

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Illustrationslinje

- ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATZER
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
 - LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturmark

- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
- B Kvartersmark, Bostäder
 - E Teknisk anläggning

- UTNYTTJANDEGRAD
- e₁ Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 m² och för garage/uthus 60 m². Den totala byggnadsarean får dock inte överstiga 180 m² per fastighet.
 - e₂ Tomter ska ha en yta om minst 860 m²

- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
- Marken får inte bebyggas
 - u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - z₁ In- och utfart får anordnas över området
 - z₂ Marken skall vara tillgänglig för bruksfordon för jordbrukets behov

- MARKENS ANORDNANDE
- n Utfyllnad får ej ske
 - Körbar utfart får inte anordnas

- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
- b Endast källarlösa hus
 - II Högsta antal våningar
 - v₁ Utöver angivet högsta antal våningar får vind inte inredas
 - p₁ Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomträns. Garage och uthus får placeras intill 2,0 meter från tomträns.
 - p₂ På varje tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus/garage uppföras.

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Dnr 06.0805.211

DEL AV
MOSSLE 16:21 m fl,
Mosslegatans förlängning,
etapp II,

i Värnamo stad och kommun

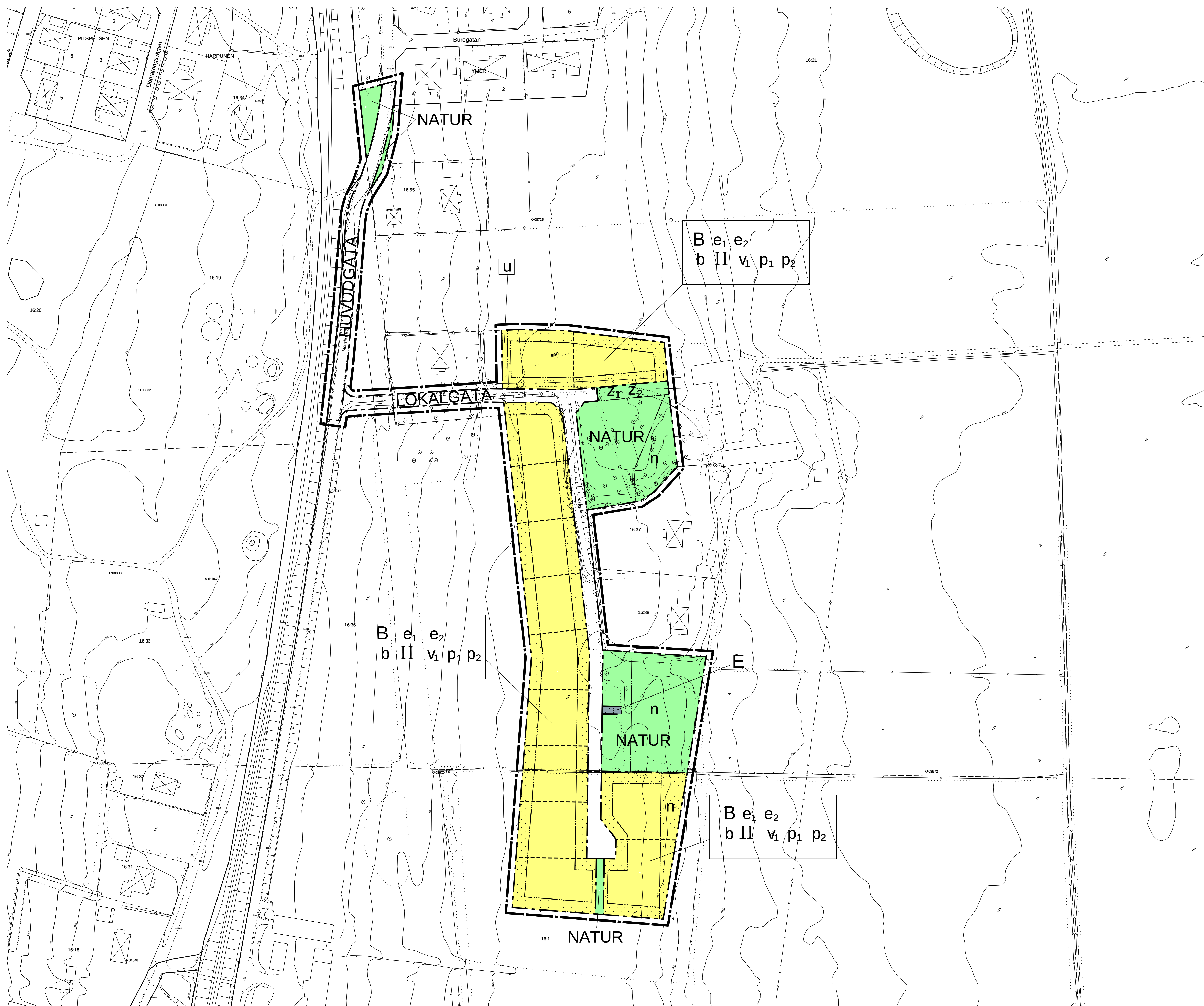
Upprättad i maj 2006, reviderad i maj 2008
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2008-10-30
Laga kraft: 2008-11-26

Elinor Bjärnberg
landscapsarkitekt

SKALA 1:1000

Lina Andersdotter
planförfattare



- GRUNDKARTA
- Gällande användnings- och egenskapsgräns
 - Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Servitutsgräns
 - M O S S L E
 - 0:00
 - DALEN
 - 00
 - Storgatan
- Befintliga byggnader (husliv)
 - Fornlämning
 - Markkonturer
 - Staket
 - Häck
 - Stödmur
 - Mur
 - Järnvägsspår
 - Slätt
 - Dike
- Strandlinje
 - Ledning
 - Ledning i jord
 - Lyktstolpe
 - Träd
 - Polygonpunkt
 - Höjdpunkt
 - Rutnätpunkt
 - Befintlig markhöjd
 - Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2. Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000. Fastighetsredovisningen aktuell 2008-06-19. Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

Detaljplan för
del av Mossle 16:21 m fl
Mosslegatans förlängning, etapp II
i Värnamo stad

Dnr 2006.0805.211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustration
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Planen syftar till att möjliggöra för ytterligare bostadsbebyggelse söderut längs med Mosslegatans förlängning. Förslaget omfattar 13 tomter samt en ny kommunal gata. Området ligger i den västra sluttningen ned mot Lagan, i direkt anslutning till tre större befintliga tomter. Befintliga och kommande hus omges av jordbruksmark.

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Planområdet ligger i Lagans dalgång i sydvästra delen av Värnamo i anslutning till tre befintliga bostadstomter i den öppna jordbruksmarken. I öster avgränsas området av en kraftigare nivåskillnad som även utgör gräns till riksintresse för naturvård. I väster och norr utgör jordbruksmarken ett viktigt landskapsavsnitt tillhörande det stora Mosslelundsgravfältet som ligger på höjden ca 130 m väster om planområdet. I söder avgränsas planområdet av jordbruksmark innan väg 27 tar vid ca 150 m längre söderut. Området omfattar ca 2 ha och ägs till största delen av Värnamo kommun. Merparten av marken arrenderas idag ut för åkerbruk och betesdrift.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplan

I den fördjupade översiktsplanen för Värnamo Stad, *Värnamo 2000*, antagen av kommunfullmäktige 1987-04-29, finns inga särskilda riktlinjer för markanvändning inom planområdet. I den kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun, antagen av kommunfullmäktige 2002, omfattas området av intentionerna för Värnamo stads grönstruktur då Lagandalens och Mossles öppna jordbrukslandskap prioriteras. Eventuell komplettering av bebyggelse ska ske med mycket stor varsamhet.

