

GRUNDKARTA

— Gällande användnings- och egenskapsgräns
 — Traktgräns
 - - - Fastighetsgräns

T O R P Traktnamn
 0:00 Block- och enhetsnummer
 DIAMANTEN Kvarternamn
 00 Tomtnummer
 Fjällsvägen Gatunamn
 Befintliga byggnader (husliv)
 R Fornlämning
 Markkonturer
 Staket
 Håck
 Stådmur
 Mur
 Slätt
 Dike
 Ledning
 Eledning i jord
 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 2005–08–19 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Ostberg
 mättningschef

F 330

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

— Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
 — Användningsgräns
 - - - Egenskapsgräns
 - - - Egenskapsgräns från vilken mindre avvikelser får ske
 - - - Illustrationslinje

PLANBESTÄMMELSER

Inom områden med nedanstående beteckning är endast angiven användning och utformning tillåten. Där beteckning saknas på plankartan gäller bestämmelsen för all kvartersmark.

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

LOKALGATA Lokaltrafik
 NATUR Naturmark

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder
 S1 Förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
 gc-väg Gång- och cykelväg
 n1 Området får hägnas för förskolans behov
 n2 Markarbeten får ej utföras inom området

UTNYTTJANDEGRAD

- 1 För tomter under 1610 kvm är största tillåtna byggnadsarea 25 % av tomtytan, dock högst 275 och lägst 215 kvm
- 2 För tomter över 1610 kvm är största tillåtna byggnadsarea 30 % av tomtytan

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högst antal våningar. Vind får inte inredas
- b Endast källarlösa hus
- p Huvudbyggnaden skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns
- Garage eller uthus får placeras intill 2,0 m från tomtgräns
- Byggnad får placeras i tomtgräns när den sammanbyggs med byggnad på grannfastighet
- v För tomter under 1600 kvm får endast en huvudbyggnad och ett garage uppföras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft

Illustration Illustrationstext

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Dnr 03.1597.211

Detaljplan för

DEL AV VÄSTHORJA 12:5

Bostadsbebyggelse och förskola på Grändal

i Värnamo stad

Upprättad i augusti 2005
 Miljö- och stadsbyggnadskontoret
 Planavdelningen

Antagen av KF: 2005–10–27
 Laga kraft: 2006–03–02

Hanne Romanus
 Landskapsarkitekt

Birgit Johansson
 Planchef

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m

Detaljplan för
DEL AV VÄSTHORJA 12:5
Bostadsbebyggelse och förskola på Gröndal
i Värnamo stad

Dnr 03.1597.211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Illustrationsplaner
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Syftet med planen är att möjliggöra för småhusbebyggelse samt en förskola i anslutning till Guldbäcksvägen. Planen ger möjlighet att stycka av för motsvarande 27 villatomter men tillåter även andra bostadsformer såsom radhus och parhus med olika typer av upplåtelseformer. Ett område motsvarande 3-4 av tomter ska ge plats för en förskola. Förskolan ska kunna inrymma 2-3 avdelningar. Planen är utformad så att förskolan på sikt ska kunna övergå till bostadsändamål.

I tidigare utredningar har området reserverats för allmänt ändamål såsom skola och förskola. Planområdet gränsar till kulturhistorisk intressanta områden samt till värdefulla stråk för rekreation, gång- och cykeltrafik samt spridningsvägar för flora och fauna.

PLANDATA OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet omfattar ca 6 ha och ligger i nordvästra Gröndal strax söder om Guldbäcksvägen och i direkt anslutning till Bolaskogen. Värnamo kommun är markägare. I översiktsplanen för den kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun från 2002 berörs området på så sätt att det med sitt läge innefattas av intentionerna för Värnamo stads grönstruktur då naturliga grönområden och gröna korridorer är viktiga att spara. När *Värnamo Grönplan* antogs 1991 hade man inte hunnit bygga Gröndalsleden eller bostadskvarter längs Guldbäcksvägen. En idéskiss visar dock på en stadsbyggnadsprincip med bostadskvarter som binds samman av park- och naturmark i kombination med gröna stråk och korridorer.

