

Detaljplan för fastigheten
**LÄKAREN 2 MED FLERA
(DOKTORSGATAN – SILKESVÄGEN)**
i Värnamo stad

Dnr 16.1056.211
Antagen 2017-02-23
Laga kraft 2017-03-22

PLANBESKRIVNING

PLANENS DOKUMENT

En detaljplan består av flera olika dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. För att berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd behövs en redovisning med både karta och förklarande text. Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft blir plankartan med bestämmelser juridiskt bindande.

I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt kända servitut och andra rättigheter som berörs av planen.

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

Beroende på vilket planförfarande som ska användas för aktuell plan kan det behövas ytterliga handlingar. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara behovsbedömning, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (2017-01-20)
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra för att befintlig vårdinrättning kan expandera sin verksamhet samt att möjliggöra för att allmän linjetrafik kan köras mellan Silkesvägen och Doktorsgatan.

Detaljplanen (hädanefter även refererad till som ”planförslaget”) medger utökning av byggnadsarea om ungefär 3 100 kvadratmeter på fastigheten Läkaren 2 och aktuell del av fastigheten Läkaren 4 (i plankartan kvartersmark med beteckning D, vård), jämfört med nuvarande sammanlagda byggnadsarea inom planområdet.

Detaljplanen medger också en ny bussgata mellan Doktorsgatan och Silkesvägen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Planområdet gränsar till sjukhusområdet i sydvästra delen av Värnamo stad. Planområdet utgör ett markområde på drygt 4 hektar och består av både kvartersmark och allmän platsmark (fastigheten Hornaryd 3:1). Kvartersmarken ägs av Jönköpings läns landsting AB fransett fastigheten Mossle 16:20 som ägs av Värnamo kommun. Kommunen är markägare för allmän platsmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunövergripande översiktsplan från 2002 står det att kommunen ska verka för att vägnätet effektiviseras och kollektivtrafiken blir snabbare, bekvämare och tillgängligare, att trafiksäkerheten ökar och att miljöbelastningen från motorfordon begränsas samt att kommunens goda kommunikationsläge förstärks.

I fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo kommun för delen Värnamo stad, från 2006, står det att centrala delar av staden kommer få framkomlighetsproblem när alla utbyggnadsområden byggs ut. Möjliga åtgärder som nämns i fördjupningen är bland annat en utbyggd kollektivtrafik.

Detaljplaner m m

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 147 | Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Värnamo stad (Backegårdsområdet), fastställd 1967. |
| F 165 | Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Värnamo stad (Kv. Smeden, Skräddaren m.m.), fastställd 1971. |

F 271 Detaljplan för Läkaren 2 med mera (GC-väg vid Doktorsgatan) i Värnamo stad, antagen av kommunfullmäktige 1993.

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

En mindre del av allmän platsmark (gata och park eller plantering) i stadsplanen från 1967 omfattas av planförslaget. Delar av park- och planteringsområden i stadsplanen F 165 föreslås bli stadsbussgata. Kvartersmark för vård och teknisk anläggning i detaljplanen antagen 1993 omfattas av planförslaget. Även delar av allmän park- och naturområden i samma detaljplan omfattas av förslaget.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Kommunala beslut i övrigt

Uppdrag att upprätta detaljplan för angränsande fastighet Doktorn 14 pågår. (Msn §131, 2013-04-15) Det planarbetet är inför antagande men då det förslaget går omlott med detta förslag kommer planförslaget för Doktorn 14 med flera att revideras och skickas ut på granskning på nytt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet släntar svagt nedåt mot grönområdet i väster. Inom planområdet är nivåskillnaden cirka 5 meter från lägsta respektive högsta punkt. Ytskiktet inom planområdet är mestadels filtrerbar (gräs) med omväxlande fristående lövträd och lövträdsdungar.

Geotekniska förhållanden

Två geotekniska undersökningar har gjorts tidigare i och i närområdet av detaljplaneförslaget.

