider mot gällande fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad. Förslaget stämmer även vad gäller användningssättet i gällande detaljplan.

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap, 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning. I samband med denna framkom följande:

Platsens förutsättningar: Befintlig byggnad inom området är troligen från 1800-talet. Utöver denna byggnad, som under årens lopp genomgått stora förändringar, och är placerad ut mot Storgatan består området av en mindre allmän grusparkering och en yta med källsorteringsanläggning. Området hyser, utöver den gamla byggnaden, inge särskilda natur- eller kulturintressen.

Planens styrande egenskaper: Planförslaget ger möjlighet att exploatera hela området med i huvudsak bostäder. I bottenvåningen och i plan 2 medges dock även handel och kontor. De nya byggnaderna läggs utmed Storgatan, Skolgatan och Kyrkogatan. På plan 1 och 2 i den norra delen av kvarteret anläggs parkeringsgarage.

Planens tänkbara effekter och konsekvenser: En direkt effekt blir att befintliga byggnader inom området rivs, för att ge plats för nya. Ett 40-tal lägenheter plus kontor och handel innebär en stor ökning av byggnadsytor och därmed även en ökning av trafiken i området. Omgivande gator bedöms dock ha kapacitet att klara detta. Stadsbilden förändras och får mer av en centrumkaraktär med betydligt högre exploateringsgrad. En byggnad med den aktuella höjden i ett centrumläge ger oundvikligen skuggeffekter för närliggande tomter. Den solstudie som är gjord redovisar hur skuggorna slår på fastigheterna Svärdet 1 och 2 samt Höken 4 under månaderna mars och juni. (Se illustrationsbilagan.) Källsorteringsstationen försvinner – om inte ny lämplig plats hittas.

Slutsats: Ingen av de ovan nämnda effekterna förväntas var för sig eller sammantaget ge en betydande miljöpåverkan. Slutsatsen av behovsbedömningen är därför att genomförandet av planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i plan- och bygglagen 5 kap eller i miljöbalken 6 kap. Inte heller förväntas de nya verksamheterna att påverkas av en betydande miljöpåverkan. Det finns därför inget behov av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige har 2009-04-29 gett miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att, i enlighet med upprättat exploateringsavtal, upprätta detaljplan för det aktuella området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation



Planområdet är endast bebyggt ut mot Storgatan. Till huset hör en trädgård av äldre karaktär. Denna ligger någon halvmeter lägre än Skolgatan. I mitten av tomten finns en grusyta som används för parkering och längst i norr mot Kyrkogatan finns en asfalterad yta som idag används som uppställningsplats för en källsorteringsanläggning. En större lönn finns i gränsen mot Höken 19 och mellan grusparkeringen och källsorteringen finns en rad med lövträd.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd under juli-augusti 2009 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. Denna visar att jorden inom undersökt yta uppifrån består av:

- Ytskikt av mull, vegetation
- Fyllningar av mull, silt, sand och grus.
- Silt, sand, torv och gyttja i varierande lager (svämsediment).
- Mellan/finsand.
- Lera/silt i en av punkterna.

Grundvattenrör installerades i en punkt till 9 meters djup under markytan. Grundvattennivån pejlades 2009-07-01 till +145,55 eller 1,3 m under markytan. Hänsyn måste tas till att vattennivåer kan variera i samband med olika väderleksförhållanden och Lagans vattenstånd, HHW.

Med hänsyn till att det förekommer torv och gyttja i svämsediment med låg relativ fasthet samt lera/silt på större djup, är rekommendationen att byggnaden uppförs med pålgrundläggning. I samband med detaljprojekteringen kan det vara lämpligt att komplettera grundundersökningen med ytterligare sonderingar och hejarsondering för att bestämma erforderligt pålstopp. Flera byggnader i omgivningen är pålgrundlagda.

Radon

Enligt en översiktlig utredning består området av lågriskmark $<10 \text{ kBq/m}^3$. I samband med kommande geotekniska utredningar bör dock ytterligare prover tas.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet 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. För schaktning djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Vid projekterings- och byggskedet av kvarteret Höken ska påverkan på grundvatten särskilt uppmärksammas, framför allt vid anläggandet källarvåning. Om man i samband med byggskedet tillfälligt sänker grundvattennivån krävs också tillstånd och kontakt bör tas med Länsstyrelsen i ett så tidigt skede som möjligt. Här måste även hänsyn tas till omkringliggande byggnaders grundläggningssätt.

