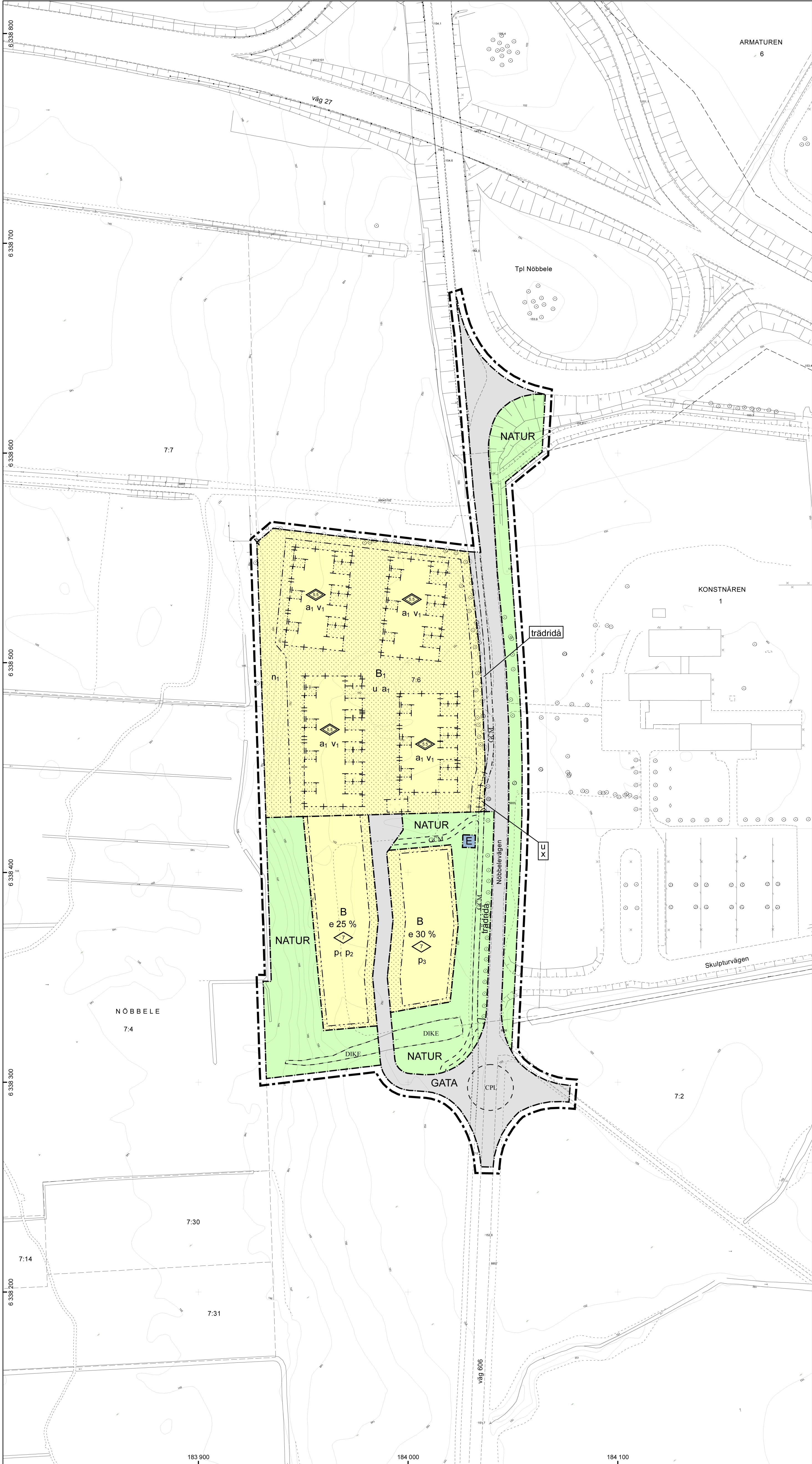




PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ILLUSTRATIONS- OCH HÄNVISNINGSBETECKNINGAR

- Illustrationslinje
- Hänvisningslinje
- GCM Illustrerad gång- och cykelväg
- CPL Illustrerad cirkulationsplats
- DIKE Illustrerat dike

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GATA Trafik, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR Natur, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- B1 Bostäder, ej friliggande, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E Teknisk anläggning, transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Mark

träddridå Träddridå ska finnas. Marklov krävs för trädfällning. Träd med en diameter på 30 cm eller mer, mätt en meter upp på stammen, får inte fällas annat än av säkerhetsskäl, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

e 00 % Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Marken får förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p1 Fristående huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns mot kvartersmark. Om garage eller carport är sammanbyggd med huvudbyggnad får sida med garage eller carport placeras 2 meter från fasthetsgräns mot kvartersmark. Ej sammanbyggd komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fasthetsgräns mot kvartersmark., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p2 Byggnad ska orienteras parallellt med angränsande gata. Fristående komplementbyggnader får sammanbyggas i fasthetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p3 Huvudbyggnad ska placeras minst 10 meter från gata. Fristående komplementbyggnader får sammanbyggas i fasthetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

n1 Träddridå ska finnas. Marklov krävs för trädfällning. Träd med en diameter på 30 cm eller mer, mätt en meter upp på stammen, får inte fällas annat än av säkerhetsskäl, PBL 4 kap. 10 §

Utfart

Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Utformning

Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

Tillbyggnad ska vara gestaltningsmässigt enhetlig med huvudbyggnad.

v1 Takkupor tillåts inte, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

h1 Högsta totalhöjd är i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

h2 Högsta byggnadshöjd i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

Byggnad ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Minst hälften av bostadsrummen ska vända sig mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Maximal ljudnivå 70 dB(A) får överskridas med 10 dB(A) högst fem gånger per timme mellan kl. 6.00 och 22.00.

