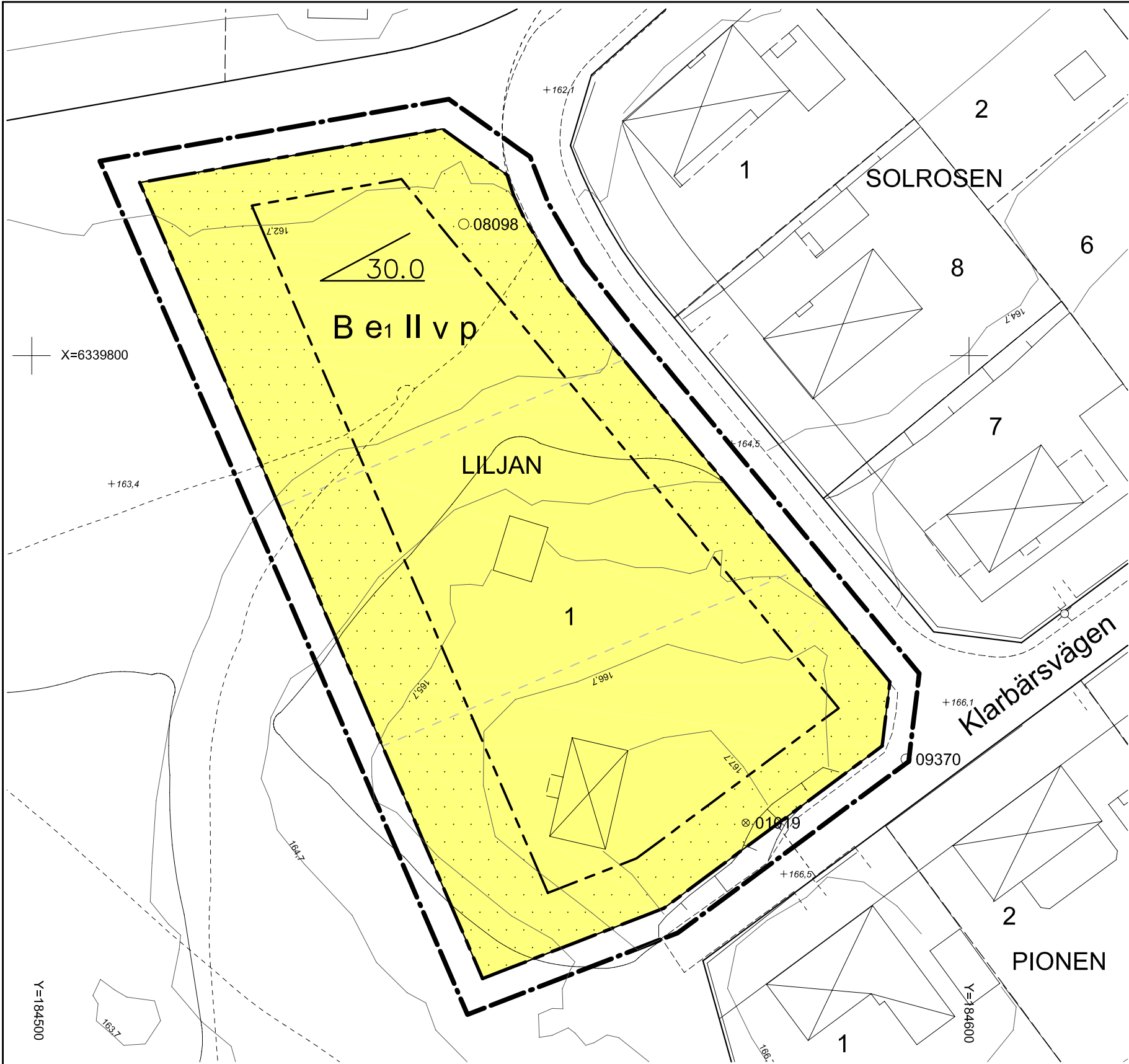




GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- Kvartersnamn
- Tomtnummer
- Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Fornlämning
- Markkonturer
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur
- Järnvägsspår
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Ledning
- Ledning i jord
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt

Höjdfixpunkt
Rutnätspunkt
Befintlig markhöjd
Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000. Fastighetsredovisningen aktuell 2008-04-02 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Håkan Sellgren
tf mätningsschef

F 346

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns ritad 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Största sammanlagda byggnadsarean får inte överskrida 1/4 av tomt arean

