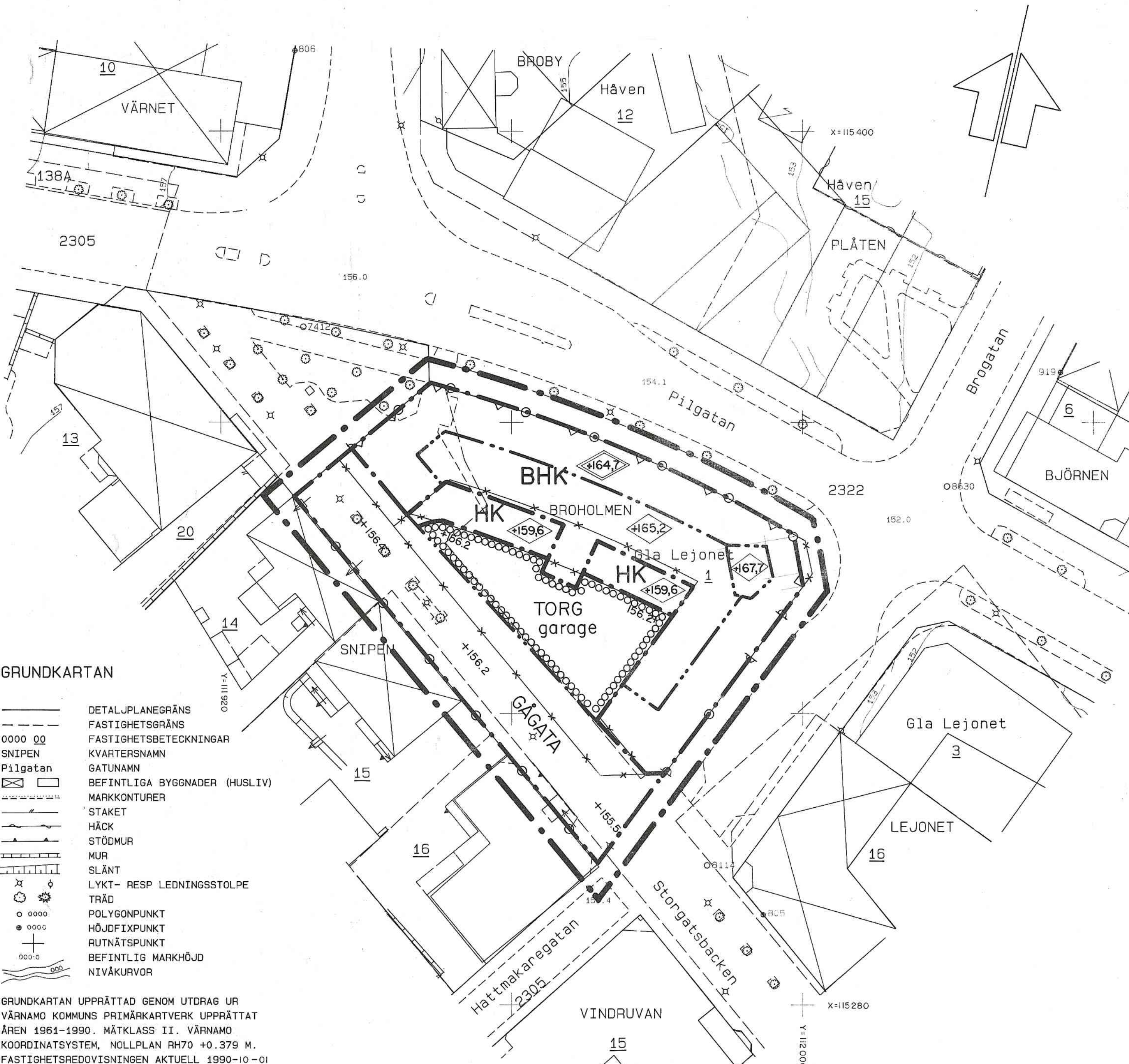




GRUNDKARTAN

- 0000 00 SNIPEN
- Pilgatan
- BEFINTLIGA BYGGNADER (HUSLIV)
- MARKKONTURER
- STAKET
- HÄCK
- STÖDMUR
- MUR
- SLÄNT
- LYKT- RESP LEDNINGSTOLPE
- TRÄD
- POLYGONPUNKT
- HÖJDFIXPUNKT
- RUTNÄTSPUNKT
- BEFINTLIG MARKHÖJD
- NIVÅKURVOR

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD GENOM UTDRAG UR VÄRNAMO KOMMUNS PRIMÄRKARTVERK UPPRÄTTAT ÅREN 1961-1990. MÄTKLASS II. VÄRNAMO KOORDINATSYSTEM, NOLLPLAN RH70 +0.379 M. FASTIGHETSREDOVISNINGEN AKTUELL 1990-10-01 VÄRNAMO KOMMUNS STADSBYGGNADSKONTOR

ULF ÖSTBERG
MÄTNINGSCHEF

PLANBESTÄMMELSER

Inom område med nedanstående beteckningar är endast angiven användning och utformning tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet.