I den nu gällande fördjupade översiktsplanen för Värnamo Stad från 1986, *Värnamo 2000*, finns inga särskilda riktlinjer för markanvändning inom planområdet. Fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad håller på att uppdateras och i utställningshandlingen (2005) för denna betecknas det aktuella området som delområde 16B. Bedömningen är att det inom området i första hand ska planeras för att det ska gå att bygga bostäder och förskola inom de närmaste åren. I tidigare utredningar har området reserverats för allmänt ändamål såsom skola och förskola. Planområdet ligger idag huvudsakligen utanför detaljplanlagt område, men ersätter mindre delar av detaljplaner antagna 1978-07-05 (nr 195) och 1989-09-28 (nr 242).

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Bedömningen är att genomförandet av föreslagen detaljplan inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Miljöaspekterna redovisas löpande i texten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och geoteknik

Mark och vegetation

Planområdet är idag ett skogsområde nordväst om det som idag kallas Bolaskogen med partier med både barrskog och lövskog. Norra delen av planområdet består huvudsakligen av äldre granskog med inslag av tall. I södra delen av planområdet finns blandskog med ett större inslag av lövträd och täta snår. Platsen fungerar som födosök för t ex harar och rådjur men ger framförallt skydd för häckande fåglar. Planområdet gränsar till öppnare mark åt väster (Pålabobäcken), söder (flerbostadsområde) och i öster (rester av hagmark) innan Bolaskogen tar vid.

Planförslaget innebär att större delen av skogsmarken tas bort. Ett parti naturmark lämnas orörd i nordöstra hörnet liksom i ett ca 30 m brett bälte i de öst-sydöstra delarna. Syftet är att gång- och cykelstråket fortsättningsvis ska kunna ge en viss naturupplevelse och samtidigt visuellt avgränsa det nya bostadsområdet från det befintliga bostadsområdet i söder (vid Åkermynstavägen). Se illustrationsplan 1 och 2. Detta följer också den idéskiss för Gröndalsområdet som redovisas i *Värnamo Grönplan*, antagen 1991. Skissen visar en stadsbyggnadsprincip där områden med natur- och parkmark tillsammans med gröna korridorer för gång- och cykelvägar fungerar som ett grönt nätverk för att både avgränsa och binda samman nya bostadskvarter med äldre. En skötselplan tas fram parallellt med detaljplanen där intentionerna med naturmarken förtydligas samt säkrar upp framtida skötsel så att syftena inte går förlorade.

- **Naturmarken och skötseln av densamma ska syfta till att ge en naturupplevelse längs gång- och cykelstråken, förtydliga det sammanhang som kulturlämningarna befinner sig i och gynna den för platsen lämpliga arter.**
- **Parallellt med detaljplanen sammanställs en skötselplan för naturmarken inom det aktuella planområdet.**

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes i mars 2005 genom AD Markkonsult. Berg i dagen och ytligt berg förekommer i planområdets norra, nordöstra samt sydöstra delar. I de lägre partierna i norr och nordväst finns det torv i ytjordsskiktet med en tjocklek på 0,2-0,5. Underliggande sand- och moränjord har gynnsamma egenskaper avseende bärighet och sättningar. All torv måste schaktas bort under byggnader och vägar men grundläggning kan i övrigt utföras på konventionellt sätt. Källare rekommenderas inte inom områden där marken ligger lägre än nivån +190 möh med hänsyn till grundvattenytans läge.

- **Enbart källarlösa byggnader får uppföras inom kvartersmarken.**

Fornlämningar

I mars 2005 genomfördes en arkeologisk utredning etapp 1 av Jönköpings läns museum. I den rapport som togs fram, *Bronsålder och vägar i Gröndalsområdet – utvidgning av bo-*

stadsområdet Gröndal, har nio platser markerats som kulturhistoriskt intressanta. En av dessa är en skålgropsförekomst som är en registrerad fornlämning, RAÄ 363. Ett större område runt RAÄ 363 har bedömts som lämpligt boplatsläge och här kan även andra aktiviteter knutna till fornlämningen finnas. Inom och i anslutning till detta område finns också lämningar av yngre datum som är av kulturhistoriskt intresse såsom stenmurar, stentipp, husgrund och en äldre vägsträckning. Framförallt utgör den äldre vägsträckningen ett landskapselement av högt värde för förståelsen av Västhorja äldre bys historia. Två lämningar belägna i områdets västra del bedöms vara av yngre datum och kan exploateras utan vidare åtgärder.