Detaljaner m m

Planområdet ligger utanför detaljplanlagt område. Området omfattas av lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö med bestämmelser/restriktioner för bl a spridning av naturgödsel (se mer under rubriken "Hälsa och säkerhet"). Planen bedöms inte beröra barnkonventionen.

BEHOVSBEDÖMNING / BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har tagits fram och godkänts av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Slutsatsen av denna är att genomförandet av planen inte bedöms medföra några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser. Det finns därför inte ett behov av en miljöbedömning av planen enligt PBL 5 kap samt MB 6 kap, Förordningen om Miljökonsekvensbeskrivningar. Miljöaspekterna redovisas löpande i texten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och geoteknik

Mark och vegetation

De planerade tomterna ligger på befintlig åkermark men förslaget innebär även att man delvis tar en ekdunge i anspråk för den kommunala gatan. Ytterligare två ekdungar ligger inom planområdet men dessa fastläggs som naturmark. Samtliga vegetationspartier utgör intressanta blickfång från flera håll i dalgången och från väg 27.

Lagandalen är ett område av riksintresse för naturvård (enligt Miljöbalken 5 kap 6 §, nr 56 enligt Naturvårdsverkets katalog) där värdet ligger i Lagans meandrar och delta som ett exempel på en pågående landskapsbildande geologisk process. Det meandrande loppet är också av stor betydelse för landskapsbilden. För planområdets del går gränsen för riksintresset strax öster om nivåkurvan + 146,7 m ö h och ibland strax väster om denna höjdkurva. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte riksintresset. I den översiktliga naturinventering av Värnamo kommun från 1979 klassas hela dalgången mellan Vidöstern och tätbebyggelsen som klass 1 med ytterst höga naturvärden där inget jämförbart objekt finns inom regionen. Fokus ligger på värdena runt Mosslelunds gravfält, de fuktiga områdena längs Lagan i dalens mitt samt områdena vid och i anslutning till Osudden.

Inför samrådet har Skogsstyrelsen genomfört en översiktlig inventering av planområdets naturvärden. Slutsatserna av denna är följande:

- Åkermarken som föreslås som tomtmark har ringa naturvärden.
- De tre områden som berör dungar av äldre ekar har dock höga till måttliga naturvärden. På flera av ekarna växer den sällsynta sotlaven som indikerar höga naturvärden som är knutna till gamla träd. Flera av ekarna är ihåliga och innehåller mulm (mjöligt material av bl a nedbruten ved). Mulmträd är idag sällsynta i landskapet eftersom det krävs hög ålder av trädet för att det ska kunna bildas. En stor del av Sveriges hotade insektsarter är helt beroende av mulmträd för sin överlevnad. Planområdet ligger bara några hundra meter från Apladalen som har höga dokumenterade naturvärden knutna till ek. Det är troligt att den skyddsvärda insektsfaunan som finns i Apladalen även finns i de dungar som finns inom planområdet. Ekarna i området har ett rikt fågelliv.
- Den föreslagna nya infartsvägen går genom en dunge med äldre ek och enstaka björkar och alar. Vägdragningen bör göras så att dungens täthet i södra kanten

bibehålls. Om vägen kan läggas någon meter från fastighetsgränsen kan träden som växer i gränsen sparas.

- Ekdungen i nordöst är parkliknande med inslag av andra trädslag än ek. Enligt Skogsstyrelsens inventering bör dungen stå kvar i sin helhet för att inte värdefulla naturvärden ska förloras.
- Den södra dungen omfattar en grund, ravinliknande sänka. Ekarna i detta område har de högsta värdena för insektsfaunan och de flesta mulmträden. Dungen bör stå kvar i sin helhet där eventuellt enstaka, yngre träd gallras bort.
- **Infartsvägen innebär en breddning av befintlig väg och att några enstaka träd i den nordligaste delen av dungen måste fällas. Den största delen av dungen bevaras som en sammanhängande enhet.**
- **Såväl den nordöstra som den södra dungen planläggs som naturmark och bibehålls i sin helhet, beteckningen "NATUR" på plankartan.**
- **Ravinområdet får till största delen inte fyllas ut och här kommer områdets dagvatten att ledas ut. Bestämmelse som begränsar utfyllnad har beteckningen "n" på plankartan.**

Geoteknik

Ett nytt höjdsystem har införts i Värnamo kommun varpå höjder angivna i tidigare handlingar här ser annorlunda ut. Intill höjderna enligt det nya systemet RH2000 redovisas här de motsvarande siffrorna enligt det tidigare systemet, Värnamo lokala höjdsystem, i parentes (). En geoteknisk undersökning genomfördes under hösten 2004 av BGK i Huskvarna. Den visar att jordlagren i området består övervägande av sand med skikt av silt och ställvis lera samt bedömt morän på större djup. Ur grundläggningssynpunkt skiljer sig förutsättningarna mellan de områden som ligger väster respektive öster om det markanta slänkrön som följer i planområdets östra del och ner mot den flacka ytan mot Lagan. Bedömt läge för gräns mellan dessa delar följer nivåkurvan + 151,7 (+ 152) m ö h. Marknivån längst i väster vid Mosslegatans förlängning ligger på ca 160,7 (+ 161) m ö h och den lägsta nivån inom planområdet ligger på 148,7 (+ 149) m ö h i den östra delen av ravinen.

De områden som föreslås med byggrätt ligger på över 151,7 (+ 152) m ö h och här kan byggnader i regel utföras på naturligt lagrad jord eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. Utgrävning kan krävas i vissa delar. Byggnation avråds öster om nivåkurvan 151,7 (+ 152) m ö h där det finns sättningskänsliga jordar. Särskild uppmärksamhet gäller även för eventuella framtida utfyllnader i kvartersmarkens östligaste del, för att minska riskerna för sättningar som skulle kunna uppkomma vid stora utfyllnader.

Ravinen är inte lämplig att fylla ut och bebyggas utan vegetationen bör istället bevaras som ett intressant naturavsnitt inom området.

- **Enbart källarlös bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet, beteckningen "b" på plankartan.**
- **Ny bebyggelse tillåts endast över den naturliga marknivån 151,7 m ö h.**
- **Vid utfyllnad ska hänsyn tas till markens stabilitet. För tomtmark som omfattar marknivåer under 151,7 m ö h, läggs en yta inom tomtgräns där marken ej får fyllas ut. De är önskvärt att den mark som gränsar till detta område ansluts på ett sätt så att inga kraftiga slänflutningar uppstår.**

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet gränsar i öster till område med risk för översvämning vid de maximala vattenflöden som kan uppstå vid sk 100-årsregn. Genom att begränsa bebyggelsen till området över marknivån 151,7 (+ 152) m ö h säkras man upp så att de framtida bostäderna inte riskerar att hamna inom översvämningssområden vid dessa extrema vattenflöden. Föreslagna tomträtter ligger utanför bedömt riskområde för översvämningar.

- **Lagans maxnivå vid högvattenstånd i höjd med planområdet bedöms till 146,7 (+ 147,0) m ö h vid ett 100-årsflöde.**

Fornlämningar

Det finns idag inga kända fornlämningar inom planområdet. Strax väster om planområdet ligger det stora Mosslelundsgravfältet, RAÄ nr 51. Gravfältet innehåller ca 55 fornlämningar i form av bl a högar, stensättningar, domarring, skeppssättningar, treuddar, resta stenar och hålväg. Marken öster om gravfältet sluttar långsamt ner mot Lagan och det aktuella planområdet. 2004 genomfördes en särskild arkeologisk utredning för delar av planområdet som ligger direkt norr, väster och söder om de två sammanhängande privata fastigheterna. Bedömningen blev att inga ytterligare arkeologiska undersökningar behövdes inom detta utredningsområde. En kompletterande arkeologisk undersökning har genomförts vilken omfattade infartsvägen och den sydligaste delen av planområdet. Ingen ytterligare undersökning behövs för området utan marken är klar för exploatering i detta hänseende.

