

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- 0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- dagvatten- Inom området skall dagvattenanläggning finnas
- dam
- tkn Tekniska anläggningar (pump- och tryckstegringsstation)
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- MOTIONSSPÅR

UTNYTTJANDEGRAD

- Största tillåtna byggnadsareal är 30% av tomtarean för tomter över 1500 m² och 25% av tomtarean för tomter om 1500 m² och där under

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

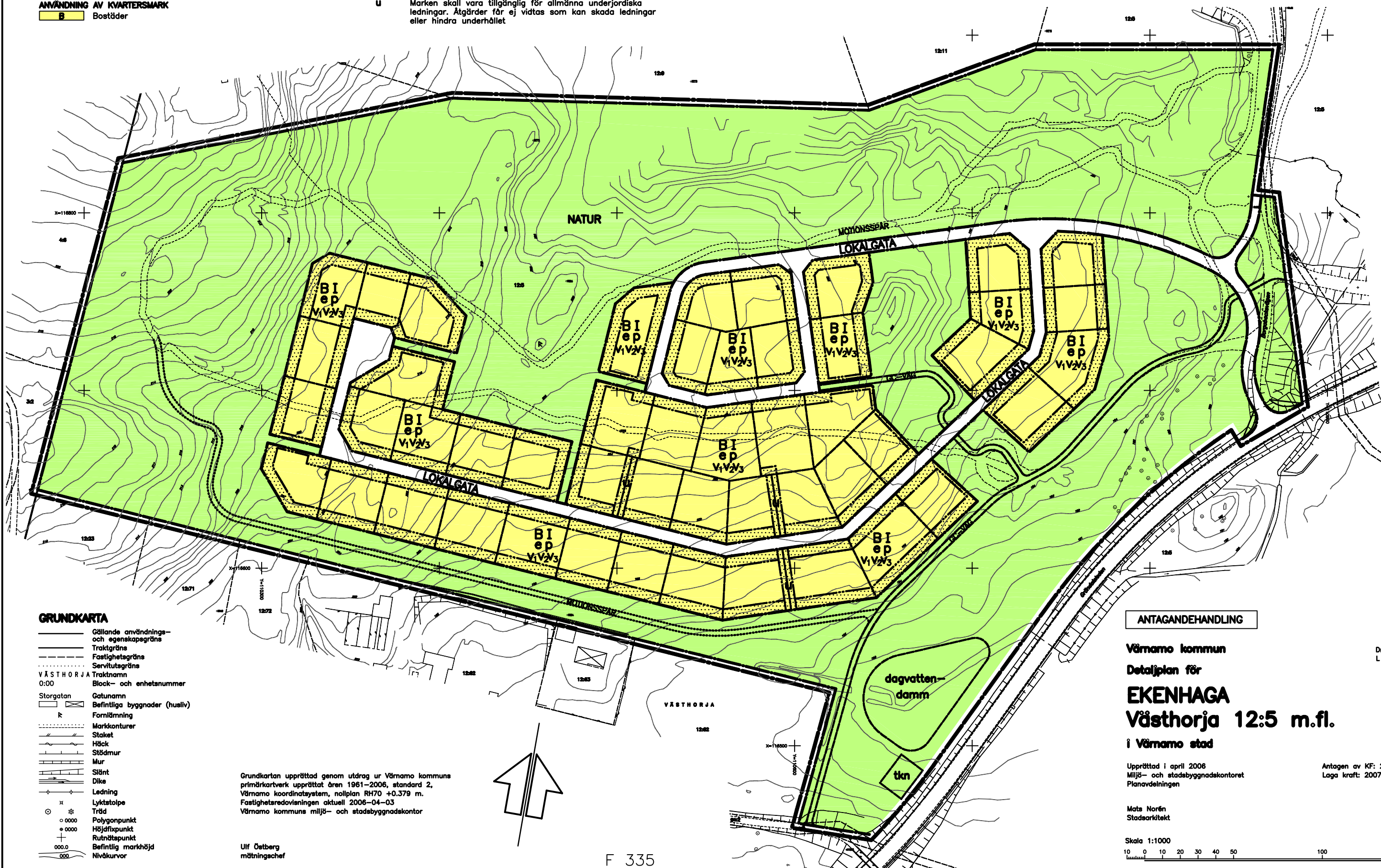
- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Åtgärder får ej vidtas som kan skada ledningar eller hindra underhållet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- P Huvudbyggnad skall placeras minst 4.5 m från tomtgräns
- I Garage eller uthus får placeras intill 2.0 m från tomtgräns
- V₁ Högsta antal våningar
- V₂ På varje tomt om högst 1500 m² får endast en huvudbyggnad och två uthus uppföras.
- V₃ Suterängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft



GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- VÄSTHORJA Traktnamn
- 0:00 Block- och enhetsnummer
- Storgatan Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Fornlämning
- Markkonturer
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur
- Slänt
- Dike
- Ledning
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätpunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–2006, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2006–04–03. Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Detaljplan för

EKENHAGA

Västhorja 12:5 m.fl.

i Värnamo stad

Upprättad i april 2006
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Mats Norén
Stadsarkitekt

Skala 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 100 150 m

Dnr 04.1738
L 211

Antagen av KF: 2006–10–26
Laga kraft: 2007–06–20

Detaljplan för
EKENHAGA
Västhorja 12:5 m.fl
Värnamo kommun

Dnr 04.1738.211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av bostäder.

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Planområdet är beläget väster om Gröndalsleden och norr om vägen till Alandsryd.

Planområdet omfattar en areal av c:a 6 ha

Marken är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplan

Den kommunomfattande översiktsplanen anger att viss bebyggelsekomplettering bör kunna ske inom Alandsrydsområdet.

I den fördjupade översiktsplanen för Värnamo tätort anges Ekenhaga som ett framtida bostadsområde (område 15 på kartredovisningen). Planen har antagits av kommunfullmäktige den 30/3 2006.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt

Övriga planer och program

Kommunstyrelsen har genom beslut 2005.03.07 givit miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för det aktuella området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är kuperad och sluttar från en högsta punkt i nordvästra hörnet till en lågpunkt i öster. Sluttningen är starkast i väster.

Västra delen av området utgörs av gammal slätter- och betesmark. Området är bevuxet med lövskog, huvudsakligen ek men även lind, björk och al förekommer. Undervegetationen utgöres på sina ställen av hassel och måbär.

Norra delen av området var bevuxet med barrskog, huvudsakligen gran, som stormfällts vid stormen i januari -05.

Södra och sydöstra delen av området är tidigare åkermark, numera delvis igenslyat.

Naturvärden

En naturvärdesbedömning har utförts av GF Konsult AB, 2005-05-03.

Utifrån tidigare dokumenterade naturvärden och fältinventering utförd 2005.04.29, har en sammanvägd bedömning av naturvärdena gjorts.

Naturvärden av nationell eller regional betydelse bedöms inte finnas i området.

Av större lokalt naturvärde anses lövskogspartiet i den västra delen av området vara med sitt sammanhållna ek- och hasselskogsparti med tydlig hagmarkshistorik.

Likaså bedöms brynzonerna och åkerholmarna i sydost som ett större lokalt naturvärde där framför allt de grova vidkroniga lövträden, men även en del gamla hasselbestånd utgör värdefulla element. Här betonas att mycket av naturvärdena är beroende av ett fortsatt öppethållande kring åkerholmarna.

Ur naturvårdssynpunkt är det önskvärt att dessa delar så långt möjligt bevaras oexploaterade.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av A.D.Markkonsult 2005.06.29 (dnr. 0393-221 09). Undersökningen omfattar vikt och slagsondering kombinerat med skruvprovtagning i 2 punkter.

