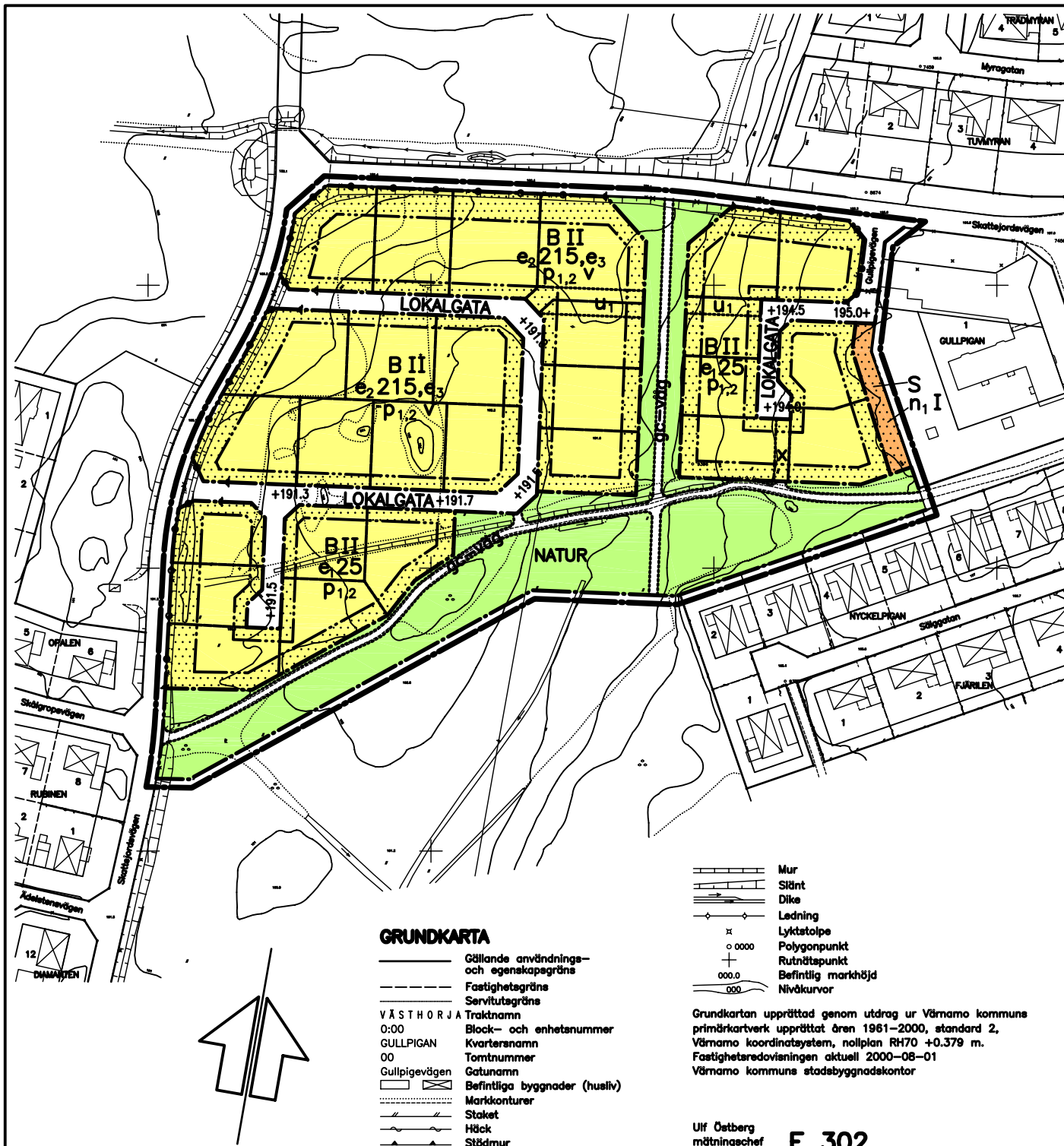




PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns från vilken mindre avvikelser får ske
- Utgående användnings- och eigenskapsgräns
- Illustrationslinje

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- | | |
|-----------|-------------|
| LOKALGATA | Lokaltrafik |
| NATUR | Naturområde |

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- | | |
|---|-----------|
| B | Bostäder |
| S | Barnstuga |

