

Detaljplan för del av Värnamo 14:2

Dnr 17.0759.211

Karlsdal

Karlsdal i Värnamo stad

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för del av Värnamo 14:2, Karlsdal har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 4 oktober – 1 november 2019. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats.

Under granskningstiden har ett antal skrivelser inkommit. Samtliga av dessa redovisas och kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Barn- och utbildningsnämnden i Värnamo kommun

YTTRANDEN MED KOMMENTARER/ERINRINGAR

- HSB Göken i Värnamo
- Miljöpartiet de Gröna
- Privatpersoner/grannar (17 st)
- Gemensam skrivelse (19 underskrifter)

På följande sidor redovisas samtliga yttranden med erinringar samt kommunens kommentarer på respektive sådant. Redovisning sker enligt ovanstående ordning. Många inkomna yttranden innehåller samma synpunkter som under samrådsskedet och kommer även från samma sakägare, grannar etcetera. Kommunens svar på dessa är i förekommande fall samma som eller i vart fall likartade de kommentarer som lämnades under samrådet.

HSB Göken i Värnamo

Boende i HSB Göken i Värnamo vill protestera mot planen för Karlsdal. Vi är väldigt oroliga för våra hus i och med nya byggnader. Flera flyttar ut på grund av detta. De är rädda för att den nya byggnaden kan skada våra hus och därmed sänka värdet och många har tagit stora lån. Vi kommer inte att se skadorna på våra hus i början utan efter det att byggnaden är klar och sen finns inget att göra. Vem ska betala dessa. Vi är en liten förening och husen är 60 år gamla.

Vi vill bevara grönområdet och tycker att det finns andra platser att bygga på. Varför ska vi tränga oss.

Trafikproblemen är stora men det vill ni inte tro på, för ni bor inte här. Ja, den nya byggnaden löser sina parkeringar men de andra var ska de ställa sig. De kommer att ta dessa platser. Jag vill skicka mina barn trygga till lekplatsen. I och med den nya byggnaden och all trafik kommer vi inte att vara trygga längre. Varför tar ni inte de andra fula byggnaderna som finns i området. Ett fallfärdigt hus som ger ett dåligt intryck när man ser det. Jag har bott här i 12 år och trivs väldigt bra. Jag känner mig trygg här.

Kommentarer

Vid en eventuell exploatering ska byggherren välja en grundläggningsmetod som inte innebär risk för närliggande byggnader. I samband med byggnation ska nödvändiga åtgärder utföras för en säker byggnation för berörda byggnader. Byggherren är också ansvarig i de fall arbeten orsakar skador på närliggande byggnader.

Möjligheterna för att bygga bostäder i centrala lägen i Värnamo är idag begränsade. Behovet av rekreation och grönområden bedöms uppfyllas i och med närheten till grönska utefter ån och grönområdet utefter järnvägen. En stor andel av tänkbara fastigheter har kommunen ingen rådighet över då de är privatägda. Ytan som nu planläggs ägs av kommunen och en byggnation kan prövas genom detaljplan på initiativ från privat fastighetsägare. Om andra fastighetsägare har intresse av att bygga nya eller bygga om bostäder på deras fastigheter kan med fördel tidig kontakt tas med kommunens plan- och byggavdelning.

Parkerings- och trafiksituationen i området har sina brister. Bebyggelsen som föreslås i planen kommer lösa sin parkering på egen fastighet och ska följa kommunens parkeringsnorm. Befintliga parkeringsproblem berörs inte av planförslaget och måste behandlas utanför planarbetet. Situationen kan dock förbättras genom att Västermogatan förlängs och byggs ihop med Floragatan. Trafiken på Dalstigen bedöms därmed minska.

Miljöpartiet de Gröna

Miljöpartiet har en klar bild av gröna ytor i stadsmiljö. Dessa har ett mycket stort värde för de framtida stadsmiljöer som ska ge en hållbar och klimatneutral stadsmiljö. De ska inte användas för exploatering. Grönområden har en oersättlig funktion i stadsmiljö som värdesätts utifrån tillgänglig m² yta som ej är exploaterad. Grönyta-faktorn och den sociala aspekten måste få ett större inflytande i stadsplanering och detaljplanearbete i Värnamo. Värnamo 14:2 (Karlsdal) är en typisk park och grönyta som har funktionen som social rekreationsyta. Där möjlighet till bollspel, pulkabacke och en lekplats ger hälsa och social rekreation vilket ska prioriteras enligt de senaste vetenskapliga rapporter som publiceras för framtida hållbara stadsmiljöer. Karlsdalparken är också en grön kil som ger möjlighet för att djurliv kan förflytta sig in i centrala grönområden; en s k grön korridor. Det är klart uttalat att

stadsplanering ska utföras ur en miljökonsekvens där klimatfunktioner som nedkylning, aerosolförbättrare, vattenabsorbent och biologisk mångfald ska vägas in.

De sociala aspekterna såsom mötesplats, fysisk aktivitet ska ha en mycket central roll i framtida och vid revidering av befintliga planer.

Invändning: Vi i Miljöpartiet anser att detaljplanen strider klart mot uppsatta miljömål för hållbar utveckling, såsom hälsosam uppväxt i Värnamo (HUI) samt att grönytor-faktor radikalt minskas för boende i området. Grönytans samhällsfunktion i bostadsområdet har uppmärksamats genom stort engagemang av boende i området samt delgivits genom erinran i samrådet.

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”.

Kommentarer

Karlsdalsparken utgör en närpark i ett grönt stråk utefter Västermogatan som sammankopplas av grönskan utmed järnvägen. Även om kommunen generellt har ståndpunkten att befintliga parker bör utvecklas så de får fler funktioner och kvaliteter, är det är kommunens uppfattning att förslaget går i linje med uppsatta miljömål. Tillräckliga ytor för en närlekplats för mindre barn finns inom planområdet och pulkabacken utanför planområdet kommer fortsatt kunna användas. Norra ytan i detaljplanen säkerställs som park och den bygggrätt på ytan som finns i gällande detaljplan tas därmed bort. Goda ytor för rekreation bedöms därmed finnas inom planområdet och på nära avstånd i Apladalen och grönområden längs med järnvägen och Lagan.

GDPR (Privatperson 1)

Samråd om detaljplan har inte gått rätt till enligt plan- och bygglagen. Alla berörda har ej informerats om den nya detaljplanen på rätt sätt eller inte alls. Plan och bygglagen (2010:900) 5 kap 11,12 §. Skolor, föreningar som anser att grönytan är en tillgång är inte tillfrågade.

Kommentarer

Hantering, utskick och annonsering av planförslaget har skett enligt kommunens gängse rutiner utifrån Plan- och bygglagen. I samband med utskick av information till fastighetsägare har också uppmanats att fastighetsägare meddelar sina hyresgäster. Samråd och granskning har annonserats i lokaltidning (Finnveden.nu) samt på kommunens hemsida. Föreningar och andra intressenter förväntas ta reda på de av kommunens planer som kan beröra dem. På så sätt har kommunen gett möjlighet till skolor och föreningar att vara med och yttra sig under planprocessens gång. Barn- och utbildningsförvaltningen (BUF) som ansvarar för verksamheten i kommunens skolor har varit med under planprocessen på så sätt att handlingar har skickats till dem och behandlats i deras nämnd (BUN). BUN hade då inga erinringar mot planförslaget.

GDPR (Privatperson 2)

Efter att ha läst hela planförslaget så inser man att många Värnamobor värdesätter de få större grönytor som finns kvar, vilket i allra högsta grad borde ligga i kommunens intresse. Ni hänvisar till Apladalen som ett annat närliggande grönområde och självklart kan denna park fungera som stadens lunga. Men kan den erbjuda samma sak som gräsplätten på Karlsdal 14:2. Som lekman kan jag inte komma på några andra ytor för spontan lek och spel i denna södra stadsdel, Mossleområdet och Karlsdal in till stadskärnan. Vart ska vi gå om man vill lira

fotboll, eller lite spännande brännboll? Eller för den delen, vart finns närmsta pulkabacke om den på Karlsdal försvinner? Det är inte bara en väldigt tråkig tanke att bygga bort en så bra plats för aktiv social verksamhet, det går också helt emot kommunens egna lokala miljömål.

Att 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” (sida 32 Granskningshandlingen Värnamo 14:2).

I er bedömning av den planerade bebyggelsen skriver ni att även om grönytor tas i anspråk så skapas nya. Hur då frågar vi oss? Med vertikala trädgårdar då eller? Nej det skapas inte ”nya”, kanske att kvalitén höjs något på de kvarvarande men det skapas inte fler. Vi ser inte heller hur vi som redan bor i området ska få ta del av de nya gröna ytorna som är ”skyddade från buller och trafikpåverkan”.

Sedan skriver ni också att de nya bostäderna ger goda förutsättningar för ökad integration och mångfald. Vad baserar ni detta på? Vad kommer en lägenhet i denna byggnad att kosta? Om man tittar på vad snittet på en 3:a i ett nybyggt hyreshus kostar i Värnamo idag ligger dessa på över 10 000 kr/mån. Hur ska detta kunna leda till ökad integration? Hur mycket vi än önskar att denna byggnad ska leda till ökad mångfald i vårt område har vi ärligt talat väldigt svårt att tro det.

Det hela sammanfattas med att kommunen bedömer att en separat miljöbedömning inte krävs. Men jag läser flera yttrande som är oroliga över byggnationen på denna sumpmark. Men vad händer egentligen med kringliggande byggnader och tomter om man behöver schakta och påla. Det har inte undersökts. Det vatten man tränger undan behöver ju ta vägen någon annanstans. Kanske kommer det återfinnas i våra källare?

Självklart är vi för att kommunen växer och skapar nya trivsamma miljöer och byggnader, men att ta varenda liten plats utan hus på i anspråk är inte rätt väg. Se över de platser som skämmer och förfular vår stad i första hand. Ni har ju mandat att ställa krav på privata fastighetsägare.

Kommentarer

Det är kommunens uppfattning att förslaget går i linje med uppsatta miljömål. Tillräckliga ytor för en närlekplats för mindre barn skapas inom planområdet genom att tidigare planlagd bostadsmark säkras som allmän park, skyddad från spårbuller av planerad nybyggnation. Andra ytor kommer även fortsättningsvis finnas att tillgå i direkt anslutning till planområdet (exempelvis områdena längs med järnvägen, i Apladalen och ytor intill Lagan) Pulkabacken invid planområdet berörs inte av planförslaget. Om Västermogatan förlängs, vilket planen möjliggör för, kommer lekplats och pulkabacke ses över för att skapa en säker och trygg lekplats och pulkabacke.

För att verka för ökad integration i en stadsdel kan kommunen verka för att skapa möjligheter att ha bostäder med olika upplåtelseformer. När hyresrätter, bostadsrätter och villor blandas kan grupper med olika ekonomiska och sociala förutsättningar blandas. Det ger också möjligheter för att skapa flyttkedjor när individer kan stanna kvar i sitt bostadsområde men byta upplåtelseform successivt med livets olika växlingar. Detaljplanen kan inte säkerställa att det enbart byggs hyresbostäder, men en del av ambitionen med förtätning av Värnamo stad är

att skapa underlag för olika upplåtelseformer, underlag för allmän service och att använda allmänna investeringar som gata och va-system på ett effektivt sätt.

I samband med en exploatering ska byggherren välja den grundläggningsmetod som är lämplig utifrån bland annat områdets geotekniska förutsättningar. Det är även byggherrens ansvar att se till att intilliggande fastigheter inte tar skada.

GDPR (Privatperson 3)

Karlsdals fotbollsplan är en utmärkt grönyta för spontanlek och idrott. Den behöver finnas kvar för barn, ungdomar och även vuxna. Det diskuteras ofta att alla behöver röra på sig och då måste det finnas lämpliga ytor för detta i närområdena. Vi ska ju även tänka på miljön och då behöver det finnas möjligheter att utöva lek och idrott i närheten istället för att ta bilen till lämpliga ställen. Det finns många andra ytor som inte används för dessa ändamål som kan bebyggas.

