



X=116000

X=115900

X=115800

Y=110200

Y=110300

GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
— Traktgräns
- - - Fastighetsgräns
- - - Servitutsgräns
T O R P Traktnamn
0:00 Block- och enhetsnummer
ÄPPLET Kvarternamn
00 Tomtnummer
Citronvägen Gatunamn
Befintliga byggnader (husliv)
Markkonturer
Staket
Häck
Skådmur
Slätt
Dike
Lyktstolpe
Polygonpunkt
Rutnätpunkt
Befintlig markhöjd
Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–1999, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 1999–05–20. Värnamo kommuns stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mätningsschef

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
— Användningsgräns
— Egenskapsgräns
- x - x - Utgående användnings- och egenskapsgräns
- - - 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

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter per tomt
e₂ 00 Största byggnadsarea i procent av tomtytan

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

BYGNADERS PLACERING OCH UTFORMNING

- P₁ Huvudbyggnad skall placeras minst 4.5 m från tomtgräns. Garage eller uthus får placeras intill 2.0 m från tomtgräns. Där så pröva lämpligt får byggnad placeras i tomtgräns
P₂ Garagebyggnad får inte placeras närmare gata än 6 m.
II Högsta antal våningar. Vind får ej inredas.
v På varje tomt får endast en huvudbyggnad och ett garage eller uthus uppföras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Dnr 99.339
L 211

Detaljplan för

KV APELSINEN

i Värnamo stad

Upprättad i oktober 1999
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av BN: 1999–10–18
Laga kraft:

Annacarin Holm
planingenjör

Skala 1:1000



ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
Detaljplan för
KV APELSINEN
i Värnamo stad

Dnr 99.339
L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra en flexibel småhusbebyggelse inom kvarteret Apelsinen. I planen föreslås därför utbyggnad av en lokalgata med rundkörning och två utfarter mot Citronvägen, samt flexibla bestämmelser för bostadskvarteren vilka möjliggör friliggande villor eller någon form av grupphus då även sammanbyggda hus kan tillåtas.

PLANDATA / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kvarteret Apelsinen är beläget i stans västligaste delar i norra delen av Gröndalsområdet, strax öster om Gröndalsleden och direkt norr om Guldbäcksvägen. Kvarteret har en areal om 17370 m². Marken är i kommunens ägo.

Gällande detaljplan för området är från 1989 och anger bostäder (se vidare under rubriken bebyggelse). Översiktsplanen för Värnamo centrum, "Värnamo 2000", har också lagt fast området för bostadsändamål. Kommunens bostadsförsörjningsprogram anger att området avses att bebyggas under år 2000.

Kommunstyrelsen gav i maj 1999 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för kvarteret Apelsinen till en inriktning mot småhusbebyggelse.

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 inom Gröndalsområdet är i gällande plan avsett för en grupphusbebyggelse, varför några gator inom kvarteret inte lagts fast i nu gällande plan. Under 1999 har dock villabebyggelsen i Värnamo kommit igång, och mellan 15 och 20 tomter har sålts inom bl a kvarteren Agaten, Opalen och Rubinen utmed Skålgropsvägen.

För att klara ytterligare efterfrågan på villatomter avses nu planen ändras så att Apelsinen blir ett kvarter med inriktning på småhusbebyggelse, med möjlighet till uppdelning i enskilda tomter.

Planförslaget redovisar en uppdelning av kvarteret i 17 tomter på mellan ca 720 och 1100 m². Kvarteret i mitten har de minsta tomterna (720-840 m²) och kan därmed lämpa sig bäst för en gruppbebyggelse. Vid gruppbebyggelse ger planen möjlighet även till någon form av sammanbyggda hus(kedjehus/radhus). Någon/några av tomterna i nord-nordväst kan, med tanke på terrängförhållandena, med fördel bebyggas med suterränghus.