Bebyggelseområden

Bostäder, byggnadskultur och gestaltning

Området utgör idag resterna av ett typiskt odlingslandskap i Lagans dalgång med gruppvis bebyggelse omgiven av jordbruksmark. Flera av gårdarna har försvunnit eller så har själva bostadstomten styckats av och hör inte längre ihop med eventuell kvarvarande ladugård. Mellan väg 27 och tätbebyggelsen i norr längs Mosslegatan finns fortfarande delar av en friliggande gård kvar med bostadshus och ladugård. Dessa är avstyckade från varandra. Denna grupp har i sen tid kompletterats med ytterligare ett bostadshus på en avstyckad tomt. Den tidigare tillhörande ladugården samt jordbruksmarken ägs idag av kommunen och arrenderas ut. Förrättning pågår för del av Mossle 16:21, vid den södra byggnaden, vilken överläts till annan markägare. Sydväst om planområdet ligger ytterligare en ladugård utan djurhållning. Även två avgränsade bostadsfastigheter med större trädgårdar finns längs Mosslegatans förlängning. Det ena är ett flerfamiljshus som ligger strax nordväst om planområdet, i anslutning till en av områdets ekdungar. Befintliga bostadshus följer en traditionell byggnadsstil för området som generellt kan beskrivas på följande sätt:

- Huvudbyggnaderna är kompakta, i 1 ½-plan och orienterade med långsidan mot dalgången.
- Huvudbyggnad i trä eller tegel i ljusa kulörer
- I huvudsak rödmålade komplementbyggnader.
- Bostadshus i 1 ½-plan
- Flacka sadeltak i matta, mörka nyanser eller i rött tegel.

Föreslagen plan möjliggör för ytterligare ca 13 bostadstomter i direkt anslutning till de befintliga bostadshusen vid den avstyckade gården. Själva ladugården kommer att rivas och ersätts med en ekonomibyggnad.

- Ny bebyggelse kommer att få ett mycket exponerat läge i dalgången samt från väg 27. Hela området utgör en entré och ett skyltläge för Värnamo och stor omsorg ska läggas på den nya bebyggelsens utformning och disponering på respektive tomt. Bebyggelseområdet som helhet bör smälta in i omgivningens landbygdskaraktär i val av färg, material och stil.
- Ny bebyggelse bör i möjligaste mån följa den traditionella byggnadsstilen i området. Exploateringsgraden är reglerad på plankartan för att medelstora och stora hus ska få en samlad byggnadsvolym i 1 till 2 plan.
- För att området ska behålla en luftig karaktär och samtidigt medge byggrätter som är så pass stora att de kan erbjuda lättillgängliga boenden i markplan, så begränsas byggnadsarean för huvudbyggnad till max 150 m² per tomt. Tomtstorleken i området regleras till minst 860 m².
- Endast ett uthus/garage per tomt är tillåtet i planområdet.

Friytor

Området används idag inte för rekreation eller för passage till strövområdena vid Osudden. Närmaste passage till strövområdena finns vid det nya bostadskvarteret ca 200 m norr om planområdet. Mosslegatan och dess förlängning används för gående och cyklister som tar sig vidare söderut mot Helmershus och Åminne. Planförslaget ändrar inte dagens förhållanden.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Förlängningen av Mosslegatan är idag områdets huvudgata. Själva Mosslegatan kommer efter utbyggnad av bostadskvarteren norr om planområdet att få en trafikmängd på ca 1750-1850 fordon/dygn. En bostadsutbyggnad genererar ytterligare ca 75 fordonsrörelser/dygn. Mosslegatan har byggts om på fyra platser för att sänka hastigheten och minska genomfartstrafiken. Den slutliga trafikmängden för Mosslegatan bedöms på grund av dessa åtgärder ligga kvar på samma nivå som idag även efter utbyggnad enligt planförslag. I framtiden kan det bli aktuellt med hastighetsdämpande åtgärder även på Mosslegatans förlängning. Vägen söderut från det aktuella planområdet utgörs av en samfällad väg och har skyltats som otillåten för genomfartstrafik. Ingen trafikseparerad gång- och cykelväg finns inom eller till området idag och planeras heller inte i dagsläget för området.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafik går längs Mosslegatan ca 300 m norr om planområdet. Den trafikerar av stadstrafikens linje 50 och 51 med ett par hållplatser längs sträckan. På grund av att det tidvis är besvärligt för bussarna att ta sig över viadukten förekommer det att Mosslegatan används som smitväg för att nå sjukhuset när busslinjerna börjar och slutar sina turer. Busstrafik som inte stannar längs Mosslegatan ska inte använda sträckan för genomfart.

Järnvägstrafik

Järnvägen trafikerar idag av persontrafik för sträckan Halmstad-Nässjö med ca 10 tåg per dag. Idag går ca 1 godståg i veckan på det aktuella spåret. För närvarande finns ingen planerad ökning av tågtrafiken. Avståndet till järnvägen till närmaste bostadstomt inom planområdet är 110 m.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Buller, dvs oönskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A, dB(A). Ekvivalent bullernivå är buller beräknat som ett genomsnitt per dygn. Maximalnivå är den högsta uppmätta eller beräknade ljudnivån vid tågpassage. Decibelskalan är logaritmisk. En förändring av bullernivån med 2-3 dB(A) uppfattas knappt av det mänskliga örat medan en sänkning med 8-10 dB(A) upplevs som en halvering av bullernivån.

Nya hastighetsbestämmelser har trätt i kraft år 2008. Den tidigare hastigheten 90 km/h kommer att försvinna. Istället kommer 80 respektive 100 km/h att användas. Enligt Vägverkets policy krävs separerade vägar för att få skylta 100 km/h. Därför ses det som troligt att väg 27, som är den bullergivande vägen i området, kommer att skyltas om till 80 km/h, från tidigare 90 km/h. Detta på grund av att den inte är separerad. Då de nya hastigheterna inte är satta än, har bullerberäkningar gjorts på båda hastigheterna. Väg 27 ligger ca 150 m söder om planområdet och är beräknad till att ha runt 9000 fordonsrörelser per dygn. De riktvärden för väg- och tågtrafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse enligt regeringens proposition 1996/97:53 ligger på 55 dBA utomhus vid fasad. Beräkningar har gjorts till närmaste tomtgräns för bostadsändamål, dvs ca 155 meter från vägmitt. Första beräkningen gäller för 80 km/h, för motorfordon och tunga fordon. Detta leder till en nivå på 51 dBA. Om en hastighetsökning sker till 100 km/h leder detta till en ökning till 54 dBA.

Vid en tänkt ökning med 10 procent av trafiken tillkommer 900 fordon/dag. Görs då en beräkning av hastigheten på 110 km/h för motorfordon och 90 km/h för tunga fordon ligger beräkningen på 54 dBA. Alltså ligger alla värden inom gränsen.

Avståndet på 110 m från järnväg till närmaste bostadstomt ger inte heller några bullervärden som överstiger riktlinjerna.