Pulkabacken är viktig för många barn och den används flitigt. Det finns ju inga andra liknande backar i närheten. Förskolorna brukar använda den så fort det kommit någon centimeter snö. Ibland ser man barn åka pulka där på rimfrost.

Vi vill inte att fotbollsplanen bebyggs med varken höga hus, garage eller att kompletteringsbyggnader ska kunna få uppföras. De tilltänkta husen som ska motsvara ett 2-våningshus med inredd vind på, harmonierar inte med den bebyggelse som är i direkt anslutning till planen. Det är låga hus med nästintill platta tak. Hur kan ni påstå att det harmonierar väl med denna bebyggelse. Den tilltänkta bebyggelsen blir nästintill dubbelt så hög. På morgonen kommer dessa höga tak, att ta bort solljuset för de närboende, ljuset som är så viktigt.

Mot Göken föreslås en 4 meter bred remsa med park-mark intill fastighetsgränsen. Denna skulle även fungera som stig för att koppla ihop Karlsdals-tunneln med Dalstigen. Då är det väl inte en 4 m parkmark längre och definitivt inte en buffert mot grannarna. Detta ger ett trångt intryck för de närboende. Det finns ingen anledning att koppla ihop dessa gator. Det finns redan en gång- och cykelväg från tunneln. Att garage/parkeringsplatser ska placeras i nära anslutning till de närliggande befintliga uteplatserna, är en stor olägenhet för de närboende. Tar ni ingen hänsyn till denna miljöpåverkan?

Att detaljplanen möjliggör för att Västermogatan förlängs och byggs ihop med Floragatan (numera en gång- och cykelbana) är helt oacceptabelt. Hur tänker man? En trafikerad väg precis intill en lekpark och pulkabacke. En pulkabacke som livligt används vintertid. Till lekparken kommer även barn från närliggande och andra förskolor och leker.

Trafiksituationen i Karlsdal är ansträngd som den är. Att det är varje fastighetsägare som ska ta ansvar för sina boendes parkeringar (det klarade ju inte dåvarande kommunägda Finnvedsbostäder av). Situationen kommer ändå inte att bli bättre, när ni påstår att det går att lösa med ändrade parkeringsåtgärder, exempelvis parkeringsförbud. Tvärtom, det kommer att bli värre.

Det är uppenbart att kommunen bara ser till den byggherrens intressen som vill bebygga fotbollsplanen och beklagligt att inte våra politiker som bestämmer lyssnar till de närboendes synpunkter. Vi vill även i fortsättningen se att barn kan få springa och leka på en gräsplan. Närmaste plan är en asfalterad plan på Apladalsskolan. Det är väl inga föräldrar eller politiker

som vill att detta ska vara ett alternativ till en grön skön gräsplan. Därför är det viktigt att behålla grönområdet som barn kan leka och spela fotboll på, och som är lätt tillgängligt för att barn ska kunna ta sig till och ifrån, även i denna delen av stan.

Kommentarer

Tillräckliga ytor för en närlekplats för mindre barn kan skapas inom parkområdet i den norra delen av planområdet. Apladalen med stora ytor möjliga för lek och rekreation finns på nära avstånd. Pulkabacken omfattas inte av planområdet. Angränsande mark, planerad för möjlig väg kan innebära viss påverkan på pulkabacken. Om vägen öppnas upp för biltrafik kommer eventuella åtgärder genomföras för att inte äventyra säkerheten för barn och andra som åker pulka eller leker på platsen.

Byggnadernas föreslagna höjd har, utifrån genomförd sol-/skuggstudie ej bedömts påverka de befintliga intilliggande bostadshusen i så pass stor utsträckning att det ger skäl att minska höjden. Beskuggning av befintlig bebyggelse nordöst om planerad bebyggelse sker höst- och vintertid när solen står lågt i sydväst. Sommartid och dagtid sker ingen påverkan.

Parkremsan mot kvarteret Göken kommer utökas till 6 meters bredd. På detta sätt skapas utrymme att både säkerställa de ledningar som finns i stråket och ge utrymme för en gångförbindelse och koppling mellan lekparken och parken i norra planområdet. Det ökar också distansen till de befintliga uteplatser som finns på grannfastigheten.

Trafikrörelserna i hela området kan förbättras genom att detaljplanen möjliggör för att Västermogatan förlängs och byggs ihop med Floragatan. Boende längs Floragatan kan välja att angöra området direkt från Västermogatan istället för via Dalstigen eller Brännerigatan. Trafiken förbi grönytan med bland annat pulkabacke får anses bli måttlig och är av karaktären lokaltrafik, alltså trafik som har sitt mål i området/kvarteret. Lekytan med pulkabacke ses i det fallet över och gestaltas om på ett sätt som skapar en trygg plats för barn och föräldrar.

Trafik-/parkeringssituationen bedöms inte påverkas av ytterligare bebyggelse. För att exploatera fastigheten måste exploatören uppfylla Värnamo kommuns parkeringsnorm och tillskapa erforderligt antal parkeringsplatser på den egna fastigheten. Rådande trafiksituation hindrar inte allmän trafik från att utnyttja allmänna gator. Ökad trafiksäkerhet kan uppnås genom trafikföreskrift gällande parkeringsförbud inom befintlig gatumark. Konsekvenserna av sådan trafikföreskrift innebär att enskilda fastighetsägare får ordna bilparkering på egen mark.

GDPR (Privatperson 4)

Jag och min fru är hemvändare till Värnamo (37 år). I 1,5 år bodde vi på Pilagårdsgatan 7K, men där var det inte tryggt så vi köpte ett litet radhus (1,7 Mkr) för att få lugna gatan. Nu till våra synpunkter. Givetvis delar vi gärna med oss av lugnet men tycker att ursprungsförslaget där Västermogatan förblir en återvändsgränd och att Dalstigen och Floragatan är också vägs ände. Vad vinner man på detta. Västermogatan trafikeras endast av boende på just Västermogatan och Dalstigen-Floragatan trafikeras bara av boende på dessa. Man kan behålla ”pulkabacken” men måste bygga en vändplan. Kommunen har många fördelar i att bygga inom redan bebyggda områden (vägar, vatten/avlopp m m) och det är väl där samhällsnyttan ligger. Vi boende känner oss lite åsidosatta. Som vi ser det behövs inte mycket göras för att många fler kan godta planen.

Kommentarer

Trafikrörelserna i hela området kan förbättras genom att detaljplanen möjliggör för att Västermogatan förlängs och byggs ihop med Floragatan. Boende längs Floragatan kan välja att angöra området direkt från Västermogatan istället för via Dalstigen eller Brännerigatan, där den rådande trafiksituation med privat parkering sker ute på gatorna. Trafiken förbi grönytan med pulkabacke anses bli måttlig och är av karaktären lokaltrafik, alltså som har sitt mål i området/kvarteret. Eventuella åtgärder för att säkerställa säkerheten vid lekytan/pulkabacken kommer i det fallet genomföras i samband med utbyggnad av gatan.

Detaljplanen möjliggör för att förlänga Västermogatan. För den planerade nybyggnationen måste kommunen bygga ut en anslutande gata, men det ställs inget krav på att hela sträckningen förbi pulkabacken genomförs. Dagens gällande detaljplan har samma möjlighet (att bygga ut ny gata), men detta har aldrig genomförts. Kommunen anser det viktigt att hålla möjligheten öppen för att kunna lösa eventuella trafikproblem som kan uppstå i framtiden.

GDPR (Privatperson 5)

Bygg inte bort de få grönytor som finns kvar i centrala Värnamo. Vi siktar mot ett grönt samhälle och bör därför inte förstöra det som finns kvar. Karlsdal är också ett oerhört attraktivt område och det skulle ta bort mycket av vår glädje. Den gröna plätten ger upphov till många fina aktiviteter för både privatpersoner och föreningar. Satsa på Värnamo och dess vision och se till så att innerstaden förblir attraktiv och inte byggs sönder.

Kommentarer

Kommunen bedömer att det finns tillräckliga ytor för att en närpark med lekplats för mindre barn skulle kunna uppföras i det norra parkområdet. Intill planområdet finns Apladalen med stora ytor möjliga för lek och rekreation och på andra sidan järnvägen finns i närheten fler grönytor och ytterligare lekplats. Pulkabacken invid planområdet berörs inte av planförslaget, men kommer om gatan intill öppnas för biltrafik ses över för att ge en säker vistelse för barn och andra som brukar platsen.

GDPR (Privatperson 6)

Här kommer återigen vår Protest mot bebyggelse på Karlsdal. Varför undersöks detta igen? Jag tycker att det tydligt framgår att det inte är en bra idé att fördärva vårt underbara Karlsdal. Varför lägga tid och pengar på detta usla förslag, igen?

Vi protesterar mot bebyggelse av grönytan/ fotbollsplanen på Karlsdal, Värnamo 14:2. Jag förstår inte varför vi skall återigen lämna in skrivelse om man vill tycka till/protestera. Hur kan vi denna gång få er att förstå hur dumt förslaget att fördärva Karlsdal är. Jag hoppas verkligen att Värnamo kommun och stadsplaneraren Benham Sharo tar sitt förnuft till fånga och lägger ner förslaget.

Hur kan man vilja fördärva ett så unikt och trevligt område som Karlsdal. Har sett i någon gammal text att man beskrev Karlsdal som Värnamos lunga. Jag växte upp här och då var det många ungar ute och lekte på grönytan. Alltid var det någon som ville spela boll eller leka någon lek. Skall nu inflyttande barnfamiljer behöva köra sina barn till grönytor på andra platser? Säger inte studier i samhället att vi ska uppmuntra våra barn och ungdomar till spontanaktivitet?

Jag har nu i vuxen ålder valt att flytta tillbaka till underbart lugna Karlsdal. Mycket för att det är ett lugnt och grönt område med väldigt lite trafik. För 10 år sedan när vi flyttade tillbaka

var det mest gamla människor som bodde på området men vi har sett en stor generationsväxling och allt fler barnfamiljer har börjat flytta in. Jag förstår inte hur man kan tycka att det passar stilmässigt in i området med att bygga två hyreshus varav ett av dessa blir dubbelt så högt som befintliga hyreshus? Hade vi som bor på Karlsdal velat bo i ett område med höghus och mycket trafik så hade vi flyttat till ett sådant område.

Beräknar man 30 lägenheter? Hur stor är uppskattningen av en ökning av trafiken i området? Boende och besökande? Kommer det finnas parkeringsplatser för dessa nya bilister? Idag är det fullt på Dalstigen. Ser att ni har svarat att ”Trafiksituationen kring Dalstigen bedöms inte påverkas av ytterligare bebyggelse”. (?) och ”Trafikrörelserna i hela området kan förbättras genom att detaljplanen möjliggör för att Västermogatan förlängs och byggs ihop med Floragatan (?). Ni kan väl inte på allvar tro att trafiken kommer att minska med 30 nya lägenheter??

Läser vidare i er skrivelse och om jag förstår det rätt så måste man bygga på friktionspålar eftersom underlaget är löst siltig lera och man bör även göra noggranna mätningar eftersom ytan ligger inom högriskområde för Radon? Och om jag förstår rätt så frångår man normen att inte bygga närmare än 60 m från järnväg. Vi hör tågen väl bort till oss så jag kan tänka att man hör dom väl 55 m ifrån.

Ser att man endast har plats för 180 personer i skyddsrum. Då gäller det att man är pigg och snabba benen om man vill ha en plats om det skulle bli allvar. Vart ska resten ta vägen som inte får plats? Stå utanför och hoppas på att det går bra?

Allvarligt – om nu alla måste bo på Karlsdal, så kan ni väl bygga på någon bättre yta. T ex riva ner de fula byggnaderna på Västermogatan/Mustagatan. Något exportlager? En fallfärdig byggnad som skämmer ut hela området. Där det verkar vara någon märklig ruljans på baksidan kvällstid. Eller riva ner gamla Sajo eller bygga på skräpytan vid järnvägsövergången. Eller riva gamla ”Martins Pizza” och bygga ett höghus där. Eller varför inte bygga ut mot Hörle? Jönköpingsvägen ligger ganska öde med en massa tomma tomter. Med fler hus kan Jönköpingsvägen bli mer attraktivt. Idag känns området ganska tomt och öde. Eller på grönytan på Östermalm. Mellan Östermalmsgatan och Ringvägen.