Bostad ska ha tillgång till uteplats, egen eller gemensam, med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 §

x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig trafik, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

a1 Bygglov krävs även för de lovbeprade åtgärder som avses i 9 kap- 4-4c och 5 §§, Plan- och bygglagen, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

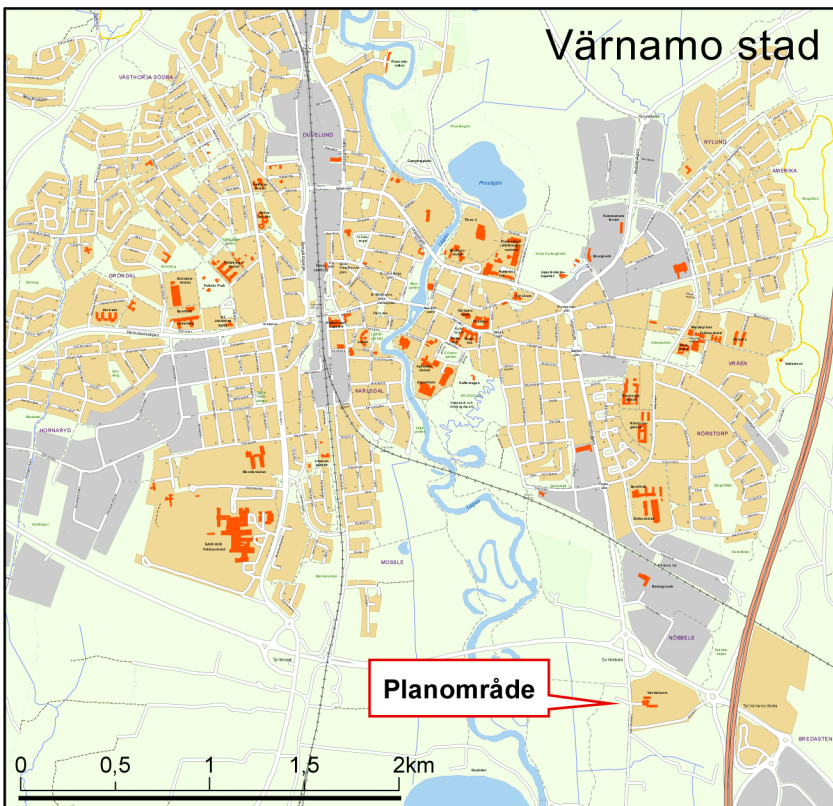
Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, PBL 4 kap. 7 §

GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och eigenskapsgräns
- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Servitutgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- Kvartersnamn
- Tomtnummer
- Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Fornlämning
- Markkontur
- Staket
- Stödmur
- Mur
- Järnvägsspår
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Ledning
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätspunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor
- Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 3
- Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000.
- Grundkartan aktuell 2016-11-28
- Värnamo kommuns samhällsbyggnadsförvaltning
- Danfiliip Lundberg geodatachef

ORIENTERINGSKARTA



ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för del av fastigheten

Dnr 15.3178.211

NÖBBELE 7:6 MED FLERA

[Nöbbele Herrgård]

i Värnamo stad

Upprättad i februari 2016
Samhällsbyggnadsförvaltningen

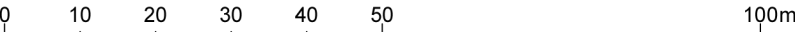
Antagen av Kommunfullmäktige: 2017-03-30
Laga kraft: 2017-04-27

Johan Gustavsson
planarkitekt
Tyréns AB

Frida Fäth
planeringsarkitekt

Behnam Sharo
stadsarkitekt

Skala 1:1000 (A1)



Detaljplan för fastigheten
NÖBBELE 7:6 MED FLERA
(Nöbbele herrgård) i Värnamo stad

Dnr 15.3178.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Nöbbele 7:6 med flera (Nöbbele herrgård) i Värnamo stad har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 23 december 2016 – 16 januari 2017. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats.

Tre yttrande utan erinringar och sex yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Fastighetsbolaget Vandorum AB
- Räddningstjänsten
- Tekniska utskottet

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Länsstyrelsen i Jönköpings län

- Det är inte möjligt att ha bestämmelsen n₁ som innebär att träd inte får fällas eftersom detta inte går att följa upp. Istället kan en bestämmelse om marklov för att fälla de träd som är biotopskyddade användas.
- Bullerredovisningen i planbeskrivningen visar att planförslaget är godtagbart ur lokaliseringssynpunkt utifrån förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Dock saknar planbeskrivningen en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och uteplats vilket ska finnas enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen.

Kommentarer

- Planbestämmelserna kompletteras gällande marklov för trädfällning.
- Planbeskrivningens avsnitt om buller kompletteras.

Lantmäteriet

- Sedan samrådet har ett mindre markområde i sydöstra delen av Nöbbele 7:6 ändrats från att vara allmän platsmark till att vara kvartersmark med x-område på. Vad är syftet med denna ändringen?

Kommentarer

- Som samrådsredogörelsen tydliggjort, så finns ett officialservitut för allmän gång- och cykeltrafik. För att befästa befintligt förhållande i och med officialservitutet har planhandlingarna reviderats. I plankartan har gång- och cykelväg inom fastigheten Nöbbele 7:6 reglerats till kvartersmark Bostäder, ej friliggande, samt med den administrativa bestämmelsen x, marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. För att ytterligare förtydliga, har planbeskrivningen kompletterats.

Trafikverket

- I god tid före genomförandeskedet ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen till väg 606. Detta ska framgå av planens genomförandebeskrivning.

Kommentarer

- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras.

Fastighetsägare för NÖBBELE 7:6

- Under fastighetsrättsliga frågor står det på sidan 13, ”gator inom det norra kvarteret ska vara inom kvartersmark och dess drift ska regleras genom en gemensamhetsanläggning”. Jag har vid ett flertal möten med kommunen påtalat att vid planens genomförande ska tomten styckas av till 13 stycken privata fastigheter och att viljan har varit att driften för VA och gator ska övertas av kommunen. Jag har inte fått någon rimlig förklaring på att detta inte ska kunna genomföras utan som svar att detta är praxis. Vid ett tillfälle när tekniska förvaltningen var med sas det som svar att detta kan inte ske på skattebetalarnas bekostnad! Mina 13 fastighetsägare är ju också skattebetalare, så varför ska inte dessa kunna få denna tjänst?

