

GRUNDKARTA

—	Gällande användnings- och egenskapsgräns
- - - -	Fastighetsgräns
- · - · -	Servitutgräns
M O S S L E	Traktnamn
0:00	Block- och enhetsnummer
FRIGG	Kvarternamn
00	Tomtnummer
Bragegatan	Gatunamn
—	Befintliga byggnader (husliv)
- - - -	Markkonturer
—	Staket
—	Häck
—	Stödmur
—	Mur
—	Järnvägsspår
—	Slätt
—	Dike
—	Ledning
—	Lyktstolpe
—	Träd
—	Polygonpunkt
—	Höjdfixpunkt
—	Rutnätspunkt
—	Befintlig markhöjd
—	Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–2005, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2005–03–21 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

STÖRNINGSSKYDD

- m Fasader skall utföras bullerdämpande med hänsyn till buller från järnvägstrafik så att riksdagens fastställda riktlinjer ej överskrids gällande inomhusmiljön.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft

UPPLYSNING

Lagens maxnivå vid högvattenstånd i höjd med planområdet bedöms till +147.0 m.ö.h.

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående användnings- och 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 Naturmark

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gc-väg Gång- och cykeltrafik
- n Marken skall hållas planterad med lövträd
- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e Största tillåtna byggnadsarea 25 procent av tomtytan, dock lägst 215 kvm och högst 275 kvm

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Z Marken får inte bebyggas
- Z Marken skall vara tillgänglig för bruksfordon för jordbrukets och dagvattendammens skötsel och underhåll

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- b Endast källarlösa hus. Vid uppfyllnad skall hänsyn till markens stabilitet
- Maximal släntlutning 1:5 mot naturmark
- p Huvudbyggnad skall placeras minst 4.5 m från tomtgräns
- Garage eller uthus får placeras intill 2.0 m från tomtgräns
- I Högsta antal våningar
- v₁ På varje tomt får endast en huvudbyggnad och ett garage uppföras
- v₂ Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Detaljplan för

DEL AV MOSSLE 16:21 m fl Mosslegatans förlängning

i Värnamo stad

Upprättad i mars 2005
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2005–06–16
Laga kraft: 2005–07–15

Hanne Romanus
Landskapsarkitekt



Detaljplan för
del av Mossle 16:21 m fl
Mosslegatans förlängning
I Värnamo stad, Värnamo kommun

Dnr 03.1098.211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Planförslaget syftar till att göra det möjligt att bygga 9 friliggande bostadshus längs Mosslegatans förlängning, dvs söder om befintligt bostadskvarter. Området arrenderas idag ut för jordbruksändamål och söder och väster om planområdet breder åkermarker ut sig. Genom planområdet går ett dike och en bäck som är recipient för en dagvattenledning västerifrån. I planområdets östra och södra del går gång- och cykelvägar som ansluter till rekreationsstråken längs Lagan, ca 350 meter öster om planområdet.

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Planområdet ligger i Lagans dalgång i sydvästra delen av Värnamo mellan ett befintligt villaområde och den öppna jordbruksmarken. Området omfattar ca 2,3 ha som ägs av Värnamo kommun. Merparten av marken arrenderas idag ut för åkerbruk.

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 översiktsplanen för den kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun (antagen av kommunfullmäktige 2002-03-27) omfattas området av intentionerna för Värnamo stads grönstruktur då Lagadalens och Mossles öppna jordbrukslandskap prioriteras. Eventuell komplettering av bebyggelse ska ske med mycket stor varsamhet.

Detaljplaner och övriga ställningstagande

Planområdet ligger utanför detaljpanelagt område men omfattas av lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö. Det innebär bestämmelser/restriktioner för bl a spridning av naturgödsel (se mer under rubriken "Hälsa och säkerhet").

Planen bedöms inte beröra barnkonventionen.

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 + 150 m ö h. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte riksintresset.

Geoteknik

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 är området delat i två delar. Den västra, högre liggande delen närmast Mosslegatan, skiljs från den östra delen genom ett markant släntrön med en slänt mot den flacka ytan mot Lagan. Marknivån längst i öster ligger på +151 m ö h och marknivån stiger i riktning mot Mosslegatan i väster till ca +160 m ö h. Bedömt läge för gräns mellan dessa delar följer nivåkurvan + 152 m ö h. Inom den västra delen 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 + 152 m ö h där det finns sättningskänsliga jordar. Särskild uppmärksamhet gäller även för framtida utfyllnader i kvartersmarkens östligaste del för att minska riskerna för sättningar som skulle kunna uppkomma vid stora utfyllnader.