Den som önskar att bo centralt kan ju köpa/hyra befintliga lägenheter. Eller varför måste alla bo centralt? Har hört att det finns flera lediga lägenheter på Städet. Och gamla Statoiltomten är fortfarande inte bebyggd. Hoppas verkligen att ni tar ert förnuft till fånga och låter oss fortsätta att vara stolta över vårt underbara Karlsdal.

Kommentarer

Att förslaget nu återigen är ute på remiss för synpunkter är en del av den lagstadgade planprocessen. Plan- och bygglagen och planmonopolet ger kommunen genom dess politiska ledning rätten att besluta om hushållningen av mark och vattenområden inom kommunens gränser. Plan- och bygglagen säkerställer att politiker, myndigheter, allmänhet och andra intressenter kan vara med och höras när nya detaljplaner tas fram enligt en lagstadgad planprocess. Vid framtagande av detaljplaner som bedöms ha stor allmänt intresse genomförs alltid både samrådsskede och granskningsskede innan en detaljplan kan antas. När (och om) detaljplanen sedan har antagits av Samhällsbyggnadsnämnden lämnas denna över till Kommunfullmäktige för att antas av kommunen högsta politiska beslutandeorgan.

Förslaget innebär att en grösyta tas i anspråk, men medger även att parkytan i norr utformas för att inbjuda till lek och aktiviteter. Direkt söder om planområdet finns även ytterligare grönytor med möjlighet till lek. Detta samt närheten till Apladalen gör att både befintliga och nyttillkomna bostäder på Karlsdal även fortsättningsvis har goda möjligheter till lek och rekreation.

Trafikrörelserna i området blir fler med ny bebyggelse. Planen utgår från 5 bilrörelser per bostad och dygn, vilket innebär att exempelvis 30 lägenheter ger en ökning med 150 fordonsrörelser/dygn. Tillkommande parkeringsbehov ska ordnas på egen fastighet. Trafiksituationen bedöms kunna förbättras genom att detaljplanen möjliggör för att Västermogatan förlängs och byggs ihop med Floragatan. Boende längs Floragatan kan välja att angöra området direkt från Västermogatan istället för via Dalstigen eller Brännerigatan.

I samband med en exploatering ska byggherren välja den grundläggningsmetod som är lämplig utifrån områdets geotekniska förutsättningar och den byggnadsteknik som säkerställer att gällande gränsvärden för radon klaras.

Aktuella områden med så kallad byggrätt för bostäder (de ytor som får bebyggas) ligger på ett avstånd från järnvägen som innebär att gällande bullerriktvärden kan klaras. Däremot kan garage eller carports uppföras något närmare järnvägen.

Idag finns inga krav på anordnande av skyddsrum i samband med nybyggnation av bostäder, kommunen ställer därför inga krav på byggherren att uppföra ett nytt skyddsrum.

Möjligheterna för att bygga bostäder i centrala lägen i Värnamo är idag begränsade. Men det finns precis som yttrandet menar andra ytor som kan bebyggas. En stor andel av dessa tänkbara fastigheter har kommunen ingen rådighet över då de är privatägda. Ytan som nu planläggs ägs av kommunen och en byggnation kan prövas genom detaljplan på initiativ från privat fastighetsägare. Om andra fastighetsägare har intresse av att bygga nya eller bygga om bostäder på deras fastigheter kan med fördel tidig kontakt tas med kommunens plan- och byggavdelning.

GDPR (Privatperson 7)

Barn och ungdomars aktivitet är oroväckande och kan i framtiden bli ett stort problem för folkhälsan. Hur kan då "miljökommunen Värnamo" planera att ta bort ett så värdefullt område för olika bollspel, lekplats och pulkabacke? Närhet och tillgång till sådana områden som grönområdet i Karlsdal är, ur hälsomiljösynpunkt, värdefullt för framtiden.

Området är extra värdefullt efter den generationsväxling som ägt och äger rum söder om järnvägen. Allt fler barnfamiljer flyttar in och nyttjar grönområdet allt mer, framför allt på helger och ledig tid.

Blir överexploaterat och för höga hus som inte passar in med befintlig bebyggelse. Estetiska miljön?

Besvärlig trafiksituation.

Floragatans husägare förlorar sol och ljus och de boende på Dalstigen får en totalt förändrad miljö.

Det finns andra områden i Karlsdal som vore lämpligare att bygga på. Sanera området och riv det som behövs mellan Karlsdalsgatan och Södra Övergången och bygg bostäder där istället. Riv den fallfärdiga skamfläcken mellan Mustagatan och Brännerigatan och bygg nytt. Detta skulle bli ett lyft för centrala Värnamos nu fulaste gata.

Kommentarer

Förslaget innebär att en grönska tas i anspråk, men medger även att parkytan i norr utformas för att inbjuda till lek och aktiviteter. Direkt söder om planområdet finns även ytterligare grönytor med möjlighet till lek, däribland befintlig pulkabacke. Detta samt närheten till Apladalen gör att både befintliga och nytillkomna bostäder på Karlsdal även fortsättningsvis har goda möjligheter till lek och rekreation.

Byggnadshöjderna är satta utifrån möjligheten att bygga i två plan med inredd vind, vilket i skala harmonierar väl med omkringliggande bebyggelse. Genomförd sol-/skuggstudie visar att de nya byggnaderna utifrån den föreslagna höjden i mindre omfattning påverkar de befintliga intilliggande bostadshusen. Beskuggning av befintlig bebyggelse nordöst om planerad bebyggelse sker höst- och vintertid när solen står lågt i sydväst. Sommartid och dagtid sker ingen påverkan.

Trafiken i området har sina brister. Med förslaget att förlänga Västermogatan till Floragatan bedöms trafiksituationen få ett bättre flöde. Ytterligare åtgärder i det befintliga nätet kan genomföras som exempelvis generellt parkeringsförbud men med parkering enbart i de rutor som anges för detta. Dessa åtgärder görs i så fall oberoende av detaljplanen.

Möjligheterna för att bygga bostäder i centrala lägen i Värnamo är idag begränsade. Men det finns precis som yttrandet menar ytor som kan bebyggas/ byggnader som kan byggas om till bostäder. En stor andel av dessa tänkbara fastigheter har kommunen ingen rådighet över då de är privatägda. Ytan som nu planläggs ägs av kommunen och en byggnation kan därmed prövas genom detaljplan på initiativ från privat fastighetsägare. Om andra fastighetsägare har intresse av att bygga nya eller bygga om bostäder på deras fastigheter kan med fördel tidig kontakt tas med kommunens plan- och byggavdelning.

GDPR (Privatperson 8)

Jag anser att Karlsdalsparken fyller flera viktiga funktioner för samhällets medborgare och att den gör större nytta som aktivitetsyta än med bostäder. Planerar vi att staden ska växa och förtätas då blir vi också fler barn och ungdomar som ska dela på dessa aktivitetsytor som blir kvar. Vi måste ha kvar aktivitetsytor för alla åldrar, även för de barn och ungdomar som vuxit ifrån lekparken. Ska kommunen växa och staden förtätas ska detta göras med kvalitet.

Med lekpark, pulkabacke och fotbollsplan och dess läge är Karlsdalsparken en stor tillgång för skolor, föreningar och allmänheten med stor potential i framtiden i en växande stad. Denna fantastiska grönyta borde vi utveckla så fler kan nyttja den för lek och idrott i alla åldrar. Detta är viktigt för både hälsa och välmående. Kommunen måste skapa förutsättningar för ett sundare liv och inte plocka bort möjligheterna.

Jag anser att kommunens svar på grannarnas yttrande ej är hållbara.

Alla vet att Apladalen INTE har en aktivitetsyta likt Karlsdalsparken. Det är som att jämföra äpplen och päron. Ändå så hänvisar man till Apladalen när folket påpekar vikten av en aktivitetsyta för barn och ungdomar i området. Man tar ej heller någon hänsyn till att skolor och föreningar nyttjar grönområdet.

Kommunen menar att pulkabacken och lekparken inte berörs av byggplanen men samtidigt säger man att, om trafiksituationen kräver så kan man förlänga Västermogatan för att bygga ihop med Floragatan. Men hur blir det då med den populära pulkabacken och lekparken? Hur biltrafik och parkeringsplatser kommer att påverka området är inte redovisat!

Kommunen ska verka för långsiktighet och helhet. Ny forskning kommer på löpande band om hur viktigt det är med grönområden för ett hållbart samhälle och välmående för befolkningen. Varför kan man då inte vänta på den nya grönstrukturplanen? Varför tar man ingen hänsyn till grannarnas yttrande utan kallar dessa bara för "enskildas intresse"?

Hur många enskilda krävs det för att man ska kunna ta hänsyn till dessa? Kommunen skriver att man inte kan påverka privata fastighetsägare. Men hur ser man på grönytans betydelse om man planerar 100 nya bostäder på Västermogatan? Vilket inte alls är orimligt i framtiden.

Skall tilltänkta byggnader smälta in i omgivningen då skall dessa givetvis inte vara högre än bostäderna som tillhör kvarteret Göken, alltså ca 6 m. Högre än så kommer man dessutom att plocka bort ljuset och luftigheten totalt, med kraftigt försämrade boendemiljö och livskvalitet för boende i området. Kommer byggnaderna att påverka kvällssolen hos de boende då försämras deras livskvalité ytterligare. Det är hur människan upplever bostadsområdet och sin boendemiljö i verkligheten som avgör trivsel och välmående m m. Hur området ser ut genom Google Maps har ingen som helst betydelse i detta sammanhang. Man kan tro att kommunen sitter och planerar vårt bostadsområde med legobitar och att människorna i området bara är legogubbar utan hjärta och själ.

Hur kan 30 bostäder på Karlsdalsparken vara viktigare än hundratals människors boendemiljö, livskvalité och barnens rätt till aktivitetsyta för hälsa och välmående? Menar kommunen att dessa människors behov är "enskildas intressen" som man inte kan ta hänsyn till?

Hur kan man komma fram till att ca 30 bostäder just på denna plats är viktigare än grönområdets betydelse idag och i framtiden, när man vet att man inte kan ersätta denna aktivitetsyta i närområdet, samtidigt som staden ska växa och hur förankrat är det hos medborgarna att bebygga just på detta grönområde? Ska inte en samhällsnytta vara förankrat hos medborgarna?

30 bostäder kan man bygga på annan plats, men den befintliga aktivitetsytan kan man inte ersätta. "Alla kan inte bo på Karlsdal men alla kan nyttja Karlsdalsparken. Detta om något är en samhällsnytta".

Enligt PBL ska en demokratisk planeringsprocess ske där enskilda och allmänna intressen ska balanseras och vägas mot varandra. Syftet är att kommunen ska väga allmänna och enskilda intressen för att se till att det finns långsiktiga perspektiv och helhet i planeringen och på så sätt verka för en bra kommun att bo, leva och vara i. "Fokus ska alltså inte vara förtätning om det skapar problem och försämringar hos medborgarna".

Att bevara den enda gröna aktivitetsytan med dess funktion är inte bara enskildas intresse, det är hela stadens intresse.

Jag vill återigen med bilder (tagna under 2019) visa att Karlsdalsparken fyller en viktig samhällsfunktion och att den är varierande och ändamålsenlig för alla åldrar. Och att den

används av skolor, föreningar och boende i närområdet. Då grönområdet ligger där det ligger är det också en trygg miljö även för de mindre barnen. Karlsdalparken är framtidens aktivitetsyta för stadens förtätande och växande befolkning. (Till skrivelsen följer 10 foton.)

Kommentarer

Förslaget innebär att en grönsyta tas i anspråk, men medger även att parkytan i norr utformas för att inbjuda till lek och aktiviteter. Direkt söder om planområdet finns även ytterligare grönytor med möjlighet till lek, därtill befintlig pulkabacke. Detta samt närheten till Apladalen gör att både befintliga och nyttillkomna bostäder på Karlsdal även fortsättningsvis har goda möjligheter till lek och rekreation. Som yttrandet menar finns ingen exakt likvärdig yta inom Apladalen. Kommunens bedömning är dock att ytorna i Apladalen kan fungera som komplement till de grönytor med lekplats som finns eller kan skapas inom eller i anslutning till planområdet.