På uppdrag av Jönköpings läns landsting utfördes i maj månad 1971 grundundersökning för ett planerat vårdhem i Mossle, Värnamo. Vårdhemmet som idag är bostäderna på fastigheten Läkaren 4 samt industrin på Kopparslagaren 1. Området för bostadshusen utgörs av delvis vattensjuk skogsmark med ställvis förekommande ytsten och ytblock. Området sluttar jämt mot ett i väster (i skogskanten) befintligt dike. Jorden utgörs av ett mellan 0,2 - 0,6 meter tjockt myllalager delvis med dytorvsinslag. Härunder följer mjälilig och sandig och delvis grusig mo. Omkring 2,0 meter under markytan får den mjälilige och sandiga mon moränkaraktär och blir mycket flytbenägen. Borrstopp på block eller berg har i de tre undersökta punkterna påträffats cirka 2 meter under markytan.

Av resultatet från de undersökta punkterna att döma kan grundläggningen av enplanshus ske på hel bottenplatta i nivå med markytan efter att mylla och eventuell dytorv urschaktats. Vid schaktning djupare än 0,6 – 1 meter under markytan kan länshållning erfordras. Jorden är flytbenägen. Dränering som läggs i filter krävs.

Grundundersökningen för förbindelsevägen mellan industrin och bostäderna visar på att jorden utgörs under cirka 0,4 meter av mylla i huvudsak av mjälilig och sandig mo, tjälfarlighetsgrad

III. Grundvattenytan låg vid undersökningstillfället cirka 0,8 meter under markytan. Några direkta undersökningar för körytor och parkeringsplatser har inte utförts.

2005 gjordes en geoteknisk undersökning med syftet att kontrollera jordens egenskaper för grundläggning av planerad enplans-tillbyggnad av Fortunagården, hus 4 (Läkaren 2). I tillhörande rapport som var framtagen 2006 framgår det att jordens relativa fasthet i orörd mark oftast var hög. Ytligt är den relativa fastheten låg i några punkter (mindre än 5 kN totalmotstånd ned till 0,2-0,5 meters djup under markytan). Därefter är jordens relativa fasthet hög till mycket hög. På grunda djup har stopp för berg eller block erhållits.

Grundläggning kan utföras med grundplattor/kantförstyvad platta på mark efter det att mylla och asfalt schaktats bort och urgrävning gjorts där låga sonderingsmotstånd konstaterats.

Förekommande material med inslag av silt är mycket flytbenäget i samband med nederbörd och vid omrörning. Terrassytor läggs lutande för vattenavrinning. Urgrävning utförs så att rena schaktytor erhålls, gäller även befintliga rörgravar. Exakt urgrävningnivå bestäms i samband med schaktning, och utdras i plan utanför planerad byggnad lika med den packade fyllningens höjd.

Geoteknisk undersökning i samband med bygglov kommer krävas.

Radon

Planområdet är utpekade som högriskområde för markradon enligt en översiktlig utredning framtagen av myndigheten Sveriges geologiska undersökning¹.

Högriskområden utgörs huvudsakligen av höga halter av markradon, vilket kräver radonsäkert byggande. Dock kan annat utförande tillåtas om noggrannare mätningar påvisar lägre värden för enskilda fastigheter.

Risk för skred/höga vattenstånd

Lägsta marknivån inom planområdet är cirka 179 meter över havet. På uppdrag av Jönköpings läns landsting utfördes i maj månad 1971 grundundersökning för ett planerat vårdhem i Mossle, Värnamo. Vårdhemmet som idag är bostäderna på fastigheten Läkaren 4 samt industrin på Kopparslagaren 1. Området för bostadshusen har tidigare varit delvis vattensjuk skogsmark med ställvis förekommande ytsten och ytblock. Området sluttar jämt mot ett i väster (i skogskanten) befintligt dike. Grundvattenytan låg inom detta område mellan 0,6 - 1,0 meter under markytan vid observation i grundvattenrör och spadborrhål.

I grönområdet finns utrymme för breddning av ytvatten i dike.