Kommentarer

- Kommunen har hela processen varit positiv till att samarbeta kring fastighetsgemensamma frågor. Tidigt i planarbetet var det tydligt att fastighetsägaren inte vill ha in allmän trafik i området. Därmed anser kommunen att det inte är av allmänt intresse att ta över ansvaret för en privat gata. Principiellt, ansvarar inte kommunen för privata gator inom ett och samma kvarter då sådana gator inte är av allmänt intresse. Samma princip gäller VA. Kommunen har ett stort ansvar att bistå samhället med allmänt vatten- och avloppssystem. Kommunen vill inte och bör inte utöka sin kärnverksamhet att också omfatta skötsel av enskilda ledningar. Kommunen som myndighet lyder under likabehandlingsprincipen och som kommun har vi inte resurserna att erbjuda våra tjänster till samtliga fastighetsägare med enskilt VA i Värnamo kommun. En annan aspekt är att det inte är lämpligt att som myndighet gå in och konkurrera i befintlig marknad. Avtal måste upprättas mellan kommun och fastighetsägare innan planen går upp till antagande. Så att fastighetsrättsliga åtaganden är utredda och överenskomna, innan planen vinner laga kraft. Detaljplanen har tagits fram efter ett enskilt initiativ och kommunen har inget allmänt intresse att köpa mark inom Nöbbele 7:6.

E.ON Elnät AB

- E.ON Elnät noterar att ett E-område har utsatts i plankartan vilket vi uppskattar, avståndet till Nöbbelevägen är dock lite kort. Trafikverket tillåter inte byggnad närmare vägen än 12 meter. E.ON Elnät hemställer även att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar om att det *”inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas”*.
- E.ON Elnät vill även påtala att alla extrakostnader som uppstår om våra anläggningar måste ges annat utförande än normal standard, bekostas av den som så begär.

Kommentarer

- E-områdets placering har utgått från möjligheten att anordna en gemensamhetsyta inom naturmark för de boende i området och en sådan yta placeras lämpligen mellan kvarteren direkt öster om vändplanen. Ur trygghets- och gestaltningsperspektiv har det därför varit viktigt att ge transformatorstationen en så östlig placering som möjligt, vilket också skapar goda tillfartsmöjligheter via gång- och cykelvägen. Planbeskrivningen kompletteras.
- Gällande avstånd till allmän väg har Trafikverket gjort bedömningen att det byggnadsfria avståndet från Nöbbelevägen är tillräckligt i förhållande till den riskbild som råder på platsen.
- E-området omges av naturmark som inte är avsedd för bebyggelse. Naturmarken täcker in skyddsavståndet på 5 meter runt transformatorstationen. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande.
- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med skrivelse om eventuella extrakostnader för E.ON:s anläggningars utförande.

Värnamo Energi AB

- Vi har optorör utmed väg 606 och en brunn i GC-vägen norr om den nya cirkulationsplatsen.

Kommentarer

- Planbeskrivningen kompletteras med information om optorör och brunn.

ÖVRIGA ÄNDRINGAR

- Planbestämmelsen B₁, *bostäder, ej friliggande*, inom sydöstra kvarteret ändras till B, *bostäder*. Kommunen anser att planens syfte uppnås även om planen möjliggör för friliggande hus inom detta kvarter. Planbeskrivningen revideras utifrån ändring i plankartan.

- Egenskapsbestämmelsen p, *Fristående byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark*, tas bort från sydöstra kvarteret och revideras, se plankartan. Bestämmelsen begränsar möjligheten att kombinera friliggande och sammanbyggda hus i kvarteret. Kommunen anser att syftet med planen kan uppnås även utan bestämmelsen inom det sydöstra kvarteret. Brandskyddskrav kommer ställas i bygglovsprocessen.

- Avsikten har hela tiden varit att utgå från kommunens standardmått för gaturummets bredd Allmän platsmark, gata, mellan de två södra kvarteren för bostadsändamål ändras från 8 meter till 7 meter. Effekten av ändringen blir att sydöstra kvarteret breddas en meter och därmed utökas byggrätten inom samma kvarter. Planens syfte ändras inte i och med ändringen, kommunen anser inte att berörda sakägare påverkas negativt av ändringen. Ändringen anses förbättra situationen för tillkommande bebyggelse.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Februari 2017

Frida Fälth
Planeringsarkitekt

Johan Gustavsson
Planarkitekt, Tyréns AB

Detaljplan för fastigheten
**NÖBBELE 7:6 MED FLERA
(NÖBBELE HERRGÅRD)**
i Värnamo stad

Dnr 15.3178.211
Antagen 2017-03-30
Laga kraft 2017-04-27

PLANBESKRIVNING

PLANDOKUMENT

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 ytterligare 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
- Behovsbedömning

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:

- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Arkeologisk utredning
- Trafikbullerutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för samlad bostadsbebyggelse med en områdesanpassad arkitektur.

Ny bostadsbebyggelse i form av friliggande bostadshus samt parhus/radhus möjliggörs, fördelat på tre kvarter. Kvarteren angörs via en ny gata söderifrån som ansluts till väg 606 genom en ny cirkulationsplats, även den görs möjlig genom planförslaget.

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.

PLANENS LÄGE, AREAL SAMT MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget cirka 3 km söder om Värnamo centrum, på västra sidan av väg 606 (gamla riksettan). Områdets storlek är cirka 4 hektar.

Fastigheten Nöbbele 7:6 i planområdets norra del är privatägd och den södra delen tillhör fastigheten Nöbbele 7:2 som ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är inte utpekade i kommunens översiktsplan från 2002. Arbete pågår med en ny kommuntäckande översiktsplan. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad från 2006.

Detaljplaner m.m.

Östra delen av planområdet, längs väg 606, omfattas av detaljplan F312 (del av Nöbbele 7:2, Vandalorum). Den del som omfattas av planförslaget kommer ersätta del av befintlig plan som idag är planlagd för huvudgata och natur.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Direkt väster om planområdet ligger ett större område längs Lagan nedströms från Hörledammen som är utpekade som riksintresse för naturvård.

Sjön Vidöstern som ligger ett par hundra meter sydväst om planområdet är klassad som riksintresse för friluftslivet.