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- | | |
|--------|----------------------------------|
| +0.0 | Föreskriven höjd över nollplanet |
| gc-väg | Gång- och cykelväg i naturmark |

UTNYTTJANDEGRAD

- | | |
|--------|--|
| e1 00 | Största byggnadsarea i procent av tomtytan |
| e2 000 | Största byggnadsarea i kvadratmeter per tomt |
| e3 | Högst två bostadslägenheter per fastighet |

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- | | |
|----|---|
| | Marken får inte bebyggas |
| u1 | Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Åtgärder får ej vidtas som kan skada ledningar eller hindra underhållet |
| x | Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik |

MARKENS ANORDNANDE

- | | |
|----|---------------------------------|
| n1 | Träddungen skall bevaras |
| | Körbar utfart får inte anordnas |

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- | | |
|-------|---|
| P1 | Huvudbyggnad skall placeras minst 4.5 m från tomtgräns. Garage eller uthus får placeras intill 2.0 m från tomtgräns. Där så prövas lämpligt får byggnad placeras i tomtgräns. Garagebyggnad får inte placeras närmare gata än 6.0 m |
| P2 | Högsta antal våningar. Vind får ej inredas |
| I, II | På varje tomt får endast en huvudbyggnad och ett garage eller uthus uppföras |
| V | |

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft

GRUNDKARTA

- | | |
|---------------|---|
| — | Gällande användnings- och eigenskapsgräns |
| - - - | Fastighetsgräns |
| - - - | Servitutgräns |
| VÄSTHORJA | Traktnamn |
| 0:00 | Block- och enhetsnummer |
| GULLPIGAN | Kvarteretsnamn |
| 00 | Tomtnummer |
| Gullpigevägen | Gatunamn |
| | Befintliga byggnader (husliv) |
| | Markkonturer |
| | Staket |
| | Häck |
| | Stödmur |

- | | |
|--------|--------------------|
| — | Mur |
| — | Slätt |
| — | Dike |
| — | Ledning |
| x | Lyktstolpe |
| o 0000 | Polygonpunkt |
| + | Rutnätpunkt |
| 000.0 | Befintlig markhöjd |
| 000 | Nivåkurvor |

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–2000, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2000–08–01 Värnamo kommuns stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

F 302

Värnamo kommun

Detaljplan för

DEL AV VÄSTHORJA 12:5 BOSTADSOMRÅDE PÅ GRÖNDAL

i Värnamo stad

Upprättad i oktober 2000
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Annacarin Holm
planingenjör

Skala 1:1000



Dnr 99.391
L 211

Antagen av Mbn: 2000–10–18
Laga kraft: 2000–11–21

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
 Detaljplan för
 DEL AV VÄSTHORJA 12:5
 Bostadsområde på Gröndal
 i Värnamo stad

Dnr 99.391
 L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser. Till planen hör också denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustration samt en fastighetsägarförteckning. Efter samrådet tillkommer ett utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en flexibel småhusbebyggelse inom området väster om kvarteret Gullpigan som inrymmer förskoleverksamhet. I planförslaget föreslås därför flexibla bestämmelser för bostadskvarteren vilka möjliggör friliggande villor eller någon form av grupphus då även sammanbyggda hus kan tillåtas inom vissa områden. Planförslaget innebär att den östra (mindre) delen av området får tillfart norrifrån och den större/västra delen av området får två tillfarter västerifrån. Samtliga tillfarter sker därmed från Skattejordsvägen.

PLANDATA / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet är beläget i stans västligaste delar i norra delen av Gröndalsområdet och omges i väster och norr av Skattejordsvägen. Planområdet har en areal om drygt 3,6 ha varav 23 373 m² utgör ny kvartersmark för bostäder. Marken är i sin helhet i kommunens ägo.

För området finns idag ingen detaljplan. Översiktsplanen för Värnamo centrum, "Värnamo 2000", har lagt fast området för bostadsändamål och kommunens bostadsförsörjningsprogram anger att området skall användas för småhusbebyggelse.

Kommunstyrelsen gav i juni 1999 och april 2000 uppdrag till miljö- och byggnämnden att ändra detaljplanen för området väster om kv Gullpigan. Man sa vidare att detaljplanen skall ges ett flexibelt innehåll med avseende på hustyper och upplåtelseformer.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Gröndalsområdet är det område som de senaste åren anvisats för villabebyggelse i Värnamo stad. Här har byggts flera kvarter med såväl villabebyggelse som med grupphus/hyresrätter. Bebyggelsen är småskalig med högst två våningar.

