

GRUNDKARTA

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

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000.

Fastighetsredovisningen aktuell 2012-10-18 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Håkan Sellgren
mätningsschef

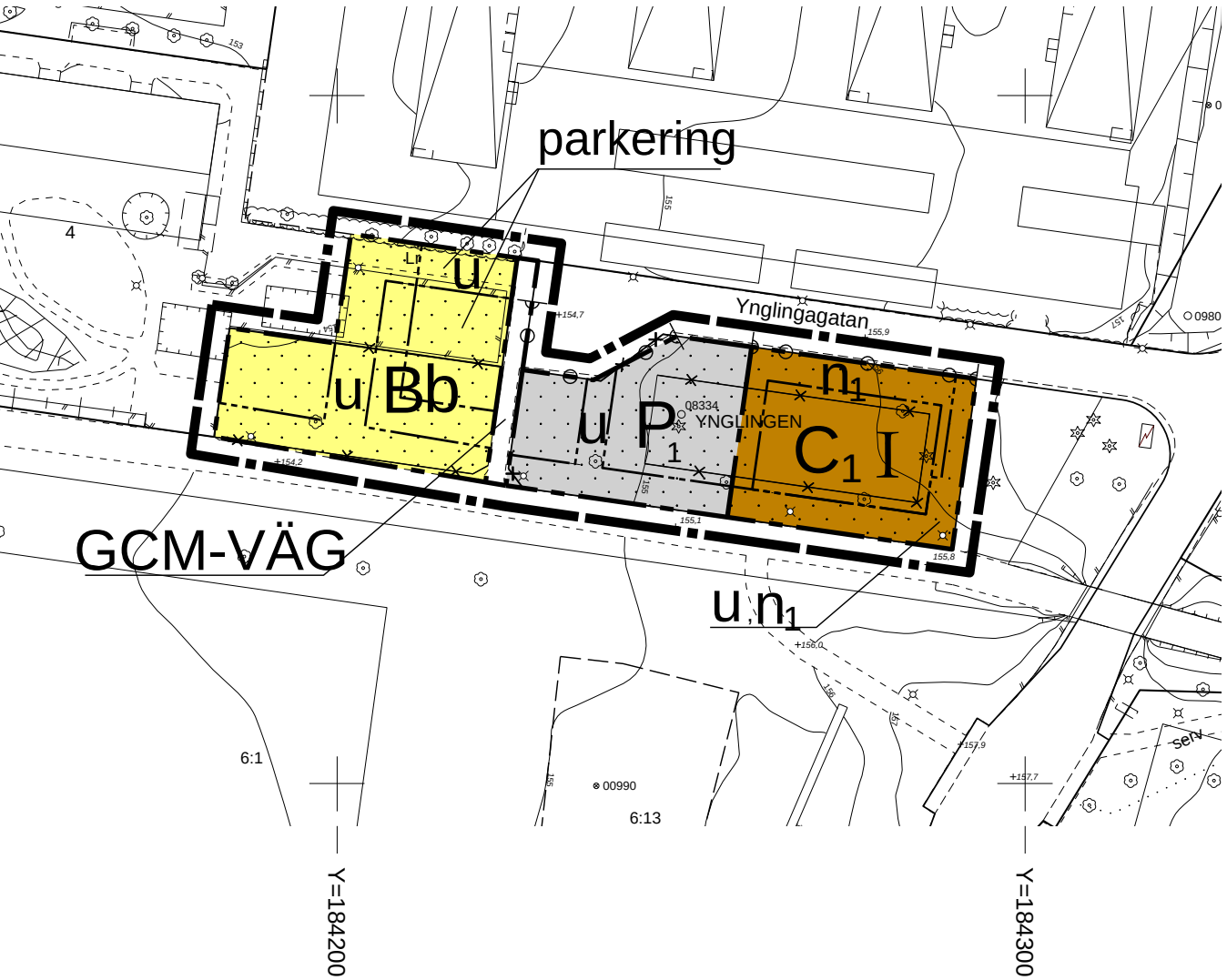
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

I	Högsta antal våningar
f ₁	Endast källarlösa hus
V ₁	Vind får inte inredas
V ₂	Byggnader ska utföras radonsäkert om inte mätningar påvisar att annat utförande kan tillåtas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.
Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Planområdet omfattas av två detaljplaner, från 1974 (F173) och 1990 (F 249). Dessa upphör att gälla i de delar som omfattar planområdet.