- **Föreslagen kvartersmark för bebyggelse håller sig utanför det skyddsavstånd till forn- och kulturlämningarna som Jönköpings läns museum har rekommenderat och några ytterligare arkeologiska undersökningar är därför inte aktuella.**
- **Inga markarbeten får utföras inom området strax nordöst om den föreslagna förskoletomten.**

Bebyggelseområden och friytor

Bostäder

Bostadsområden med i huvudsak friliggande villor ansluter till planområdet både i väster och i norr. I söder och öster ligger förlängningen av Bolaskogen. Diskussion pågår inom kommunen inför ytterligare planläggning för bostadsområden öster om planområdet i anslutning till Bolaskogen.

Planförslaget ger möjlighet att stycka av ca 27 tomter för friliggande villor med tomtstorlekar på ca 900-1600 kvm, se illustrationsplan 1, men planen medger även bebyggelseformer såsom radhus, kedjehus och parhus, se illustrationsplan 2. Denna flexibilitet av bostadsbebyggelse innebär också möjlighet för olika upplåtelseformer.

Tre eller fyra av de östligaste tomterna kommer att tas i anspråk för en sammanhängande förskoletomt som på sikt ska kunna styckas av för tomter för bostadsändamål, se nedan figur 1 och 2.

- **Planen ger möjlighet att stycka av för motsvarande 27 villatomter men tillåter även andra bostadsformer såsom radhus och parhus med olika typer av upplåtelseformer**

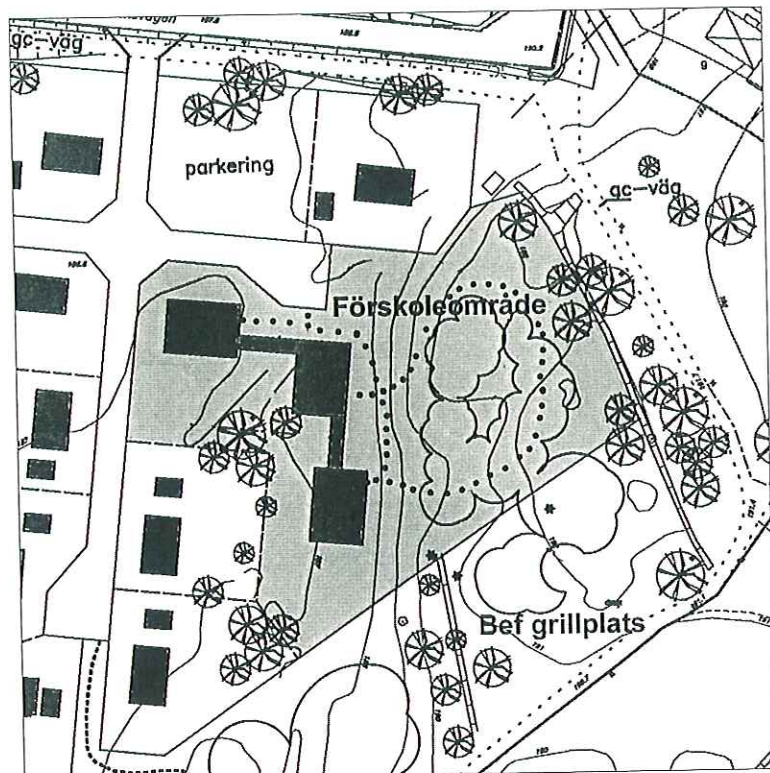
Förskola

Det finns idag ett behov av ytterligare 3 avdelningar för förskolebarn. Varje avdelning kan ta emot ca 20 barn. Personalbehovet för 3 avdelningar är ca 10 personer. Övriga förskolor med Gröndal som huvudsakligt upptagningsområde är Pepparmyntan (6 avdelningar), Ekbacken (3 avdelningar), Trälleborgs förskola (4 avdelningar), Västhorja förskola (2 avdelningar) samt Ur & Skur-förskolan med 1 avdelning. Tillgången till förskoleplatser styr i första hand vilken förskola nya barn kan placeras på. Trälleborgs förskola har nyligen kompletterats med Snäckans förskola (1 avdelning) och pressen är i dagsläget särskilt stor på Ekbackens förskola allt eftersom Gröndalsområdet blir bebyggt.