Hänsyn ska tas till Lagans vattenstånd HHQ 100 (högsta högvattenyta vid 100-årsflöde)=147,6 och Bhf(beräknat högsta flöde=riskklass 1-flöde)=149,6 uppströms Åbron. Kontinuerlig observation av grundvattennivån ska ske under byggtiden.

Byggnaden bör utformas så att man undviker skador på källare vid en framtida översvämning med höga flöden i Lagan. En bestämmelse gällande hänsyn till Lagans vattenståndsvariation, i samband med byggnadskonstruktion, finns därför med på plankartan.

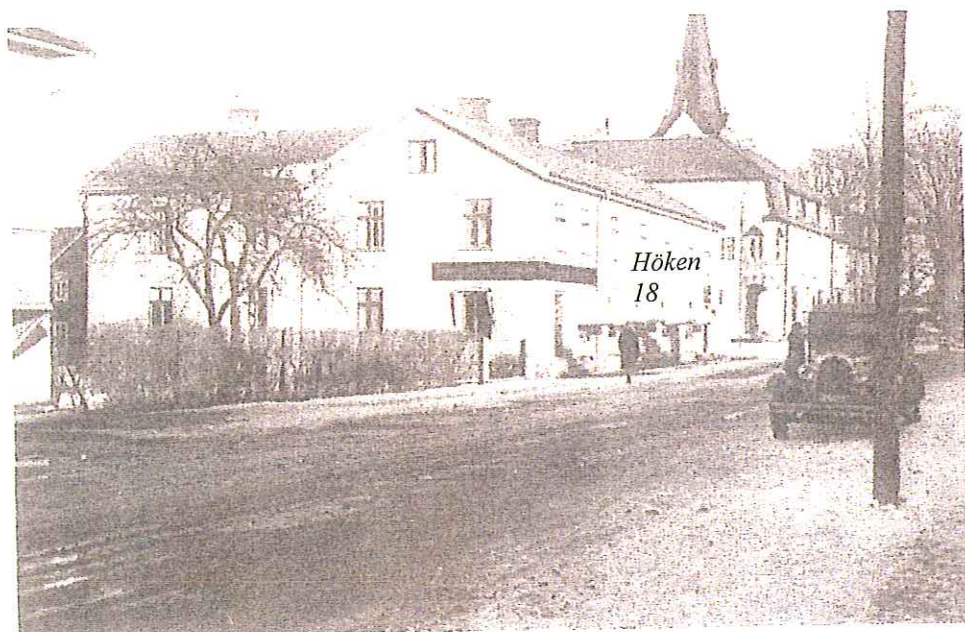
Kultur/Fornlämningar

Inom området finns inga fornlämningar eller andra registrerade kulturlämningar. Byggnaden ut mot Storgatan är från början ett 1½ plans hus som sannolikt rymde en bostad. Fotot nedan är troligen från 1800-talets slut.



Fotot lånat av Historiska Sällskapet

Byggnaden har därefter runt sekelskiftet fått ytterligare en våning och byggts till. Därefter har byggnaden inrymt både möbelaffär, cykel- och sportaffär samt ett par olika herrekiperingar. Hornbrinks har funnits här sedan 1950-talet. Fotot nedan är från 1929. Det kulturhistoriska värdet av byggnaden har till största delen försvunnit under det flertal förändringar som den har genomgått under årens lopp.



Fotot lånat av Historiska Sällskapet

Bebyggelseområden*Bostäder m m*

Inom planområdet finns endast en äldre byggnad innehållande affärslokal. I samma kvarter, väster om planområdet ligger en större byggnad innehållande bostäder med handel i bottenvåningen. I övrigt i omgivningen finns bl a kvarteret Pelikanen som omdanades under 1990. Kvarteret består av bostäder med kommersiell verksamhet i bottenvåningen. (Affärer och café.) För kvarteret Duvan mitt över Storgatan är en detaljplan framtagen som medger bostäder i fyra plan ut mot Storgatan med handel i bottenvåningen.