Om byggnader skulle grundläggas med pålar, som förs ner till berg eller mycket fasta jordskikt, sker en punktering av grundvattenmagasinet på stora djup. Detta skulle innebära risk för intilliggande befintlig bebyggelse eftersom ett lägre grundvattentryck kan innebära marksättningar.

- **Enbart källarlös bostadsbebyggelse får uppföras inom planområdet.**
- **Ny bebyggelse tillåts endast över den naturliga marknivån +152 m ö h.**
- **Vid utfyllnad ska hänsyn tas till markens stabilitet.**
- **Lagans maxnivå vid högvattenstånd i höjd med planområdet bedöms till + 147,0 m ö h vid 100-årsflöden.**

Fornlämningar

Inga kända registrerade fornlämningar finns inom planområden. Planområdet är beläget i närheten av det sk Mosslelundsgravfältet, RAÄ 51 Värnamo socken, väster om järnvägen. Här finns också en treudd, RAÄ 6, samt uppgift om en gravhög som undersöktes och togs bort 1972. Efter samråd med länsstyrelsen avgränsades ett större område för en särskild arkeologisk utredning. Denna genomfördes 2004 och här ingick det aktuella planområdet. Sydvästra skogsdungen undantogs av länsstyrelsen och den är i planen därför föreslagen som naturmark. Inga fynd gjordes och bedömningen blev att inga ytterligare undersökningar behövdes.

Bebyggelseområden

Bostäder

En lada är den enda bebyggelse som idag finns inom planområdet. Den har tillhört en gård som tidigare legat i öster om planområdet. Ladan är i dåligt skick och kommer därför att rivas. Norr om planområdet ligger ett villakvarter med äldre bebyggelse närmast Mosslegatan och med yngre villor i de östra och södra delarna. De bostadshus som ligger närmast planområdets norra gräns är byggda under 1980-90-tal. Ca 1 ha föreslås för bostadsbebyggelse.

- **Planförslaget föreslår 9 tomter för friliggande bostadshus.**

Kollektivtrafik

Mosslegatan trafikeras 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 turar. Busstrafik som inte stannar längs Mosslegatan ska inte använda sträckan för genomfart.

Järnvägstrafik

Järnvägen trafikeras 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.

Trafik för jordbruk och underhåll

Området öster om planområdet är idag jordbruksmark. Planområdets lokalgata och gång- och cykelväg österut ska vara tillgänglig och dimensionerad för att klara bruksfordon för jordbruket samt för den trafik som krävs vid skötsel av kommunens dagvattendamm.

Hälsa och säkerhet

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 ett restriktionsområde på fastigheterna Mossle 16:21 och Mossle 16:1 som begränsas av järnvägen, väg 27, i norr av bebyggelsen samt i öster av ett dike som går i nord-sydlig riktning ca 130 m från planområdet. I och med de redan gällande lokala föreskrifterna får genomförandet av planen betydelse för hur jordbruksmarken runt omkring kan användas (bl a gällande gödsling). Till detta rekommenderar miljö- och bygglovsavdelningen följande hänsynstagande inom och runt det aktuella planområdet:

- Nötkreatur, häst, get, får eller svin bör inte hållas inom området. 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.