Kvarteret Apelsinen och Blodapelsinen är de senaste kvarteren för vilka detaljplan framtagits och gata byggts ut. Detaljplanen för detta området antogs i oktober 1999 och medgav en gruppbebyggelse (12 hus) och dessutom 10 styckebyggartomter. För att klara den ökade efterfrågan på villatomter behöver nu ytterligare en detaljplan tas fram som inriktar sig på småhustomter. Planens bestämmelser görs flexibla för att de ska ge olika möjligheter vad gäller hustyp och upplåtelseform.

Illustrationen som hör till planen redovisar sju tomter öster om gång- och cykelvägen. Dessa har fått bestämmelser som underlättar en eventuell gruppbebyggelse. Detsamma gäller för de sex illustrerade tomterna i sydost som också skulle kunna bli aktuella för någon form av gruppbebyggelse. I övrigt illustreras ytterligare 14 tomter för enskilt villabyggnad. Beroende på tomtbredd kan det även på någon/några av dessa bli aktuellt att bygga t ex kedjehus.

Bestämmelserna anger således bostäder i max två plan. Vindsinredning är ej tillåten. Exploateringsgraden är 215 m², med undantag för två mindre områden där gruppbebyggelse kan bli aktuellt. Dessa har istället fått en exploateringsgrad som medger att 25 % av tomtytan bebyggs. Storleken på tomterna varierar mellan 600 och 1100 m² med undantag för två mindre tomter om ca 550 m² och en större på ca 1300 m². De minsta tomterna ligger inom de områden som i första hand är tänkta för grupphus. Illustrationen är dock inte avgörande för hur tomterna kommer att se ut, utan enbart en möjlig idé.

Buller

Naturvårdsverkets riktlinjer för vägtrafikbuller anger max 55 dBA utomhus (frifältsvärde utanför fönster/fasad) för permanentbostäder. Idag trafikeras gatusnittet förbi planområdet med ca 800 fordon/dygn, varav max 5 % kan förväntas vara tung trafik. Då hela området runt Skattejordsvägen/Guldbäcksvägen är utbyggt kan en trafikmängd på runt 1550 fordon/dygn påräknas. Skattejordsvägen och Guldbäcksvägen är att betrakta som lokalgator och skall inte belastas med genomfartstrafik. Denna typ av trafik finns dock delvis här idag men förväntas till viss del försvinna då Gröndalsleden står färdig i höst/vinter 2000. Trafikmängden utanför planområdet kan utifrån detta som mest förväntas komma upp i 1450 fordon/dygn. Vid denna trafikmängd går gränsen för 55 dBA knappt 15 meter från vägmitt. Detta innebär att uteplatserna på tomterna närmast Skattejordsvägen, i möjligaste mån, bör vändas från vägen, gärna med bostadshuset mellan väg och uteplats.