Figur 1 och 2 visar på två möjliga disponeringar av förskolebyggnation på en större tomt. Figur 1 visar på principen med tre separata byggnader som sammankopplas med gångar. På sikt kan gångarna tas bort och byggnaderna omvandlas till tre friliggande villor på tre enskilda tomter, se illustrationsplan 1. Figur 2 visar på principen med en sammanhängande

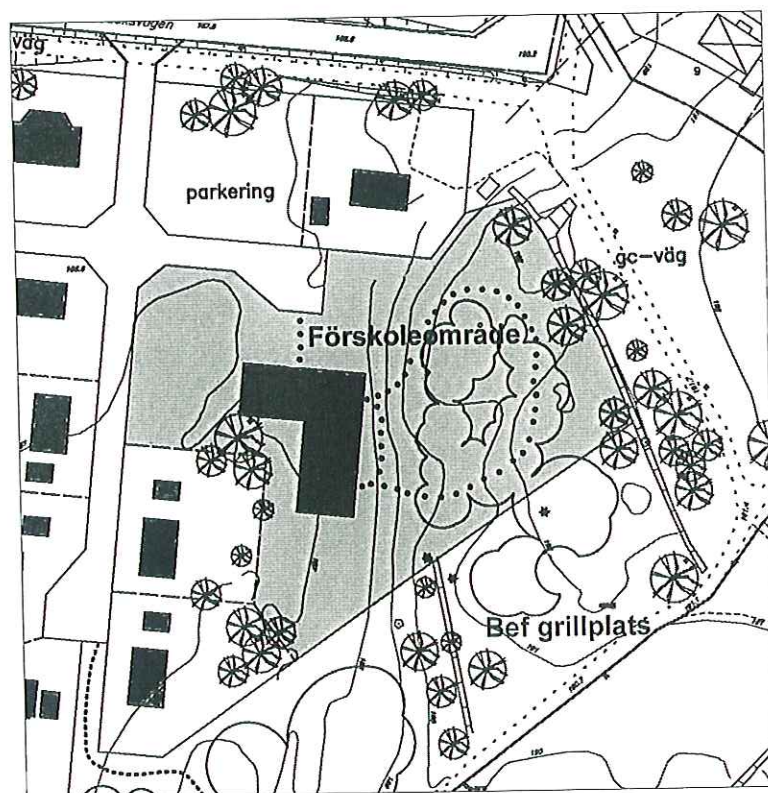
förskolebyggnad som t ex kan byggas om till radhus den dagen behovet av förskola upphör, se illustrationsplan 2.

Naturområdet strax nordöst om den tänkta förskolan får lov att hägnas in för förskolans behov men inga markarbete får ske p g a hänsyn till kulturlämningar och framtida skötsel.



Figur 1: Förslag till disponering av förskolan i form av friliggande byggnader som sammanlänkas med t ex glasgångar. Den dagen förskolan avvecklas tas sammanlänkningen bort, området styckas av och blir vanliga villatomter (se illustrationsplan 1).

Naturområdet öster om den egentliga förskoletomten hägnas in till ett större förskoleområde. Vid framtida avstyckning återgår det som naturområde tillgängligt för allmänheten.



Figur 2: Förslag till disponering av förskolan i form av en större, sammanhängande förskolebyggnad. Den dagen förskolan avvecklas byggs byggnaden t ex om för att kunna omvandlas till radhuslägenheter (se illustrationsplan 2). Förskoleområdet kan disponeras på samma sätt som i figur 1.

Tillgänglighet

Inga hinder finns i detaljplanen för att vid en byggnation säkerställa tillgängligheten.