Norr om planområdet går väg 27 och öster om det går Europaväg 4. Avstånden till dessa är cirka 300 meter respektive 600 meter. Båda är klassade som riksintresse för kommunikation.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-01-19 § 16 att ge planavdelningen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Nöbbele 7:6 och området söder därom.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Planområdet är till största delen relativt plant men längs den västra sidan går en markant slänt ner mot Videskogen. Områdets södra del består till största delen av öppen mark som utgör en liten del av ett större jordbrukslandskap söderut. Denna yta avgränsas av ett lövskogsparti i väster. Den norra delen är omgärdad av lummig lövskog med inslag av ett antal fruktträd. I denna del av planområdet har de större träden ett kulturhistoriskt värde i och med att de tillhör den gamla herrgårdstomten.

Ny bebyggelse enligt detaljplanen samt nya gator och anläggningar medför att en mindre yta jordbruksmark tas i anspråk. Brukningsvärd jordbruksmark ska endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Bostäder är ett allmänt intresse enligt Plan- och bygglagen (2 kap.) och i samband med Sverigeförhandlingen för den nya höghastighetsjärnvägen har Värnamo kommun åtagit sig att möjliggöra ett stort antal bostäder under de kommande åren. Bostäder inom planområdet har ett mycket bra läge i förhållande till den planerade stationen vid höghastighetsbanan och bidrar till underlaget för såväl service som kollektivtrafik i närområdet. Nya bostäder i området bedöms därför ha ett mycket stort värde i förhållande till omfattningen av intrånget på jordbruksmarken.

Planens genomförande innebär viss påverkan på träd och vegetation. Samtidigt är de träd som finns viktiga för områdets karaktär och bör därför bevaras i så hög grad som möjligt. Alléträden längs väg 606 och planområdets norra gräns omfattas av biotopskydd och anses därmed vara extra skyddsvärda. Det innebär att dispens från Länsstyrelsen krävs för avverkning av dessa träd. Egenskapsbestämmelse n1 på kvartersmark respektive **trädrida** på allmän platsmark anger att marklov krävs för trädfällning och att större träd inte fälls annat än av säkerhetsskäl samt att en trädrida bevaras längs väg 606.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts för Nöbbele 7:6 i planområdets norra del. Denna visar att marken består av lera och silt som enligt berggrundskartan från Sveriges Geotekniska Undersökningar vilar på en berggrund av granit.

En slutsats i undersökningen är att ny bebyggelse kan grundläggas på sedvanligt sätt. Matjorden ska utskiftas mot kontrollerad fyllning under husen.

Radon

Radonhalten i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål samt i nya byggnader får inte överstiga 200 Bq/m³. Högsta radonhalt på arbetsplatser får inte överstiga 400 Bq/m³.

Planområdet är beläget inom ett område med låg risk för markradon. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då lokala variationer kan förekomma.

Risk för skred

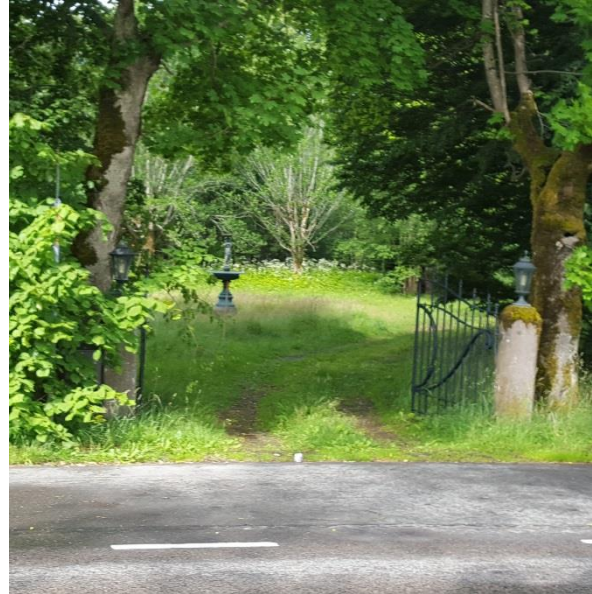
Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning och generellt har finkorniga jordar i denna del av landet liten benägenhet för jordskred. Den västra delen av planområdet är dock utpekad som aktsamhetsområde när det gäller risk för skred. Utpekandet baseras på jordart och marklutning, men hänsyn tas inte till bl.a. lerans/siltens mäktighet och hållfastegenskaper. Enligt den geotekniska undersökningens provtagningar för Nöbbele 7:6 underlagras matjorden

den västra slänten främst sand/finsalt/silt. Lera förekommer till största delen ställvis. Provtagningarna har gått ner till 6 meters djup och någon grundvattenyta har inte påträffats. Från cirka 1,4 meter och nedåt är jorden fast till mycket fast. Utifrån detta, i kombination med utredningens slutsats att bostadshus kan byggas med sedvanlig grundläggning, bedömer kommunen skredrisken som liten för området. En noggrannare bedömning av skredrisken bör dock göras i samband med planens genomförande.

Fornlämningar och kulturmiljövärden

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Norr om planområdet finns ett registrerat fornlämningsområde i form av en boplatz från stenålder/bronsålder/järnålder. Övriga kulturmiljövärden utgörs av rester från den herrgård som tidigare låg inom Nöbbel 7:6. Grindstolparna vid den gamla infarten finns bevarade och även den fontän som stod framför huvudbyggnaden. Det bör i genomförandeskedet utredas om det finns möjligheter att inkludera dessa i den framtida bebyggelsemiljön.

Våren 2016 genomfördes en arkeologisk utredning inom planområdet. Denna visade inte på några fynd av intresse och inga ytterligare arkeologiska åtgärder bedöms som nödvändiga. Om kulturlämningar påträffas i samband med planens genomförande ska kontakt tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.



Infarten till den gamla herrgården med grindstolpar och fontän.

Bebyggelseområden

I den norra delen av planområdet låg tidigare Nöbbel Herrgård som brann ner 1958. Bortsett från vissa bebyggelserester och mindre komplementbyggnader är planområdet idag obebyggt. Direkt öster om planområdet, på andra sidan väg 606, ligger konstmuséet Vandalorum.