- **Inga särskilda åtgärder krävs rörande buller från järnväg eller biltrafik.**

Djurhållning och jordbruk

Planområdet används idag som jordbruksmark och omfattas av lokala föreskrifter med syfte att minska risken för konflikter mellan jordbruk/djurhållning och bostadsområden i form av t ex lukt, flugor och allergier. Restriktionerna omfattar hela området från befintliga bostadsområden i norr och ner till väg 27. I och med de redan gällande lokala föreskrifterna får genomförandet av planen betydelse för hur jordbruksmarken runt omkring kan användas (bl a gällande gödsling). Utöver detta rekommenderar miljö- och bygglovsavdelningen följande hänsynstagande inom och runt det aktuella planområdet:

- Nötkreatur, häst, get, får eller svin bör inte hållas inom planområdet. Inte heller pälsdjur eller fjäderfä som inte är sällskapsdjur.
- Hästar bör inte hållas på bete inom 200 m från detaljplanlagd bebyggelse.
- Nötkreatur eller får bör inte hållas på bete närmare än 50-100 m från detaljplanlagd bebyggelse.
- Inom området finns idag redan restriktioner för vilka typer av gödsel som inte bör användas samt hänsynstagande i samband med spridning

- Ladugårdarna strax öster om planområdet kommer att rivas och ingen uppställning av djur kommer därför att finnas i anslutning till planområdet.
- Det blir fortsatt möjligt att nå jordbruksmarken österut med bruksfordon via en mindre väg i planområdet norra del.

Teknisk försörjning

Avlopp, vatten och dagvatten

Vatten- och avloppsledning finns idag i Bragegatans östra del och denna löper ner söderut förbi nybyggda bostäder vid Buregatan och ansluter till planområdet via fornåkern i norr. Ledningarna fortsätter sedan sydväst (diagonalt) genom planområdet och vidare mot Åminne. En flyttning av ledningarna är en förutsättning för att tomterna i norra delen av planområdet ska kunna säljas. I samband med att ett nytt avloppsreningsverk eventuellt byggs i östra delen av Värnamo, dras ett nytt ledningsstråk i en vinkel utmed föreslagna tomter. Detta ledningsstråk kommer att innehålla vatten- och avloppsledningar och andra allmänna ledningar såsom exempelvis el- och optokablar. Om inte avloppsreningsverket byggs dras istället de befintliga ledningarna om, i vinkeln omkring tomterna. Ledningarna kommer att ligga på kommunens mark, strax öster om Mossle 16:35. För att säkra upp att ledningarna ska kunna repareras så läggs ett u-område för allmänna underjordiska ledningar in på den planerade kvartersmarken. Ledningar till de nya tomterna kommer att gå i lokalgatan.

- **Område för allmänna underjordiska ledningar läggs på kvartersmarken i norr, enligt beteckningen "u" på plankartan.**

En pumpstation för vatten och avlopp i området förläggs i anslutning till den södra ekdungen. Pumpstationen placeras i en befintlig lucka i vegetationen och angörs från lokalgatan via en uppställningsplats för servicefordon. Vid anläggandet av pumpstationen är det viktigt att ta hänsyn till närliggande rötter och inte göra större ingrepp än nödvändigt.

- **Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem.**
- **En pumpstation anläggs i anslutning till den södra ekdungen. Beteckningen "E" för tekniska anläggning, på plankartan.**

Värme

Området kommer inte att anslutas till fjärrvärmenätet. Inom detaljplanlagt område är inte vedeldning tillåten som grunduppvärmning.

El, tele och fjärrvärme

Befintlig bebyggelse får sin elförsörjning norrifrån via kablar som går i jordbruksmarken. De följer även bruksvägen som går strax väster om befintlig ladugård. Telekablar följer den äldre järnvägssträckningen väster om planområdet. De östra fastigheterna ansluts med en kabel via jordbruksmarken västerifrån. Hänsyn till såväl Värnamo Energis som Telia Soneras anläggningar tas vid exploatering av området. En kabel tillhörande Banverket korsar även jordbruksmarken från väster och in i planområdet. Denna kabel tas bort eller läggs om som servitut på kvartersmark.

Hälsa och säkerhet

Radon

Enligt Värnamo kommuns markradonundersökning från 1992 tillhör planområdet ett så kallat normalriskområde inom det lägre intervallet. Detta innebär att nya byggnader skall utföras radonskyddade. Kravet på radonskyddat byggande gäller inom stora delar av kommunen och innebär inga exceptionella åtgärder. I samband med exploatering bör ytterligare radonundersökningar göras i området.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är gränsvärden för utomhusluft. Idag finns gränsvärden som gäller för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM 10), bensen och kolmonoxid. Beslut finns även för ozon som träder i kraft fr.o.m 1/1 2010.

Värnamo kommun har under många år utfört luftundersökningar och har därför en relativt god bild av luftkvaliteten i kommunen. Mätningarna visar att man i stort sett klarar de miljö-kvalitetsnormer som gäller. Det är endast på enstaka platser i kommunen som det finns risk att man överskrider den gällande miljökvalitetsnormen för partiklar (PM 10).

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planen hanteras med normalt planförfarande. Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen har vunnit laga kraft.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

oktober 2008



Lina Andersdotter
Planförfattare

Antagen: 2008-10-30

Laga kraft: 2008-11-26

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

En plan som visar den utvalda utvecklingen av en del av kommunens område. Den visar också de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLSÄNNA PLATSER

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltillfälle
- NATUR Naturskydd

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Kvartersmark
- E Teknisk anläggning

UTNYTTJANDEGRAD

- C₁ Högsta tillåtna byggnadsareal för huvudbyggnad är 150 m² och för garage/uthus 50 m². Den totala byggnadsarealen får dock inte överstiga 180 m² per fastighet.
- C₂ Tomter ska ha en yta om minst 600 m².

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Z₁ In- och utfart för anordningar över området.
- Z₂ Marken skall vara tillgänglig för avkänslningen för jordbruk.

MARKENS ANORDNANDE

- n Utrymning för ej ske
- h-0 Kolbar utlast för inte anordnas

PLACERING, UTFÖRNING, UTFÖRANDE

- b Endast kalltillsa hus
- II Högsta antal våningar
- v₁ Utöver angivet högsta antal våningar får vind inte inredas
- p₁ Garage och uthus för placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- p₂ Garage och uthus för placeras till 2,0 meter från fastighetsgräns.
- På varje tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus/garage uppföras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden gäller till och med den 1 januari 2024.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Dnr 00.0005.211

DEL AV

MOSSLE 16:21 m fl.