Rekreation

Planområdet genomkorsas av både anlagda och spontant uppkomna stigar. Bolaskogen och skogsområden runt den används flitigt som rekreationsområde för de närboende, men också för verksamheter inom skola och förskola. I anslutning till knutpunkten för gång- och cykel-nätet i öster finns en enkel grillplats. Mer ostörda och naturligt uppkomna "lekplatser" finns på flera ställen i skogpartierna

Det är särskilt viktigt att försöka bibehålla den rekreationsmöjlighet som området idag kan erbjuda när det gäller gång- och cykelvägar och att området generellt upplevs lättillgängligt, orienterbart och med en tydlig naturprägel. En av principerna för planförslaget är att det i slutet av varje lokalgata ska vara lätt att ta sig ut till grönstråket. Naturligt framväxta stigar kan vid behov grusas upp för att öka tillgängligheten. Den visuella kontrollen från bostads-tomterna och gång- och cykelstråken kommer att öka då skogen blir genomsiktig. De snår och otillgängliga ytor som används till spontan lek kommer sannolikt huvudsakligen att för-svinna.

- **Områdets roll som rekreationsstråk med naturupplevelse ska bevaras.**
- **Från varje lokalgata ska det vara möjligt att gåendes ta sig ut i naturområdet.**
- **Den dag förskolan omvandlas till bostäder kommer det bli möjligt för allmänhe-ten att även ta sig direkt ut till naturområdet från den östligaste lokalgatan.**

Gator och trafik

Gatunät och bil/lastbilstrafik

Planområdet gränsar direkt till Guldbäcksvägen och här föreslås en anslutningsväg till det nya områdets lokalgatesystem. Guldbäcksvägen är en lokal infartsgata för bostadsområdet på nordvästra Gröndal. Tillsammans med Stenmursvägen och Skattjordsvägen förbinder den Gröndalsleden i väster med Sveavägen i öster. Det finns idag inga trafiksiffror för Guldbäcksvägen. Skattjordsvägen tar idag ca 800 fordon/dygn. Bedömningen från Tekniska kontoret är att trafikmängden längs Guldbäcksvägen ligger på lite drygt 1000 fordon/dygn. Nya bostads-kvarter är fortfarande under uppbyggnad inom Gröndalsområdet. Inom planområdet föreslås ett gaffel-liknande vägsystem för att öka den visuella kontakten, underlätta orienteringen till omkringliggande naturmark samt öka tillgängligheten för gående och cyklister.

De ca 23 nya hushåll samt förskola som planförslaget omfattar bedöms generera 250-300 tra-fikrörelser per dygn. Siffran kan bli högre för gruppbebyggelse. För att minska olycksrisken får inga utfarter från enskilda bostadsfastigheter ske till Guldbäcksvägen.

Den mest märkbara trafikbelastningen till området kommer att bli vid hämtning och lämning av förskolebarn på morgonen (från ca 07.30 och någon timme framåt) och eftermiddagen (mer utspritt), vilket framförallt ger ett behov av korttidsparkering. Det föreslagna gatunätet med ett vägavsnitt som huvudsakligen försörjer förskolan ger en viss trafikseparering som minskar störningarna till kringliggande bostadsbebyggelse. Vilken typ av kök som förskolan kommer att bygga påverkar antalet leveranser. Om det blir ett mottagningskök eller tillag-ningskök är emellertid inte klart inför plansamrådet och kommer att utredas vidare. Ett tillagningskök genererar ca 3 lastbilsleveranser per vecka. Ett mottagningskök ger dels leve-ranser av färdig mat varje dag och dels ca 2 lastbilsleveranser per vecka.

- Planen bedöms generera 250-300 trafikrörelser per dygn. Uppförande av gruppbebyggelse kan generera högre värden.
- Förskolan kan huvudsakligen själv förfoga över en gatusträckning vilket minskar risken för störningar gentemot de kringboende.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg följer längs Guldbäcksvägen södra sida och ansluter till ett väl förgrenat gång- och cykelnät som sammanbinder rörelsestråken från centrum, Bolaskogen, bostadsområdena på Gröndal, Gröndalsskolan, Trälleborgsskolan och friluftsområdesområdet Borgen i Alandsryd. Mellan de anlagda gång- och cykelvägarna har det uppstått ett tätt nätverk av spontant uppkomna gångstigar som framförallt används av barn och ungdomar.

- Gång- och cykelnätet inom naturmark bör bibehålla en enklare karaktär och vid behov kan större naturligt framväxta stigar grusas upp för att öka tillgängligheten.