Av resultatet från de undersökta punkterna (1971) att döma kan grundläggningen av enplanshus ske på hel bottenplatta i nivå med markytan efter att mylla och eventuell dytorv urschaktats. Vid schaktning djupare än 0,6 – 1 meter under markytan kan länshållning erfordras. Jorden är flytbenägen. Dränering som läggs i filter krävs.

Planbestämmelsen NATUR säkerställer utrymme för naturområde. Bestämmelsen omfattar dagvattendamm.

¹ Sveriges geologiska undersökning, SGU, är expertmyndighet för frågor om berg, jord och grundvatten.

Fornlämningar

Finns inga kända fornlämningar inom eller i direkt närhet av planområdet. 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.

Bebyggelseområden

Planområdet omfattar bebyggelse som tillhör pågående vårdverksamhet och angränsar till ett större flerfamiljsområde (kvarteret Doktorn) samt Hornaryds industriområde.

Bostäder

Till planområdet angränsar fastigheten Doktorn 14. På fastigheten finns idag flertalet lamellhus i tre våningar samt punkthus i fyra våningar. I ett parallellt pågående detaljplanarbete för Doktorn 14 föreslås ett nytt punkthus i åtta våningar och att övriga bostadshus får uppföras i fyra våningar.



VY FRÅN NORDÖST

Skissförslag på ny byggnad inom kvarteret Doktorn av Accent Arkitekter, 2013-09-11.

Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Väst och norr om planområdet ligger Hornaryds industriområde med diverse verksamheter. Närmsta industribyggnad är byggd 2008 och är ungefär fem meter hög. Gällande detaljplan tillåter 8 meter höga industribyggnader med verksamheter som inte får vara störande för omgivningen.

Offentlig service

Norr om planområdet på fastigheten Läkaren 4 finns det ett antal byggnader i ett plan som hyser en habiliteringsverksamhet. I gällande plan tillåts allmänt ändamål i högst en våning.

Den del av fastigheten Läkaren 4 som omfattas av planområdet är del av Fortunagården, en vårdinrättning på fastigheten Läkaren 2. Vårdinrättningen omfattas också av planförslaget. Fastigheten Läkaren 2 och delen av fastigheten Läkaren 4 får användas enligt gällande detaljplan (F 271) till vårdändamål. Byggnaderna får vara i högst en våning. F 271 medger att största byggnadsarean får vara högst 1 450 kvm för Läkaren 2 samt 782 kvm för vårdändamål på fastigheten Läkaren 4.

Bebyggelsen som idag finns på fastigheten Läkaren 2 utgör en total byggnadsarea på ungefär 1 100 kvm. På grund av ägoförhållandena kan nuvarande verksamhet inte expandera. Med liten avvikelse har fastigheten Läkaren 4 överexploaterats i förhållande till gällande detaljplan med cirka 200 kvm.

Byggnadsarean på den del av fastigheten Läkaren 4 som omfattas av aktuellt planförslag uppgår i dagsläget också till ungefär 1 100 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för de båda fastigheterna inom aktuell planområdesgräns uppgår därmed till ungefär 2 200 kvadratmeter. Inom användningsgräns med beteckning D (vård) medger planförslaget en byggrätt om 5 300 kvadratmeter. Detta innebär att planförslaget medger utökning om ungefär 3 100 kvadratmeter på fastigheten Läkaren 2 och aktuell del av fastigheten Läkaren 4 (i plankartan kvartersmark

med beteckning D), jämfört med nuvarande sammanlagda byggnadsarea. Byggnad får uppföras i högst en våning, I. Vind får inte inredas, v_1 .

Konsekvenser av planenlig byggrätt är utökad trafik till och från verksamheten samt ökat behov av parkering, se information under rubriken *Gator och trafik*. Ökad belastning på befintligt VA- och värmesystem är också en konsekvens av planförslaget. Ytterligare information finns under rubriken *Teknisk försörjning*.

Kommersiell service

Närmaste kommersiella service finns på sjukhuset där det finns apotek, restaurang och kafé. Sjukhuset ligger cirka 400 meter (promenadväg) från planområdet. Planförslaget tillåter ingen kommersiell service.