Planförslaget ger möjlighet att uppföra en byggnad i en till sju våningsplan som täcker hela planområdet/kvarteret. Parkeringsbehovet löses genom ett parkeringsgarage i de två nedersta planen i områdets norra del. De högre byggnadsdelarna på mellan fyra och sju våningsplan ligger i "U-form" utmed de omgivande tre gatorna. Fyra plan tillåts ut mot Storgatan och som högst sju ner mot Kyrkogatan. I bottenplan ut mot Storgatan tillåts handel och kontor. Kontor tillåts även på plan 2, men därutöver är byggnaden avsedd för bostäder. De skisser som följer planen redovisar totalt 43 lägenheter uppdelat på 2-5 rum och kök. I huvudsak 3:or och 4:or.

Diskussioner har förts om hur man tar hand om fasaden ut mot Storgatan. På plankartan finns krav på att särskild vikt skall läggas på fasadernas utformning och att ett samordnat materialval skall finnas. Det är främst fasaden ut mot Storgatan som har diskuterats och hur man löser anpassningen till omgivande byggnaders höjd. Skissen nedan redovisar en idé på utformning ut mot Storgatan. En kontrastfärg och skuggeffekter markerar en höjdlinje medan fönsterbröstningen på våning 2 och 3 innebär att den fjärde våningen känns lägre och lite som en vindsvåning. Allt i syfte att motverka att fasaden känns alltför hög. Sockelvåningen utförs huvudsakligen i polerad granit, medan övriga våningar är putsade betongelement. Färgskalan är tänkt att vara i vitt och grått. Till planen bifogade illustrationer redovisar även hur tankarna på utformning ut mot Storgatan följer fasaden runt om kvarteret.



FASAD MOT STORGATAN

Idéskiss: Arkitekthuset, Jönköping

Arbetsplatser och service

Eftersom planområdet ligger centralt i Värnamo stad finns ett stort antal arbetsplatser i närheten. Det finns även ett stort serviceutbud i form av både offentlig och kommersiell service. Strax öster om ligger Värnamo Stadshus och polishuset. Inom en radie av 500 meter ligger även flera skolor, kyrkor och Värnamo sim- och sporthall samt ett stort utbud av affärer, banker etc.

I den nya bebyggelsen planeras för klädbutik och försäkringsbolag, innebärande att både antalet arbetsplatser och serviceutbudet ökar i området.

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 rullstolsbundna och tillgängligheten till parkeringsgaraget samt gårdsmiljön anpassas efter liknande krav.

Byggnadskultur och gestaltning

Med anledning av planrådets läge i stadens centrum skall särskild vikt läggas vid byggnadernas utformning med en hög arkitektonisk klass och anpassning till omgivningen. En bestämmelse om vikten av fasadernas utformning "f" har även påförts plankartan. Här framgår att fasaderna skall ha ett samordnat materialval.

Friytor

Planområdet ligger med gångavstånd till Värnamos naturpark - Apladalen, som har stora ytor för lek och rekreation. Även Prostsjön/Prostskogen med badplats och gångstråk ligger på gångavstånd från kvarteret Höken.

Inom kvarteret skapas en innegård på plan två, omgiven av byggnader i söder, öster och norr. En solstudie är gjord som visar att stora delar av gården är solbelyst under vår och sommar. Under vintermånaderna då solen står lägre ligger gården dock i skugga. (Se solstudierna i illustrationsbilagan.) Eftersom gården ligger omgiven av högre byggnadsdelar har den ett bullerskyddat läge. Utrymme finns för t ex lekytor/boulebana och sittplatser.

Gator och trafik

Kvarteret ligger omgivet av Storgatan, Skolgatan och Kyrkogatan med varierade trafiksiffror. Storgatan har enligt en trafikräkning från 2008, 10 800 fordon/dygn, medan Skolgatan och Kyrkogatan enligt en trafikräkning från 2009, har 900 respektive 1300 fordon/dygn. Infarten till områdets parkeringsgarage sker från Kyrkogatan. I övrigt finns inga in- eller utfarter för biltrafik till planområdet. Vid utformningen av utfarten från garaget bör hänsyn tas till sikten för bilisterna med tanke på gång- och cykeltrafikanter. Trottoaren vid in- och utfarten kan med fördel få en annan beläggning för att även göra gångtrafikanter m fl uppmärksam på utfarten.