Trafiken förbi grönytan med pulkabacke anses bli måttlig och är av karaktären lokaltrafik, alltså trafik som har sitt mål i området/kvarteret. Eventuella åtgärder för att skapa säkerhet vid pulkabacken kommer i så fall genomföras i samband med en framtida utbyggnad av gatan.

Byggnadshöjderna är satta utifrån möjligheten att bygga i två plan med inredd vind respektive två plan, vilket i skala harmonierar väl med omkringliggande bebyggelse. Planförslaget reglerar även takvinkel, takmaterial och att taket ska vara ett sadeltak. Detta tillsammans med begränsningar i form av byggnadsarea kommer göra att byggnad kommer uppfattas som två våningar och en inredd vind. Genomförd sol-/skuggstudie visar att de nya byggnaderna utifrån den föreslagna höjden inte i liten omfattning påverkar de befintliga intilliggande bostadshusen. Beskuggning av befintlig bebyggelse nordöst om planerad bebyggelse sker höst- och vintertid när solen står lågt i sydväst. Sommartid och dagtid sker ingen påverkan.

Kommunen har gjort avvägning mellan enskilda och allmänna intressen som står emot varandra, så som bostadsbebyggande och tillgång till rekreation och grönstruktur. I detta fall har bedömningen gjorts att aktuell grönsyta är av störst intresse för bostadsbebyggelse i en växande ort med allt större efterfrågan på bostäder. Möjligheterna för att bygga bostäder i centrala lägen i Värnamo är begränsade. Men även mark i mer perifera områden kan vara svår att bebygga på grund av exempelvis skydd av jordbruksmark, strandskydd, biotopskyddade objekt och fornlämningar. Kommunen har därför som ambition att både förtäta stadens centrum och bygga utåt. En förtätning av staden ger viktiga effekter såsom ökat underlag för samhällsservice och kollektivtrafik. Kommunen använder också befintlig infrastruktur (vatten, avlopp och gator) på ett effektivt sätt.

GDPR (Privatperson 9)

Vi överklagar planerna på att bygga bostäder på Karlsdal. Vi trodde verkligen att detta var över efter förra omröstningen i kommunen. Är ett nej inte ett nej? Om det blir nej igen, kommer ni att ta upp det ytterligare en gång?

All forskning och erfarenhet visar att man inte ska bygga på grönområden i stadskärnor. Detta grönområde är det enda som kan användas till boll och lekpark på denna sidan stan. Blir det byggstart här så går det inte att ändra sig senare. Bygg istället på Västermogatan 21. Denna fastighet måste snart rivas. Ett annat alternativ är att bygga en radhuslänga på grönområdet som gränsar till Floragatan. Då kan man samtidigt behålla grönområdet i lite mindre storlek. Den ytan är inte mycket aktiviteter på.

Kommentarer

Planuppdraget har aldrig varit avslutad. Den omröstning som ni hänvisar till lär vara då Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att skicka ut planförslaget på samråd. Att förslaget nu återigen är ute på remiss för synpunkter är en del av den lagstadgade planprocessen. Planförslaget tas nu, efter genomförd granskning, upp för antagandeprövning och kan efter ett antagande överklagas av de personer som lämnat in synpunkter under samrådet och/ eller under granskningsskedet. Det har alltså inte genomförts någon omröstning i kommunen kring denna fråga, däremot har synpunkter samlats in under samråd och granskning. Denna ordning i framtagandet av en detaljplan är lagstadgad i Plan och bygglagen och genomförs alltså på samtliga nya detaljplaneförslag.

Möjligheterna för att bygga bostäder i centrala lägen i Värnamo är idag begränsade. Men det finns precis som yttrandet menar ytor som kan bebyggas eller byggnader som kan byggas om till bostäder. En stor andel av dessa tänkbara fastigheter har kommunen ingen rådighet över då de är privatägda. Ytan som nu planläggs ägs av kommunen och en byggnation kan därmed prövas genom detaljplan på initiativ från privat fastighetsägare. Om andra fastighetsägare har intresse av att bygga nya eller bygga om bostäder på deras fastigheter kan med fördel tidig kontakt tas med kommunens plan- och byggavdelning.

GDPR (Privatperson 10)

Jag och min fru anser att detaljplan från 50-talet ska vara den gällande och vi har emotsatt oss att grönyta med högt värde för aktivitet är en oersättlig tillgång för en hållbar stadsutveckling i framtiden. Då socialt och klimatmässigt alla dessa ytor har stor betydelse för boende i området. Vi kan inte förstå att svaret på våra yrkanden är att bebyggelse på grönområdet klassat som park har; Samhällsmässigt större betydelse att bebyggas än enskilda boende i områdets intresse. Består inte ett samhälle av boende i områden som skapar livsmiljöer för att området ska ha social aktivitet, möjlighet till rekreation och upplevas som trygg och säker med en vacker miljö, som är funktionell med växter, träd och djurliv i samklang med bostäder.

Det var denna vision stadsarkitekt och stadsplanerare 1950 tänkte inför framtiden och hur vi skapa hållbara samhällen. Karlsdal är väl nog bevis på hållbara områden i Värnamo kommun. Det som man inte visste då och inte kunde ta höjd för nu, var trafiksituationen i området 1950. Då på 1950-talet var det max varannan som ägde en bil och de garage som finns i byggnaderna var tillräckliga i antal. Idag används garagen till förvaring. Gator i området har blivit parkeringsplats för boende.

1. I detaljplanen finns inga klara lösningar på trafiksituationen. Tekniska förvaltningen skriver att inga trafiklösningar behövs för antagande av detaljplan. Förslag på lösning kan vara att Floragatan-Västermogatan sammanförs som framtida lösning, vilket kommer att påverka det befintliga grönområdets trygghet och trafiksäkerhet med en uppenbar konflikt till cykelbanor och lek område med en central pulkabacke i gatumiljö. Vi motsäger oss denna lösning som en dålig lösning för en trygg trafikmiljö i området.
2. Den gröna kil som gör att området får luft och volym försvinner. Detta bildar en korridor in i bostadsområdet. Denna kommer att täppas igen där nu djurliv som fåglar, harar, räv och rådjur gör sina vandringar in i stadsmiljö i skydd av trädalléer. Vi motsäger oss att denna gröna kil med trädallé inte beaktas i detaljplan utmed Floragatan. Det är av stor betydelse att träden ska vara kvar i området. Prickmark på

detaljplanen ska dras in till minst 6 meter, vilket är gällande på befintlig detaljplan för Berguven.

3. Vi har fått klar information från kommunen att vi tillhör riskområdet för översvämning vilket vi har delgetts med skrivelse och hur vi kan förebygga detta. I detaljplan sägs det att det inte är risk eller översvänningsområde. Vi kräver att detta klart skall förtydligas och förklaras. Jag kan förstå att ett grönområde inte är känsligt för översvämning då det är en del av lösningen på översvänningsproblematiken inför framtida klimatförändringar. I en ny detaljplan är det tänkt som bostadsområde. Vad gäller ändring av detaljplan med risk för översvämning. Blir inte det som övriga byggnader i området del av riskområde för översvämning?
4. Höjder på bostäder ska vara i skala till byggnader i området. Befintlig detaljplan tillhör området Göken som har begränsning BS 2, alltså endast 2 våningar tillåts. Då är det denna skala som ska beaktas i ny detaljplan för höjder av bebyggelse. Vi motsäger oss nockhöjder 12 resp. 11 m. Viktigt med anpassning till bygghöjd på befintliga byggnader enligt gammal detaljplan för kv. Göken. Dessa hus är ca 6 m i nockhöjd och har ca 15 graders vinkel på tak.
5. Klart höga bullernivåer med över 70 dBA strider mot en hållbar och hälsosam miljö för nya bostäder inför framtiden. Bostäderna som finns i området byggdes på 50-talet och de regler som då gällde för bostäder invid järnväg var betydligt lägre eller inga krav alls. Idag gäller vid fasad för bostad >35 m² max 60 dBA. SJ och Banverket har under senare år tvingats lösa in fastigheter eller erbjudet bullerbekämpande åtgärder till boende närmare än 50 m från järnväg.
Det finns forskningsrapporter på bullrets inverkan på sömn och stress som en stor hälsorisk. Vid kontakt med Boverket och beskrivning av denna detaljplan med en förhöjd banvall i området och där ljudkällan är 3 m upp från marknivå är nuvarande krav på <60 dBA mot fasader. Skall mätning anpassas till omständigheter. Och bedömning av mätning/analys att det uppfyller kravet <60 dBA för att kunna genomföra byggnation på ett långsiktigt hållbart sätt angående bullermiljö. Då järnvägen kommer att vara en strategiskt viktig del av ökad persontrafik och godstrafik, kommer kust till kustjärnvägen medföra att betydligt fler tåg kommer att passera i framtiden i området.
Felaktig information i planhandling 8 tåg/dygn är fel. Det är 30 persontrafiktåg och ca 6–8 godstrafiktåg varav 3 nattetid. Kolla upp med SJ!! Vi kräver att betydligt större utredning ska göras angående bullermiljö och det är 30 avgångar, 15 till Alvesta och 15 från Alvesta dagligen. Enkelt att kolla via SJ app. Ifrågasätter denna rapport och analys kraftigt, utförd av bsv.
6. Detaljplanen har tagits fram med grundval till att tillgodose exploatörens maximering av byggbarhet på detaljplanytan. Kommunen som äger planarbetet ska använda forskning och rön som bygger på att nu och framtida detaljplaner ska ge en hållbar och god boendemiljö i detaljplanen och dess närområde. Vi tycker att detta detaljplanearbete inte har haft utgångspunkt utifrån nämnda element utan utgått helt från exploatörens önskemål att styra utformningen av detaljplanen. (Hänvisning till en artikel från Göteborgs universitet från 23 januari 2018; Grönområden i staden får oss att må bättre.)

Kommentarer

1. Förslaget innebär att en gräsyta tas i anspråk, men medger även att parkytan i norr utformas för att inbjuda till lek och aktiviteter. Direkt söder om planområdet finns även ytterligare grönytor med möjlighet till lek. Detta samt närheten till Apladalen gör

att både befintliga och nytillkomna bostäder på Karlsdal även fortsättningsvis har goda möjligheter till lek och rekreation.

Kommunen har gjort avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. I detta fall har bedömningen gjorts att aktuell yta är av störst intresse för bostadsbebyggelse i en växande ort med allt större efterfrågan på bostäder. Möjligheterna för att bygga bostäder i centrala lägen i Värnamo är begränsade. Men även mark i mer perifera områden kan vara svår att bebygga på grund av exempelvis skydd av jordbruksmark, strandskydd, biotopskyddade objekt och fornlämningar. Kommunen har därför som ambition att både förtäta stadens centrum och bygga utåt. En förtätning av staden ger viktiga effekter såsom ökat underlag för samhällsservice och kollektivtrafik. Kommunen använder också befintlig infrastruktur (vatten, avlopp och gator) på ett effektivt sätt.

Trafiken i området har sina brister. Med förslaget att förlänga Västermogatan till Floragatan bedöms trafiksituationen få ett bättre flöde. Ytterligare åtgärder i det befintliga nätet kan genomföras som exempelvis generellt parkeringsförbud med tillåten parkering på angivna ytor. Dessa åtgärder kan göras oberoende av arbetet med ny detaljplan. Ny bebyggelse bedöms inte påverka parkeringsmöjligheterna inom området, då kraven vad gäller parkeringsplatser ställs utifrån nu gällande parkeringsnorm. Alla parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten, alltså inom kvartersmarken på plankartan.