Trafik / gator

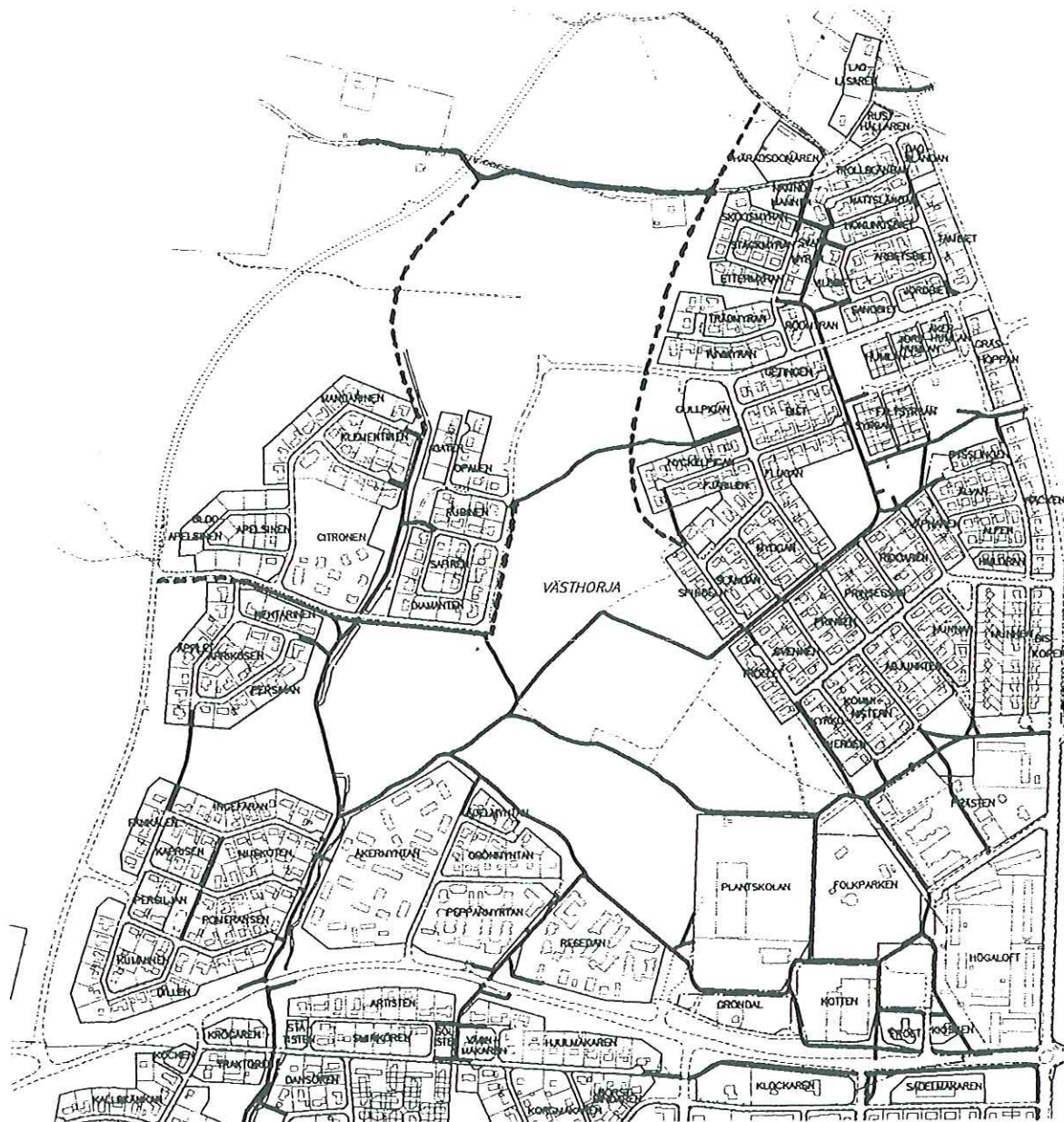
Planområdet ligger direkt mot Skattejordsvägen såväl i norr som i väster. Tomterna har dock samtliga sin tillfart från de nya gatorna som byggs inom området. Förutom de nya gatuanslutningarna är det utfartsförbud mot hela Skattejordsvägen.

Området öster om gång- och cykelvägen får sin tillfart norrifrån. Infarten finns redan och används idag som tillfart till förskolan på kvarteret Gullpigan och till den källsorteringsanläggning som idag ligger inom planområdet. Resterande del av planområdet får tillfart västerifrån. De nya gatorna inom planområdet byggs sju meter breda. Entréerna till området kan med fördel klämmas ihop på ett kortare snitt för att ge ett tydligare intryck av att man nu kör in i ett villakvarter där farten bör sänkas betydligt. Detta kan utformas som en "port" alternativt med stenbeläggning e d.

Gång- och cykeltrafik

Ett gång- och cykelstråk är redovisat söder om bostadskvarteren i öst-västlig riktning. Detta är en befintlig gc-väg som får vara kvar i sin nuvarande sträckning. Dessutom ges i planförslaget möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Denna är tänkt att, när gc-nätet byggs ut i sin helhet, fånga upp trafik från bl a Trelleborgsskolan och området runt omkring som ska norr ut mot exempelvis Alandsryd. Passagen över Skattejordsvägen kan ske genom en plankorsning alternativt genom en tunnel.

Nedan redovisas befintligt och framtida gång- och cykelnät översiktligt.



Kollektivtrafik

På Guldbäcksvägen-Skattejordsvägen går idag ingen kollektivtrafik. En fortsatt utbyggnad av området runt vägarna bidrar dock till att bättra på underlaget/möjligheterna för en busslinje.