Skolgatan som går utmed planrådets östra sida kommer att byggas om för att även rymma en långsgående allmän parkering. (Se skiss nedan!)

Gång- och cykeltrafik

Allmänna cykelstråk löper utmed Storgatans södra sida. Längs med Skolgatans östra sida har en cykelväg nyligen byggts ut för kontakt norrut med Lagastigen och skolområdena. Runt kvarterets fasader löper allmänna gångstråk som behålls.

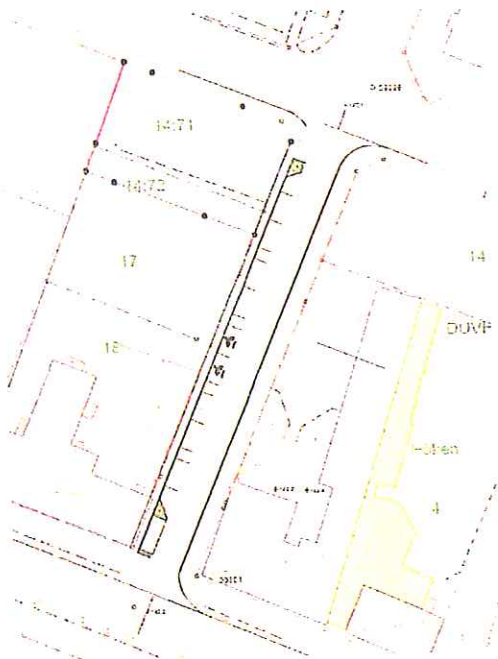
Kollektivtrafik

Strax öster om planområdet på båda sidor om Storgatan finns busshållplatser. Här stannar för närvarande både tätortsbussen och länstrafikens bussar.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för bostäderna är utifrån kommunens parkeringsnorm (10 platser/1000 m² BTA) ca 40 platser. En parkeringsplats per lägenhet ger dock ett krav på 43 parkeringsplatser, vilket kan vara rimligt att räkna med. För kontorsytan som planeras bli drygt 1000 m² ger parkeringsnormen ett krav på 17 platser (utan samnyttjande). Parkeringsbehovet för kontor varierar dock starkt beroende bl a på kontorsenhetens storlek etc. Den planerade butiksytan på 200 m² kräver enligt normen fyra platser.

Parkeringsgaraget rymmer enligt nuvarande skisser totalt 55 parkeringsplatser, och därutöver anläggs ett antal korttidsparkeringar utmed Skolgatan avsedda för besökare till kontors- och butikslokalerna. Dessa gatuparkeringar kommer att vara tillgängliga för allmänheten. En närmare utredning av parkeringssituationen får redovisas i samband med bygglov. I detta läge kan dock konstateras att föreslagen byggnation troligen kommer att kräva ett visst mått av samnyttjande vad gäller parkeringsplatser.



Skiss över en tänkbar utformning av parkering utmed Skolgatan. Totalt ger denna nio platser varav två är för handikappade. (Placerade mitt för entrén till det nya bostadshuset.) Längst upp mot Storgatan har dessutom plats lämnats för en cykelparkering.