Trafik / gator

Kvarteret Apelsinen ligger i korsningen mellan Guldbäcksvägen och Citronvägen och även utmed den fortsatta sträckningen av Gröndalsleden.

Den nya gatan inom kvarteret byggs 7 meter bred och får en höjdsättning som är anpassad efter befintlig terräng. Utmed Guldbäcksvägen och Citronvägen läggs utfartsförbud, innebärande att samtliga tomtutfarer får ske mot den nya gatan.

Buller

Naturvårdsverkets riktlinjer för vägtrafikbuller anger att högsta nivån för bostäders utomhusmiljö skall vara 55 dBA. När Gröndalsleden byggs ut kommer den att alstra ett buller som är just 55 dBA vid tomtgräns för de tomter som ligger längst i väster. Man klarar därmed det uppsatta gränsvärdet, men det kan ändå finnas anledning att mellan leden och kvarteret anlägga en mindre bullervall/terrängmodellering.

Teknisk försörjning

Anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät får ske söderifrån via ett u-område som läggs ut på kvartersmark. U-området skall vara tillgängligt 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. VA-ledningar finns idag framdragna till kvartersgräns.

Natur / topografi / geoteknik

Området varierar i höjd från +190 utmed västra sidan och längst i sydöst till +193 - +194 längst i norr och kan i huvudsak sägas bestå av gammal hagmark som håller på att växa igen. I sydvästra hörnet finns ett mindre område med sank mark som i planförslaget lämnas som naturmark. Området bör fyllas upp och iordningställas eftersom det troligen kommer att upplevas som en del av kvarteret.

Inom den större delen av kvarteret består marken av berg med ett tunt moräntäcke. På något ställe går också berg i dagen. Inom resterande del av kvarteret består marken av morän till ett större djup. Beroende på vilken höjd man väljer att lägga ett hus kan sprängning behövas på en del av tomterna, medan man bl a i den västra kanten kan behöva fylla upp något.

Fornlämningar

Området är, i samband med tidigare planering inom Gröndal, genomgånget av arkeologer. Här finns inga fasta fornlämningar och ytterligare utredningar kommer inte att krävas. Exploatering kan ske utan krav på hänsyn till några kulturhistoriska intressen.

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 juni 1999

PLANA VDELNINGEN



Annacarin Holm

Planingenjör

Antagen av Mbn: 1999 -10 - 18

Laga kraft: 1999 -11 -17

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
detaljplan för
KV APELSINEN
i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BAKGRUND

Detaljplanen avser att möjliggöra en flexibel småhusbebyggelse inom kvarteret Apelsinen, med möjlighet att bygga såväl friliggande småhus som någon form av grupphus.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Detaljplanen antas av Miljö- och byggnämnden i oktober 1999. Utbyggnad av gata och VA planeras att ske år 2000. Tomtförsäljningen beräknas påbörjas under samma år.

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för den gata och allmän platsmark som ingår i detaljplaneförslaget. Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-nätet. Värnamo energi svarar för elförsörjningen i området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

AVTAL OCH FASTIGHETSBILDNING

All mark inom planområdet ägs av kommunen. Efter avstyckning och utbyggnad av gata och Va kommer kommunen att sälja de blivande tomterna till byggintressenter/exploatörer. Rättigheten att anlägga och bibehålla VA-ledning genom det markerade u-området skall säkerställas med servitut vid försäljning av den aktuella tomten.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMI

Kostnaden för utbyggnad av gata och Va i området är beräknad till 3,0 Mkr. I förslaget till investeringsprogram har medel för denna utbyggnad lagts in år 2000. Kostnader för gjorda markförvärv, avstyckningar, arkeologiska undersökningar, administration mm tillkommer.

Om samtliga tomter såldes omgående skulle kommunens intäkter i form av köpeskilling för mark och VA-avgifter uppgå till ca 2,8 Mkr.

Värnamo i oktober 1999

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Britt Andersson

Antagen av Mbn: 1999-10-18
Laga kraft: 1999-11-17