Kollektivtrafik

Idag finns ingen kollektivtrafik som försörjer de nya villakvarter som på senare år vuxit upp längs Guldbäcksvägen. Närmaste busslinje är länstrafikens linje 236 som går längs Halmstadsvägen (ca 800 m söder om planområdet) samt stadstrafikens linje 52 som går längs Halmstadsvägen och Hornarydsvägen. Den senare linjen är under avveckling. Anledningen till att kollektivtrafiken inte är utbyggd i närheten av planområdet beror framförallt på att det är främst yngre personer som bor i området medan kollektivtrafiken huvudsakligen utnyttjas av äldre personer.

Parkering

Parkering inom det nya bostadsområdet ska huvudsakligen ske på tomtmark. Förskolan med tre avdelningar har behov av ca 10 parkeringsplatser för personal samt ytterligare 10 platser för besökare.

Teknisk försörjning

Det finns idag inga befintliga ledningar för vatten och avlopp inom planområdet utan dessa följer Guldbäcksvägen samt gång- och cykelvägen längs med Pålabobäcken.

Inom och i anslutning till planområdet finns ett flertal diken. Dessa är idag inte längre vattenförare för kringliggande områden och kan därför läggas igen. Dagvattnet från de nya kvarteren kommer att ledas ut till Pålabobäcken strax söder om det utjämningsmagasin som finns väster om planområdet.

El- och telenätet följer Guldbäcksvägen samt gång- och cykelvägarna längs Pålabobäcken och strax öster om planområdet. Ambitionen gällande värmeförsörjningssystemet är att fjärrvärmenätet ska kunna utvidgas för att koppla på även det nu förslagna bostadsområdet. Hänsyn till såväl Värnamo Energis som Telia Soneras anläggningar får tas vid exploatering av området.

Radon

Enligt den geotekniska undersökningen (se även *Geoteknik*) som genomfördes i mars 2005 visar att planområdet befinner sig inom ett så kallat normalriskområde inom det lägre inter-

vallet. 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 utsättas 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 fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Kenneth Olsson, rektor, Barn- och utbildningsförvaltningen
Lillemor Wiberg, biträdande rektor, Barn- och utbildningsförvaltningen
Britt Andersson, exploateringschef, Kommunledningskontoret
Mats Davidsson, utredningsingenjör, Kommunledningskontoret
Rolf Britsman, produktionschef, Tekniska kontoret
Dan Carlsson, projekteringsingenjör, Tekniska kontoret
Göran Hansson, trafikingenjör, Tekniska kontoret
Ulf Helgesson, naturvårdschef, Tekniska kontoret
Tomas Johansson, projekteringschef, Tekniska kontoret
Sven-Åke Jansson, bygglovarkitekt, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Mats Norén, stadsarkitekt, Miljö- och stadsbyggnadskontoret

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

augusti 2005

Hanne Romanus
landskapsarkitekt


Birgit Johansson
planchef

Antagen av Kf: 2005-10-27
Laga kraft: 2006-03-27

Detaljplan för
Del av Västhorja 12:5
Bostadsbebyggelse och förskola på Gröndal
i Värnamo stad

Dnr 03.1597.211

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Detaljplanen har tagits fram för att tillskapa tomt för förskola samt för enbostadshus. Tomt för förskola skall vid framtida förändringar kunna övergå till bostadsändamål.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige hösten 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till fem 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

Inom planområdet, skall samtliga fastigheter anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Detta villkor kommer att skrivas in i de kommande försäljningsavtalen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

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.

EKONOMISKA FRÅGORPlanekonomi

Kostnader för att bygga ut gata och Va-ledningar har av tekniska kontoret beräknats till 3,5 Mkr.

Intäkter i form av köpeskilling och Va-avgift kommer in efter hand som tomter säljs.

TEKNISKA FRÅGORTekniska utredningar

Den geotekniska utredningen som utförts under våren 2005, redovisar förekomst av berg i huvudsak i nordväst, och i de lägre partierna ett tunnare (0,2–0,5 m) torvskikt som måste schaktas bort innan grundläggning kan ske.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

Augusti 2005

Värnamo kommun


Mats Davidsson

Antagen av Kf: 2005-10-27
Laga kraft: 2006-03-27