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Linje 3 meter utanför planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Utgående användnings- och /eller egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

	Gång-, cykel- och mopedväg
--	----------------------------

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Samlingslokal/kontor
	Markparkering
	Område för bostadsändamål, barnstuga (Ansluter till område i detaljplan F173)

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
U	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

	Körbar utfart/infart får inte anordnas
parkering	Parkering får finnas
n ₁	Marken ska hållas planterad

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Dnr 11.2077.211

DEL AV RÖRSTORP 6:1,
KV. YNGLINGEN

i Värnamo stad och kommun

Upprättad i september 2011,
reviderad i september 2012
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2013-02-28
Laga kraft: 2013-03-28

Behnam Sharo
planarkitekt

Skala 1:1000

GRUNDKARTA

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

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000.

Fastighetsredovisningen aktuell 2012-10-18 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Håkan Sellgren
mätningsschef



ILLUSTRATIONSKARTA

(Illustrationskartan reglerar inte hur de byggrätter som finns i detaljplanen får användas utan är bara exempel på hur planområdet kan utformas inom ramen för detaljplanens bestämmelser).

ILLUSTRATIONER

	Planområdesgräns
	Illustrerad vägkant/gc-väg/väglinjer
	Staket/plank

	Föreslagen samlingslokal/kontor
	Gång-, cykel- och mopedväg
	Plantering/lekplats
	Parkering på privat mark

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Dnr 11.2077.211
DEL AV RÖRSTORP 6:1,
KV. YNGLINGEN
i Värnamo stad och kommun

Upprättad i september 2011,
reviderad i september 2012
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2013-02-28
Laga kraft: 2013-03-28

Behnam Sharo
planarkitekt

Detaljplan för
**DEL AV RÖRSTORP 6:1,
KV. YNGLINGEN**
i Värnamo stad

Dnr 11.2077.211
Antagen av KF: 2013-02-28
Laga kraft: 2013-03-28

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av en ny församlingslokal till Värnamoförsamlingen av Jehovas Vittnen med tillhörande parkeringsplatser. Planen syftar också till att möjliggöra för bättre samlad lekmiljö och för anordning av egen parkeringsplats på Grantäppans förskola.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

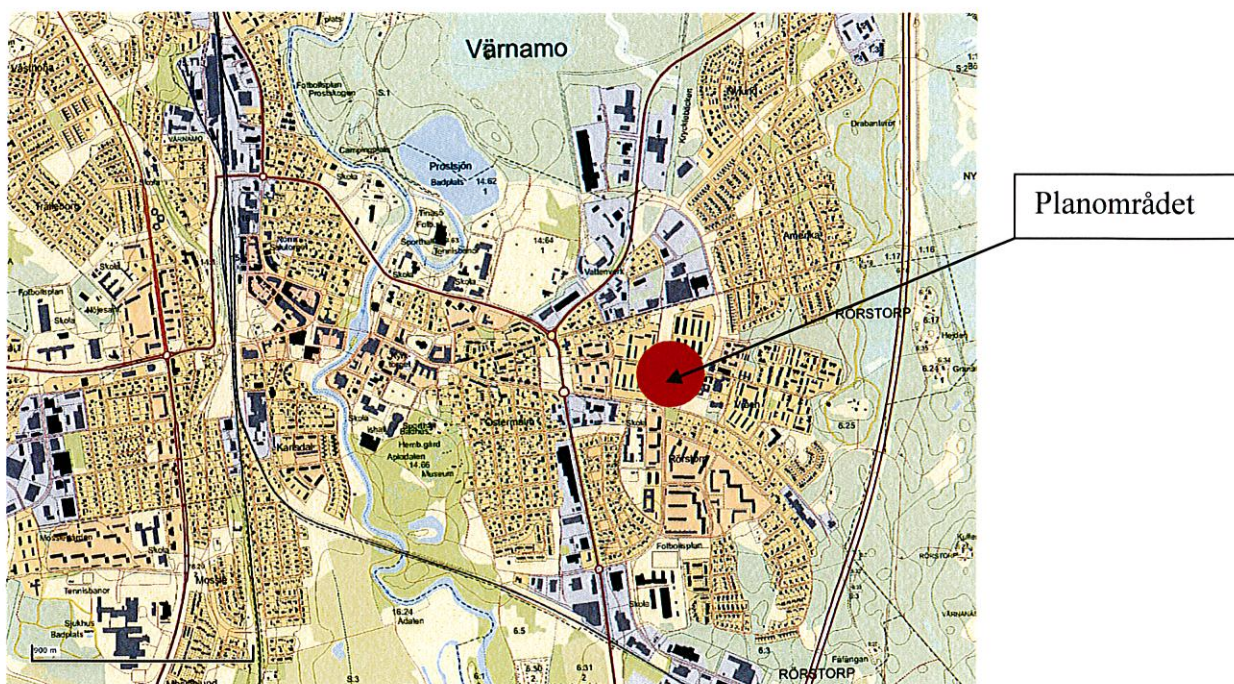
Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i den östra delen av Värnamo stad, ca 600 m öster om Malmövägen/Lagastigen som passerar genom Värnamo.

