



GRUNDKARTAN

0000 00	FASTIGHETSGRÄNS
FOGDEN	FASTIGHETSBETECKNINGAR
Brunngatan	KVARTERSNAMN
	GATUNAMN
	BEFINTLIGA BYGGNADER (HUSLIV)
	MARKKONTURER
	STAKET
	STÖDMUR
	MUR

	SLÄNT
	HÄCK
	LYKTSTOLPE
	TRÄD
	POLYGONPUNKT
	HÖJDFIXPUNKT
	RUTNÄTSPUNKT
	BEFINTLIG MARKHÖJD
	NIVÅKURVOR

GRÄNSBETECKNINGAR

	GRÄNS FÖR PLANOMRÅDET
	GÄLLANDE ANVÄNDNINGSGRÄNS
	GÄLLANDE EGENSKAPSGRÄNS
	ANVÄNDNINGSGRÄNS
	EGENSKAPSGRÄNS
	UTGÅENDE PLANGRÄNS

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR FEM ÅR EFTER DET ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT

ÄNDRING AV LOVPLIKT

a MARKLOV KRÄVS FÖR NERTAGNING OCH NYPLANtering AV TRÄD

F 262

PLANBESTÄMMELSER

INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNING ÄR ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING TILLÅTEN. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSEN HELA PLANOMRÅDET.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

HUVUDGATA	TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
LOKALGATA	LOKALTRAFIK
gc-väg	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK
NATUR	NATUROMRÅDE
Park	ANLAGD PARK

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	BOSTÄDER
B ₁	VÅRDBOSTÄDER (SUKHEM)
D	DAGCENTRAL
BK	BOSTÄDER OCH KONTOR

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+0.0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ STÖRSTA BYGGNADSAREA 215 kvm PER TOMT OCH HÖGST 2 BOSTADSLÄGENHETER PER TOMT
- e₂ STÖRSTA BYGGNADSAREA 260 kvm PER TOMT OCH HÖGST 2 BOSTADSLÄGENHETER PER TOMT

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
+	MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE ELLER CARPORT
U	MARKEN SKALL VARA TILLGÅNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

MARKENS ANORDNANDE

n ₁	TRÄDEN SKALL BEVARAS
n ₂	PLANtering OCH TÄTT STAKET VID PARKERING SKALL FINNAS
parkering	PARKERING
	UTFART FÅR INTE ANORDNAS

PLACERING, UTFORMNING, VÄRDEFULL MILJÖ

+0.0	HÖGSTA TAKFOTSHÖJD
00	STÖRSTA TAKLUTNING
p	UTHUS FÅR PLACERAS I TOMTGRÄNS
I, II	HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR
fril	ENDAST FRILIGGANDE HUVUDBYGGNADER
parh	ENDAST PARHUS
radh	ENDAST RADHUS
v ₁	VIND FÅR INTE INREDAS
v ₂	SLUTTNINGSVÅNING FÅR ANORDNAS
q	VÄRDEFULL MILJÖ. ÄNDRING AV BYGGNAD FÅR INTE FÖRVANSKA DESS KARAKTÄR

VÄRNAMO KOMMUN

DETALJPLAN FÖR

KV LUDDÖ M M

I VÄRNAMO STAD

UPPRÄTTAD I NOVEMBER 1991
STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Olle Vesterberg
OLLE VESTERBERG
PLANARKITEKT

ANTAGEN AV KF: 1992-01-30
LAGA KRAFT: 1992-10-15

SKALA 1: 1000



GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD GENOM UTDRAG UR VÄRNAMO KOMMUNS PRIMÄRKARTVERK UPPRÄTTAT ÅREN 1970-1991, MÄTKLASS II, VÄRNAMO KOORDINATSYSTEM, NOLLPLAN RH70 +0.379 M.
FASTIGHETSREDOVISNINGEN AKTUELL 1991-08-15
VÄRNAMO KOMMUNS STADSBYGGNADSKONTOR

Ulf Östberg
MÄTNINGSCHIEF

Antagandehandling

Värnamo kommun
Detaljplan för
KV LUDDÖ M M
i Värnamo stad

Dnr 8800041

L 313

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör också följande handlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Modell, skala 1:400

PLANENS SYFTE

Planförslaget har tillkommit för att möjliggöra byggande av sjukhem/vårdbostäder enligt beslut fattat i kommunfullmäktige 1991-04-25. Bebyggelsen avses rymma ca 36 st vårdbostäder i två plan samt suterrängvåning.

Den västra och södra delen av planområdet är idag bebyggd med en- och tvåbostadshus, en kontorsbyggnad samt en dagcentral. För denna del innebär planen i stort sett en anpassning till rådande förhållanden.