Buller

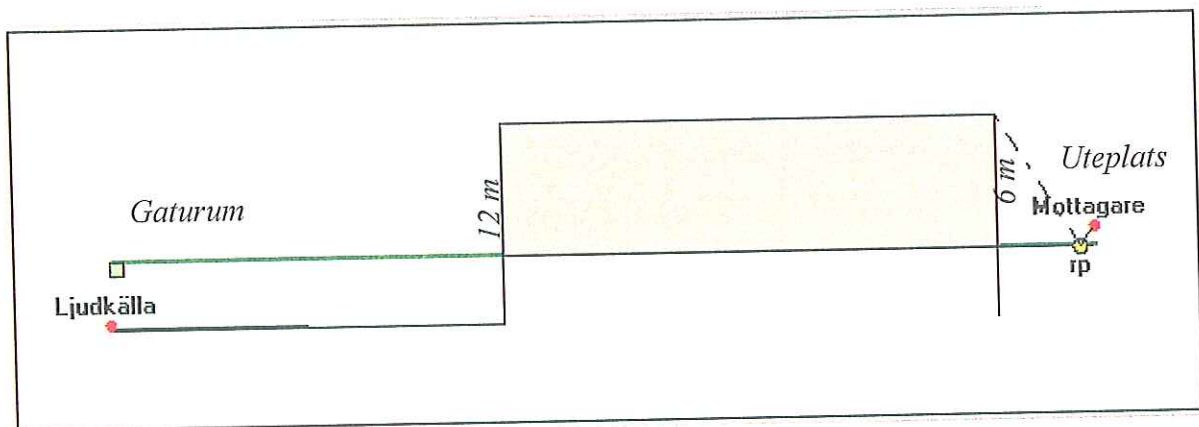
Buller, dvs önskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A, dB(A). Ekvivalent ljudnivå är bullernivån, uppmätt eller beräknat genomsnitt under längre tid, oftast per dygn. Maximalnivån är den högsta uppmätta eller beräknade ljudnivån.

I februari 2008 gav Boverket ut allmänna råd gällande buller i planeringen. Bostäder bör lokaliseras så att de blir långsiktigt hållbara ur hälsosynpunkt och huvudregeln när man planerar för nya bostäder är bl a att, bebyggelsen skall utformas så att en dygnsekvivalent ljudnivå på max 30 dBA inomhus uppnås. Ljudnivån beräknas för en situation med stängda fönster och öppet uteluftdon och gäller alla bostadsrum. Maximal ljudnivå inomhus nattetid är 45 dBA. Dessutom finns en huvudregel som handlar om att utemiljön/uteplatser får ha en ekvivalent ljudnivå på max 55 dBA.

Avsteg från ovanstående regler och en avvägning mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen kan enligt Boverkets allmänna råd vara motiverade då;

- *den nya bebyggelsen är placerad i delar av en stad med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.*

Enligt en bullerutredning från 2005, gjord av Ingemansson Technology AB ligger bullervärdet utmed Storgatan på 69 dBA (10 m från vägmitt). Det innebär att särskilda krav kommer att ställas på att fasader, fönster och tilluftsdon utformas så att bullerstörningar minimeras och Boverkets allmänna råd kan klaras. Eftersom det inte går att skapa några bullerskyddade uteplatser ut mot Storgatan eller Skolgatan skall den planerade utemiljön på gården i plan 2, utformas så att den blir tillgänglig för samtliga lägenheter. Med hänsyn till att denna ligger omgiven av högre byggnadsdelar kan en bullerskyddad miljö åstadkommas. En enklare bullerberäkning har gjorts som visar att bullernivån på uteplatsen, med hänsyn till omgivande vägar/biltrafik klarar ett bullervärde en bra bit under 55 dBA. Det kan dock finnas anledning att även titta på buller från angränsande fastighets fläktar o d. Gjorda beräkningarna, som visar att man utan problem kan ordna en tyst utemiljö, har bedömts räcka för planskedet. Noggrannare bullerberäkningar kan dock komma att krävas i samband med kommande bygglov.



Teknisk försörjning

Planområdet har anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Vid utformning av kvarterets dagvattensystem och dess anslutning till allmän anläggning skall hänsyn tas till Lagans högvattennivåer. Se vidare under rubriken "Risk för höga vattenstånd".

Byggnaderna kommer att värmas upp med fjärrvärme och/eller förnyelsebar energi.

Tillgång till brandvatten finns i tillräcklig omfattning i planområdets närhet. Byggnationen är dock av den omfattningen att den ställer höga krav på brandskyddsdokumentation som skall undertecknas av sakkunnig. Krav på brandskyddsdokumentation ställs i samband med bygglov.

Miljömålen

Att förtäta centrum inverkar positivt på flera miljömål, med tanke på att man utnyttjar ett redan ianspråktaget område med tillgång till framdraget fjärrvärmesystem och närhet till service och goda gång- och cykelkommunikationer.

Det främsta miljömålet att jobba mot är dock "God bebyggd miljö". "Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas".

En nybyggnation ger goda möjligheter att skapa ett miljöanpassat byggande med bl a god inomhusmiljö och en väl utbyggd källsorteringsanläggning. Trafiksituationen utmed Storgatan med mycket trafik, kräver dock att särskilda ansträngningar görs för att de nya bostäderna ska få en ostörd inomhusmiljö.