Planområdet gränsar mot väster till en förskola, mot norr till ett flerbostadshusområde, mot söder till Vrånparken och mot öster till Vrånvägen och Mariakyrkan.



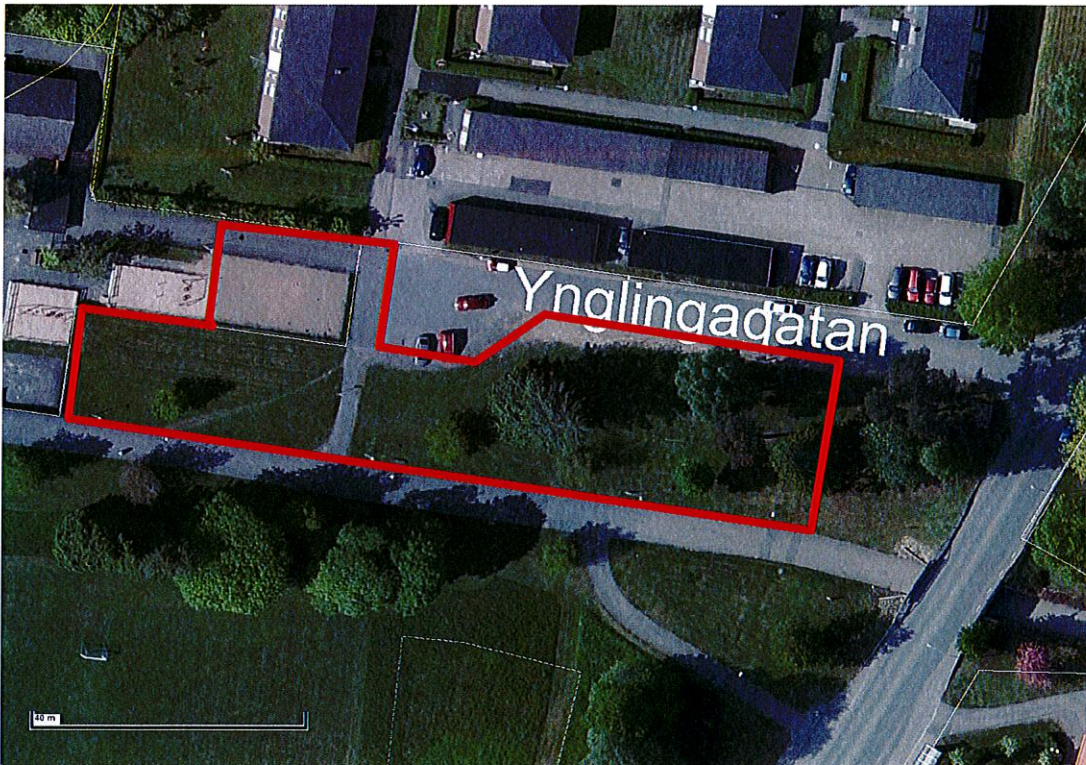
Planområdets läge i Värnamo stad, markerat med röd cirkel

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Värnamo kommun och Finnvedsbostäder AB.