Teknisk försörjning

Anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät får ske västerifrån via den nya gatan i norr. Ledningarna går sedan österut genom u-områden på kvatersmark. U-områdena skall vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar. Planbestämmelsen anger också att inga åtgärder får vidtas som kan skada ledningarna eller försvåra underhållet, innebärande att man t ex inte får plantera större träd. Det går däremot bra att exempelvis plantera en häck alternativt sätta upp ett staket.

I den nordöstra delen av planområdet finns idag en källsorteringsanläggning placerad. Denna måste få en ny placering då området tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Uppvärmning

Området kommer att anslutas till Värnamo Energis elnät. Samtliga fastigheter skall dock förberedas för en eventuell framtida anslutning av t ex fjärrvärme, naturgas eller gasol. Ett vattenburet internt system är då en acceptabel lösning. Vid försäljning av såväl styckebyggartomter som grupphusområden skrivs detta krav in i avtalet.

Natur / topografi / geoteknik

Området kan i huvudsak sägas bestå av gammal hagmark. I öster finns en ridå med björkar som tillkommit för att fungera som skydd för kvarteret Gullpigan. Denna skall vara kvar och läggs i planförslaget till kvartersmark (kv Gullpigan). Höjden inom området varierar från +189 längst i nordväst till +196 i öster. Höjdskillnaden får i huvudsak tas upp inom det område som i planförslaget utlagts som naturområde med gång- och cykelväg. Höjdförhållandena innebär dock att vissa tomter inom området kan komma att behöva fyllas upp medan andra kan kräva sprängning, beroende på vilken höjd man väljer att lägga dom.

Planområdet har varit föremål för en översiktlig geoteknisk undersökning. Denna visar att området i huvudsak består av morän alternativt berg med tunt moräntäcke. Ett smalt stråk med organisk jord går genom området i nord-sydlig riktning. I den norra delen av detta, direkt söder om Skattejordsvägen, kan konstaterat att ett område på ca 2000 m² behöver schaktas ur ca 0,5 m och återfyllas med bättre massor. Utav detta berörs endast den tomt som ligger direkt söder om Skattejordsvägen och direkt väster om gc-vägen/naturområdet. Mer detaljerade geotekniska undersökningar krävs inom hela planområdet innan byggnation påbörjas.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning med ett stort antal sökschakt är utförd under samrådstiden. Denna resulterade i krav på förundersökning, d v s en avgränsning av området och eventuellt en nödvändig slutundersökning, inom ett mindre område i den östra delen av planen.

Radon

En översiktlig radonundersökning för kommunen visar att området tillhör ett så kallat normalriskområde inom det lägre intervallet. Det innebär att nya byggnader skall utföras radonskyddade. Sprängningsarbeten inom kvarteret orsakar sprickor i berget och skulle därmed kunna ge en ökad radonrisk.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för detaljplanen slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Planförslaget får anses vara av begränsad allmän betydelse och överensstämmer med översiktsplanen. Planen handläggs därför med enkelt planförfarande, vilket innebär att den antas av Miljö- och byggnämnden direkt efter samrådet.

Värnamo i september 2000

PLANAVDDELNINGEN



Annacarin Holm
Planingenjör

Antagen av Mbn: 2000-10-18

Laga kraft: 2000-11-21

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
detaljplan för
DEL AV VÄSTHORJA 12:5
Bostadsområde väster om kv Gullpigan
i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Planförslaget avser ett område för flexibel småhusbebyggelse och beräknas antas av Miljö- och Byggnämnden under hösten 2000. Planen handläggs med enkelt planförfarande.

GENOMFÖRANDETID

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

AVTAL, FASTIGHETS- BILDNING M M

Marken inom planområdet ägs av kommunen.

ANSVARSFÖRDELNING/ HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmänna platser.
Värnamo Energi ansvarar för elförsörjningen i området.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMI

Utbyggnaden av gata inkl VA är kostnadsberäknad till 4,0 Mkr. Dessutom tillkommer del i tidigare utbyggd gata (Skattejordsvägen) med 0,7 Mkr. Om alla 27 tomterna säljs inom tre år beräknas intäkten exkl räntekostnader till 4,6 Mkr. Medel för utbyggnaden är delvis avsatt i budget för 2000 (3,0 Mkr.)

Värnamo i september 2000

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Mats Davidsson

Antagen av Mbn: 2000-10-18
Laga kraft: 2000-11-21