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. Från och med 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 klarar de miljökvalitetsnormer som gäller.

Värnamo kommun utför luftmätningar under vinterhalvåret på Kyrkogatan 12 med luftintag mot Bäcklunden/Krycklebäcken. Baserat på dessa mätningar gör man bedömningen att miljökvalitetsnormerna klaras i det aktuella området. Den faktor som ligger närmast gränsen är stoft/inandningsbara partiklar PM 10. Eftersom planförslaget innebär en viss ökning av trafiken i området påverkas halten av partiklar i luften negativt. Bedömningen är dock att påverkan är begränsad och inte ger upphov till att normen överskrids.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar tio år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Upphävande av fastighetsplan

Planområdet omfattas av fastighetsplan fastställd 1950-12-30 beträffande fastigheterna Höken 17, 18 och Värnamo 14:71 och 14:72. Dessutom berörs gatumarken av gällande fastighetsplan som är av ålder bestående. Fastighetsplanerna upphör att gälla för de områden som ingår i detaljplanen när denna vinner laga kraft.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

augusti 2009

Annacarin Holm
planförfattare

REVIDERINGBuller

En mer detaljerad bullerutredning är, efter utställningen, utförd av ÅF Ingemanssons. Beräkningar har utförts för det planerade bostadshusets fasader och uteplatser efter det ritningsunderlag och de byggnadshöjder som ligger till grund för detaljplanen. Utredningen visar att samtliga fasader som ligger ut mot någon av gatorna Storgatan, Skolgatan eller Kyrkogatan, överstiger riktvärdet på 55 dBA, vilket innebär att det ställs krav på kompensationsåtgärder. Samtliga genomgående lägenheter uppfyller då kravet på ljudämpad sida om högst 50 dBA. Även den gemensamma innergården uppfyller detta krav. En bestämmelse om ljudämpande åtgärder i fasad/fönster har funnits med på plankartan under hela planprocessen.

I bullerutredningen konstateras vidare att det med trefjärdedels inglasade balkonger (med öppning bort från närmsta tvärgata) är möjligt att för de enkelsidiga lägenheterna åstadkomma möjligheten till vädring med 50 dBA ekvivalent vid fasad för minst hälften av boningsrummen för de mindre lägenheterna (2:orna) och de större (4:orna) hörnlägenheterna ut mot Kyrkogatan. Detta är dock inte möjligt för de större hörnlägenheterna ut mot Storgatan.

Med anledning av vad som framkommit i bullerutredningen, d v s att man i hörnlägenheterna upp mot Storgatan inte klarar kraven, har en bestämmelse förts på plankartan innebärande att samtliga lägenheter ska vara genomgående och att minst hälften av boenderummen ska vara placerade mot "tyst sida".

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
december 2009

Annacarin Holm
planförfattare

Antagen av Kf: 2010-01-28

Laga kraft: 2010-02-25

Detaljplan för
HÖKEN 18 M FL
I Värnamo stad och kommun

Dnr 09 1204.211

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och genomförandetid

Detaljplanen beräknas att antas av kommunfullmäktige under vinterhalvåret 2009/10. Genomförandetiden är tio år räknat från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören, Länbo Fastighet AB, ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för gator och allmänna platser. Den planerade byggnationen innebär att utformningen av Skolgatan måste justeras. Kostnaden för detta skall betalas av Länbo Fastighet AB och ett särskilt avtal skall tecknas om detta mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Kommunen ansvarar också för vatten- och avloppsnätet i området. Värnamo Energi ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden och fastighetsbildning

Efter genomförandet av det avtal som tecknats mellan kommunen och exploatören äger denne all kvartersmark. Marken inom kvarteret skall bilda en fastighet. Detta skall ske genom sedvanliga fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR OCH ÖVRIGT

Intäkter kommer att tillföras kommunen genom markförsäljning och anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Schaktning djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta kommer att ske under byggnadstiden. För detta krävs tillstånd av länsstyrelsen. Exploatören ansvarar för att söka ett sådant tillstånd.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

December 2009

Värnamo kommun


Britt Andersson