- Användning av allmän plats
- TORG Entretorg. Enbart gång- och cykeltrafik är tillåten
 - GÅGATA Enbart gång- och cykeltrafik är tillåten

- Användning av kvartersmark
- BHK Bostäder, handel och kontor
 - HK Handel och kontor

- Utformning av allmän plats
- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
 - garage Torg som får underbyggas med garage, förråd och dylikt

- Utfart
- Utfart får inte anordnas

- Utförande
- Högsta takfotshöjd i meter över nollplanet. Därutöver tillåts takkupor
 - Högsta takfotshöjd i meter över nollplanet

- Störningsskydd
- Bullerdämpande fasad

- Administrativa bestämmelser
- Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft

- Pangränser
- Linje 3m utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Utgående gräns

VÄRNAMO KOMMUN
DETALJPLAN FÖR
KV BROHOLMEN MM
I VÄRNAMO STAD

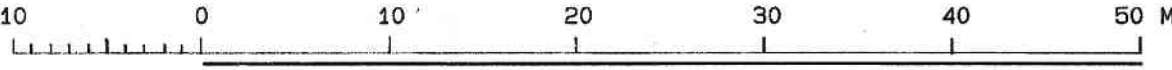
UPPÄTTAD SEPT 1990
STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Stig Carlsson
STIG CARLSSON
STADSARKITEKT

GODKÄND AV BN: 1990-11-27
ANTAGEN AV KF: 1990-12-20
LAGA KRAFT: 1991-02-28

Olle Vesterberg
OLLE VESTERBERG
PLANARKITEKT

SKALA 1: 400



Antagandehandling

Värnamo kommun
Detaljplan för
KV BROHOLMEN
i Värnamo stad
Upprättad i september 1990

Dnr 9000612 L 313

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Under utställningstiden består planhandlingarna av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Modell
- Fasadillustrationer
- Samrådsredogörelse

Efter utställningen tillkommer ett utlåtande.

Plandata m m

Planområdet är beläget i Värnamo centrum och omfattar Storgatsbackens västra del samt kv Broholmen. Inom planområdet samt i norr, öster och väster gäller stadsplan fastställd 1983-05-11. Söder om planområdet finns stadsplan som är fastställd 1985-02-22. Av marken inom planområdet äger AB Tre Ben fastigheten Gamla Lejonet 1, och kommunen övrig mark.

Översiktsplan för Värnamo stad - Värnamo 2000 - antogs av kommunfullmäktige 1987 och områdesplan för centrum antogs av kommunfullmäktige 1979. I dessa planer är marken inom planområdet utlagd för handel, service, kontor och bostäder samt gågata.

Byggnadsnämnden fattade beslut om denna planändring 1990-09-25.

Planens syfte och innehåll

Planen avser att möjliggöra en byggnad i en till tre våningsplan samt källarplan/suterrängplan. Takfotshöjden fastlägges på planen i meter över nollplanet så att ovan nämnda våningsplan med källarplan/suterrängplan kan inrymmas. Huset ligger vid Storgatsbacken, som är centrumskommersiella huvudstråk. Användningssättet blir därför en kombination av handel, kontor och bostäder, som fördelas enligt följande:

Källarplan/ suterrängplan:	Butik, lager, tvätt, förråd, garage m m
Bottenplan:	Butiker och kontor
Vån 1 tr:	Bostäder och kontor
Vån 2 tr:	Bostäder
Antal lgh	22 st
Handelsyta	1200 m ²
Kontorsyta	155 m ²

Ett hus är projekterat enligt ovan och så att det i huvudsak följer gällande plan och intentionerna i denna. Bebyggelsen avviker från gällande plan beträffande byggnadshöjd och antal våningar (vindsinredningen räknas i detta fall som våning). Efter att ha hört berörda grannar, som inte haft någon erinran mot planavvikelsen, meddelade byggnadsnämnden mindre avvikelse från gällande plan och bygglov. Därefter har bygglovet överklagats och därvid har det ifrågasatts om avvikelsen kan anses som mindre. Ärendet handläggs för närvarande av kammarrätten.

Bebyggelse är emellertid påbörjad och planändringen syftar till att säkerställa att projektet kan genomföras enligt bygglovet.

Boendemiljön

Boende inom kvarteret får egen uteplatsyta i söderläge på terrassbjälklag som omfattar ca 250 m². Därutöver får de flesta lägenheterna egen balkong. Vidare finns i intilliggande kv Plåten en befintlig park, som blir en värdefull tillgång för boende i kv Broholmen. Parken avses befästas i en detaljplan som för närvarande är föremål för samråd.