Mosslegatans förlängning,

etapp II,

i Värnamo stad och kommun

Upprättad i maj 2005, reviderad i maj 2024

Laga kraft: 2005-06-03

Planområdesnamn: Mosslegatans förlängning

Antagen av KF: 2005-06-03

Laga kraft: 2005-06-03

Planområdesnamn: Mosslegatans förlängning

Upprättad i maj 2005, reviderad i maj 2024

Laga kraft: 2005-06-03

Planområdesnamn: Mosslegatans förlängning

Antagen av KF: 2005-06-03

Laga kraft: 2005-06-03

Planområdesnamn: Mosslegatans förlängning

Upprättad i maj 2005, reviderad i maj 2024

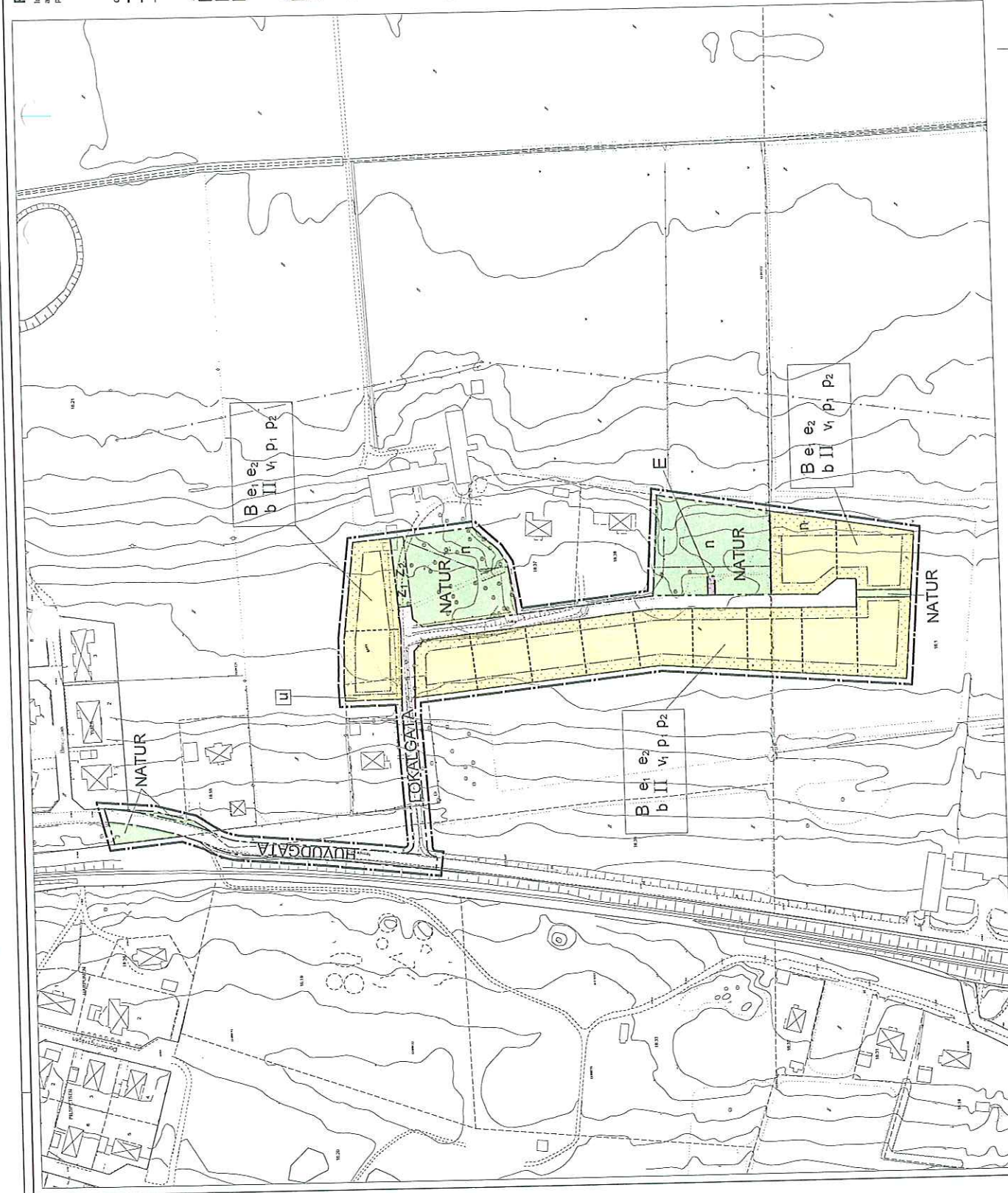
Laga kraft: 2005-06-03

Planområdesnamn: Mosslegatans förlängning

Antagen av KF: 2005-06-03

Laga kraft: 2005-06-03

Planområdesnamn: Mosslegatans förlängning



Grundplanens uppgift är att visa de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen. Den visar också de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen.

Grundplanens uppgift är att visa de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen. Den visar också de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen.

Grundplanens uppgift är att visa de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen. Den visar också de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen.

Grundplanens uppgift är att visa de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen. Den visar också de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen.

Grundplanens uppgift är att visa de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen. Den visar också de bestämmelser som gäller för den utvalda utvecklingen.

Antagandehandling

Detaljplan för
DEL AV MOSSLE 16:21 M FL,
MOSSLEGATANS FÖRLÄNGNING,
ETAPP II, i Värnamo stad

Dnr. 06.0805.211

ILLUSTRATION

Miljö- och stadsbyggnadskontoret,
Planavdelningen 2008

Elinor Bjärnberg, landskapsarkitekt



Detaljplan för

Del av Mossle 16:21 m flMosslegatans förlängning, etapp II
i Värnamo stad

Dnr. 06.0805.211

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Detaljplanen har tagits fram för att tillskapa ytterligare villatomter i södra delen av Värnamo stad. Planområdet omfattar cirka 3 ha i huvudsak kommunägd mark och beräknas kunna ge 13 tomter. Genomförandebeskrivningen redovisar de åtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen. Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 20 §.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under hösten 2008. Området kan börja bebyggas då detaljplanen är klar och gata och vatten- och avloppsledningar är anlagda i området, dock tidigast sommaren 2009.

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande:

Utställning	juni - juli 2008
Antagande i kommunfullmäktige	oktober 2008

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till tio år, räknat från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de vägar och allmänna platser samt det allmänna Va-nätet som ingår i detaljplaneförslaget. Värnamo Energi svarar för utbyggnaden av elnätet. Blivande fastighetsägare svarar för iordningställande av tomtmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Marken ägs av Värnamo kommun och en privat fastighetsägare. Kommunen har genom avtal efter plansamrådet erhållit ytterligare mark från fastigheten Mossle 16:35. På kommunens mark finns en ladugård som är utarrenderad, den kommer att på sikt rivas och arrendet är uppsagt. Mark utanför planområdet är betesmark, och kommer även fortsättningsvis att betas i lämplig omfattning.

Fastighetsbildning

Den mark som i planförslaget är avsatt som bostadsmark kommer att avstyckas och försäljas genom kommunens tomtkö.

Servitut mm avvecklas på sedvanligt sätt;

1. Banverkets telekabel, servitut nr 12897 1984-12-05, om kabeln som för närvarande inte används måste kvarligga skall den på kommunens bekostnad läggas om i nytt läge där den passerar kvartersmark. Det nya läget säkras i så fall genom servitut i samband med försäljning av tomtmark.

2. Fastigheten Mossle 16:35, servitut för Va-ledningar tas bort då fastigheten numera är ansluten till det kommunala Va-nätet. Fastighetens servitut för utfartsväg tas bort, då fastigheten får kommunal gata i tomtgräns.

3. Fastigheten Mossle 16:38, servitut för Va-ledningar tas bort då fastigheten numera är ansluten till det kommunala Va-nätet. Fastighetens servitut för utfartsväg tas bort, då fastigheten får kommunal gata i tomtgräns.

4. Fastigheten Mossle 16:37, Fastighetens servitut för utfartsväg över den av kommunen ägda fastigheten Mossle 16:21 bibehålls i den del som inte utgör kommunal gata.

Fastigheterna Mossle 16:35, 16:37, 16:38, 16:54 och 16:55 andel i vägsamfällighet Mossle Ga:2 tas bort då de blir anslutna till kommunal gata.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

I samband med erbjudanden om dessa tomter kommer blivande köpare att upplysas om de geotekniska förutsättningarna för grundläggning och utfyllnad.

Området ligger inom det lägre intervallet för normalriskområde för radon.

Va-ledningar

Avloppsledningar från området ansluts via ny avloppspumpstation i området och leds sedan vidare till det tidigare utbyggda kommunala vatten- och avloppsledningssystemet.

Grundvattnet i området ligger ganska högt. Detta innebär att tomter på den västra sidan av gatan utöver dräneringsledningar runt husgrund behöver avskärande dränering i sin västra gräns.