PLANDATA

Läge

Planområdet är mycket centralt beläget inom Värnamo tätort mellan järnvägen och Lagan. Området begränsas i norr av Pumparegatan och i väster av Västermogatan. Mot öster bildar nuvarande Brunnsgatan gräns och mot söder sträcker sig planområdet fram till Tunadalsgatan.

Areal

Totalt omfattar detaljplaneområdet en areal av ca 22.500 m², varav ca 8.300 m² är mark som idag ej är exploaterad. Resterande del utgörs av tomtmark och gator.

Markägoförhållanden

Av upprättad fastighetsförteckning framgår att de 10-tal fastigheter som är bebyggda med småhus, samtliga är i privat ägo. Tomt nr 3 i kv Bodfållen som idag är bebyggd med en dagcentral ägs av kommunen. Den mark som avses exploateras, nämligen stadsägorna 2302 och 2322 samt tomt nr 4 i kv Bodfållen är likaså i kommunens ägo. Det obebyggda markområdet i planens nordvästra del hör till stadsäga 2302.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Följande planer och utredningar utgör underlag för denna detaljplan:

- Områdesplan för Värnamo Centrum, antagen 1979
- Utredning för Centrum, upprättad 1985
- Översiktsplan för Värnamo 2000, antagen 1987

I dessa handlingar avses att Luddöområdet skall användas till bostäder. Vidare planeras att Pumparegatan förlängs med ny bro över Lagan, samt att Brunnsgatan blir gång- och cykelväg.

Värnamo Grönplan antogs av kommunfullmäktige 1991. Planen skall utgöra underlag vid planläggning som berör friområden.

Parken inom planområdet redovisas som grönområde av klass IV, vilket innebär att marken delvis kan användas för bebyggelse.

Detaljplaner

Hela planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt. För villatomterna samt större delen av det aktuella exploateringsområdet gäller detaljplan fastställd 1947-11-07 (nr 54). Den nybyggda dagcentralen samt en utnyttjad tomt norr om Källgränd ingår i detaljplan fastställd 1950-02-10 (nr 68). Den norra delen av exploateringsområdet utmed Pumparegatan samt norra halvan av Brunnsgatan ingår i detaljplan fastställd 1972-09-07 (nr 169). Av de gällande detaljplanerna framgår att tomt nr 4 i kv Bodfållen är utlagd som område för bostäder eller störningsfri småindustri. Omedelbart norr om Källgränd ligger en utnyttjad bygggrätt för allmänt ändamål. Resterande del av det föreslagna exploateringsområdet är utlagd som parkmark.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 1991-04-05 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Luddö, som möjliggör en sjukhemsbebyggelse.

Byggnadsnämnden beslutade 1991-06-18 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan för Luddö i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Topografi

Planområdet är beläget i nära anslutning till Lagan. Större delen av området är relativt plant, men mot väster, norr och delvis mot söder stiger marken och bildar en mot öster öppen gryta. Nivåskillanden är 2-5 meter. Mellan Källgränd och Tunadalsgatan sluttar marken svagt mot öster. Dagcentralen vid Västermogatan är dock belägen ca 4 meter högre än den befintliga parkeringsplatsen.

Vegetation

Inom de avstyckade tomterna finns uppväxta trädgårdar. Inom området där nyexploateringen är föreslagen, finns enkel träd- och buskvegetation, av vilken träden är av värde för miljön. Inom Bodfållen nr 4 finns endast markvegetation i form av vildgräs.

Geoteknik

AIB har i PM 1982-02-11 beskrivit de geotekniska förhållandena inom det aktuella exploateringsområdet norr om Källgränd. Marken består här av skiktade sediment av sand, silt och lera med en mäktighet av 3 meter i västra delen och ca 10 meter öster om Brunnsgatan närmast Lagan. Sedimenten är relativt löst lagrade och den ingående lerlagren är lösa. Under sedimenten finns fast friktionsjord, vilken sannolikt utgörs av morän. Grundvattenytans nivå har uppmäts till ca +145 meter, vilket är i ungefärlig nivå med Lagans vattenyta.

Grundläggning av större byggnader, t e x flerbostadshus, måste troligen ske på pålar. Även för större utfyllnader kan pålning behövas. Vid schaktning under grundvattenytan måste de lösa sedimentens flytbenägenhet nog beaktas. Kompletterande grundundersökning får ske före bygglovet.

Någon geoteknisk undersökning har ej utförts inom tomt nr 4 i kv Bodfållen. Av den utförda undersökningen norr om Källgränd kan dock utläsas, att de geotekniska förhållandena är relativt goda med tanke på den föreslagna radhusbebyggelsen. I samband med bygglovsprövningen får dock en geoteknisk undersökning för området presenteras.