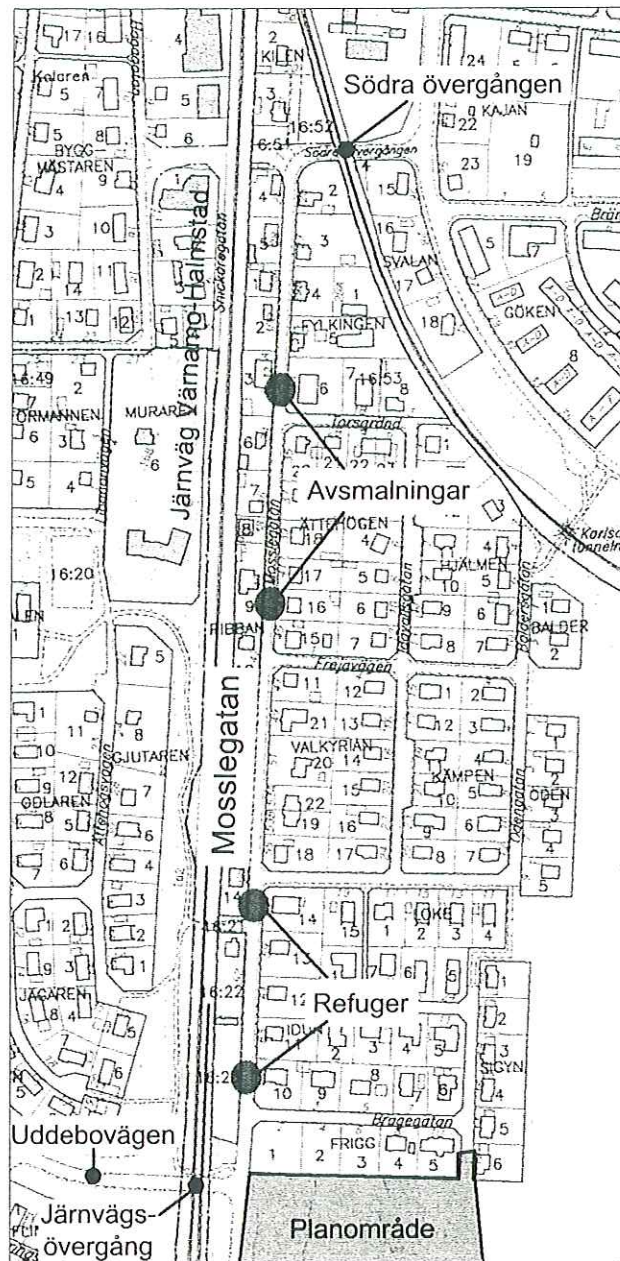


Fig 2: Förslag till hastighetsdämpande åtgärder längs Mosslegatan norr om planområdet.

Riktlinjerna för gränsvärdena rörande inomhusbuller går att hålla med ovan angivna åtgärder medan riktvärdena för utemiljön kan bli svårare att klara om det sker en markant ökning av järnvägstrafiken. Bedömningen är dock att mindre avvikelser från riktlinjerna är rimliga att acceptera med hänsyn till de svårigheter som finns med att komma fram med nya bostadstomter i denna del av Värnamo, att läget bedöms som mycket attraktivt i övrigt och osäkerheten huruvida denna del av järnvägsnätet överhuvudtaget kommer att få någon ökad trafikbelastning.

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.

Miljökvalitetsnormer

Från och med den 1 januari 1999 (enl. 5 kap. Miljöbalken) gäller miljökvalitetsnormer för utomhusluft d v s gränsvärden för de föroreningar eller störningsnivåer som människor och natur kan utsäts för utan olägenheter. Gränsvärden finns idag endast för kolmonoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, bly och bensen. Någon risk för att dessa gränsvärden överskrids inom planområdet föreligger inte.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstemän

Britt Andersson, exploateringschef, Kommunledningskontoret
Dan Carlsson, projekteringsingenjör, Tekniska kontoret
Mats Davidsson, utredningsingenjör, Kommunledningskontoret
Karin Eskilson, 1:e miljö- och hälsoskyddsinspektör, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Tomas Johansson, projekteringschef, Tekniska kontoret
Göran Hansson, trafikingenjör, Tekniska kontoret
Annacarin Holm, planförfattare, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Sten Martinsson, miljövårdsingenjör, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christer Sveningsson, 1:e byggnadsinspektör, Miljö- och stadsbyggnadskontoret

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Mars 2005

Värnamo kommun



Hanne Romanus
Landskapsarkitekt

Antagen av KF: 2005-06-16
Laga kraft: 2005-07-15

Fastighetsbildning

Den mark som i planförslaget är avsatt som bostadsmark kommer kommunen att säljas till de som vill bygga inom området. Tomterna kommer att bildas genom avstyckning och kommer att fördelas via kommunens tomtkö.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kommunens kostnad för att bygga gatorna inom området och anlägga erforderliga vatten- och avloppsledningar har beräknats till 1,1 Mkr, utbyggnad skall ske under 2005-2006. Kostnaden för de markförvärv som kommunen gjort inom detaljplaneområdet uppskattas till ca 0,3 Mkr. Kostnaden för exploateringen av området täcks av de inkomster man får genom tomtavgift och anslutningsavgift för VA. Enligt KS § 35, 2004-01-19 skall tomtpriserna för detta område beslutas i särskild ordning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hanne Romanus	Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Mats Davidsson	Kommunledningskontoret
Göran Hansson	Tekniska kontoret
Dan Carlsson	"

Kommunledningskontoret
Mark- och exploateringsavdelningen
Värnamo i mars 2005
Värnamo kommun


Mats Davidsson

Antagen av KF: 2005-06-16
Laga kraft: 2005-07-15