Tillgänglighet

Regler om tillgänglighet och användbarhet gäller för tomter och byggnader enligt 8 kap. PBL och 3 kap. PBF. Marken är så pass flack att marken inom planområdet kan ordnas på ett tillfredsställande sätt gällande tillgängligheten och användbarheten.

I samband med bygglovsprövning ska en byggnads tillgänglighet och användbarhet prövas.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av huslängor med delvis tegel- och träfasad samt en större byggnad med träbeklädd fasad. Samtliga byggnader upprättade med sadeltak.

Planens intentioner är att möjliggöra för att vårdinrättning kan expandera på ett ändamålsenligt sätt. Byggrätters placering avgränsas i förhållande till allmän platsmark, gata, och avstånd till allmänna ledningar inom kvartersmark.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inte inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Gröna miljöer har visat sig fungera som bra hjälpmedel vid behandling och sysselsättning i vården. Promenader i naturmiljö, till exempel i parker med träd som erbjuder skydd från stadens hektiska liv, ger bland annat förbättrad koncentrationsförmåga och ökad mental kontroll ².

Inom angränsande sjukhusområde finns stora grönområden med klippta häckar, diverse stigar och asfalterade gångar. Planområdet omfattar allmän plats, naturområde som främst är till för dagvattenhanteringen av närliggande industriområde.

En 18-hålsbana för discgolf (18 hål = 18 utkast och korgar), även kallat ”frisbeegolf”, finns delvis på sjukhusområdet (Läkaren 1 och 2) och i naturområdet (del av Hornaryd 3:1). Discgolfbanan sköts av föreningen Värnamo Frisbee Club. Den för kommunen redovisade bansträckningen bedöms inte påverka planförslaget.

Naturområdet som omfattas av planförslaget kommer fortsättningsvis ha användningsbestämmelsen NATUR. Syftet med naturområdet är att säkerställa mindre park-, vatten- och

² (Berman et al., 2008)

friluftsanläggningar, liksom andra komplement för naturområdets användning. Inom naturområde, allmän plats, kan föremål för frisbeegolf upprättas utifrån rådande lagstiftning (upplåtelse av offentlig plats).

Gator och trafik

Planområdet ligger i sydvästra delen av Värnamo stad i anslutning till Värnamo sjukhus. Biltrafiken matas in från Doktorsgatan och Grängsgatan.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I anslutning till planförslagets östra gräns finns idag en allmän gång- och cykelväg. I den norra delen av planförslaget, på intern körbana tillåts allmän gång- och cykeltrafik i gällande detaljplan. En allmän gång- och cykelväg i grönområdet ansluter till den interna körbanan och binder därmed samman bostadskvarteren med industriområdet med en allmän förbindelse för gående och cyklister. Övriga körbanor är interna och används för vårdändamålet.

Planförslaget innebär att lokalgatan utökas från Doktorsgatans vändplan till fastighetsgräns för Läkaren 2 till och med en del av intern körbana inom fastigheten Läkaren 4. Den del av intern körbana som ligger i östvästlig riktning inom fastigheten Läkaren 4 görs om till allmän platsmark, BUSSGATA₁, buss i linjetrafik tillåts liksom allmän gång- och cykeltrafik. Bussgatan fortsätter ut i grönområdet och ansluter till lokalgatan Silkesvägen, norr om planområdet. Den delen säkerställs med planbestämmelse, BUSSGATA₂, buss i linjetrafik tillåts. Cykeltrafik på bussgatan genom grönområdet är tänkt att förbjudas med lokal trafikföreskrift. Två bilspärrar – en från vardera riktning i fråga om angöring av bussgatan – är tänkta att anläggas i syfte att hindra biltrafik på bussgatan.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger vid Värnamo sjukhus, ungefär 400 meter (promenadväg) från planområdet.

Med planförslaget kommer bussar i linjetrafik att trafikera en ny bussgata genom planområdet. Från Silkesvägen i nordvästra delen av planområdet till Doktorsgatan i sydöstra delen. Enligt länstrafikens uppgifter kommer det gå två busslinjer förbi planområdet. Linje 202, Gislaved-Reftele-Värnamo, och en ny stadsbuss, grön linje.