Bostäder

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av enbostadshus och flerbostadshus i en eller två våningar. Bebyggelsen fördelas på tre kvarter, ett större i den norra delen och två mindre i den södra delen. Kvarteren angörs via en ny lokalgata som kommer in i området söderifrån och som ansluts till väg 606 genom en ny cirkulationsplats. Avsikten är att området ska ha en gles och luftig bebyggelsestruktur där träd och grönska ges mycket plats och bidrar till områdets kvalitet.

Accent Arkitekter AB har på markägarens uppdrag tagit fram ett bebyggelseförslag för det norra kvarteret som är cirka 13600 kvm stort. Avsikten är att bebygga kvarteret med radhuslägenheter fördelade på fyra enheter och med totalt 13

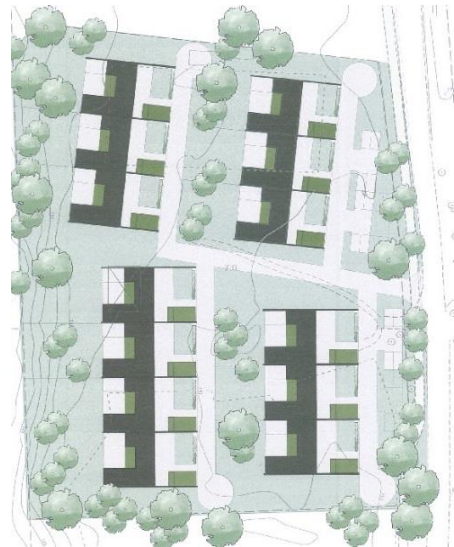


Exempel på hur området som helhet kan bebyggas enligt detaljplanen.

lägenheter. Detaljplanen reglerar vilka ytor inom kvarteret som inte får förses med byggnad och vilka ytor som endast får förses med komplementbyggnad. Syftet med detta är att säkerställa att byggnation sker enligt fastighetsägarens intentioner. För att säkerställa att byggnadernas tänkta byggnadsstil och karaktär bibehålls på sikt gäller även att bygglov krävs för vissa åtgärder som annars är lovbeFriade. Byggnadernas totalhöjd begränsas till 5,5 meter motsvarande en våning. Inredd vind tillåts inte inom detta kvarter.



*Föreslagen bebyggelse inom det norra kvarteret.
Fasadutformning (t.v.) samt kartsnitt (t.h.).*



Det sydvästra kvarteret lämpar sig bäst för friliggande bostäder. Bebyggelsen bör här placeras nära gatan, dels för att ge gatan en rumslighet och dels för att möjliggöra skyddade baksidor som inte skuggas för mycket av skogspartiet i väster. Detaljplanen reglerar att byggnader ska placeras parallellt med angränsande gata. Kvarterets storlek är knappt 3000 kvm och detaljplanen möjliggör en exploateringsgrad på 25 %. En maximal byggnadshöjd på 7 meter innebär att nya byggnader kan byggas i två våningar. Då planen inte reglerar totalhöjd möjliggörs inredd vind.

Det sydöstra kvarteret lämpar sig bäst för parhus eller mindre radhusenheter. Detta kvarter är cirka 2300 kvm stort och detaljplanen tillåter en exploateringsgrad på 30 %. Tillåten byggnadshöjd är samma som för det sydvästra kvarteret. Kvarterets bebyggelse bör här förskjutas längre in på tomterna så att uteplats och trädgård hamnar i västerläge mot gatan. Bostadshus får inte placeras närmare gata än 10 meter. Bebyggelsens utformning och läge inom kvarteret bidrar också till att dämpa trafikbuller från väg 606.

Planen tillåter inte friliggande bostäder i norra kvarteret medan alla typer av bostäder tillåts i de bägge södra kvarteren med planbestämmelsen **B**, bostäder.

Byggnadskultur och gestaltning

Syftet med detaljplanen är att den nya bebyggelsen ska ha en områdesanpassad arkitektur. Det innebär att bebyggelsen i sin utformning och gestaltning dels ska präglas av hög kvalitet och dels ta fasta på de kvaliteter som området och dess omgivning har. Två viktiga utgångspunkter för detta är den gröna miljön med träd och vegetation samt konstmuséet Vandalorums formspråk.

Marken där de två södra kvarteren placeras är idag till största delen öppen mot väg 606 och Vandalorum. Det innebär att ny bebyggelse här kommer att bli synlig tillsammans med

Vandalorum på ett annat sätt än vad som är fallet för det norra kvarteret som omges av tätare växtlighet. I det norra kvarteret tillåts också endast en våning medan det i kvarteren söder därom möjliggörs för två våningar. Därmed blir samspelet mellan de södra kvarterens bebyggelse och Vandalorum starkare vilket medför högre krav på anpassad gestaltning och utformning här.

Vandalorums formspråk utgår från två huvuddrag. Dels är det **volymen**, vilket kan sägas vara kombinationen av byggnadernas höjd och takets utformning, och dels är det **fasadmaterialet** där det röda träet anspelar på småländsk byggnadstradition. Detta i kombination med omkringliggande träd och vegetation ger området dess identitet och karaktär, och det är denna helhet som ny bebyggelse behöver samspela med. Hur anpassningen ska ske och vilka gestaltningsmässiga krav som ska ställas på bebyggelsen regleras inte i denna plan men är viktigt att hantera i efterkommande bygglovsskede.

När det gäller det norra kvarteret så är den planerade bebyggelsen genom den omgivande trädridån mer avskild från det som beskrivs ovan. Här finns därför möjlighet att ge bebyggelsen ett friare formspråk. De skisser som har tagits fram som underlag för detaljplanen innehåller radhusbebyggelse med stilrent modernistisk karaktär. Likheterna är många med den modernistiska arkitektur från 1900-talets mitt som är karaktäristisk för Värnamo stad och även med arvet från Värnamosonen Bruno Mathson. En exploatering enligt detaljplanen och enligt de framtagna skisserna kommer därmed att skapa ett bostadsområde med höga gestaltningsmässiga värden och med tydlig anspelning på ett viktigt kulturmiljövärde för Värnamo stad. För att motverka att området förvanskas i framtiden anger detaljplanen genom den administrativa bestämmelsen **a1** att bygglov krävs även för de åtgärder som i Plan- och bygglagen anges som lovbeFriade.