Areal

Området omfattar ca 2550 kvm och berör del av fastigheten Rörstorp 6:1 samt del av fastigheten Släggan 4.



Ortofoto. Planområdet markerat med röd linje

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

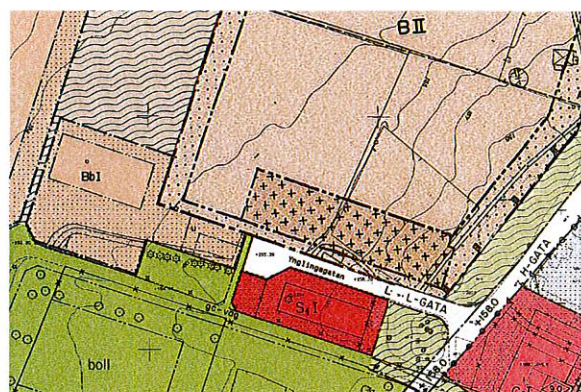
Översiktsplan

För Värnamo stad gäller en fördjupning av översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2006-03-30. Området ingår i befintlig tätortbebyggelse.

Det aktuella planområdet redovisas inte specifikt och inget i detta planförslag strider heller mot den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2002-03-27.

Detaljplaner m m

För området gäller detaljplanen för Kv Vrån, Brushanen mm i Värnamo stad som antogs 1990-09-27 samt förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Värnamo kommun – Vrånområdet, västra delen i Värnamo stad som fastställdes 1974-03-13. Detaljplanen reglerar markanvändningen i den östra delen av aktuellt planområde till fritidshem (S1) i högst ett plan. I den västra delen av området tillåter den äldre planen bostadsändamål, barnstuga (Bb) i en våning. För resten av planområdet regleras markanvändningen till anlagd park med gång- och cykelvägar.



Redigerad bild på gällande detaljplaner i och i närheten av planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret beslutade 2011-05-30 att en detaljplan ska upprättas i enlighet med ett tecknat avtal med Värnamoförsamlingen för Jehovas Vittnen. Beslut om att skicka ut detaljplaneförslaget samt behovsbedömningen tillhörande detaljplaneförslaget på samråd togs 2011-09-12. Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning togs 2012-11-05.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation



Vy mot öster. Planområdet ligger vänster om gcm-vägen.



Vy mot väster. Planområdet ligger höger om gcm-vägen.

Planområdet är öppet gräsbevuxet med inslag av barr- och lövträd. Inga särskilda naturvärden finns noterade. Ett antal träd finns på östra delen av planområdet.

Planområdet sluttar från nordost till sydväst. Området har en högsta punkt +157,7 meter över havsnivå i nordost, nära korsningen mellan Vråenvägen och Ynglingagatan. Från den punkten sluttar marken framförallt västerut och avslutar på nivå +153,7 vid Grantäppans förskola.

En gcm-väg går igenom planområdet mot flerbostadshusområdet i norr.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning för planerad bebyggelse inom Vråenområdet, Värnamo utfördes av HSB:s Riksförbund, Geotekniska avdelningen 1969. Den visar att den del av planområdet där byggrätten planeras består av sand eller mo på morän. En ca fjärdedel av planområdet vid Grantäppans förskola består av lera/sand eller mo på lera. Utredningen sammanfattar området som skiftande, men som i huvudsak erbjuder gynnsamma grundförhållanden.

En regional översiktlig jordartskartläggning utfördes av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) i Uppsala 2001. Den visar att planområdet består av morän.

Några grundläggningsproblem bedöms inte finnas. Vid nybyggnation inom planområdet får en mer noggrann geoteknisk undersökning utföras.

Radon

En markradonundersökning för Värnamo kommun har utförts av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) 2010. Den visar att planområdet hör till ett s.k. högriskområde med radonhalter som överstiger 50 kBq/m³. Högriskområden utgörs huvudsakligen av högradonmark. Detta innebär att eventuellt tillkommande bebyggelse ska uppföras radonsäkert. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras.