EKONOMISKA FRÅGORPlaneekonomi

Kommunens kostnad för att bygga gatorna inom området och anlägga erforderliga vatten- och avloppsledningar samt avloppspumpstation har tagits fram av tekniska kontoret och beräknats till 3,2 Mkr. Utöver detta tillkommer kostnad för råmark, detaljplanering, arkeologi, geoteknik, rivning av byggnader, avstyckning mm för cirka 1,0 Mkr. Utbyggnad beräknas ske under 2009.

Om tomtpris tas ut på liknande sätt som för den första etappen kommer inkomsten från tomt- och va-avgift att täcka exploateringskostnaden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lina Andersdotter	Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ove Sjödel	Tekniska kontoret
Mats Davidsson	Kommunledningskontoret

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen
Värnamo i maj 2006, rev september 2008



Mats Davidsson

Antagen: 2008-10-30
Laga kraft: 2008-11-26

Detaljplan för
DEL AV MOSSLE 16:21 M FL
Mosslegatans förlängning, etapp II

Dnr: 06.0805.211

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

ALLMÄNT

Detaljplan för del av Mossle 16:21 m fl, Mosslegatans förlängning etapp II, i Värnamo stad har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap §23, under tiden 2008-06-30 – 2008-09-05. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Miljö- och stadsbyggnadskontoret samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på Vråens biblioteksfilial, sjukhusbiblioteket, bokbussen, servicekontoret i Rydaholm samt på kommunens hemsida. Sex yttranden utan erinringar och tio yttranden med erinringar/kommentarer har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Mossle 16:18, Börje Danielsson
Banverket
Centerpartiet
Fritidsnämnden
Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Nedan sammanfattas de yttranden med erinringar eller kommentarer som har kommit in under utställningstiden. De flesta är här förkortade men några återges i sin helhet.

Lantmäteriet

- I genomförandebeskrivningen under fastighetsbildning har inte medtagits att Mossle 16:35 avstår mark.
- Om officialservitut ska upphävas/ändras sker detta genom lantmäteriförrättning.
- Ändringar avseende gemensamhetsanläggningen Mossle ga:2 sker genom åtgärder enligt anläggningslagen.
- Om det finns en minsta tomtstorlek och tanken är att detta även ska avse fastighetsbildning är det förmodligen önskvärt att samtliga tomter inom kvarteret avstyckas vid samma tillfälle. Detta för att inte få en resttomt som inte kan avstyckas.

Kommentarer

- Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt lantmäteriets intentioner.

Länsstyrelsen, Jönköpings län

- Kvarterstrukturen bör vara så utformad att en anslutning av gång- och cykelväg kan ske på ett naturligt sätt till området.

Kommentarer

- Det finns släpp i norr och öster, där gång- och cykelvägar kan ansluta, om det blir aktuellt i framtiden. I dagsläget planeras dock inga sådana vägar till området. Gång- och cykeltrafiken till det nya planområdet förs istället via Mosslegatan där det är blandtrafik. Trafiken bedöms inte vara så hög att blandtrafik inte är möjlig.

LRF

- LRF menar att bördig åkermark inte ska bebyggas. De anser att Mossle 16:21 är bördig åkermark och då ska brukas både som åkermark och betesmark.

Kommentarer

- I all planering, vid en utbyggnad av staden, sker en avvägning mellan olika sektorer. I detta fall har Mossleområdet diskuterats redan i fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad, vilken antogs av kommunfullmäktige 2006. I denna plan gjordes avvägningen mot jordbrukets intressen och ett område om ca 9 ha markerades för en framtida exploatering av bostadsfastigheter. Detaljplanen för Mossle är ett fullföljande av denna översiktsplanering.

Barn- och utbildningsnämnden

- Inga erinringar föreligger mot planförslaget. Dock påpekas att belastningen på förskolor och skolor belägna på Värnamo väster kommer att öka ytterligare, varför en utökning av dessa verksamheter kan bli aktuella med relativt kort varsel. Det innebär hög beredskap, också för nybyggnation.

Socialdemokraterna

- S anser inte att området lämpar sig för bostadsbebyggelse ur ett "långsiktigt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt". Enligt översiktsplanen ska Lagadalens och Mossles öppna jordbrukslandskap prioriteras.
- Området har stora arkeologiska intressen och inte den bästa geotekniken.
- S delar Skogsstyrelsens uppfattning om betydelsen av ekar och behovet av mulmträd.
- Det är större risk för översvämningar nu och man bör visa en större respekt för dessa.
- Vad menas med att bebyggelseområdet som helhet bör smälta in i omgivningens landsbygdskaraktär?
- S anser att resultatet av bullerberäkningarna ligger för nära gränsvärdena och att detta kan leda till att bebyggelsen inte klarar riktvärdena, om bullret skulle stiga.
- Vilken uppvärmning kommer att bli möjlig, när fjärrvärme inte kommer att finnas och vedeldning inte är tillåtet?
- Hur påverkas miljö kvalitetsnormer, bl a vad gäller partiklar?
- Ta bort tomten som stör södra ekdungen.
- Kostnaderna för exploateringen är inte försvarbara. Bebyggelsen här kommer att leda till ökad segregation.
- Det saknas fördröjningsmagasin för dagvatten. Hur löser man mängden vatten vid störtregn?

Kommentarer

- Avvägningen har redan gjorts i den översiktsplanefördjupning för Värnamo stad, vilken antogs 2006.
- Arkeologiska utredningar och geotekniska undersökningar har gjorts inom området. Dessa har visat att det område som vi nu detaljplanlägger kan exploateras. Det blir emellertid inte så stor exploatering som först visades i fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad. Även översvämningsskarteringar har legat till grund för planförslaget.
- Så många som möjligt har sparats av träden, i det slutliga förslaget.
- Att "bebyggelseområdet som helhet bör smälta in i omgivningens landsbygdskaraktär" innebär en önskan om att den nya bebyggelsen ska passa in med den redan befintliga

bebyggelsen i val av färg, material och stil. Det finns en önskan att bibehålla denna lantliga känsla i området. I och med att etapp I av planen bebyggdes, har nya formelement införts och det kan bli svårt att hävda landsbygdskaraktären, framgent.

- Bullerberäkningarna klarar uppsatta gränser. I och med nya regler från Vägverket har en revidering skett av beräkningen av bullernivåerna. Dessa regler gäller nya hastighetsbestämmelser vilka trätt i kraft i år. Den tidigare hastigheten 90 km/h kommer att försvinna. Istället kommer 80 respektive 100 km/h att användas. Enligt Vägverkets policy krävs separerade vägar för att få skylta 100 km/h. Därför ses det som troligt att väg 27 kommer att skyltas om till 80 km/h, eftersom den inte är separerad. Då de nya hastigheterna inte är satta än, har bullerberäkningar gjorts på båda hastigheterna. Förutsättningarna är de samma som i tidigare beräkning, nämligen ca 155 meter från vägmitt till närmaste tomtgräns för bostadsändamål. Riktvärdet för buller ligger fortfarande på 55 dBA. Beräkningen är gjord på 9000 fordon, som utgångspunkt. Första beräkningen gäller för 80 km/h, för motorfordon och tunga fordon. Detta leder till en nivå på 51 dBA. Om en hastighetsökning sker till 100 km/h leder detta till en ökning till 54 dBA. Vid en tänkt ökning med 10 procent av trafiken tillkommer 900 fordon/dag. Med en hastighet av 110 km/h för motorfordon och 90 km/h för tunga fordon ligger beräkningen på 54 dBA. Alltså ligger alla värdena inom gränserna. Här görs ett tillägg på den tidigare uträkningen, vilken räknade med 110 km/h för både motorfordon och tunga fordon. Detta kan inte anses helt realistiskt, dels på grund av fordonens tyngd och hastighetsbegränsning men även på grund av den lutning uppåt som finns på denna sträcka, vilken kommer att leda till minskad hastighet. Sammanfattningsvis kan sägas att antalet fordon inte gör några markanta skillnader för bullernivåerna, men att däremot hastigheten påverkar dem mycket. Det har inte skett några förändringar i förutsättningarna för järnvägen, varför ingen ny bullerberäkning har skett där.