2. Trädraden ut mot Floragatan berörs av biotopskydd. Om träden behöver tas ner i samband med en kommande byggnation eller av annan anledning ska tas bort ska dispens sökas hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen tar då beslut om träden kan tas bort, flyttas eller/och ersättas med nya träd.
3. Planområdet ligger ca 150 meter från Lagan och områdets höjd är cirka 5 meter över Lagans normalvattenstånd. Planområdet är dessutom skiljt av från området kring Lagan av bebyggd miljö. Området bedöms därför inte vara av risk för översvämning.
4. Nockhöjderna och angivna takvinklar är satta utifrån möjligheten att bygga i två plan med inredd vind mot Dalstigen respektive två plan mot Floragatan, vilket i skala harmonierar väl med omkringliggande bebyggelse.
5. Vad gäller trafiksiffror avseende tågtrafik har dessa erhållits från Trafikverket och stämmer väl med de siffror som framläggs i yttrandet. Siffrorna har av konsult efter granskningens genomförande kontrollerats med Trafikverket och visat sig stämma. Persontågen är i Trafikverkets material indelade i *persontåg med lok och vagnar* respektive *persontåg med elmotorvagn*, vilket möjligen kan vara anledning till missuppfattningen om för få tågpassager i bullerberäkningen. Planerad bebyggelse utsätts inte för buller som överskrider gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen.
6. Under planarbetet har kommunen utrett om marken är lämplig för förslagen markanvändning, liksom avvägningar och bedömningar har gjorts av; vilka grönytor/aktivitetsytter som finns i området och hur ny bebyggelse bör utformas för att harmoniera med befintlig bebyggelse. Det är kommunens uppfattning att planförslaget

har utformats så att en hållbar och god boendemiljö inom detaljplanen och i dess närområde skapas.

GDPR (Privatperson 11)

Vi har bott i Karlsdal/ Floragatan 13, Berguven 1 sedan 1957. När våra barn var små fick vi med kommunens hjälp montera upp fotbollsmål på grönområdet och detta blev en fin fotbollsplan för alla i området plus alla andra som kom och spelade på ”vår” plan. Nu använder Apladalsskolan och föreningar ”vår” plan till vår glädje. Jag har alltid vurmat för att fysisk aktivitet ska vara en rättighet för en hållbar uppväxt av vår yngre generation och det ska kännas naturligt att ta bollen efter en VM-match när Zlatan eller Victor Claesson gjort mål; att slänga på sig fotbollsskorna och drömmande springa ut och känna hur ett skott i krysset på Karlsdalsplanens fotbollsmål ger inspiration till ett aktivt liv i framtiden.

Vi kan inte förstå att denna aktivitetsyta måste exploateras när det finns lösningar på exploatering av befintliga fastigheter utmed Västermogatan som kan bli bostäder istället för outnyttjade gamla fabrikslokaler som står och förfaller. Det är väl där man börjar med nya detaljplaner om förtätning.

Kommentarer

Förslaget innebär att en grönsyta tas i anspråk, men medger även att parkytan i norr utformas för att inbjuda till lek och aktiviteter. Direkt söder om planområdet finns även ytterligare grönytor med möjlighet till lek. Detta samt närheten till Apladalen gör att både befintliga och nyttkomna bostäder på Karlsdal även fortsättningsvis har goda möjligheter till lek och rekreation.

Möjligheterna för att bygga bostäder i centrala lägen i Värnamo är idag begränsade. Men det finns precis som yttrandet menar ytor som kan bebyggas/ byggnader som kan byggas om till bostäder. En stor andel av dessa tänkbara fastigheter har kommunen ingen rådighet över då de är privatägda. Ytan som nu planläggs ägs av kommunen och byggnation kan därför prövas genom detaljplan på initiativ från privat fastighetsägare. Om andra fastighetsägare har intresse av att bygga nya eller bygga om bostäder på deras fastigheter kan med fördel tidig kontakt tas med kommunens plan- och byggavdelning.

Gemensam skrivelse (19 underskrifter)

Ett stort antal inkomna underskrivna yttranden är samma skrivelse, som undertecknats av olika sakägare. Skrivelsen redovisas nedan:

Detaljplan från 50-talet ska vara gällande och vi har emotsatt oss byggnation på grönyta med högt värde för aktivitet. Denna yta är en oersättlig tillgång för en hållbar stadsutveckling i framtiden. Då socialt och klimatmässigt alla dessa ytor har stor betydelse för boende i området och för medborgare i Värnamo idag och i framtiden.

Det finns modern forskning som klart uttalat att grönområde i stadsmiljö skall prioriteras högt och värderas som värdefull vid samhällsplanering och exploatering. Vi kan inte förstå att svaret på våra yrkanden är att bebyggelse på grönområde klassat som park har;

Samhällsmässigt större betydelse att bebyggas än enskilda boendes intresse i området. I en avhandling av Linnea Eriksson/ institution för fysisk planering kan man utläsa hur man beskriver samhällets kontra boendes intresse och värdering och dess ”betydelse”. (I PBL ska man utgå från vad som från allmän synpunkt är lämplig användning av mark.) Beskriv då vad som är samhällsmässigt större än de synpunkter som vi hänvisar till som forskning, avhandlingar om grönytor/aktivitet ytors funktion i stadsmiljö. Består inte ett samhälle av

boende i områden som skapar livsmiljöer för att området skall ha social aktivitet, möjlighet till rekreation och upplevs som trygg och säker miljö. Som är funktionell med växter, träd och djurliv i samklang med bostäder. Det var denna vision stadsarkitekt och stadsplanerare 1950 tänkte inför framtiden och hur vi skapar hållbara samhällen. Karlsdal är väl nog bevis på hållbara områden i Värnamo kommun. Vid en eventuell framtida exploatering av industriområdet till bostäder på Västermogatan då har grönområdet ännu större betydelse för de boende i en radie av 200–300 meter för social aktivitet och rekreation. Idag och i framtiden är detta hållbar stadsutveckling!

Kommentarer

Förslaget innebär att en gräsyta tas i anspråk, men medger även att parkytan i norr utformas för att inbjuda till lek och aktiviteter. Direkt söder om finns även ytterligare grönytor med möjlighet till lek. Detta samt närheten till Apladalen gör att både befintliga och nytilkomna bostäder på Karlsdal även fortsättningsvis har goda möjligheter till lek och rekreation.

Under planarbetet har kommunen utrett om marken är lämplig för föreslagen markanvändning, liksom avvägningar och bedömningar har gjorts av; vilka grönytor/aktivitetsytor som finns i området och hur ny bebyggelse bör utformas för att harmoniera med befintlig bebyggelse. Det är kommunens uppfattning att planförslaget har utformats så att en hållbar och god boendemiljö inom Karlsdal även fortsättningsvis kan säkerställas.

Kommunen har gjort avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, liksom allmänna intressen som står emot varandra. I detta fall har bedömningen gjorts att aktuell yta är av störst intresse för bostadsbebyggelse i en växande ort med allt större efterfrågan på bostäder. Möjligheterna för att bygga bostäder i centrala lägen i Värnamo är begränsade. Men även mark i mer perifera områden kan vara svår att bebygga på grund av exempelvis skydd av jordbruksmark, strandskydd, biotopskyddade objekt och fornlämningar. Kommunen har därför som ambition att både förtäta stadens centrum och bygga utåt. En förtätning av staden ger viktiga effekter såsom ökat underlag för samhällsservice och kollektivtrafik. Kommunen använder också befintlig infrastruktur (vatten, avlopp och gator) mer effektivt.

ÖVRIGT/ FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR AV PLANHANDLINGARNA

Det har under granskningstiden framkommit önskemål om ett bredare parkområde mellan kvartersmarken och kvarteret Göken. De tidigare föreslagna 4 meterna utökas till 6 meter. Anledning till detta är främst att säkerställa åtkomsten till kommunens vatten- och avloppsledning som finns ska finnas där. Avståndet från ledning till byggrätt behöver vara minst 2,5 meter.

En justering i det sydvästra hörnet av plankartan görs också. En mindre del av parkmarken, söder om Västermogatan ändras till gata. Det är den del som idag utgör vändplan. Anledningen är att utbyggnaden av Västermogatan till Floragatan kan komma att genomföras i ett senare skede och att det då i plankartan måste säkras utrymme för idag planenlig vändplan.

Mars 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
VÄRNAMO 14:2
(Karlsdal) i Värnamo stad

Dnr 17.0759.211
Antagen av KF 2020-05-28
Laga kraft 2020-10-01

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör
följande handlingar:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Granskningsutlåtande

Utredningar som tagits fram
för denna detaljplan:
- Geoteknisk utredning (BGK AB, 17-06-12)
- Riskutredning (ÅF consult, 18-02-08)

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplaner med mera</i>	6
<i>Riksintresse</i>	6
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	8
<i>Bebyggelseområden</i>	12
<i>Friytor</i>	17
<i>Gator och trafik</i>	18
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	21
<i>Brand och räddning</i>	26
<i>Teknisk försörjning</i>	28
MILJÖMÅLEN	30
<i>Miljökvalitetsnormer - luft</i>	31
<i>Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)</i>	31
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	33
<i>Organisatoriska frågor</i>	33
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	34
<i>Ekonomiska frågor</i>	35

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

Här redovisas kortfattat syftet med varje planbestämmelse som finns föreslagna i detaljplan.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

PARK

Park, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir parkmark och att kommunen är huvudman för marken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

GATA

Gata, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

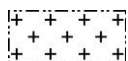
Kvartersmark

B

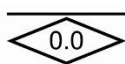
Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Korssmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa mark som enbart får bebyggas med komplementbyggnader eller parkering. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



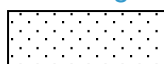
Högsta nockhöjd i meter

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₁0

e₁ – Största exploatering är värdet angivet i kvadratmeter byggnadsarea. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Placering



Prickmark – Byggnad får inte uppföras

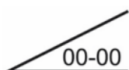
Syftet med bestämmelsen är säkerställa placering av ytor för utevistelse och rekreation inom fastigheten. Lagstöd för denna bestämmelse

Utförande

- b₁ b1- Friskluftsintag får ej placeras mot järnvägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att minska risken att giftiga gaser sprids till bostäder genom ventilation vid olycka med farligt gods.
- b₂ b2- Utrymning av bostäder ska vara möjlig i riktning bort från järnväg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att alternativa utrymningsvägar som leder bort från järnvägen vid olycka med farligt gods på järnvägen.

Utformning

- f₁ f₁ – Fasader ska utformas i trä, puts eller tegel. Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska harmoniera med befintlig bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- f₂ f₂ - Taket ska utformas som sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnationens uttryck för att harmonierna med befintlig bebyggelse Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- f₃ f₃ – Tak ska vara i tegel. Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska harmoniera med befintlig bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.



Intervall för takvinkel i grader.

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnationens uttryck för att harmonierna med befintlig bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Värnamo 14:2. Planområdet avgränsas i öster av Floragatan, i söder av gång- och cykelbanan i Västermovägens förlängning och i väster av bostadsbebyggelsen på Dalstigen. Ny bebyggelse ska harmoniera med befintlig bebyggelse så att området får en sammanhållen karaktär.

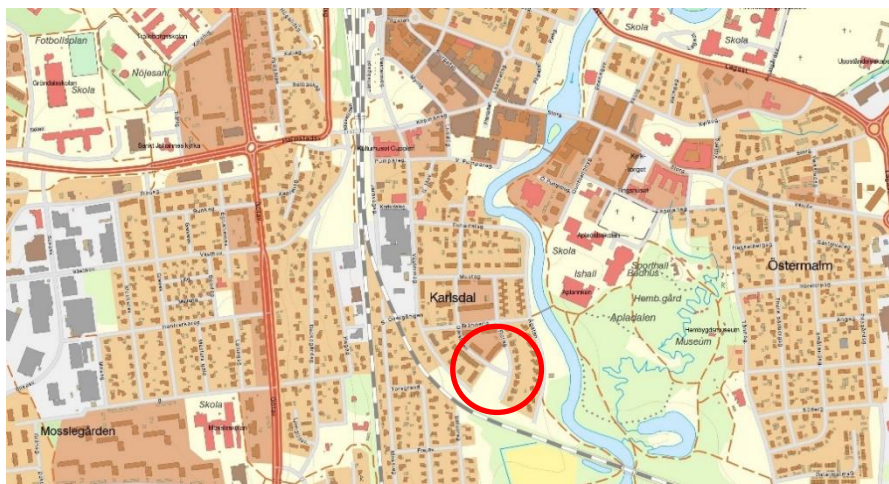
Planförslaget ska även se över trafiksituationen och angöring till området för en säker trafiklösning för såväl planområdet som angränsande kvarter.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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.