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- p Uthus, garage och andra komplementbyggnader får inte placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns utan grannes medgivande
- 0.0 Största taklutning i grader
- v Vind får inte inredas
- II Högsta antalet våningar

BYGGNADSTEKNIK

- Endast källarlösa byggnader
- Dagvattnet ska i den mån det är möjligt omhändertas lokalt inom planområdet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft

DETALJPLAN FÖR LILJAN 1		Antagandehandling	
PLANKARTA		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	
		Antagande	KF
Värnamo stad, Värnamo kommun		2009-02-26	
Upprättad 2008-10-17 Reviderad 2008-11-10		Laga kraft	
		2009-03-25	
Fredrik Meurling Planarkitekt, SWECO			
		Skala 1:500 (A3)	

Värnamos Malm-Sten AB

Detaljplan för Liljan 1
Värnamo stad, Värnamo kommun

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Växjö 2008-10-17

Reviderad 2008-11-10

SWECO Infrastructure AB

Fredrik Meurling

Uppdragsnummer 2292659000

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med tillhörande bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning

Bakgrund och syfte

Markanvändningen inom fastigheten Liljan 1 behöver ändras genom ny detaljplan. Huvudsyftet är att skapa möjligheten att stycka av fastigheten för att tillskapa två nya bostadstomter för exploatering.

Enkelt planförfarande

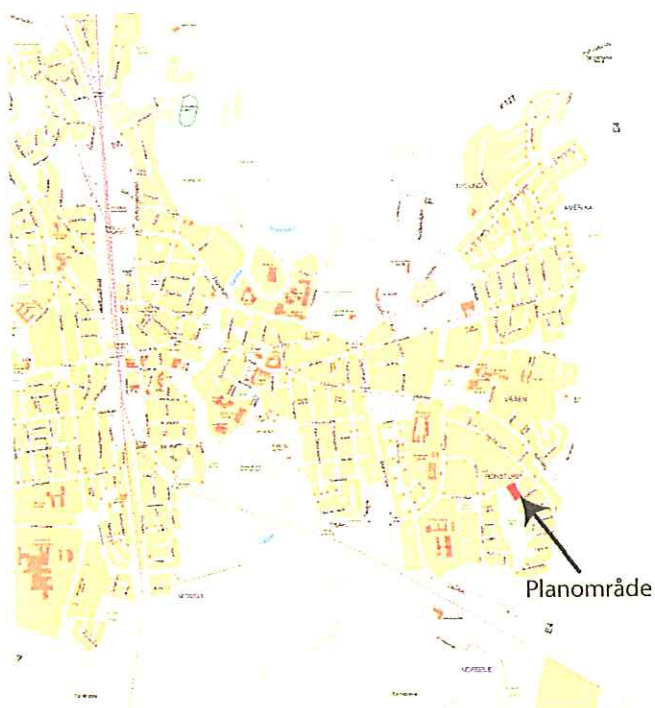
Detaljplanen har i samrådsskede prövats med ett enkelt planförfarande. Samrådet visade på att fler intressen fanns i ärendet och därför har ärendet övergått till normalt planförfarande.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 2 km sydost från centrum i Värnamo. Området angränsar mot öster och söder till villabebyggelse, mot norr till flerbostadshus och mindre grönyta. Åt väster angränsar ett grönområde med en lekplats.

Området används idag som rekreationsyta och som tomtmark för den befintliga byggnaden vilken används som samlingslokal.



Planområdets läge i tätorten (Värnamo kommun)

Areal

Planområdet omfattar ca 3800 kvm.



Planområdets avgränsning (Värnamo kommun)

Markägförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

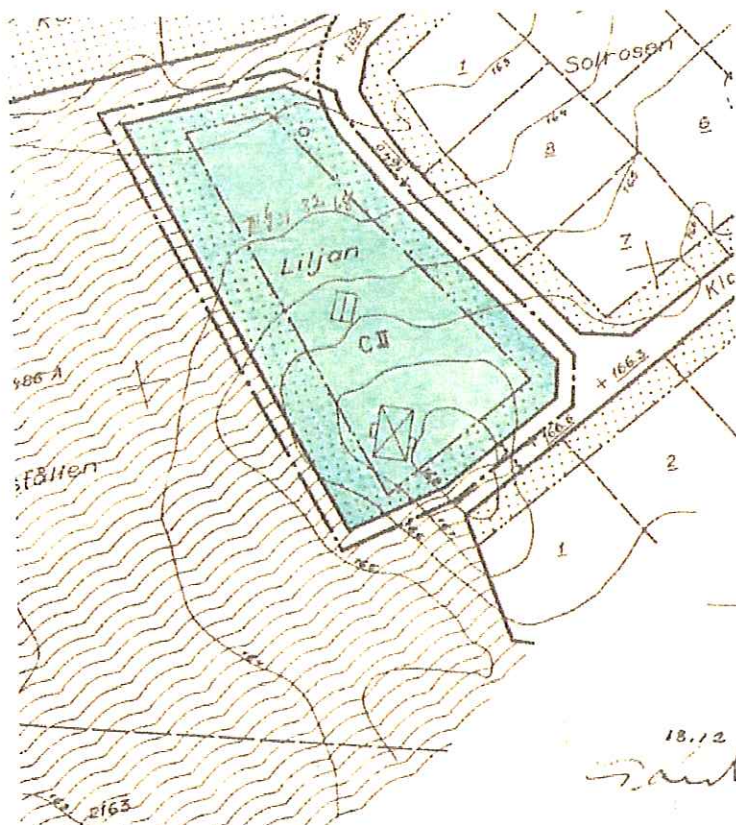
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Värnamo kommun, fördjupning av Värnamo stad, antogs 2006-03-30. Området ingår i befintlig tätortsbebyggelse.

Detaljplaner

För området finns en gällande detaljplan som vann laga kraft 1969-09-24. Syftet i gällande plan är att området ska vara tillgängligt för samlingslokaler.



Gällande detaljplan för Liljan 1

Program

Planprogram har inte upprättats och anses inte nödvändigt då planen reglerar befintlig detaljplan och dessutom följer intentionerna i översiktsplanen.

Riksintressen

Området innefattas inte av något riksintresse eller natura 2000 områden.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planen anses, enligt bilagd behovsbedömning, inte leda till någon betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i 6 kap 11§ MB. Därför kommer ingen miljöbedömning att göras. Den eventuella påverkan på miljön och identifierade konflikter tas upp i kapitlet "konsekvenser av planförslaget".

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Terrängen inom planområdet är något kuperad och sluttar från sydväst till nordost. Området har en högsta punkt + 167,7 moh i sydväst där också en byggnad är placerad. Från den punkten sluttar sedan marken framförallt norrut med ett visst avtagande ifrån mitten av området och avslutar på en nivå av +162,7 moh.

Fastigheten har skötts på två olika sätt där den sydvästra delen har skötts som tomtmark till den befintliga byggnaden. Gräset är där något ojämnt och det finns större stenar i marken samt ett antal träd. I den andra delen är marken fri från stenar och träd, samt gräsklippt för att smälta in i den gräsyta som ligger väster om planområdet. Träden består i huvudsak av björkträd. En vacker ek finns i områdets sydöstra ytterkant.



Bild tagen från norr



Bild tagen från sydväst

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning av planområdet har genomförts 2008-05-09. Undersökningen visar att marken består av ett mulskikt med vissa inslag av sand till ett djup av ca 0,5 meter som sedan följs av morän.

Förorenad mark

Inom eller kring området finns ingen historia eller nuvarande verksamhet som föranleder misstanke om att förorenad mark skulle förekomma.

Radon

Radonmätningar har gjorts i samband med den geotekniska undersökningen. Mätningarna visade på ett mätvärde av 17-18 kBq/m³ vilket innebär att marken är inom riktvärdena för normalradonhalt. Byggnader ska uppföras radonskyddade.

Risk för skred/ras eller höga vattenstånd

Marken bedöms inte vara i risk för skred eller ras. Området ligger utanför något riskområde för höga vattenstånd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar har påträffats inom eller i närheten av planområdet. Översiktsplanen anger inte heller att det finns några speciella kulturmiljövärden inom området. Om indikationer på fornlämningar påträffas i samband med markrengöring ska arbetet omedelbart avbrytas vid den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Kringliggande bebyggelse utgörs i huvudsak av villabostäder uppförda under 1970-talet. Fasaderna utgörs överlag utav ljust tegel med detaljer i brunt eller vitt trä. Byggnaderna är i 1 ½ plan och tomtstorlekarna är ca 800 kvm.

I den norra delen finns ett antal flerbostadshus. Fasaderna utgörs av gult tegel med vita detaljer vid fönster och balkong. Byggnaderna är i tre våningar.