Busslinje	Vardag	Helg
202	cirka 70 bussrörelser	cirka 15 bussrörelser
Grön linje	cirka 35 bussrörelser	cirka 10 bussrörelser

Planförslaget säkerställer att enbart bussar i linjetrafik får genomfart mellan Silkesvägen och Doktorsgatan genom planbestämmelsen BUSSGATA₂, enbart buss i linjetrafik tillåts. Den sydliga delen av tänkt bussgata är tänkt att tillåta allmän gång- och cykeltrafik för att ansluta till befintlig gång- och cykelväg som kommer från industriområdet västerifrån, genom grönområdet. Planen säkerställer det med planbestämmelser, BUSSGATA₁, buss i linjetrafik tillåts liksom allmän gång- och cykeltrafik.

Parkering , varumottagning, utfarter

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 värdetal för att få fram

behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. 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.

Inom kvartersmark finns det 22 markerade parkeringsplatser för bil (ortofoto, 2015). Två av de markerade parkeringsplatserna kommer inte kunna användas eftersom planförslaget förbjuder utfart från fastigheten ut på tänkt bussgata.

Enligt kommunens parkeringsnorm behövs en särskild utredning göras för att beräkna bilplatsbehovet för vårdlokal/bostad. Av befintligt parkeringsbehov, föreslagen utbyggnadsmöjlighet och tillgänglig markyta för ytterligare parkering, bedöms frågan om utökat parkeringsbehov inte som avgörande. Areal för ytan inom användningsgräns med beteckning D (vård) uppgår till ungefär 19 200 kvadratmeter. Byggrätt inom samma användningsgräns uppgår till 5 300 kvadratmeter. Differensen, ungefär 13 900 kvadratmeter, är mer än tillräckligt utrymme för parkering. Frågan om parkering hanteras i detalj i samband med bygglov.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 55 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)

Planförslaget möjliggör för vårdverksamhet som bedöms vara lika känslig mot buller som bostadsändamål. Den mängd trafikrörelser som tillkommer i och med planförslaget eller den mängd uppräknad trafikrörelser (2035) medför inte till störande bullervärden från trafiken. Befintliga industriverksamheter ligger på tillräckligt långt avstånd för att inte nå upp till störande bullervärden.

Belysning

I området finns gatubelysning både inom kvartersmark och på allmän platsmark. I och med planförslaget kommer delar av privat gatubelysning ändras och ny kommunal belysning kommer anläggas.

Trafik kommer tillkomma på nya platser i planområdet. Där risk för störande ljuskäglor från tillkommande trafik kan uppstå, finns det utrymme att anlägga växtlighet på kvartersmark.

Brand och räddning

Brandstationen ligger cirka 1,2 km från planområdet. Räddningsfordon har rätt att använda bussgatan.

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Räddningstjänsten blir samrådd med i samband med val av bilspärrstyp.

Närmaste vattenbrandpost är i grönområdet mellan fastigheterna Läkaren 4 och Doktorn 14. Brandposten är eluppvärmad och A-klassad, vilket innebär att den ska leverera minst 1000 l/min

och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten, som hålls eluppvärmd och kontrolleras årligen.

Teknisk försörjning

Inom fastigheten Läkaren 4 finns idag en intern anläggning som försörjer både Läkaren 2 och 4 med värme, vilket innebär att det finns flera anslutande ledningar, både privata och allmänna. Det finns även ett större allmänt ledningsstråk genom fastigheten Läkaren 2.

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anslutningar till fastigheterna sker från ledningsstråket som ligger i gränsen mellan fastigheterna Läkaren 2 och 4.

I och med att planen kommer medföra till ändrad fastighetsindelning, kommer ny förbindelsepunkt att anordnas för fastigheten Läkaren 4. Dagvatten kommer avvattnas via ledningar till grönområdet inom planområdet.

Allmänna underjordiska ledningar tillgängliggörs med planbestämmelsen u inom kvartersmark.