Vidare kan anföras att de dominerande hushållsstorlekarna i Värnamo är en- och tvåpersonershushåll utan barn. För många av dessa hushåll är läget i centrum mycket viktigare än tillgång till stor uteplatsyta. Lägenheter i centrum brukar vara mycket efterfrågade. Det är också en kommunal målsättning att öka antalet boende i centrum.

Anpassning m m

Den vanligaste hustypen längs Storgatsbacken är tre våningar samt inredd vind med takkupor. Det finns också inslag med både högre och lägre bebyggelse. Närmast öster och väster - Lejonet 16 respektive Snipen 13 - om kv Broholmen finns trevåningshus med i viss mån inredd vind. I söder - Snipen 14-16 - finns tvåvåningshus. Den del av den nya byggnaden som anknyter till dessa hus blir från en våning till två våningar med vind och takkupor. Byggnaden är mera anpassad till den lägre än till den högre bebyggelsen.

Sammanfattningsvis kan dock sägas att byggnaden i sin helhet ansluter väl till den volym och utformning som finns i omgivningen.

Byggnadens hästskoform ger värdefull rumsbildning åt ett mindre torg som avslutar den kommersiella gågatan. En viss visuell avskärmning mellan Storgatsbacken och Jönköpingsvägen uppnås också med det nya huset. Denna avskärmning är angelägen för att gaturummen samt parker och torg ej skall upplevas som ödsliga och oändliga. Det innebär dock inte att centrum därmed är slut, utan enbart att karaktären ändras från gågata till bilgata med trottoarer.

Parkering och angöring

Källarplanet används delvis för parkering och rymmer 30 p-platser. Ytterligare 22 platser erfordras enligt kommunens parkeringsnorm och får lösas i samverkan med grannfastigheten och/eller genom avlösen till det allmänna parkeringsnätet i centrum. Fastighetens in- och utfart inklusive leveranser får ske mot Brogatan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp, liksom fjärrvärme får anslutas till ledningar i angränsande gata.

Skyddsrum

Kv Broholmen ligger inom riskområde. Bebyggelse skall därför rymma 120 skyddsrumspplatser.

Övrigt

Biltrafikmängden på Pilgatan kan bli ca 7000 bilar/dygn. Fasaden mot gatan får därför ha sådan bullerdämpande konstruktion att Naturvårdsverkets riktvärde 30 dbA för inomhusbuller ej överskrides. Särskilda bestämmelser om krav på bullerdämpande fasad är intagen i planen.

Genomförandefrågor redovisas i bilagd genomförandebeskrivning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden har satts till fem år.

Värnamo november 1990

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen


Stig Carlsson
stadsarkitekt


Olle Vesterberg
planarkitekt

Antagandehandling

Värnamo kommun
Detaljplan för
KV BROHOLMEN
i Värnamo stad
upprättad i september 1990

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen avses att antas av kommunen omkring årsskiftet 1990/91. Planen kan tidigast vinna laga kraft tre veckor efter antagandet.

Byggandet inom kvarteret bedöms bli klart under 1991.

Genomförandetiden föreslås till fem år, räknat från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för de allmänna platser som ingår i planförslaget.

Kommunen ansvarar för det allmänna vatten och avlopps nätet. Värnamo Energi AB svarar för anslutning av byggnaden till el- och fjärrvärme nätet.

Byggandet i kvarteret Broholmen skall ske i enskild regi.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen och fastighetsägaren till G:la Lejonet 1, har träffat ett avtal i vilket samtliga de marköverföringar som visas i planförslaget har reglerats. Kommunen kommer således att äga den allmänna platsmarken medan kvartersmarken till fullo förvärvats av fastighetsägaren. Under den torg-yta som är markerad i planen, ges fastighetsägaren servitut på att bygga garage mm. I ovan nämnt avtal har också de övriga frågor som berör byggandet i kvarteret Broholmen reglerats.

Något behov av fastighetsplan föreligger inte.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar såsom t ex VA- och fjärrvärmeledningar finns utbyggda i den omfattning som krävs för byggnaden i kvarteret Broholmen.

TIDPLAN

GENOMFÖRANDETID

ANSVARSFÖRDELNING
OCH HUVUDMANNA-
SKAP

AVTAL OCH
FASTIGHETS-
BILDNING

VA,
FJÄRRVÄRME

ALLMÄNNA
PLATSER

De allmänna platserna inom planområdet är i huvudsak utbyggda i enlighet med planförslaget. Resterande arbeten skall utföras då byggandet i kvarteret avslutats.

Kostnaden för dessa arbeten har ännu inte beräknats.

EKONOMI

Kommunens intäkter utgörs av anslutningsavgifter av bygganden till kommunens allmänna Va-anläggning(enligt taxa) samt ersättning enligt ovan omnämnt avtal med ägaren till G:la Lejonet 1.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Ulf Ström


Mats Davidsson