Risk för skred/höga vattenstånd

Det finns ingen känd risk för skred i området. Området ligger utanför riskområdet för höga vattenstånd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom eller i närheten av planområdet.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns inte någon bebyggelse, förutom en transformatorstation vid Vråenvägen, i anslutning till planområdets östra gräns.

Bostäder

Kringliggande bebyggelse utgörs i huvudsak av flerbostadshus från 1970-talet. Fasaderna utgörs av bruna prefabbetongelement med vita detaljer vid fönster och balkong. Husen är i två våningar.

Arbetsplatser, service

Strax öster om planområdet ligger Vråen centrum. Där finns bl. a. Vråens vårdcentral, ett bibliotek och en kyrkbyggnad. I väster gränsar planområdet till Grantäppans förskola, med ca 35 inskrivna barn. Planområdet ligger inom gångavstånd till Värnamo stads centrum som erbjuder stort antal arbetsplatser, offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader, parkeringsplatser samt eventuella uteplatser ska anpassas/byggas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att utnyttja samlingslokalen underlättas enligt Boverkets föreskrifter. För publika lokaler ska tillgängligheten ordnas med direkt ingång från markplanet eller en ramp till entrén.

Byggnadskultur och gestaltning

Planförslaget innebär möjlighet att uppföra en ny samlingslokal på ca 240 kvm med tillhörande parkeringsplatser. Den planerade byggnaden ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och stärker bebyggelsestrukturen.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet har inga särskilda ytor för rekreation avsatts. Vrånparken som gränsar till planområdet i söder är en viktig stor friyta i stadsdelen Vrån. Parken som innehåller fotbollsplan är lämplig för rekreation och fritidsaktiviteter. På gångavstånd i nordostlig riktning finns motionsspår i skogsmark.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

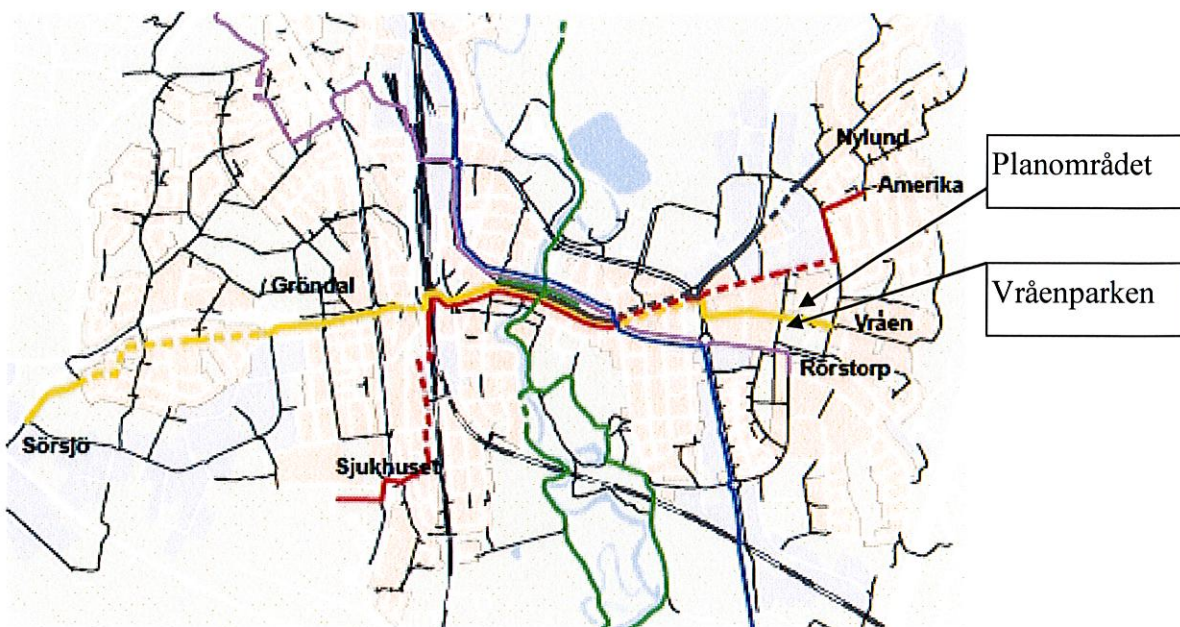
Området angörs från Ynglingagatan. Vägarna i området ingår i allmän platsmark och tillhör Värnamo kommun. Trafikmängden kommer att öka vid planens genomförande, men ökningen bedöms som liten.