Fornminne

Inom planområdet finns ett fornminne registrerat, som benämns Luddö källa (RAÅ 350). Arkeologisk förundersökning utfördes i september 1990. Källans läge kunde dock ej fastläggas. Med hänsyn härtill anser länsstyrelsen att för närvarande inget hinder från fornminnessynpunkt föreligger för planerad exploatering av området.

Ny bebyggelse

Den nya byggnaden med 36 st vårbostäder får ett bågformat utförande som följer topografin. Huset placeras i den sluttning som finns i västra kanten av det grönområde som sträcker sig ner till Lagan. Formen och placeringen av byggnaden innebär att samspelet med parken betonas. Merparten av befintlig vegetation kan bevaras. I visuellt avseende blir därför förändringen ringa. För både boende och allmänhet är det viktigt att parken får ett sammanhang med grönområdet som sträcker sig fram till Lagan på andra sidan Brunnsgatan. Gatan avses därför omvandlas till en slingrande gång- och cykelväg. Marken mellan den nya byggnaden och nämnda väg blir till ca hälften allmän park.

Den bågformade byggnaden blir uppbruten i fem mindre hus, som länkas samman med korridoren och ytor för samvaro. Utformningen bör ge en god anpassning till omgivande småhusbebyggelse, och även eliminera institutionskaraktären. Bostäderna blir på två plan, varav det nedre planet på västra sidan får direkt kontakt med marken. Mot öster tillkommer en suterrängvåning, som kommer att innehålla personalrum, förråd m m.

I mitten av bågen byggs också en åttakantig lokal i en våning, som skall innehålla kök och matsal. Serveringen skall också vända sig till äldre som bor i närområdet.

Konstnärlig utsmyckning, med anknytning till Luddö källa, skall placeras centralt på tomten.

Inom tomt nr 4 i kv Bodfållen föreslås fyra st radhus uppföras. Radhusen kommer preliminärt att ha en area av 120 m² och innehålla 4 rum och kök.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns 10 bebyggda fastigheter, varav fastigheten i områdets sydvästra del, Bodfållen nr 3, är bebyggd med en dagcentral. På fastigheterna Bodfållen nr 9 och 11 ligger ett relativt nytt parhus i två våningar. Bostadshuset i Bodfållen nr 10 är ett mindre flerbostadshus i 2 1/2 våning.

Fastigheten Fogden nr 3 och stadsäga nr 451 är bebyggda med villor. Till fastigheten Fogden nr 4 har nyligen flyttats ett äldre hus, vilket dock på grund av gjorda tillbyggnader ej har ansetts ha kulturhistoriskt värde. Byggnaden användes till kontor. På stadsäga nr 454 och 455, vilka är i samma ägares hand, finns en villa samt ett större uthus, vilket är inrett för bostadsändamål.

Bebyggelsen på stadsägorna nr 448 och 449 har bedömts vara kulturhistoriskt värdefull. På nr 448 är två byggnader inredda för bostadsändamål, varav den ena är att betrakta som huvudbyggnad. På stadsäga nr 449 ligger en större villa med tillhörande uthusbyggnader.

I parkområdet i planområdets nordöstra del ligger en äldre cirkulär byggnad, vilken tidigare använts som vattenreservoar. Denna är dock ej längre i bruk.

Gårdsmiljö

Vissa av de befintliga träden väster om Brunnsgatan är av stort värde för miljön. I detaljplan har dessa markerats med n, vilket innebär att de skall bevaras. I samband med projekteringen av området bör undersökas om marken kan höjas något och förläggas på nivå ca +147,5. Risken för vattensamlingar väster om Brunnsgatan skulle då minska, liksom faran att området skulle översvämmas om Lagan skulle stiga. Även landskapsmässigt skulle området vinna på att få en svag sluttning ner mot ån.

Parkering och angöring

Vårdbostäderna får sin parkering i den sydöstra hörnan av tomten. I anslutning till parkeringen anläggs också en väg för leveranser och andra transporter. Trafikytorna har anpassats så att befintliga träd kan bevaras. De tjugo bilplatser som ryms här är avsedda för besökare. För personalen kan 10 p-platser inrymmas på den parkering som finns till dagcentralen på Bodfållen 3, som för egen del efterfrågar 10 platser. Även de fyra nya radhusen på Bodfållen 4 får sina platser inom detta område.

Gatumark, GC-vägar

Brunnsgatan i öster föreslås på sin norra del stängas av från biltrafik och övergå till gång- och cykelväg i enlighet med intentionerna i den översiktliga planeringen.

I gällande detaljplan är Gamla Movägen ej utlagd som gata. I stället är gatumark utlagd öster om stadsägorna 448, 449 och 451. I den nu föreliggande planen föreslås att Gamla Movägen utlägges som gatumark och att gatumarken för den planerade gatan utgår. Standarden på Gamla Movägen bibehålles av kulturmiljöskäl.