Värme

Fjärrvärme är utbyggt i området.

Allmänna fjärrvärmeledningar i området finns i grönområdena både väster och öster om vårdanläggningarna. Allmänna fjärrvärmeledningar finns även i ledningsstråket mellan fastigheterna Läkaren 2 och 4 samt från cykelvägen i västra grönområdet in i kvartersmarken till teknisk anläggning.

Från teknisk anläggning på kvartersmarken går interna fjärrvärmeledningar till övriga delar av fastigheten Läkaren 4 samt till Läkaren 2.

Allmänna underjordiska ledningar tillgängliggörs med planbestämmelsen u inom kvartersmark.

El och tele

Inom Värnamo stad ansvarar Värnamo Energi för eldistributionen. Fastigheterna Läkaren 2 och 4 har elanslutningar som inte kommer påverkas av planen.

Skanova äger teleledningar inom planområdet. Ledning ligger i ledningsstråket på fastigheten Läkaren 2. Ledningen förgrenar sig till en byggnad på fastigheten Läkaren 4 samt söder ut genom Läkaren 2 och avviker österut mot huvudbyggnaden på Läkaren 1 (Sjukhuset).

Allmänna underjordiska ledningar tillgängliggörs med planbestämmelsen u inom kvartersmark.

Avfall

Avfallshanteringen ska ordnas på kvartersmark.

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 miljö mål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

Kommunen ska verka för:

”att hälsosamma och sociala boende- och arbetsmiljöer med närhet till grönska och vatten skapas samt att störningar i redan befintliga miljöer begränsas” samt

”att god balans mellan grönytor och bebyggelse inom etablerade tätortsområden bibehålls”.

Planförslaget innebär att befintlig vårdinrättning kan expandera samt att kollektivtrafiken kan trafikera delar av grönområde och att del av kvartersmark för vårdinrättning övergår till bussgata med allmän gång- och cykeltrafik. Det innebär ingen större negativ eller positiv påverkan för god bebyggd miljö. Viss del av befintligt grönområde hårdläggs för bussgata. Planen tydliggör gränsen mellan allmänna ytor och privata samt tydliggör ansvaret för allmän platsmark vilket är förutsättning för god bebyggd miljö.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Idag finns det miljö kvalitetsnormer för:

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

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2009-10 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 miljö kvalitetsnorm förekommer inte.

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

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska detaljplaner, vars genomförande kan antas få en betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Redovisning vad gäller miljökonsekvenser ska ha ett visst innehåll och uppfylla vissa krav. Miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program regleras enligt 6 kap. 11-18 och 22 §§ miljöbalken.

Behovsbedömning är genomförd. En behovsbedömning är en bedömning av huruvida planen kan medföra betydande miljöpåverkan och därmed om en miljöbedömning ska genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Sammanfattat framkom av behovsbedömningen att miljömålen God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan påverkas. Frågor som utifrån behovsbedömningen har utretts vidare under processen är trafik, markradon, känslig verksamhet och rekreativa aktiviteter. Miljökonsekvenserna har bedömts vara av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att det inte krävs någon separat miljöbedömning för detta detaljplaneärende.

Länsstyrelsen hade under plansamrådet inget att erinra mot behovsbedömningen. Planen förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Genomförandedelen av planbeskrivningen ska redovisa de åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras med utökat planförfarande, vilket innebär att planförslaget ska genomgå både samråd och granskning innan den kan antas av kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen våren 2017.

När detaljplanen är antagen och lagakraftvunnen kommer de juridiska, ekonomiska och praktiska åtgärder som krävs planens genomförande att företas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av densamma.

Kommunen har vid kommunalt huvudmannaskap en rättighet, samt vid fastighetsägarens påkallande också en skyldighet, att mot författningsenlig ersättning lösa in allmän platsmark. Allmän platsmark i denna detaljplan omfattas i de delar den inte redan är kommunalt ägd av ett exploateringsavtal och en överenskommelse om fastighetsreglering. Den nya detaljplanen kommer att innebära utbyggnad och upprustning/ändring av allmän plats. Exploatörerna i området ska enligt lag bekosta utförandet. Enligt upprättat exploateringsavtal ska kommunen bekosta utförandet.