Konstmuséet Vandalorum

Sol- och skuggstudie

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Alla bostäder ska enligt Boverkets byggregler ha tillgång till direkt solljus.

Till denna detaljplan har en översiktlig sol- och skuggstudie tagits fram. I planområdets närhet finns inga



Översikt över skuggförhållanden vid vårdagjämning kl. 16 (till vänster) respektive höstdagjämning kl. 16 (till höger).

befintliga bostäder som kan påverkas av skuggning från ny bebyggelse. Studien visar att den föreslagna placeringen av ny bebyggelse i planområdet innebär goda sol- och skuggförhållanden för samtliga bostäder.

Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Större arbetsplatser i planområdet närhet är främst inom Bredastens verksamhetsområde cirka en kilometer österut. Därutöver ligger såväl Värnamo sjukhus som Värnamo centrum cirka 3 kilometer från planområdet. Planen innehåller inga nya verksamheter eller arbetsplatser.

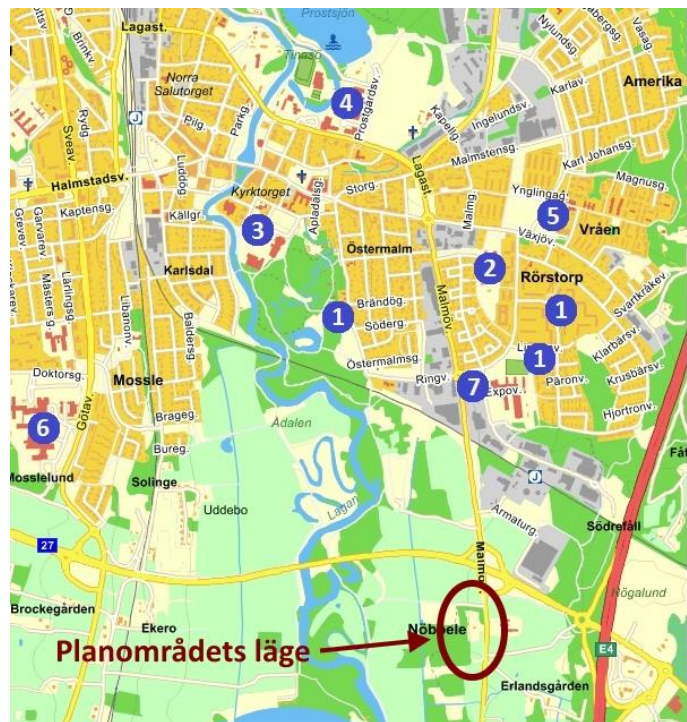
Offentlig och kommersiell service

Konstmuséet Vandalorum ligger i direkt anslutning till planområdet. Olika former av kommersiell service finns inom Bredastens verksamhetsområde, cirka 1 kilometer öster om planområdet.

Övriga servicefunktioner är:

1. Förskolor
 - Renfanans förskola (1,7 km)
 - Skattkistans förskola (1,8 km)
 - Förskolan Nyfiken (1,6 km)
2. Rörstorpsskolan F-5 (1,8 km)
3. Apladalskolan 7-9 (2,5 km)
4. Finnvedens gymnasium (2,5 km)
5. Vårdcentral och apotek, Vrån centrum (2,5 km)
6. Värnamo sjukhus (3 km)
7. Livsmedelsaffär (1 km)

Under 2017 startas skolverksamhet på Östboskolan cirka 1,5 km norr om planområdet.



Tillgänglighet

Det aktuella området är till största delen relativt plant och lättillgängligt. Tillgänglighetsaspekter för allmän platsmark och kvartersmark bevakas i samband med projektering respektive bygglovsprövning.

Friytor

Naturmiljö, rekreation och lek

Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden. Ett antal större ädellövträd finns, framför allt i planområdets norra del och längs den västra sidan. Träden ger området en mycket lummig karaktär och skapar en tydlig rumslighet, framför allt för områdets norra del.

Tillgången på natur- och rekreationsområden i närområdet är mycket god. Planområdet ligger i nära anslutning till ett större grönstråk som går längs Lagan från Värnamo centrum genom Apladalen och ut mot Osudden. Grönstråket är också utpekat som Lagankilen i kommunens grönstrukturprogram. I Apladalen finns en större lekplats och en mindre finns även vid Östermalmsgatan, en dryg kilometer från planområdet. I Videskogen, direkt väster om planområdet, finns en promenadslinga genom lövskog. Befintlig gång- och cykelväg i området är en del av pilgrimsleden Nydalaleden.

Inom planområdet möjliggörs en grönyta mellan det norra och det sydöstra kvarteret. Här finns idag en del fruktträd som är värda att bevara och platsen kan användas som någon form av gemensamhetsyta för bostäderna i området.

Genomförandet av planen medför inga negativa konsekvenser för tillgången till friytor då området idag inte är iordningsställt och tillgängligt som allmän grönyta. Ambitionen med planen är att grönskan ska vara ett viktigt inslag i området och träd och vegetation bör sparas så mycket som möjligt. En exploatering enligt planen medför dock att en del träd och vegetation försvinner, framför allt inom det norra kvarteret. Detaljplanen reglerar genom egenskapsbestämmelse n₁ en trädridå ska finnas runt större delen av det norra kvarteret.

Vattenområden

Närmaste vattenförekomst är Lagan som drygt 500 meter väster och sydväst om planområdet. Här ligger också åns utlopp i Vidöstern. I och med avståndet är planområdet således inte berört av strandskydd. I planområdets södra del går ett dagvattendike.

En exploatering enligt planen innebär ingen förändring av befintliga vattendrag. Det dike som finns idag kommer dock att behöva anpassas för att den nya gatan ska kunna dras över det.

Gator och trafik

Längs planområdets östra sida går väg 606, även kallad riksettan, som förr var huvudväg söderut från Värnamo. Strax norr om planområdet korsar denna väg 27. Parallellt med vägen går en gång- och cykelväg. Från öster ansluter Skulpturvägen som går förbi konstmuséet Vandalorum och upp till trafikplats Värnamo södra vid Europaväg 4.