- Det finns flera olika alternativ till veduppvärmning på marknaden idag, som nämnts eluppvärmning och passivhus, men även bergvärme, pellets, solenergi, ytjordvärme m fl. Upplevs vedeldning som störande i samhället kan det komma att behövas restriktioner för aktuell fastighet, dessa i form av eldning under en viss tid på dygnet eller genom att helt ta bort ved som uppvärmningskälla. Detta gäller inte bara Mossle, utan hela kommunen. Restriktionerna gäller ur ett hälsoperspektiv.

- Ökningen av partikelutsläpp för de nya fastigheterna beräknas bli marginell.

- Tomten vid södra ekdungen är borttagen i de reviderade planhandlingarna inför utställningen.

- Politiskt beslut finns på att gå vidare med detaljplanen, efter presenterade kostnader.

- Ravinområdet kommer att fungera som dagvattenavrinning, beteckning "n" på plankartan. Tomterna är placerade så att de inte ska påverkas av s k 100-årsregn. De är placerade utanför riskområdet för översvämningar. Bebyggelse får heller inte placeras på höjder under marknivå och källare får inte byggas på husen. Likaså avråder kommunen byggnation på vissa områden med dåligt underlag. Detta kommer även att diskuteras vid bygglov.

Ymer 1, Johanna Axelsson

- Axelsson anser att det måste göras något åt trafiken på Mosslegatans förlängning, exempelvis en breddning av vägen, gång- och cykelväg samt farthinder. Hastigheten bör sänkas. Hon poängterar att det är många barn som rör sig på Mosslegatan.

Kommentarer

- För att minska hastigheten på Mosslegatan finns redan idag avsmalningar längs gatan. Det kan bli aktuellt med hastighetsdämpande åtgärder, även i Mosslegatans förlängning, fram till den del där gatan svänger in till det planerade bebyggelseområdet. Någon separat gång- och cykeltrafik längs Mosslegatan planeras inte i dagsläget. Befintligt cykelstråk, bestående delvis av gång- och cykelvägar och delvis av lokalgator, finns i anslutning till Odengatan och Baldersgatan, om man vill ta sig mot centrum. Kommunen bedömer inte att en utökning av

cykelstråken är aktuell i dagsläget. Västerut finns passager förbi järnvägen som leder till mindre lokalgator och separata gång- och cykelvägar.

Ymer 3, Peter Cerny

- Cerny anser att Mosslegatan bör kompletteras med farthinder vid ökad bebyggelse.
- Lekplatser saknas vid Buregatan, Bragegatan samt vid ny bebyggelse.
- Ny bebyggelse kommer att öka trafikmängden på Bragegatan och på grusvägen ner mot Osudden. Grusvägen saknar belysning. Här är både cykeltrafik och biltrafik.
- Det planerade bostadsområdet bör placeras längre västerut, i direkt anslutning till Mosslegatan. Då blir påverkan på Ekdungen och den befintliga bebyggelsen mindre.
- Det finns redan många tomter, både i kommunal och privat regi. Risken är att kommunen kommer att få svårt att sälja sina tomter, nu när det sker en avmattning av ekonomin.

Kommentarer

- Angående trafiken, se kommentarer till Johanna Axelsson.
- Nya, kommunala lekplatser är inte aktuella och anläggs oftast inte i villaområden.
- Angående vägbelysning, är ärendet vidarebefordrat till kommunens tekniska kontor.
- Närheten till Mosslelund samt indikationer på fler fornlämningar har gjort att en avgränsning västerut för det nya villaområdet satts av länsstyrelsen. Därför får inte tomterna ligga närmare Mosslegatan.
- Kommunen upplever fortfarande en stor efterfrågan av tomter, varför det ses naturligt att exploatera den mark som finns i anslutning till Värnamo stad. Uppdraget att planera vidare i Mossleområdet grundades först i fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad 2006.

Mossle 16:32, Arne Andersson

- Andersson påpekar att Mosslegatans förlängning mot Hångervägen redan nu med den första planetappen har fått en betydlig trafikökning med vad detta innebär i form av avgaser och allvarliga trafiksituationer, inte minst under järnvägen vid väg 27.

Kommentarer

- Det kan bli aktuellt med hastighetsdämpande åtgärder, även i Mosslegatans förlängning, fram till den del där gatan svänger in till det planerade bebyggelseområdet. Problemet med trafiken på serpentinvägen mot Hångervägen är att så många obehöriga nyttjar denna väg. Tydligare reglering kan bli aktuell i framtiden.

Mossle 16:55, Mattias och Karin Svensson

- De motsätter sig byggnation i Mosslegatans förlängning, etapp 2.
- De anser att det fortfarande inte finns en lösning på problemet med trafikmängden på Mosslegatan. Den nya bebyggelsen kommer att innebära en kraftig ökning av trafiken förbi 16:55 vilket är oacceptabelt, eftersom det bor många små barn i området.
- Det är tråkigt att de öppna vyerna mot Vidöstern försvinner. Svenssons anser även att deras fastighetsvärde kommer att minska. De vidhåller ett muntligt löfte från kommunen, när de byggde, att området inte skulle bebyggas.
- Man tror att den höga ljudnivån från väg 27 på sikt kommer att leda till en bullervall, vilket de motsätter sig. De tillägger att tomterna kommer att bli väldigt dyra.
- Kommunen bör värna om fornminnena. Man undrar om inte en riktig arkeologisk undersökning bör göras - utsträckningen av gravfältet är ju inte undersökt.
- De gamla vackra ekarna borde få vara ifred.
- Kommunen borde lägga sin tid och invånarnas pengar på mer lönsamma projekt.

Kommentarer

- Angående trafik, se kommentarer till länsstyrelsen samt Johanna Axelsson.
- Vid den tid då Svenssons fick bygglov (2001) fanns inget nytt, planerat villaområde på Mossle, dvs inga översikts- eller detaljplaner som visade på att Mossleområdet skulle bebyggas ytterligare. Inte heller var det aktuellt att erbjuda va-anslutning till kommunens system. Planeringsförutsättningarna har förändrats och Värnamo har expanderat. Bebyggelse som ligger i randzonen till en stad, riskerar tyvärr alltid att komma att beröras av utbyggnadsplaner, förr eller senare. Därför kan ingen lova att markanvändningen kommer att förbli som den alltid har varit. Vid tiden för samråd för Mossleplanens etapp 1 hade nyligen en fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad antagits. I denna visas ett 9 ha stort område i Mossle som framtida exploateringsområde. Även om nästa etapp vid den tidpunkten var ovisst, beroende på att de arkeologiska intressena då inte var avgränsade, markerade kommunen hela området för att visa att man stod fast vid intentionerna om en större, framtida exploatering. Detta redovisades också klart på samrådsmötet.
- Någon bullervall finns inte reglerad i detaljplanen, eftersom tomterna klarar dagens uppställda bullervärden. Om det i framtiden blir aktuellt med en bullervall, kommer berörda kringboende att kontaktas på nytt.
- Ett högre tomtpris än det ordinarie kommer att tas ut för de nya tomterna på Mosslegatan. Detta för att väga upp kostanden för att exploatera området.
- Två stycken etapper av arkeologiska undersökningar har gjorts inom hela planområdet och inom detta område finns inget av kulturhistoriskt värde.
- Förändringar har skett i planområdet gällande ekarna. Några enskilda träd kommer att tas bort för lokalgatans skull, men resterande träd är det meningen att bevara. Kommunen har även gjort undersökningar av ekarna. Det har framkommit att dessa träd betjänar många insekter med mat och skydd, vilket ska uppmärksammas på bästa sätt.
- Vilka projekt som ska prioriteras, beslutas av kommunledningen i demokratisk ordning.