Bebyggelse längs Klarbärsvägen



Flerbostadshus norr om planområdet

Tillkommande byggnadsvolymer

Planförslaget innebär möjligheten att uppföra två nya huvudbyggnader med tillhörande garage. Föreslagna byggnader förändrar utblicken för tre befintliga tomter, då de placeras mellan befintlig bebyggelse och en grönyta. Den planerade utbygganden blir belägen i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och stärker bebyggelsestrukturen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området angörs från Klarbärsvägen. Vägarna i området ingår i allmän platsmark och tillhör Värnamo kommun. Trafikmängden kommer att öka vid planens genomförande men bedöms som ringa.

Inom planområdet finns inga gång- och cykelvägar. Tankar finns på en gång- och cykelväg som förbinder Klarbärsvägen med Körsbärsvägen. Den kommer då placeras direkt norr om planområdet. Idag används grönytan i planområdets norra del för att nå lekplatsen, som ligger strax väster om planområdet, eller för att nå områden väster ut.

Parkering och utfarter

Parkering för boende och besökande sker på den enskilda fastigheten för boende i området. Utfarter bör anordnas med tillräckligt avstånd till gatukorsning och nödvändig sikt från intilliggande lokalgata för att minimera risker vid in- och utfart från tomter.

Störningar

Utbyggnaden kan komma att innebära vissa schaktarbeten vilka kan komma att innebära tillfälliga störningar under en byggnation.

Brandskydd

Ny bebyggelse skall placeras på ett inbördes tillräckligt avstånd så att risk för brandspridning begränsas. Alternativt att nya byggnader som uppförs närmare gränsen till en granntomt än 4,0 meter, ska utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas. Detta innebär att utökade krav kan komma att ställas för vägg mot angränsande tomt i enlighet med den brandtekniska klassificeringen.

Teknisk försörjning

El

Elförsörjningen sker genom anslutning till Värnamo energis lokala elnät.

Värmeförsörjning

Uppvärmningen av den tillkommande bebyggelsen ska ske med frånluftsvärmepump.

Dagvatten, VA

Området kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Dagvatten tas om hand lokalt direkt på bostadstomterna. Vid stora regn och höga flöden då marken är mättad, förs överblivet dagvatten vidare via lokalgatan som lägsta punkt i området vidare till det lokala dagvattennätet som går norr om planområdet. Detta genererar en ökad belastning på det befintliga systemet vilket dock är dimensionerat för att kunna hantera ökningen.

Avfall

Sophämtning sker vid tomtgräns mot lokalgata.

Administrativa frågor

Genomförandetiden skall vara fem (5) år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft. Övriga administrativa frågor tas upp i genomförandebeskrivningen.

Medverkande

2008-11-10
SWECO Infrastructure AB

Fredrik Meurling
Uppdragsansvarig

Antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26
Laga kraft 2009-03-26

Värnamos Malm-Sten AB

Detaljplan för Liljan 1 Värnamo stad, Värnamo kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Växjö 2008-10-17

Reviderad 2008-11-10

SWECO Infrastructure AB

Fredrik Meurling

Uppdragsnummer 2292659000

Organisatoriska frågor

Syfte

Syftet med detaljplanen är att justera gällande bestämmelser så att de medger bostadsbebyggelse och möjliggör fastighetsbildning för nya tomter.

Planen hanteras enligt normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd – våren 2008

Utställning – december 2008

Antagande – januari 2009

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra planen utan skyldighet till ersättning för utebliven byggrätt.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet. Genomförandet av åtgärder inom kvartersmark åligger exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Markfrågor

Planområdet omfattas av fastigheten Liljan 1.

Fastighetsbildning

De nya fastigheterna bildas genom avstyckning som genomförs av Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Som följd av planläggningen får kommunen kostnader för utskick och anordnande av samråd och utställning.

Kostnader av planhandlingar bekostas av exploatören.

Alla kostnader som är förknippade med genomförandet av planen skall belasta exploatören.

Tekniska frågor

Utbyggnad av befintliga VA-ledningar ska utföras för att tillgodose nya fastigheter. Ledningar finns idag längs Klarbärsvägen men behöver förlängas för att skapa anslutningspunkter till varje ny fastighet inom planområdet. Tilläggsavgift för VA-anslutningar kommer att tas ut enligt kommunens, vid varje tillfälle, gällande VA-taxa.

Tekniska undersökningar

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts inför detaljplaneläggandet av området. Ytterligare geoteknisk utredning behövs i samband med genomförandet av planen.

En översiktlig radonutredning har utförts och då klassades marken som normalradonmark.

Medverkande

2008-11-10
SWECO Infrastructure AB

Fredrik Meurling
Uppdragsansvarig

Antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26
Laga kraft 2009-03-26