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

De planerade bostäderna angörs via en ny lokalgata som ansluts till väg 606 med en ny cirkulationsplats. Gatan kommer in i området söderifrån och avslutas med en vändplan som angränsar det norra kvarteret.

Den befintliga gång- och cykelvägen längs väg 606 är en del av ett huvudcykelstråk mot Centrum och



Södra delen (övre bilden) respektive norra delen (nedre bilden) av planområdet, sett från väg 606.



Sydligaste delen av planområdet, sett från gång- och cykelvägen.



Flygfoto över planområdet. Konstmuséet Vandalorum till höger.

Margretelund. Det fortsätter söderut mot bland annat Osudden. Även huvudcykelstråket Ljusseveka-Centrum-Apladalen-Osudden går i planområdets närhet. Därutöver finns en gång- och cykelväg österut mot Bredastens verksamhetsområde.

Från den nya lokalgatans vändplan kan en gång- och cykelväg dras inom naturmark för att ansluta till befintlig gång- och cykelväg. Det är viktigt att gång- och cykelanslutningar även finns från det norra kvarteret. Mellan väg 606 och befintlig gång- och cykelväg finns i planområdets södra del en trädrad. I den norra delen viker gång- och cykelvägen av något österut och går i direkt anslutning till väg 606. Det bör i senare skede utredas om någon mindre grönremsa behövs som avgränsning för att öka känslan av trygghet och säkerhet för oskyddade trafikanter. Planen säkerställer tillräckligt med utrymme för en trafiksäker lösning för oskyddade trafikanter genom planbestämmelsen GATA. Befintlig gång- och cykelväg har sin sträckning in över det sydöstra hörnet av fastigheten Nöbböle 7:6 som omfattas av ett servitut. Genom administrativ bestämmelse x säkerställs att denna yta (cirka 35 kvm) fortsatt är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Väg 606 har idag en trafikmängd på cirka 1800 fordon per dygn vid planområdet och enligt Trafikverkets prognoser beräknas motsvarande siffra år 2035 ligga på cirka 2400 fordon per dygn. Planens genomförande medför inte så stora trafikvolymmer att väg 606 påverkas i någon större utsträckning.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger i direkt anslutning till planområdet och konstmuséet Vandalorum. Denna trafikeras av regionbussar mellan Värnamo och Ljungby. Avståndet till Värnamo station (tågtrafik mot bland annat Jönköping, Växjö/Kalmar och Göteborg) är cirka 3,5 km.

Nya bostäder i området bidrar till ett stärkt resandeunderlag för befintlig kollektivtrafik.

Parkerings, utfarter

Parkeringsbehovet för framtida bebyggelse inom planområdet ska tillgodoses på egen tomt och inom kvartersmark.

Utfart från samtliga tre kvarter ska ske mot den nya lokalgatan och vidare mot den nya cirkulationsplatsen. Planen tillåter inga ytterligare utfarter för motorfordon mot väg 606.

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)

I samband med markägarens planer på radhusbebyggelse inom Nöbböle 7:6 har en bullerutredning för denna fastighet tagits fram. Utredningen omfattar även det angränsande området söderut och redovisar nuvarande och beräknad framtida trafikbullerutbredning. Resultatet bygger på olika scenarier för hur trafikmängden utvecklas. Ett scenario är att trafikmängden öster om planområdet skulle hamna på 4700 fordon per dygn om 30 procent av trafiken svänger österut på Skulpturvägen. I detta fall beräknas bebyggelse närmast väg 606

riskerar att utsättas för en ekvivalent ljudnivå vid fasad på 55-60 dB(A) och en maxnivå på 70-75 dB(A), vilket i båda fallen ligger över riktvärdena.

I arbetet med denna detaljplan har trafikprognosen uppdaterats. Nuvarande trafikmängd beräknas öka till cirka 2400 fordon per dygn (baserat på Trafikverkets trafikuppräkningsstal för regionen). Värnamo kommun arbetar med ett planprogram för ett större bostadsområde söder om det nu aktuella planområdet. Detta kan enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram inrymma cirka 500 bostäder, vilket enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg beräknas generera en trafikmängd på cirka 1600 fordon per dygn. Sammanlagt skulle detta innebära att trafikmängden på väg 606 förbi planområdet skulle ligga på cirka 4000 fordon per dygn, även om all trafik skulle gå denna väg och ingen trafik skulle använda Skulpturvägen. Denna siffra är betydligt lägre än vad bullerutredningen anger som scenario och därmed blir också utbredningen av trafikbullret mindre.

De planerade radhusen inom Nöbböle 7:6 har genomgående planlösningar med bostadsrummen västerut, där ekvivalenta och maximala ljudnivåer underskrider 55 dB(A) respektive 70 dBA. Därmed uppfylls villkoren för avsteg från riktvärdena.

I detaljplanen regleras att bostäder närmast väg 606 ska ha en utformning, placering och planlösning som gör att möjlighet till avsteg från bullerriktvärdena finns.

Belysning

I dagsläget saknas belysning inom och i anslutning till planområdet.

Väg 606 och gång- och cykelvägen längs planområdet bör förse med gatubelysning så att det skapas en trygg och säker miljö. Det är i sammanhanget viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden. Värnamo Energi AB förser området med gatubelysning.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Översvämning

Planområdet ligger inte inom riskområden för översvämning.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Vid normal belastning är räddningstjänst på plats inom mindre än 10 minuter från det att larm har kommit in. Närmaste vattenbrandpost är belägen på Armaturgatan, cirka 600 meter från planområdet. Brandposten är A-klassad, vilket innebär att den ska leverera minst 1000 l/min och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen.

Det relativt långa avståndet till brandpost och bebyggelsens typ innebär att vatten för brandsläckning får anordnas genom det så kallade alternativsystemet. Det innebär att brandvatten transporteras med hjälp av Räddningstjänstens tankfordon från brandposten på Armaturgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom utredningsområde för kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunala ledningar finns idag längs väg 606. De planerade kvarteren kan anslutas till dessa i höjd med Skulpturvägen.

Dagvatten

Kommunens dagvattenpolicy (antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2008-11-10) anger som strategi att infiltration på plats ska eftersträvas.