Marken är stenig med inslag av block. Berg i dagen förekommer på flera ställen inom området. Sonderingar visar på fast till mycket fast lagrad morän. Jordlagrens mäktighet varierar mellan noll och fyra meter. Fri vattenyta uppmättes till 1,5 m djup i ena sonderingspunkten.

Några stabilitetsproblem bedöms inte föreligga med anledning av jordart, jordens fasthet och lutningsförhållandena.

Fornlämningar

Området utgörs av gammal slätter- och betesmark. En arkeologisk utredning samt en förundersökning har därför genomförts under 2004.

Ett antal odlingsrösen samt ett gravröse har härvid lokaliserats. Ytterligare fynd har inte påträffats. Några fler undersökningar är heller inte aktuella.

Bebyggelse- och naturområden

De delar av området som föreslås ianspråktagas för bebyggelse är de mellersta partierna omfattande den igenvuxna åkermarken och den stormfällda barrskogen. Dessa partier är belägna i syd- och sydostsluttning med goda solförhållanden och med möjlighet till utblickar över landskapet. Marken är här måttligt kuperad och lämpar sig i första hand för friliggande enbostadshus vilka kan ges lämplig placering i landskapet och utformningsmässigt kan anpassas till terrängförhållandena. I vissa lägen finns också förutsättningar att bygga mindre flerbostadshus. Planen medger även sådan bebyggelse om intresse uppstår.

Planområdets västra del, som omfattar ek- och hasselskog, har i naturvärdesinventeringen bedömts ha större lokalt naturvärde. Området har en tydlig hagmarkskaraktär och

genomkorsas av en motionsstig. Denna del av planområdet bibehålles som naturmark vilket blir en tillgång som närrekreationsområde för bostadsbebyggelsen.

I planområdets östra del, närmast Gröndalsleden, finns gamla åkerholmar med grova, vidkroniga ekar. Även dessa har tillmätts ett större lokalt naturvärde. Framför allt är det brynzonerna som utgör värdefulla naturmiljöer. Dessa dungar utgör också viktiga inslag i landskapsbilden och ger en skärmverkan mellan bostadsbebyggelsen och trafikleden. I planen har därför även denna del angivits som naturmark.

Planområdets norra del sluttar kraftigt mot norr och är därför olämplig för bostadsbebyggelse. Området har angivits som naturmark.

Inom planområdet finns också ett större röse, troligtvis ett gravröse. Ur kulturhistorisk synpunkt är det värdefullt att bibehålla röset som också kan berika bostadsmiljön med ett karaktäristiskt inslag. En ursparning har därför gjorts i bebyggelsemönstret för att åstadkomma ett erforderligt friområde kring röset.

Rekreation och fritid

Den avsatta naturmarken kring bostadsbebyggelsen ger goda möjligheter till rekreation och daglig motion. Planområdet står också i direkt kontakt med Ålandsryds friluftsområdet. Inom planområdet finns ett motionsspår med anknytning till motionsspårssystemet kring friluftsgården Borgen. Vid utbyggnaden av bostadsområdet kommer detta delvis att läggas om. Söder om bostadsbebyggelse, har mellan kvartersmarken och plangränsen sparats ett 20 – 30 meter brett naturområde där den nya sträckningen av motionsspåret föreslås placeras. Ett antal ”släpp” har anordnats mellan tomtplatserna för att underlätta tillgängligheten till motionsspåret och naturområdet.

För de större barnen i bostadsområdet utgör naturmarken en naturlig lekplats.

De idrottsintresserade barnen har också nära till träningsområdet vid Borgen där orienteringsklubben Stigen har sina lokaler. Bollplanerna vid Gröndalsskolan nås också lätt med cykel på separata gång – och cykelvägar med bro över Gröndalsleden.