Planområdet markerat med röd linje

En gång-, cykel- och mopedväg finns intill planområdet i söder. Gcm-vägen är en del av det ”gula” stråket Vrån- Centrum- Gröndal- Sörsjö, i Värnamo stad. Gcm-stråken är separerade från övrig trafik.

En gcm-väg korsar planområdet och fortsätter genom vändplanen på Ynglingagatan till flerbostadshusområdet i norr. Gcm-vägen har asfaltbeläggning och belysning.



Karta över cykelvägar inom Värnamo centralort

Kollektivtrafik

Länsbuss 50 trafikerar området, mot Värnamo buss- och tågstation. Närmaste busshållplats, Vrån centrum, ligger ca 100 m från planområdet. Länsbuss 50 går med en timmes turtäthet på vardagar och restiden till Värnamo station är 12 minuter.

Värme

Fjärrvärmenät finns draget i området. Den planerade byggnaden är energieffektiv och har inslag av passivhusteknik. Ventilationen är behovsstyrd.

El och tele

Elförsörjning sker genom anslutning till Värnamo Energis lokala nät. I dagsläge finns det två optoledningar dragna på östra delen av planområdet. Fyra belysningsstolpar med tillhörande elledningar finns inom planområdet utmed gcm-vägen. Opto- och elledningar som ligger inom kvartersmark markeras som u-område i planen och säkerställs med servitut. Kabelvisning ska genomföras före det att markarbeten utförs.

Avfall

Avfall tas om hand av den enskilde fastighetsägaren enligt de regler som gäller för kommunens sophantering. I övrigt är gaturummet utformat så att det inte uppkommer några problem för sopbilar att köra inom området.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Miljökvalitetsnormer finns bl.a. gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon. Fr.o.m. 2013 gäller även normer för arsenik, kadmium, nickel och bensapyren.

Värnamo kommun har under ett tiotal år utfört mätningar för att följa luftkvaliteten i tätortsmiljön. Resultaten visar att man klarar de miljökvalitetsnormer som gäller. Baserat på dessa mätningar kan man göra bedömningen att miljökvalitetsnormerna klaras även i det för detaljplanen aktuella området.

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. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap, 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning. Den sammanfattande bedömningen från behovsbedömning följer här:

Platsens förutsättningar

Större delen av planområdet ägs av Värnamo kommun och är idag en del av en större park i östra delen av Värnamo stad. Planområdet är gräsbevuxet med inslag av barr- och lövträd. Området består av morän och har hög radonhalt. Ett gcm-stråk med asfaltbeläggning och belysning tangerar planområdet i söder. Kommunala VA-ledningar och fjärrvärmeledningar finns dragna inom området. Platsen vid Ynglingagatan är enligt gällande detaljplan avsedd för ett fritidshem i högst ett plan.

Planens styrande egenskaper

Planförslaget innebär att området tas i anspråk för att möjliggöra uppförande av en ny samlingslokal/kontor med tillhörande parkeringsplatser. Den nya lokalen får byggas utan källare i högst ett plan. Planen möjliggör också en bättre samlad lekmiljö samt anordning av egen parkeringsplats för Grantäppans förskola.

Planens tänkbara effekter och konsekvenser

En del grönyta kommer att tas i anspråk till ny byggnad med parkeringsplatser. Trafiken till området kommer att öka. Besökande till närområdet kan använda den föreslagna allmänna parkeringsplatsen på Ynglingagatan.

Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOROrganisatoriska frågor**Tidplan**

Planen handläggas med normalt planförfarande och ska efter samråd och granskning antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige vintern 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för allmänna vatten- och avloppsanläggningar i området. För elförsörjning och fjärrvärme ansvarar Värnamo Energi AB. Exploatören ansvarar för utbyggnad på kvartersmark.