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar och är beläget cirka 750 meter söder om Värnamo centrum. Planområdet utgörs i huvudsak av två ytor som idag används som park, samt gata däremellan. Planområdet avgränsas av Västermovägens förlängning i söder, Floragatan i öster, samt befintlig bebyggelse i väster.



Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas eventuellt påverkade riksintressen samt relevanta ställningstaganden och beslut av Värnamo kommun.

Översiktsplan

Värnamo kommun har sedan våren 2019 en ny översiktsplan som kallas *Mitt Värnamo 2035*. Översiktsplanen pekar inte ut planområdet för något speciellt ändamål, men översiktsplanen i sin helhet ger indikationer på att staden i stort kommer behöva förtätas inom dess befintliga bostadsområden. Att föräta på ett centralt läge som på Karlsdal, harmoniserar därför väl med översiktsplanen.

Detaljplaner med mera

Huvuddelen av planområdet, den stora ytan söder om Dalstigen är idag planlagd som Park. Ytan norr om Dalstigen är planlagd som parkering och kvartersmark för Bostadsändamål med byggrätt enbart för garage.

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

F 085 Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Göken, Vipan och Berguven i Värnamo stad, 1955-04-28

F 328 Del av Värnamo 14:2, 2005-09-12

Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

F 085 Är en äldre stadsplan över den södra delen av Karlsdal. Aktuellt planområde ingår som en del av denna stadsplan, och är här reglerat som PARK. Den norra delen av planområdet, norr om Dalstigen har i detaljplan F 328 från 2005 ändrats till bostadsändamål, men medger endast parkering och garage.

Riksintresse

Området påverkas av riksintresset för kommunikation i och med närliggande kust-till-kust-bana mellan Göteborg, Kalmar och Karlskrona. Risk och buller från järnvägen har beaktats i planläggningen. Planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för planområdet, de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna beskrivs ämnesvis. Även konsekvenserna av ändringarna beskrivs löpande i denna del

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet består till stor del av parkmark, med stora gräsytor och träd. Träd i allé förekommer på planerad kvartersmark för bostäder. Delar av planområdet är asfalterad gata.

Topografin i området är förhållandevis plan. Höjdskillnaden inom planområdet är cirka 0,7 meter och lutar från +148,5 meter över havet i norr till +147,8 meter över havet i söder.

I nära anslutning till planområdet finns mycket grönyta, bland annat vegetationszonen utmed ån Lagan och Apladalen på andra sidan ån.



På ortofotot kan man utläsa befintlig användning i området samt se kringliggande vegetation och natur och närheten till Lagan.



Gräsyta inom planområdet som tas i anspråk för bostadsbebyggelse

Förändringar

Planen medför att parkyta och grönytor i den södra delen av planområdet kommer minska när stora delar av gräsyterna tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Därmed ökar den hårdgjorda ytan.

Den norra delen av planområdet, norr om Dalstigen, planläggs ånyo som parkmark med möjlighet att tillskapa en mer kvalitativ park eller lekplats. Utmed Floragatan finns på den större gräsytan en rad med rönträdd. Om dessa träd kommer behöva tas bort för att genomföra ny bebyggelse på kvartersmark för bostad, ska dispens (biotopskyddsdispens) sökas från Länsstyrelsen. Det kan då bli aktuellt med flytt eller nyplantering efter byggnationen.

Geotekniska förhållanden

BGK AB (Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, 2017-06-12) har genomfört en geoteknisk undersökning på yta planerad för bostadsbebyggelse.

Jorden inom området består av ett ytligt mullskikt av mull, sand silt och en del sten. Fyllningens mäktighet är 1,0 meter. Fyllningen underlagras av cirka 3 meter silt. Den översta första metern av silten består av torrskorpa. Silten vilar på siltig lera som har en mäktighet på cirka 14 meter enligt utvärderade CPT-sonderingar.

Konsekvenser

Mot bakgrund av förekommande mycket löst lagrad siltig lera bedöms grundläggning på friktionspålar krävas. Vid grundläggning på pålar bestäms lastkapaciteten på pålarna genom att stötvågsmätning utförs på ett antal provpålar i samband med att arbetet startar eller eventuellt i förväg.

Det aktuella planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt, vilket bland annat innebär att täkt av grus, sand, lera eller jord eller schaktning inte får ske till lägre nivå än cirka en meter över högsta grundvattenyta¹. Vid schaktning lägre än cirka 1 meter över högsta grundvattenyta i området ska alltså tillstånd ha sökts och givits. Behöver man avvika från Länsstyrelsens gällande föreskrifter, vid bland annat sanering av förorenad mark eller vid anordning av källarvåning, ska undantag meddelas av Länsstyrelsen efter hörande av samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden och vattenverkets huvudman.

Radon

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³.

Planområdet ligger precis som stora delar av Värnamo stad, inom ett eventuellt högriskområde för radon. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras. Redovisning av uppmätta halten av markradon kommer att krävas i bygglovsskedet, byggtekniska åtgärder kan då bli aktuella.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ligger 150 meter från Lagan och cirka fem meter över Lagans normalvattenstånd. Mellan Lagan och planområdet är marken redan bebyggd. Inom planområdet finns ingen risk för markskred eller höga vattenstånd (beräknat utifrån 100-årsregn).



Beräknad utbredning vid översvämning, 100-årsregn, Sveriges geotekniska institut (SIG) webverktyg

¹ Länsstyrelsens i Jönköpings län föreskrifter m.m. om skydd för grundvattentillgångar för Värnamo, Värnamo kommun, beslutade den 3 december 1986.

Fornlämningar

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.

Marken ligger inom redan detaljplanelagt område. Några uppgifter om fornlämningar eller andra kulturhistoriskt intressanta lämningar finns inte inom planområdet (FornSök 2017-12-04).

Bebyggelseområden

Bostäder

Förutsättningar

Den omgivande bebyggelsen består uteslutande av bostäder, som varierar i storlek, upplåtelseform och utseende. Öster om planområdet, utmed Floragatan ligger ett kvarter med cirka tjugo villor i 1-1,5 plan. Villorna utmed Floragatan är alla likadana, till storleken och fasadmaterial. De är uppförda i rött tegel med brant sadeltak. Ett av husen har på senare år färgats om till vitt. Förgårdsmarken och trädgårdarna varierar i utseende. Samtliga hus har ett mindre garage och tillbyggnad med inglasat uterum.



Villor i väster

Väster om planområdet ligger ett radhusområde, med tvåvåningslängor i trä. Området består av en längre länga utmed Dalstigen och fyra mindre längor vinkelrätt mot den längre längan och Västermogatan. Strukturen ger känslan av små gårdsbildningar. Fasaderna är färgade i ljusa kulörer; grått och beige. De fönsterlösa gavlarna i rött. Mot planområdet har det närmaste huset trädgårdar och uteplatser. Byggnaderna upplevs som låga, trots sina två våningar.



Radhus mot grönytan och Dalstigen

Nordväst om planområdet ligger ett flerbostadsområde bestående av fyra byggnader med två våningar med inredd vind. Fasaderna är putsade och färgade med ljusa pastellfärger i grönt och rosa. Runt fönsterna har man breda vita ramar, vilket skapar en fasad som upplevs ljus och öppen. Husen är ställda så att de bildar en innergård.



Flerbostadshus i kvarteret Vispan, mot planerad parkyta.

Förändringar

Ny bostadsbebyggelse föreslås på aktuell del av Värnamo 14:2. Bebyggelsen föreslås uppföras i upp till två våningar med inredd vind, i flerfamiljshus och/eller radhus. Förslaget visar en byggnation om cirka 25 lägenheter.

Norr om Dalstigen, utmed fastigheten Vipan planläggs en remsa med sex meters bredd för bostadsändamål, i syfte att möjliggöra större uteplatser för fastigheten Vipan. Marken får inte bebyggas.



Förslag på möjlig exploatering vid genomförande av planen.

Arbetsplatser

Området planläggs för bostäder, park och gata. Intilliggande område består också det av i huvudsak bostäder. Ett mindre antal arbetsplatser finns i förskolan i planens omedelbara närhet. Till Värnamo centrum som har ett brett utbud av arbetsplatser inom service, kontor och handel, är det mindre än 1 kilometer.

Offentlig service

Planområdet ligger centralt i Värnamo tätort. Utbudet offentlig service är därmed att anse som god i närområdet. Närmast på Dalstigen finns förskola. Inom en radie på ett par 100 meter finns både skola, förskolor, vårdcentral, sjukhus samt fritidsanläggningar som simhall, sporthall och friluftsområde.

Efterfrågan på offentlig service kommer inte öka nämnvärt som konsekvens av planen.

Kommersiell service

Inom planområdet finns ingen kommersiell service.

Planområdet ligger cirka 750 meter söder om Värnamo centrum med god tillgång till butiker, restauranger och annan kommersiell service. Tillkommande boende i området tillför nya rörelsemönster och ytterligare underlag för centrumhandel och centrumnära upplevelser och rekreation.

Tillgänglighet

Förutsättningar

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.

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för funktionshindrade enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

Planområdet är förhållandevis plant och ger goda förutsättningar för att skapa tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar.

Förändringar

Tillgänglighetsfrågorna rör i första hand hur byggnader utformas med entréer och andra handikappvänliga åtgärder.

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Kommunfullmäktige har 19 juni 2013 antagit *Miljöprogram för byggnader* som är ett av flera verktyg för att uppnå ett hållbart byggande. Programmet hänvisar till tuffare krav i förhållande till Boverket byggregler som branschen själva anser är rimliga. Karlsdal karaktäriseras i stort av den stora blandningen av enfamiljshus, radhus och flerbostadshus. Området rymmer flera olika epoker. Gemensamt för områdets fysiska gestaltning är framförallt materialvalen. Området består till största delen av fasader gjorda av trä, tegel eller puts. För att skapa ett materialmässigt sammanhållet område läggs en planbestämmelse in som reglerar att fasader ska utformas med trä, tegel och/eller puts.



Bebyggelsestrukturen i området

Planområdet ligger mitt emellan två olika områden, villakvarteren i öster och flerfamiljshusen/radhusen i väster. Bägge områdena upplevs som täta och kompakta och bildar nästan känslan av sammanhängande fasader mot området.

Bebyggelsestrukturen hos flerfamiljshusen och radhusen domineras av större huslängor som är placerade så att de ger upphov till gårdsbildningar. En ny flerbostadsbebyggelse bör knyta an till dessa.

Förändringar

Nya byggnadselement i form av bostadsbebyggelse tillförs stadsdelen. Bland den äldre bebyggelsen läggs nya byggnader till från vår epok som avslutar det gårdsmönster som karaktäriserar radhusområdet. Ny bebyggelse bör relatera till befintlig bebyggelse i framför allt skala och höjd. Fasadmateriell och kulörer bör också ta hänsyn till befintlig bebyggelses karaktär och utseende.

Konsekvenser

Planen medger två byggrätter i vinkel. I den norra delen längs med Dalstigen möjliggörs för byggnation med maximalt tolv meters nockhöjd. Detta motsvarar ungefär två våningar plus inredd vind (träbebyggelse). I öster längs Floragatan möjliggörs byggnation med tacknockshöjd på maximalt elva meter.

Bebyggelsen föreslås utformas med ett flerbostadshus i två våningar med inredd vind ut mot Dalstigen och parken.

Flerbostadshuset bildar då en fond mot parken i norr och är i sin skala en naturlig förlängning av bebyggelsen på Dalstigen.

Ut mot Floragatan föreslås ett tvåvånings radhus om tre till fyra lägenheter. Med radhus mot Floragatan, möts de befintliga villorna i skala och den gröna förgårdsmarken samt de individuella entréerna ger ett mjukt möte med omgivningen. Genom sin placering kan befintlig trädallé bevaras på förgårdsmarken.