Källgränd är i det nya detaljplaneförslaget redovisad som återvändsgata fram till infarten på Bodfållen 9. Förlängningen av Källgränd till Gamla Movägen föreslås bli gång- och cykelväg.

Trafik

Biltrafiken på gatorna inom planområdet är relativt måttlig. Den idag mest trafikerade gatan är Västermogatan där passerar ca 2000 f/åmd. Trafiken här beräknas inte öka nämnvärt fram till år 2000. Pumparegatan är i sin östra del en återvändsgata och mynnar här i en parkeringsplats. Av översiktsplan för Värnamo framgår att en förlängning österut med bro över Lagan planeras. Om detta genomförs kan trafiken komma att öka.

Kommunaltekniska anordningar

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna inom planområdet. Detta gäller också el- och teleledningar. Den planerade exploateringen kommer troligen ej att kräva någon ny transformatorstation. Fjärrvärme är utbyggd i nära anslutning av planområdet och den nya byggelsen skall kopplas in på nätet.

Översvämningsrisk

Delar av planområdet kan drabbas av översvämning vid höga vattenstånd i Lagan. De karaktäristiska vattenstånden i Lagan mitt för planområdet är följande:

Medelhögvattenstånd	+146.4	
Högsta högvattenstånd	+147,4	återkommer statistiskt var 50:e år
Högsta kända vattenstånd	+147,8	översvämningen 1927

Det åligger fastighetsägaren att ta hänsyn till och skydda sig mot höga vattenstånd.

Skydd

Brandförsvarets krav på den tillkommande bebyggelsen och tillfartsmöjligheter skall bevakas i samband med bygglovsprövningen. Då det råder visst underskott på skyddsrumspplatser i området, skall den nya bebyggelsen förses med två skyddsrum med 60 resp. 120 platser.

Radon

Radonundersökning har genomförts som visar att området består av normalriskmark. Det innebär att byggnader skall utföras radonskyddade.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen börjar när denna vunnit laga kraft och utgår 5 år därefter.

Medverkande

FFN:s arkitekter i Halmstad har i samråd med stadsbyggnadskontoret utarbetat bebyggelseunderlag till planen.

Upprättad i januari 1992.

VÄRNAMO KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Olle Vesterberg
Olle Vesterberg
planarkitekt

Antagandehandling
Värnamo kommun
Detaljplan för
KV LUDDÖ M M
i Värnamo stad
November 1991

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige under våren 1992.

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNA- SKAP

Kommunen är huvudman för de allmänna platser som ingår i planförslaget.

Den mark inom planområdet vilken skall bli föremål för nybebyggelse ägs av kommunen. Sjukhemmet skall uppföras av kommunens bolag, Finnvedsbo-städer, och marken avsedd för sjukhemmet skall därför överlåtas till detta bolag. Sjukhemmet skall enligt planerna stå klart under slutet av 1993.

Byggstarten för radhusen i den södra delen av planområdet är inte bestämd.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETS- BILDNING

Den mark som skall nyttjas för sjukhem skall avstyckas och bilda en fastighet. Tomten för radhus skall också bilda en särskild fastighet.

Detaljplanen innebär också att ca 40 kvm av stadsäga 2302 kan överlåtas till stadsäga 448.

PARKERING

Det område i den södra delen av planen vilket skall nyttjas som parkering för sjukhemstomten, radhustomten samt Bodfållen 3 kan antingen säkerställas som en gemensamhetsanläggning eller med servitut. Kommunen bör förbli markägare till detta område.

UTBYGGNAD AV TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

UTBYGGNAD AV GATA OCH VA, GATUKOSTNADER

Planförslaget innebär att gatu- och VA-arbeten skall göras på Brunnsgatan och Källgränd. Kostnaden för dessa arbeten kommer att regleras i kommande exploateringsavtal med Finnvedsbostäder.

Eftersom inga åtgärder planeras för Gamla Movägen är uttag av gatukostnader inte aktuellt.

AVTAL

Ett avtal skall tecknas med Finnvedsbostäder angående försäljning av den mark som skall nyttjas för sjukhemsbyggandet. I avtalet skall samtliga villkor som är förenade med byggnationen, jämte skötsel och anläggande av parkmarken strax väster om gång- och cykelvägen närmare regleras.

EKONOMISKA FRÅGOR

INTÄKTER

Kommunens intäkter utgörs av ersättning för mark m m samt anslutningsavgift för vatten och avlopp.

KOSTNADER

Kommunens kostnader i samband med plangenomförandet har uppskattats till ca 335 000 kronor. I budgeten planeras 500.000 kronor att avsättas under 1992 för gatu- och VA-arbeten inom planområdet.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Britt Andersson