Kommunen ansvarar för tillhandahållande av färskvatten samt bortledning av dag-, drän- och spillvatten inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Huvudmannen ansvarar för att allmänna ledningar byggs ut fram till kvartersmark för respektive fastighet, samt ansvarar för framtida drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet. Det allmänna ledningsnätet i området kräver till följd av detaljplanen vissa ombyggnader.

Värnamo Energi AB är huvudman fjärrvärme och elnät inom planområdet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggnader, anläggningar, interna ledningar, hantering av dagvatten och liknande inom sin kvartersmark.

Avtal

Ett övergripande exploateringsavtal är upprättat mellan Värnamo kommun och Region Jönköpings län med anledning av exploateringen. För detaljplanens upprättande har ett planavtal ingåtts mellan samma parter. Exploateringsavtalet har i genomförandesyfte kompletterats med en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering. En servisanmälan som reglerar förändringarna i det allmänna VA-nätet och kostnader härför har upprättats av berörd fastighetsägare. Ytterligare något kompletterande servitutsavtal kan komma att tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning, servitut med mera**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas. Genomförande av planen förutsätter följande fastighetsbildning:

- Överföring av del av fastigheten Läkaren 4 till fastigheten Mossle 16:20 som i enlighet med detaljplan utgör allmän platsmark.
- Överföring av del av fastigheten Läkaren 4 (del av kvartersmark söder om blivande bussgata) till fastigheten Läkaren 2,
- Överföring av del av fastigheten Mossle 16:20 till fastigheten Läkaren 2 som i enlighet med detaljplan utgör kvartersmark,
- Upphävande av officialservitut för väg till förmån för Läkaren 2 och belastande Mossle 16:20.
- Förordnande om befintliga avtalsrättigheters bestånd i samband med fastighetsreglering.

Upprättad ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering reglerar punkt 1 t o m 4 ovan.

Utöver ovanstående fastighetsbildning kan det också bli tal om ledningsförrättning för att säkra allmänna ledningar inom planområdet. Allmänna ledningar kan också säkras med avtalsservitut och nyttjanderättsavtal. Inom kvartersmark i planområdet reserveras flera områden för allmännyttiga underjordiska ledningar, detta markeras i detaljplanen med ett ”u”.

Det kan också komma att bli aktuellt med diverse fastighetsrättsliga avtal och åtgärder mellan fastigheterna Läkaren 1, Läkaren 2 och Läkaren 4, och till viss del också berörande fastigheterna Mossle 16:20, Hornaryd 3:1 och Kopparslagaren 1.

Tomtindelning, fastighetsplan m m

Inom planområdet finns inga omedelbara bestämmelser om fastigheternas indelning.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Värnamo kommun och Region Jönköpings län. Kostnaderna fördelas mellan parterna i enlighet med upprättat exploateringsavtal och kompletterande planavtal.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer att erhålla utgifter till följd av fastighetsbildning, upprustning/ändring och utbyggnad av allmän platsmark, ändringar av det allmänna VA-nätet och upprättande av nya förbindelsepunkter m m.

Kommunen kommer att erhålla inkomster till följd av avgifter för VA. Dessa avgifter rör utökad areal för Läkaren 2 samt upprättande av nya förbindelsepunkter för Läkaren 2 och 4.

Kommunen kan komma att erhålla inkomster till följd av avgifter för bygglovspliktiga åtgärder inom planområdet.

Avgifter för VA och bygglov grundas på en vid var tid för respektive avgift gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för respektive exploatör

Såsom ägare till kvartersmark inom området kommer utgifter för genomförandet av exploateringen inom sin kvartersmark att erhållas. Exploateringen inom kvartersmark kan komma att omfatta byggnation av byggnader och andra anläggningar, bygglovsavgift, hantering av dagvatten och andra interna ledningar m m.