Eftersom omkringliggande miljö präglas av framförallt material som trä, puts och tegel ska ny exploatering genomföras med fasadmaterialen trä, tegel eller puts. Taket ska vara av tegel. Detta säkerställs i detaljplanen med bestämmelser kring val av fasadmaterial och takmaterial.

Friytor

Förutsättningar

Idag finns stora friytor inom planområdet. Den stora fotbollsplanen medger lek och bollspel. Två fotbollsmål finns i på den stora ytan. Söder om planområdet, intill järnvägen finns lekplats och ytor för pulkabacke samt andra stora grönytor. Intill planområdet rinner Lagan med omgivande grönska.



Karlsdalsparken, med flerbostadshus och villor i fonden.

Förändringar

Med planens genomförande försvinner yta för lek och bollspel. Då ytan bebyggs krymper grönytan. För att bebyggelsen ska medges måste tillräcklig del av tomten utgöras av friytor, gårdsmiljö som medger lek och utevistelse. Planen anger största antal kvadratmeter som tomten får bebyggas med. I bygglovs-skedet kommer frågor om fastighetens utformning beaktas. På så vis säkerställs att de boende på fastigheten får tillgång till friytor.

Konsekvenser

För allmänheten minskar allmänna grönytor i närområdet. Detta måste beaktas och göra att kvarvarande ytor ses över och får höjd kvalitet för att kompensera bortfallet av den stora grönytan. Sammantaget i området finns det dock fortfarande en omfattande möjlighet till friytor för lek, bollspel och rekreation.

Naturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga större naturvärden. Ytan utgörs till största del av monokulturell gräsmatta med enstaka träd. Längst i öster finns en trädrad med rönträdd. De gröna värdena inom planområdet utgörs främst de stora arealerna. I planområdets närhet utgörs de största naturvärdena av kantzonen utmed Lagan. Här finns en variationsrik flora av träd och andra växter.

Förändringar

Planen medför att gräsytor minskas.

Konsekvenser

Planen medför ingen påverkan på områden med höga naturvärden. De naturvärden som finns i form av träd och trädrader ska, om de tas bort vid byggnationen, ersättas inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik (gcm-trafik)

Förutsättningar

Planområdet angörs från norr, via Västermogatan eller Brännerigatan, via Floragatan eller Dalstigen.

Västermogatan löper ända från järnvägsstationen och centrum och slutar som en återvändsgata med vändplats strax intill planområdets sydvästra hörn. Gatan är bred men saknar trottoar eller långsgående gång- och cykelväg från Brännerigatan och söderut.

Dalstigen är smal och har bilparkering längs gatan, vilket gör upplevelsen av gatan ännu smalare. Dalstigen är enkelriktad. Endast trafik norrifrån är tillåten. Gatan ansluter mot Floragatan i väster, vilket möjliggör rundkörning. Gatan har en smal trottoar mellan snedparkeringen och bebyggelsen väster om gatan.



Dalstigen med dubbelsidig parkering

Floragatan löper från Brännerigatan i norr och slutar i söder i höjd med planområdets södra gräns. Gatan slutar som en återvändsgata, men saknar vändplats.



Floragatans södra ände, utan vändmöjlighet

På samtliga gator är hastigheten satt till 40 km/tim.

Gatunätet i stort kring planområdet har inga kapacitetsproblem. Trafikintensiteten är låg. Däremot är Dalstigen smal och parkerade fordon som ska backa ut utgör en viss risk för oskyddade trafikanter. Floragatan slutar som återvändsgata men saknar vändplats.

Förändringar

Planen möjliggör att Västermogatan förlängs och ansluts till Floragatan. Detta bedöms minska trafiken på Dalstigen, då boende i tillkommande bebyggelse och södra delen av Floragatan i högre grad kommer välja att köra längs Västermogatans förlängning. En viss minskning bedöms även ske på Brännerigatan samt Floragatans norra del. Det blir ett

mer naturligt flöde, då Västermogatan är bred och bilisterna angör området den vägen. Samtidigt åtgärdas också avsaknad av vändplats på Floragatan, då trafiken kan fortsätta på Västermogatan.



Ny trafikstruktur

Konsekvenser

Med ny trafikstruktur minskar trafiken i första hand på Dalstigen. Floragatans problem med avsaknad av vändplats löses. Trafiken bedöms öka något på Västermogatan. De oskyddade trafikanterna får förbättrad möjlighet att röra sig utmed Västermogatan.

Kollektivtrafik

Till närmaste busshållplats Västbovägen, utmed Sveavägen är det omkring en kilometer promenad från planområdet. Till järnvägsstationen är det ett promenadavstånd om cirka en kilometer från planområdet.

Konsekvenser

Planen är inte i den omfattningen att några förändringar på kollektivtrafiknätet är aktuella. Planen medför ingen påverkan på kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

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 på fastigheten. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värde för att få fram behov

av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt 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 bil finnas.
- en parkeringsplats avsedd för fordon till rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Planområdet är idag obebyggt. Vid planeringen av tomten ska tillräckliga ytor avsättas för parkering, så att gällande parkeringsnorm följs. Parkeringsplatser för ny bebyggelse ska lösas inom kvartersmark.

Förändringar

Planen medför att omkring 25 nya bostäder uppförs. Exploatören ska uppfylla kommunens parkeringsnorm. Ytor reserveras med plusmark för att enbart kunna bebyggas med komplementbyggnader såsom carport och garage.

Konsekvenser

Planens genomförande bedöms inte innebära några konsekvenser på det kringliggande gatunätet avseende parkering, under förutsättning att all parkering löses på fastigheten.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Buller är önskat 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 buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

Beräkning av buller från vägtrafik: Bullerberäkningar för trafikbuller har beräknats enligt "Nordisk beräkningsmodell" och gällande EU-krav. Beräkningar och ljudutbredningskartor avseende vägtrafikbuller har tagits fram med programmet Novapoint 20.10 Buller.

Som utgångsvärden för de aktuella bullerkällorna har trafiksiffror erhållits från Trafikverket för tågtrafiken och räknats upp till prognosåret 2035. För biltrafiken har inga mätningar funnits att tillgå. Men då trafiken i området uteslutande sker av boende och besökare och service till dessa, har trafiken uppskattats till fem bilrörelser per bostad.

Beräkningarna har gjorts utifrån framtida prognostiserad trafik för år 2035.

Följande prognostiserade trafiksiffror för år 2035 har använts:

- Dalstigen: 150 fordon/årsmedeldygn varav 0 % tung trafik. 40 km/h högsta (skyltad) hastighet
- Floragatan: 250 fordon/årsmedeldygn varav 0 % tung trafik. 40 km/h högsta (skyltad) hastighet
- Västermogatan: 250 fordon/årsmedeldygn, varav 0% tung trafik. 40 km/h högsta (skyltad) hastighet
- Persontåg elmotorvagn X11, 50 m långt, 32 per/årsmedeldygn
- Persontåg med lok och vagnar, 100-150 m långt, 12 per årsmedeldygn.
- Godstågtåg, max 650 meter långt, 10 per årsmedeldygn.

Bullerberäkningar



Bullerutbredningskarta för väg- och järnvägsbuller, dygnsekvivalent nivå 2,0 m över mark.



Bullerutbredningskarta för väg- och järnvägsbuller, maximal nivå 2.0 m över mark.

Trafiken på kringliggande gatunät är ringa och har låg hastighet. Biltrafiken ger inte upphov till buller som överskrider gällande riktvärden.

Den stora bullerkällan i området är järnvägen, som löper cirka 50 meter söder om planområdet. Från järnvägen klaras riktvärden på 60 dBA i ekvivalent nivå vid alla fasader. Dock utsätts merparten av fasaderna för maxvärden som överskrider 70 dBA.

Eftersom persontåg med lok och vagnar genererar högre bullernivå än tågen med elmotorer är då dessa tåg passerar området som maxnivåer uppstår. Detta sker idag åtta gånger per dygn och beräknas ske tolv gånger per dygn prognosåret 2035, vilket är cirka en gång per timme. Längden på tågen varierar beroende på veckodag och säsong, vilket har inverkan på bullret. Dessa tåg trafikerar tågbanan dagtid. Natttid, mellan kl 22-06 passeras planområdet idag av två persontåg av tystare modell samt ett godståg.

Konsekvenser

Ljudnivån är generellt god. Närheten till järnvägen innebär höga maxnivåer, men låga ekvivalenta nivåer. Natttid är trafiken låg på järnvägen, med endast tre tåg per natt med dagens trafiksiffror. De högsta maximala nivåerna sker dagtid. Framtida trafikökning bedöms ske främst mellan 06-22.

Planen medför inte någon ökad påverkan av vägtrafikbuller i omgivningen. Planerad bebyggelse utsätts inte för buller som överskrider gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen, från järnvägen. Däremot kan åtgärder för att klara riktvärden för uteplats om 70 dBA i maximal nivå bli aktuella. Förslagsvis kan gemensam skyddade uteplats anordnas på gården.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

Det finns inte några politiskt beslutade riktvärden för vibrationer. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Förändringar

De mest känsliga markförhållandena för vibrationer är vid finkorniga jordarter med hög vattenkvot exempelvis lera eller silt. Vid sådana markförhållanden måste man vara mycket uppmärksam på risken för vibrationer. Vid avstånd närmare än 30 meter från spår finns stor risk för störande vibrationer medan det vid avstånd över 50 meter är risken liten såvida inte känsliga geologiska förhållanden finns.

Konsekvenser

Närmaste föreslagna byggrätt är 60 meter från spåren och bedöms inte utsättas för vibrationer som överstiger rekommenderade riktvärden. Då inga mätningar har utförts kan det inte uteslutas att rekommenderade riktvärden överskrids. Mätningar bör utföras innan byggnaderna projekteras så att grundläggningsmetod och stomme klarar rekommenderade riktvärden om 0,4 mm/s vägd RMS.

Farligt gods

Förutsättningar

Planområdet ligger cirka 55 meter från järnvägen. På järnvägen transporteras årligen omkring 2 884 godståg. Av dessa utgörs cirka 4,5% av transporter med farligt gods. Med beaktning av detta har en separat riskutredning för farligt gods på järnvägen gjorts.

Förändringar

Riskutredningen visar på att individrisknivån inom planområdet bedöms som acceptabel. Samhällsrisknivån är delvis inom ALARP-området vilket innebär att säkerhetshöjande åtgärder bör vidtas om de är samhällsekonomiskt rimliga. De skadehändelser som har identifierats bidra mest till samhällsrisken är utsläpp av giftig gas, varför åtgärder mot dessa händelser ska prioriteras.

Följande åtgärder rekommenderas riskutredningen:

- Friskluftsintag riktas bort från järnvägen. Friskluftsintag kan exempelvis förläggas på byggnadens tak. Detta minskar de boendes exponering i händelse av ett utsläpp av giftig gas.
- Byggnader utförs så att det är möjligt att utrymma i riktning bort från järnväg.
- Buskage och träd som finns närmast järnvägen bör finnas kvar då de kan öka luftens turbulens och därmed minska den giftiga gasens koncentration vilket leder till lägre exponering i händelse av utsläpp. Antagande görs att de säkerhetshöjande åtgärder som föreslagits implementeras för att sänka risknivåerna. Under dessa förutsättningar antas utformning av detaljplanen följa principen att riskreducerande åtgärder skall övervägas i området mellan acceptabel och ej acceptabel risk (ALARP).

Konsekvenser

Planen medför ingen ökad risk för att människor ska utsättas för fara. De slutsatser och rekommendationer som kommit fram i riskutredningen har arbetats in i detaljplanen.

Sol- och skuggförhållanden

Förutsättningar

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå.