Gator och trafik

Gatunät

Området nås från Gröndalsleden. Tillfarten sker via den befintliga infarten till friluftsgården Borgen. Infarten byggs om och ges en något bättre utformning ur trafiksäkerhetssynpunkt. En bit in grenar tillfarten upp sig i två bostadsgator från vilka de enskilda tomtplatserna nås.

Gång- och cykeltrafik

Från bostadsgatorna nås ett separat gång- och cykelvägssystem. Detta är så utformat att möjlighet finns att välja antingen gångbron över Gröndalsleden vid avfarten till Ålandsryd eller gångbron vid avfarten till Borgen. Vid båda broarna ansluter befintligt gång- och cykelvägssystem som leder in mot centrum, affärer och skolor.

Teknisk försörjning

Vatten

En huvudvattenledning från vattenreservoaren passerar diagonalt genom området. Denna måste delvis läggas om.

Eftersom området ligger högt är trycket i vattenledningen inte tillräckligt för att försörja den planerade bebyggelsen. En tryckstegringsstation planeras därför i anslutning till huvudvattenledningen där denna korsar Gröndalsleden.

Spillvatten

Spillvattnet från området leds med självfall ner till en lågpunkt nere vid Gröndalsleden. Från lågpunkten pumpas vattnet över en höjdrygg varefter det med självfall kan avledas till befintlig spillvattenledning vid Pålabobäcken, norr om kv.Mandarinen. Pumpstationen placeras i anslutning till tryckstegringsstationen för vattnet.

Dagvatten

Dagvatten avleds med ledningar till den bäck som avvattnar området. För att avskilja föroreningar anläggs en damm i lågområdet vid Gröndalsleden. Bäckens rinner vidare parallellt med Gröndalsleden mot nordost för att ledas in i dagvattensystemet vid Bangårdsgatan. Eftersom kapaciteten i dagvattensystemet är begränsat måste även utloppet från dagvattendammen begränsas. Detta medför att grönområdet runt dagvattendammen kortvarigt översvämmas vid kraftigt regn.

El och tele

Elförsörjningen till det nya bostadsområdet kommer att ske genom Värnamo Energis försorg. Den markbundna telekommunikationen ombesörjes av Telia.

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning erfordras därför inte.

Miljöbeskrivning

Hushållningsaspekter

Den mark som tas i anspråk för bebyggelse utgörs av en mindre, numera igenslyad, åker samt ett stormfällt skogsparti.

Åkermarken, omfattande ca 2 ha, ingår inte i någon rationell brukningsenhet och har heller inte brukats på många år.

Ur hushållningssynpunkt är den mark som tas i anspråk av marginell betydelse.

Buller

Ingman Technology AB har genomfört en kartläggning av bullersituationen i Värnamo kommun. Resultatet finns redovisat i en rapport daterad 2005-01-14 (dnr 60-01854-05011400). Området kring Gröndalsleden har studerat i rapporten.

Bebyggelsen inom planområdet har placerats på ett avstånd av minst 80 m från Gröndalsleden. Enligt de beräkningar som genomförts i rapporten klarar den kommande bebyggelsen med god marginal de rekommenderade gränsvärdena för vägtrafikbuller. Avståndet medger även en framtida trafikökning på Gröndalsleden.

Miljö kvalitetsnormer

För utomhusluften finns gränsvärden uppsatta gällande kväveoxider, svaveloxid, bly, koloxid, bensen och partikelinnehåll.

I Värnamo kommun har under många år luftundersökningar kontinuerligt utförts. Här finns därför en relativt god bild av luftkvaliteten i kommunen. Mätningarna visar att det endast är på enstaka platser i Värnamo centrum som det finns risk för att vissa gränsvärden kan överskridas. Den föreslagna markanvändningen inom planområdet bedöms inte medföra sådan påverkan att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Radon

Jordlagren inom planområdet är tunna varierar i tjocklek från några meter ner till noll där berget går i dagen. Det är därför inte meningsfullt att genom några få mätningar ge generella bedömningar om radonförekomsten inom området.