Håkan Bergström, Christina Bergström, Johan Bergström, Therése Bergström, Jacob Bergström och Jennie Bergström, Mossle 16:35, 16:37 samt 16:38.

1. Angående vedeldning

- Fastighetsägarna meddelar att deras enda uppvärmningskälla är vedeldning. De har investerat hundratusentals kronor i sina anläggningar och undrar hur de ska lösa uppvärmningsfrågan om grannar klagar på röklukt. De önskar ett skriftligt intyg på att de kommer att kunna fortsätta elda med ved, även när området blir detaljplanlagt.

2. Angående skötsel av ängar

- Fastighetsägarna undrar hur området med ängar kommer att skötas i framtiden, när det inte får gå betande djur, enligt planförslaget. De anser att det är helt omöjligt att med dagens moderna maskiner ta ensilage på områdena. Deras förslag är:

- 1 - låta det växa igen.
- 2 - att bruka slåtterkross och klippa några gånger om året.
- 3 - som idag, låta betesdjur hålla det rent.

De känner sig kritiska till att kommunen kommer att kunna hålla nere växtligheten, med tanke på hur områdena runt ekarna sköts under tiden som kommunen haft ansvar för dem. Har via kommunpolitiker fått uppfattningen att ängarna ska fortsätta att betas av djur.

3. Angående exponeringsläget vid väg 27 och layouten av planförslaget

- Man anser att hänsyn måste tas till den befintliga bebyggelsen och att detta bör regleras i planen. Det får inte bli en modern arkitektur som inte passar in i miljö, exempelvis med svarta hus.

4. Angående buller

- Bergströms är förvånade över att bullerberäkningarna ligger under riktvärdena. De är själva bullerstörda och vill att en riktig bullermätning genomförs på plats. Man motsätter sig en eventuell kommande bullervall.

5. Angående geoteknik

- Fastighetsägarna uppfattar området som väldigt lerigt och blött, både efter eget dräneringsarbete och efter kommunens undersökningar. Därför ställer man sig frågande till om det verkligen är en bra mark att bygga på och hur mycket det kommer att kosta att dränera området. Får den nya fastighetsägaren eller kommunen ta dessa kostnader och är de i så fall inräknade i budgeten?

6. Angående Mosslegatan

- Man uppfattar trafiken som ett stort problem. Tidigare åtgärder har inte gett så stort resultat. Hur kommer det att bli om trafikmängden ökar på grund av fler boende? Hur kommer skyltar som förbjuder genomfart till området att placeras, när den nya bebyggelsen kommer? Man ställer sig frågande till beräkningen av hur många fordonsrörelser det är i området. På grund av trafikhindren borde antalet fordonsrörelser ha minskat, för att sedan åter öka när mer trafik kommer till området. Så uppfattar man inte att det förklaras i planen. Man uppfattar det som att trafikmängden kommer att öka och vara mer än 75 rörelser per dygn. Man påtalar även att genomförandet av planen för att fortsätta med Uddebovägen mot Apladalen vore bra att starta upp nu.

7. Angående kostnader m m

- Fastighetsägarna beräknar att varje ny tomt kommer att kosta 325.000 kr. Vid samrådet framkom att kommunen inte kommer att få täckning för sina utgifter, vilket strider mot planförslaget. Man frågar sig huruvida detta beror på ytterligare kostnader eller om tomterna inte går att sälja för det höga priset som behöver tas ut för att täcka plankostnaderna. Fastighetsägaren nämner även kostnaderna för vägar som de själva kommer att bli tvungna att betala efter att skött dem helt själva under en lång tid. Fastighetsägarna anser att planen är dömd att misslyckas och att det även är smärtsamt att områden med höga naturvärden ska förstöras. I samband med att etapp 1 planlades lovade kommunen att det var slut med bebyggelse i detta område, på grund av bl a arkeologiska skäl. Man undrar även när etapp III kommer att sätta igång?

Kommentarer

1. Angående vedeldning

- Uppvärmning med ved kommer inte att godkännas som grunduppvärmning på de nya fastigheterna. Denna restriktion gäller ej redan befintliga bostäder som kommer att kunna ha kvar sin nuvarande uppvärmning. Restriktionerna finns för att inte skapa hälsoproblem för boende i staden. Om det i framtiden blir klagomål på röken från vedeldningen, kan restriktioner även på fastigheterna utanför planen blir aktuella. Därför kan inte några sådana intyg ges av kommunen.

2. Angående skötsel av ängar

- Rekommendationer angående djurhållning har sammanfattats av miljö- och bygglovsavdelningen för att på bästa sätt minska konflikterna mellan boende och djurhållning. Rekommendationerna är satta efter lokala föreskrifter. Nötkreatur, häst, get, får eller svin bör ej hållas inom detaljplanlagt område. I omnejd gäller bete inom 200 meter för häst och inom 50-100 meter för nötkreatur och får. Förekommer klagomål på djurhållning kommer kommunen att sköta området utan betesdjur med den bästa lösningen som kommunen ser vid tillfället. Jordbruksmarkerna ska vara möjliga att nå med bruksfordon

i områdets norra del. Förutsättningarna för staden förändras genom åren på grund av t ex exploatering, boendemönster och politiska önskemål.

3. Angående exponeringsläget vid väg 27 och layouten av planförslaget

- Området regleras till viss del i planen, där det beskrivs att det exponerande läget i dalgången och skyltläge för Värnamo stad gör att stor omsorg ska läggas på bebyggelsens utformning. Vidare skrivs att bebyggelseområdet bör smälta in i landsbygdskaraktären i området och bör följa den traditionella byggnadsstilen.

4. Angående buller

- Se kommentar till Socialdemokraterna.

5. Angående geoteknik

- Placeringen av husen är upptagen i genomförandebeskrivningen som betonar särskild omsorg vid dränering för enskild fastighet. Tomterna kommer att säljas i befintligt skick, vilket innebär att det inte är kommunen som står för dräneringskostnaderna i själva byggskedet.

6. Angående Mosslegatan

- Skyltningen för allmän väg kommer att flyttas till infarten vid lokalgatan och hela den gatusträckningen kommer att förvaltas av kommunen. Kommunens beräkningar visar att fordonsrörelserna minskat på grund av hindren och efter beräkning grundat på antalet boende och trolig användning av fordon ges en ungefärlig summa av 75 fordonsrörelser. Projektet med förlängningen av Uddebovägen mot Apladalen är för tillfället inte aktuellt att starta upp.

7. Angående kostnader m m

- Kommunen kommer att ta ut högre kostnader för dessa tomter, för att i så hög grad som möjligt täcka exploateringskostnaderna.
- Kommunen hänvisar till det bytesavtal som skrivits mellan Värnamo kommun och fastighetsägarna i oktober 2007. Här regleras gatubyggnadskostnaderna.
- Beträffande utbyggnad av Mossleområdet, se kommentarer till Mattias och Karin Svensson.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen
september 2008



Lina Andersdotter
Planförfattare

Anatagen: 2008-10-30
Laga kraft: 2008-11-26