Förändringar



Illustration som visar redovisar skuggor från föreslagen bebyggelse vid vårdagjämning, kl 12 respektive kl 16, vårdagjämning

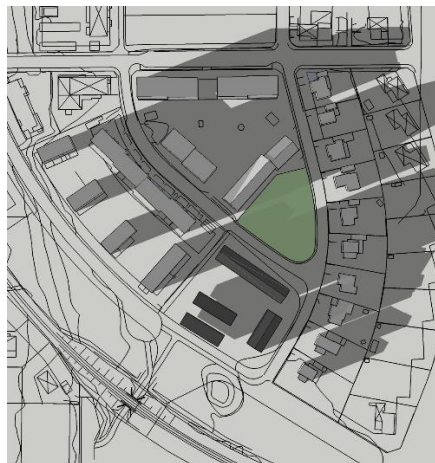


Illustration som visar redovisar skuggor från föreslagen bebyggelse vid vårdagjämning, kl 12 respektive kl 16, höstdagjämning.

Konsekvenser

Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka befintliga närliggande bostäders tillgång till tillräckligt med solljus. Beskuggning av befintlig bebyggelse nordöst om planerad bebyggelse sker höst- och vintertid när solen står lågt sydväst. Sommartid och dagtid sker ingen påverkan.

I enlighet med utförd sol- och skuggstudie anser kommunen det acceptabelt om ett hushåll har minst fyra timmars direkt solljus i slutet av oktober.

Planen säkerställer möjligheten till goda sol- och skuggförhållanden för befintliga och tillkommande bostäder genom att begränsa bebyggelsens högsta tillåtna byggnadshöjd och genom att i övrigt begränsa exploateringsgraden.

Belysning

Gatubelysning finns idag på samtliga gator inom planområdet. Om Västermogatan förlängs behöver gatubelysningen byggas ut enhetligt med befintliga gatlyktor.

Markföreningar

Det finns inga kända indikationer på att området skulle vara utsatt för markföreningar. Fastigheten har inte tidigare varit bebyggd.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

I korsningen Floragatan – Dalstigen, samt i Floragatans södra

ände finns brandposter. Dessa anses täcka det behov som kan uppkomma vid brandolycka.

Vid byggnation ska tillräckligt utrymme säkras runt byggnader för angreppsvägar, uppställning av räddningsfordon etc. Räddningstjänsten kräver ett avstånd på maximalt 50 meter från byggnad för hus upp till fyra våningar. Det innebär att räddningsfordon kan nå de aktuella byggnaderna från såväl Dalstigen, Västermogatan och Floragatan.

Angreppsvägar säkerställs i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA och ansluts till det kommunala VA-nätet.

Vatten och avlopp

Närmaste vattenförekomst till planområdet är Lagan, cirka 170 meter mellan området och strandlinjen. För vattenförekomsten gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen, både utöver vattnet och in över land. Planområdet omfattas därmed inte av strandskydd. Planens genomförande bedöms inte inverka på Lagan och Lagan bedöms inte heller utifrån gjorda karteringar påverka planområdet med höga vattenflöden.

Inom området finns ledningar för vatten och avlopp, både spillvatten och dagvatten. En vattenledning ligger delvis på det som planeras som kvartersmark, och behöver därför flyttas. Den aktuella ledningen går i nord-sydlig riktning utmed gränsen mot kvarteret Göken 8. För att möjliggöra flytt av ledningen reserveras sex meter parkmark (allmän platsmark) längs med planområdets sydvästra gräns.

Området ansluts till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Dagvatten

Vid exploatering av parkmark ändras regnvattnets naturliga avrinningsförhållanden. Vattnet hindras från att tas upp av växter och från att infiltrera ner i marken och vidare transporteras till grundvattnet. Förändringen innebär att dagvattenvolymer ökar. Dagvatten kan förenklat definieras som regn och smältvatten som rinner av från byggnader; infrastruktur och andra hårdgjorda ytor.

Möjligheterna till fördröjning inom tomten bör ses över med hänsyn till att ytterligare ytor inom området kommer att förses med hårdgjord beläggning (exempelvis asfalt, marksten, gatsten och tak). Detta är något som kommer att bidra till en snabbare avrinning. Dagvatten från området bör i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom området. Detta kan göras genom att arbeta med gröna ytor, väggar och tak. Kommunen ställer dock inga krav på detta i detaljplanen.

Beräkningar av flödet från kvartersmarken inom planområdet har genomförts.

Total fastighetsarea är cirka 4 000 m². Utgångspunkt i beräkningarna har varit utbyggnad enligt planbesked med följande ingångsvärden;

- 1 152 m² takyta (idag 0 m²)
- 700 m² asfaltsyta (idag 0 m²)
- 2 342 m² grönyta (idag 4 000 m²)

Systemet ska dimensioneras för att klara:

- Återkomsttid om fem år för fylld rörledning. Det som kallas hjässdimensionering.
- Dagvatten når markytan med marköversvämning som följd med återkomsttid om tjugo år.

Beräkningarna har jämförts med aktuell situation inom området. Vid ett 10-års regn ökar flödet med 60 liter/sekund. För att klara ett oförändrat flöde ut till kommunens nät krävs en magasinvolym om 43 m³. Med Värnamo kommuns policy om att kommunen ska ansvara för hanteringen av fördröjningsmagasin föreslås ett sådant magasin placeras på allmän platsmark.

Åtgärder för fördröjning av dagvatten kan även medföra en positiv påverkan på områdets utemiljö, då lösningar bidrar till en större andel gröna ytor i anslutning till byggnation. Åtgärderna kan därigenom kompensera för den grönyta som riskerar att försvinna vid en exploatering.

Förändringar

Grönytan är idag obebyggd och består endast av gräsmatta. Exploateringen innebär att marken kan bebyggas och därutöver hårdgöras ytterligare för parkeringsplatser, gångytor, uteplatser med mera. Detta innebär att dagvattenmängderna ökar. Ett dagvattenmagasin kommer behöva installeras för att hantera fördröjning av de ökade vattenflödena. Detta finns utrymme för att genomföra på allmän platsmark GATA, NATUR eller PARK.

Konsekvenser

Ökad byggnadsyta och mer hårdgjorda ytor innebär att större mängd dagvatten måste ledas bort och tas om hand. Det kommunala dagvattensystemet i området är ansträngt och har begränsad kapacitet att ta emot ytterligare volymer. För att klara de kraven kan eventuellt lokaltomhändertagande/fördröjande åtgärder behövas. Detta ska regleras i exploateringsavtal mellan byggherren och kommunen.

Värme

I planområdet finns ledningar för fjärrvärme.

Fjärrvärmeledningar är dragna inom yta som idag är parkmark och ska planläggas som kvartersmark för bostadsändamål. Ledningarna ska därför flyttas till parkmark intill. Parkmarken görs för detta ändamål 6 meter bred.

Den föreslagna bebyggelsen är utformad så att det är möjligt att placera solceller på taket riktade mot söder.

El och tele

Förutsättningar

Inom planområdet finns ledningar för el och tele. Dessa är dragna i gatumark och genomkorsar inte område som är aktuellt för byggnation.

Förändringar

Ingen flytt av el- och teleledningar behöver göras. Däremot behöver inkoppling ske från befintliga ledningar till ny bostadsfastighet.

Avfall

Avfallshanteringen ska ordnas inom fastigheten. Hantering ska utformas så att möjligheter till sortering finns samt uppfyller kraven enligt renhållningsordningen för 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 lokala miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

God bebyggd miljö påverkas positivt genom att man förtätar staden. Platsen har nära till kommersiell och offentlig service samt har gång- och cykelavstånd till Värnamo centrum och tåg- och bussförbindelser.

Grönyta tas i anspråk, men samtidigt skapas nya gröna ytor skyddade från buller och trafikpåverkan, där människor kan vistas och barn leka. Kvaliteten på kvarvarande grönytor höjs.

Den planerade bebyggelsen bedöms få positiva sociala konsekvenser. Möjligheten att bygga nya bostäder i olika upplåtelseformer och hustyper möter ett behov i staden och de nya bostäderna ger goda förutsättningar för ökad integration och mångfald. Fler människor kan ta del av vardagslivet och mötas i en stad med många kvaliteter och blandade upplåtelseformer.

Den nya bebyggelsen ger ökade möjligheter till möten inom planområdet. Ett ökat befolkningsunderlag medför möjligheter till utökad service i kringliggande områden. Fler människor i rörelse på gatan och fler bostäder i området kan bidra till en tryggare miljö.

Miljökvalitetsnormer - luft

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. Idag finns det miljökvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften,
- olika parametrar i vattenförekomster,
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten,
- omgivningsbuller.

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 genomfört olika mätningar av luftkvalitén i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvalitén. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort, varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

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 yttrat sig kring behovsbedömningen. Länsstyrelsen håller med kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön. Kommunen beslutade 28 augusti 2019 att detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap. eller MB 6 kap.

Sammanfattningsvis från behovsbedömningen så påverkas miljömålen God bebyggd miljö samt Ett rikt växt- och djurliv. Utifrån behovsbedömningen har följande frågor utretts vidare i detaljplanen: trafik, risk med farligt gods och buller.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen.

Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandelen har ingen självständig rättsverkan utan ska ses som ett förtydligande av planens syfte ur genomförandesynpunkt. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår enbart av plankartan med tillhörande planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane- processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen under våren 2020.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen, och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller en ny plan tas fram. Vid förändring efter genomförandetidens slut äger fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Kommunen har till följd av det kommunala huvudmannaskapet en rättighet, samt vid fastighetsägarens påkallande också en skyldighet, att mot författingsenlig ersättning lösa in allmän platsmark. Exploatörer inom planområdet ska enligt lag bekosta utförandet av allmän plats. I den aktuella detaljplanen kan utförandet komma att handla om iordningställande av gaturum samt parkområde. All mark inom planområdet ägs idag av kommunen.

Värnamo kommun är huvudman för allmänna vattentjänster inom planområdet, det vill säga tillhandahållande av vatten och hantering av spill- och dagavloppsvatten. Kommunen bygger ut allmänna ledningar och ansvarar för framtida drift och underhåll mot att fastighetsägaren erlägger taxeenliga avgifter. I den mån detaljplanen medför att befintliga ledningar behöver flyttas eller att anläggande av särskild dagvattenhantering krävs bekostas detta av exploatören.

Värnamo Energi AB innehar områdeskoncession för elnätet inom planområdet och ansvarar därmed för elnätsutbyggnad och elförsörjning.

Värnamo Energi AB ansvarar också för fjärrvärme- och optonätet i området.

Avtal

Enligt markanvisningsavtal ska exploatören ingå köpeavtal med kommunen inom sex månader från den dag planen vunnit laga kraft. Exploatören ska köpa den mark som i detaljplanen planläggs för bostadsändamål.

I samband med upprättandet av detaljplanen ska samtliga genomförandefrågor regleras i ett exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och Värnamo kommun. Exploateringsavtalet tar upp frågor som rör marköverlåtelse, fastighetsbildning, bekostande av allmän plats, dagvattenhantering, flytt av ledningar med mera, och konkretiserar därmed de frågor som tagits upp i markanvisningsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan de fastighetsbildningsåtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen genomföras, vilket innebär att en del av Värnamo 14:2 avstyckas och bildar ny fastighet för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör också att en mindre del av Värnamo 14:2 kan överföras till Vippan .

Ledningar, servitut med mera

Inom planområdet finns ledningar för VA, el, tele och fjärrvärme. Dessa ledningar, förutom fjärrvärmeledningar och en vattenledning är dragna i mark som föreslås bli gata och park, det vill säga allmän platsmark. Fjärrvärmeledningar är dragna inom yta som idag är parkmark och ska planläggas som kvartersmark för bostadsändamål. En vattenledning går delvis

över kvartersmark. Denna flyttas ut till parkmarken utmed kvarteret Göken 8.

Samtliga kostnader för flytt av ledningar belastar exploatören. Ledningsägare ansvarar för att säkra sina befintliga och framtida ledningar med medgivanden, nyttjanderätt, servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar bekostas av exploatören. Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatören. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

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

Exploatören ansvarar och bekostar i sin helhet exploateringen inom kvartersmark. I samband med exploateringen kan kompletterande utredningar vad avser exempelvis geoteknik och radon komma att krävas. Ansvaret och kostnaden för dessa belastar exploatören.

Mars 2020
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristoffer Karlsson
Planeringsarkitekt

Annacarin Holm
Planeringsarkitekt
BSV arkitekter & ingenjörer

Behnam Sharo
Stadsarkitekt