Utgångspunkten vid bygglovhanteringen kommer därför vara att marken utgör normalriskområde för radon, varför radonskyddat utförande kommer att krävas. Om annat utförande skall tillåtas får radonmätningar genomföras på den aktuella byggnadsplatsen i samband med projekteringen av byggnaden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.
Genomförandetiden för planen har bestämts till tio år från det planen vinner laga kraft.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad i april 2006



Mats Noren
Planförfattare

Antagen av KF 2006-10-26
Laga kraft 2007-06-20

Dnr 04.1738.211

Detaljplan för
Ekenhaga
Västhorja 12:5 m fl
Värnamo kommun
Bostadsbebyggelse i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Detaljplanen har tagits fram för att tillskapa tomter för enbostadshus. Planområdet omfattar cirka 6 ha i huvudsak kommunägd mark och beräknas kunna ge 50 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

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande:

Samråd	december 2005
Utställning	juni 2006
Antagande i kommunfullmäktige	september 2006

Tomter för bostadsbyggnation beräknas vara tillgängliga tidigast hösten 2007. Området kan komma att byggas ut i etapper.

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

Avtal

Infarten till det nya bostadsområdet är från Gröndalsleden och vägen mot friluftsgården Borgen. Denna väg är en vägsamfällighet nr 17 072, Västhorja - Gunnabäck. Gräns för vägsamfälligheten flyttas norrut och ansluts till infartsgata för det nya bostadsområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet. Efterhand kommer avstyckade tomter att säljas till intresserade via kommunens tomtkö.

Fastighetsbildning

De nya tomterna kommer att bildas genom avstyckning. Över vissa tomter läggs u-område för att ge rättighet och plats för eventuella framtida Va-ledningar. Denna rättighet kommer att säkras genom servitutsavtal vid en kommande tomtförsäljning.

EKONOMISKA FRÅGORPlanekonomi

Kostnader för att bygga och exploatera området är översiktligt beräknad till 16,8 Mkr. I denna kostnad är även omläggning av huvudvattenledning medräknad. Medel för utbyggnaden är avsatt i budget 2007- 2008.

Intäkter i form av tomtförsäljning och Va-avgift är beräknad till ca. 11,3 Mkr med nuvarande tomtavgift och Va-taxa.

Den höga kostnaden för Va skulle eventuellt kunna medge att en särtaxa för Va-anslutningsavgiften tillämpas för området. Förutsättningen för detta bör utredas.

Av Va-kostnaden kan cirka 2 Mkr bedömas att avse generalplanekostnad/alternativt avskriven kostnad och skall inte belasta det enskilda området när man bedömer tomtkostnader.

TEKNISKA FRÅGORTekniska utredningar

Den geotekniska utredningen som utförts under 2005, redovisar förekomst av berg i stora delar av området. Huvudvattenledning från högvattenreservoar som är belägen omedelbart utanför planområdets nordvästra hörn och går mot centrum, måste flyttas inom planområdet, och ny tryckstegringsstation för vatten till det nya bostadsområdet byggas.

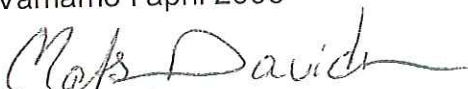
Avloppsledningar från området ansluts via ny avloppspumpstation i områdets sydöstra hörn och leds sedan vidare till det tidigare utbyggda kommunala Va-nätet vid Skattejordsvägen. Vid den pumpstation som anläggs i planområdets sydöstra hörn placeras också tryckstegringsstation för vatten, dessa får väganlutning mot Gröndalsleden. Här byggs också en utjämningsdamm för dagvatten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mats Norén	Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Mats Davidsson	Kommunledningskontoret
Johan Virdung	Tekniska kontoret

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen
Värnamo i april 2006


Mats Davidsson