Dagvatten från planområdet leds till befintligt dagvattendike. Behovet av rening ska utredas vidare senare i planprocessen. Om behovet finns ger planen utrymme för en dagvattendamm inom naturmark i planområdets södra del.

Värme

Vandalorum som ligger öster om planområdet är idag anslutet till Värnamo Energis fjärrvärmenät via en ledning från nordost. Det innebär att fjärrvärme inte finns framdraget inom eller i direkt anslutning till planområdet. Hållbara alternativ till fjärrvärme är bl.a. olika typer av värmepumpar och pellets pannor. Ett effektivt och hållbart komplement är också solceller.

Planens genomförande har ingen påverkan på befintligt fjärrvärmenät. Tekniska förutsättningar finns för fjärrvärmeanslutning.

El och tele

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet. Planområdet ligger inom EON:s elnätområde och i nära anslutning till Värnamo Energis nätområde. Utmed väg 606 har Värnamo Energi AB optorör och en brunn i gång- och cykelvägen, norr om den nya cirkulationsplatsen. I övrigt ansvarar Skanova för teleledningar i området.

En exploatering av området kan medföra att en transformatorstation behövs för att försörja de nya bostäderna med elektricitet. I planområdets östra del möjliggörs en transformatorstation inom en mindre yta kvartersmark (**E** – teknisk anläggning, transformatorstation). Placeringen utgår från att befintlig gång- och cykelväg ger goda tillfartsmöjligheter vid underhållsarbeten. Ett så östligt läge som möjligt ger också bäst trygghets- och gestaltningsmässiga förutsättningar för en gemensamhetsyta inom naturmark mellan bostadskvarteren öster om vändplanen. Transformatorstationer ska ha ett skyddsavstånd på 5 meter utan brännbara byggnadsdelar eller brännbara upplag. Skyddsavståndet tas upp av naturmarken.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns på Expovägen vid Östboskolan, cirka en kilometer från planområdet. Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom fastigheterna.

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 överensstämmer med det lokala miljömålet God bebyggd miljö.

Planen möjliggör för bostäder i en naturnära miljö med vattenområden i närområdet. I planen ingår också mycket grönska genom omgivande naturmark och vegetation samt den grönyta som möjliggörs i mitten av planområdet. En del av syftet är att ny bebyggelse ska ha en områdesanpassad arkitektur som samspelar med omgivningen.

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. 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 2009-10 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort. 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 luftkvaliteten. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar och beräkningar har utförts vid de mest belastade och ogynnsamma platserna i Värnamo tätort. Det aktuella planområdet bedöms inte vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Behovsbedömning

Enligt 3 kap, 11 § i miljöbalken ska myndighet eller kommun göra en miljöbedömning av en plan när den upprättas eller ändras. Miljöbedömningen görs för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. 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.

En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen saknade information om biotopskyddade träd i behovsbedömningen, i övrigt hade Länsstyrelsen inget att erinra över behovsbedömningen. Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planens miljökonsekvenser är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen våren 2017.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Staten är idag väghållare för väg 606. I samband med planens genomförande övergår väghållaransvaret till kommunen.

Kommunen ansvarar för allmänna VA-ledningar inom området.

Exploatören för Nöbböle 7:6 ansvarar genomförande inom det norra kvarteret, och kommunen ansvarar för genomförande av kvartersmark i de två södra kvarteren.

Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för Nöbböle 7:6.

Ett förslag till exploateringsavtal finns mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska vara undertecknat av båda parter innan denna detaljplan antas.

För att reglera väghållaransvar, förutsättningar för omledning av trafik från Europaväg 4 till väg 606 samt förutsättningarna för åtgärder i det statliga vägnätet bör ett avtal upprättas mellan Värnamo kommun och Trafikverket. Avtalet ska i så fall vara undertecknat innan denna detaljplan antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m m

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär:

- Gator inom det norra kvarteret ska vara inom kvartersmark och dess drift ska regleras genom en gemensamhetsanläggning.
- Miljöhus inom det norra kvarteret regleras genom en gemensamhetsanläggning.
- Planerad kvartersmark inom Nöbböle 7:2 styckas av till egna fastigheter i samband med planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatör.

Kommunens och exploatörens kostnader för planens genomförande fördelas genom exploateringsavtal.

Övrigt

Detaljplanen ger vissa gestaltningsmässiga riktlinjer för den planerade bebyggelsen. Dessa riktlinjer omfattar även eventuell transformatorstation. Om extrakostnader uppstår för utförande eller utformning annat än normal standard ska dessa bekostas av den som så begär.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En geoteknisk, en arkeologisk samt en bullerutredning har tagits fram för Nöbbele 7:6. Den sistnämnda omfattar även markområdet söder om Nöbbele 7:6. Kostnaderna för dessa och eventuellt andra gemensamma utredningar senare under planprocessen bekostas gemensamt av kommunen och exploatören enligt fördelning som anges i exploateringsavtal.

Trafikbuller

Den framtagna bullerutredningen visar att delar av det norra kvarteret kan utsättas för trafikbullerstörningar som överstiger riktvärden. Eventuella åtgärder kopplade till detta ska bekostas av exploatören.

I det fall motsvarande störningar konstateras för de södra kvarteren ska kommunen stå för kostnaden för åtgärder.

Anslutning till statlig väg

Ansökan om anslutning från fastigheten Nöbbele 7:2 utmed väg 606 har skickats in till Trafikverket. Trafikverket har godkänt detaljutformning av ny anslutning till väg 606 (trevägs korsning).

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

- Mark som tidigare omfattas av detaljplan och som idag är obebyggd, planläggs och exploateras med nytt bostadsområde.
- Ny trafik tillkommer utmed väg 606. Tillkommande trafikvolym bedöms vara av begränsad omfattning.
- Ny bebyggelse och nya hårdgjorda ytor bidrar till ökad belastning på befintligt dagvattendike. Dikets kapacitet och dimensionering ses över under planprocessen och även behovet av rening.
- Planens genomförande medför behov av en avloppspumpstation söder om planområdet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Februari 2017

Johan Gustavsson
Planarkitekt
Tyréns AB


Frida Falth
Planeringsarkitekt