Avtal

Ett exploateringsavtal har upprättats som beskriver ansvarsförhållandet mellan kommunen och exploatören. I detaljplanen är område för allmännyttiga underjordiska ledningar markerade med u. På tomten finns också elledningar jämte belysningsstolpar för gcm-vägen. Rätten för dessa ledningar säkras dels genom u-område i plan, dels genom att fastighetsägare och ledningshavare ska teckna servitutsavtal när utbredningen av ledningsområdet närmare klarlagts.

Fastighetsrättsliga frågor

Den nya tomten kommer att bilda en egen fastighet genom avstyckning. Mark vid Grantäppans förskola kommer att överlåtas till Finnvedsbostäder och fastighetsregleras till Finnvedsbostäders fastighet Släggan 4.

Ekonomiska frågor

Kommunens och exploatörens kostnader för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet. Kommunens kostnad består i att upprätta förbindelsepunkt för VA. Kommunen får en intäkt då tomten säljs till exploatören.

Tekniska frågor

Förbindelsepunkt för VA upprättas efter avrop från exploatören.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Den nya detaljplanen innebär att man tillåter samlingslokal/kontor istället för fritidsgård, vilket tillåts i gällande detaljplan. Dessutom tillkommer plats för parkering.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Upprättad i september 2011, reviderad i september 2012

Behnam Sharo
Planarkitekt

Detaljplan för
DEL AV RÖRSTORP 6:1, KV. YNGLINGEN
i Värnamo stad

Dnr 11.2077.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

ALLMÄNT

Detaljplan för del av Rörstorp 6:1, kv. Ynglingen har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap § 23, under tiden 13 november 2012 – 13 december 2012. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Miljö- och stadsbyggnadskontoret samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på Vråens biblioteksfilial, sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens hemsida.

Fem yttranden utan erinringar och två yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDET UTAN ERINRINGAR

Lantmäteriet
Trafikverket
Räddningstjänsten
Barn- och utbildningsnämnden
Tekniska nämnden

YTTRANDET MED ERINRINGAR

Länsstyrelsen i Jönköpings län

- Eftersom den del av planen som anger PARK är så smal att inget utöver cykelbanan rymms, skulle ett bättre alternativ vara att använda markanvändningen GCMVÄG.

Kommentarer

- Planbestämmelsen som anger *PARK*, *anlagd park med gc-vägar* ändras till *GCM-VÄG*, *gång-, cykel- och mopedväg*

Boende 1, Vråenvägen 27, tillsammans med tre andra närboende (för sent inkommet yttrande 2012-12-17)

Det står tre underbara ekar längs gång- och cykelväg Vråen - Centrum". Det är alléträd. Alléträd får inte sågas ner utan Länsstyrelsens tillstånd. Alla träd bör stå kvar. Vråenparken bör absolut inte förfulas med nybyggnader med svarta tak!

Kommentarer

- Inom planområdet finns det fyra skogsekar, en stor gran, en vårtbjörk och en tall. Ekarna har en diameter på 20 -24 cm och en höjd på 8,5 – 9,5 meter enligt trädinventeringen som gjorts för Värnamo stad 2012.

Alla alléer är sedan den 1 januari 1994 generellt skyddade genom införandet av biotopskyddsbestämmelserna [7 kap 11 § miljöbalken (1998:808) och 5-7 a §§ förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.]. Bestämmelserna i 5-7 a §§ gäller dock inte mark- eller vattenområden i omedelbar anslutning till bebyggelse enligt 8 § i samma förordning.

Vad definierar då en allé? Biotopskyddsdefinitionen för en allé är enligt miljöbalken *"lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden skall till övervägande del utgöras av vuxna träd."*

Gällande detaljplan för området från 1990 medger byggrätt som berör två av de tre ekarna samt björken som har nämnts i yttrandet. Detta innebär att exploateringen i området enligt nytt förslag för detaljplan inte nödvändigt innebär betydande påverkan på naturmiljön i området. Däremot innebär ny detaljplan att en parkeringsplats tillkommer vid vändplanen på Ynglingagatan. Detta innebär att ytterligare en skogsek fälls vid fullt utbyggd parkeringsplats.

De berörda träden ingår inte i något biotopskyddsområde. Alla dessa träd finns redan inom detaljplanelagt område och har inget skydd i detaljplan i dagsläget.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Januari 2013

Behnam Sharo
Planarkitekt