Exploatören kommer att erhålla utgifter för VA. Dessa avgifter rör utökad areal för Läkaren 2 samt upprättande av nya förbindelsepunkter för Läkaren 2 och 4.

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

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av befintliga allmänna ledningar inom kvartersmark i detaljplanen bekostas av exploatören som också svarar för avtal och samordning med ledningsinnehavare.

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse enligt detaljplanen kommer att medföra att fler kan få vård inom Värnamo stad. Bättre hälsa och ökad trafik kommer bli några konsekvenser av detta.

Säkerställande i plan av bussgata kommer medföra en effektivare och attraktivare kollektivtrafik för Värnamo stad. En effekt av det blir att fler troligen kommer åka kollektivt. Konsekvenserna av det är färre trafikanter inom andra trafikslag (däribland färre resor med bil, färre gående och cyklister), vilket bland annat bidrar till mindre koldioxidutsläpp och färre trafiksituationer med oskyddade trafikanter.

Januari 2017

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Fälth
Planeringsarkitekt

Henrik Gustavsson
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

Detaljplan för fastigheten
**LÄKAREN 2 MED FLERA
(DOKTORSGATAN – SILKESVÄGEN)**
i Värnamo stad

Dnr 16.1056.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Läkaren 2 med flera (Doktorsgatan – Silkesvägen) i Värnamo stad har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 16 december 2016 – 9 januari 2017. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på samhällsbyggnadsförvaltningen (före detta miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen) och på Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats.

Fem yttranden utan erinringar och ett yttrande med erinran har kommit samhällsbyggnadsförvaltningen tillhanda. Yttrandena redovisas och kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Räddningstjänsten, Värnamo kommun
- Tekniska utskottet, Värnamo kommun

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Ägare till fastigheten Doktorn 14

- Finnvedsbostäder AB har planer på att uppföra ett punkthus på kv. Doktorn 14 som angränsar mot kv. Läkaren 2. Lämplig infart är ifrån Doktorsgatan. (Förlängning av Doktorsgatan.) Förslag att del av naturområde ändras för att möjliggöra infart till planerat punkthus.

Kommentarer

- Del av ovan nämnt naturområde planläggs som ”GATA”. (Läs mer under rubriken ”Övrigt”). Detta hindrar inte framtida tillfart till fastigheten Doktorn 14 från Doktorsgatan. Frågan rörande tillfart till fastigheten Doktorn 14 kommer utredas i samband med det fortsatta arbetet med detaljplan för fastigheten Doktorn 14 med flera. Kommunens uppfattning är att tillfart vad gäller det planerade punkthuset lämpligen sker från norr.

ÖVRIGT

Efter granskning har följande justeringar gjorts:

- Planområdesgränsen söder om Doktorsgatans förlängning justeras något. Huvudsyftet är att inte behöva ta med den nu inkluderade ytan i annan detaljplan.
- Del av allmän platsmark norr om Doktorsgatans förlängning, planlagd som ”NATUR”, justeras till allmän platsmark ”GATA”. Anledning och motivering: Kommunen ser justeringarna att föredra då det inom aktuellt område kommer till möjligheter och flexibilitet vad gäller framtida utformning av grönytor, gata, gång-, cykel och mopedväg, utfarter och vändplan. ”GATA” inom aktuell användningsgräns innebär således inte att hela ytan has för avsikt att asfalteras.
- Användningsgräns mellan ”D” (vård) och ”BUSSGATA₁” justeras i plankartan. Justeringen, i den planerade bussgatans innerkurva, görs för att överensstämna med aktuell projekteringsritning.
- Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen. Exempelvis har meningen ”Cykeltrafik på bussgatan genom grönområdet är tänkt att förbjudas med lokal trafikföreskrift.” lagts till under rubriken ”Gatunät, gång-, cykel och mopedtrafik”.
- Redaktionella ändringar har gjorts i plankartan och i planbestämmelserna. Exempelvis har egenskapsgränser mellan prickmark och prickmark tagits bort. (Egenskapsgränserna i fråga saknar funktion och medför otydlighet.)

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Januari 2017

Henrik Gustavsson
Planeringsarkitekt