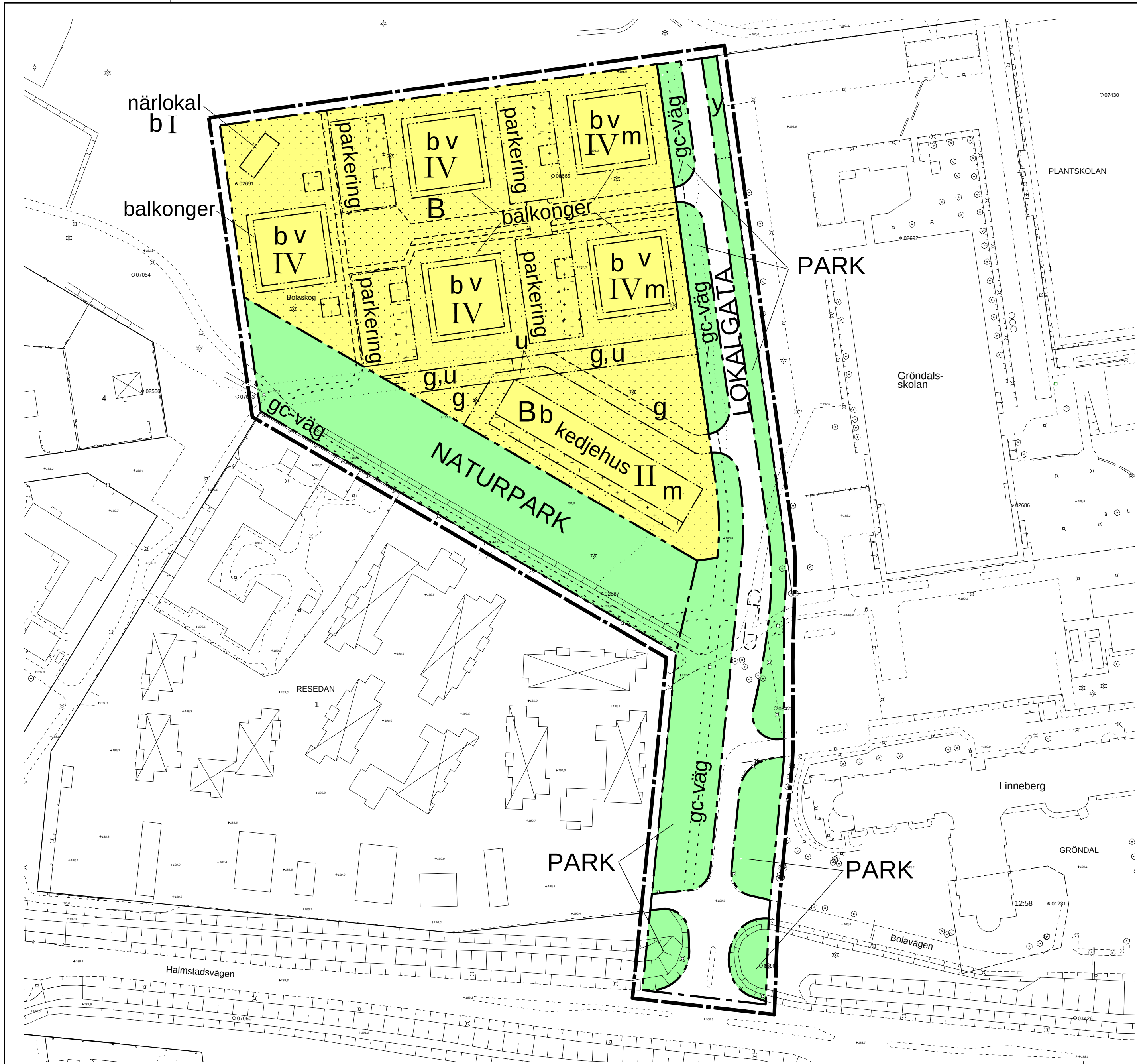




GRUNDKARTA

Gällande användnings- och egenskapsgräns

Traktgräns

Fastighetsgräns

Servitutgräns

Traktnamn

Block- och enhetsnummer

Kvartersnamn

Tomtnummer

Gatunamn

Befintliga byggnader (husliv)

Fornlämning

Markkonturer

Staket

Häck

Stödmur

Mur

Järnvägsspår

Slänt

Dike

Strandlinje

Ledning

Ledning i jord

Lyktstolpe

Träd

Polygonpunkt

Höjdfixpunkt

Rutnätpunkt

Befintlig markhöjd

Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000.

Fastighetsredovisningen aktuell 2008-06-23 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Håkan Sellgren t.f. mätningsschef

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje på kartan ritad 3 m utanför planområdet

Användningsgräns

Egenskapsgräns

Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

LOKALGATA

Lokaltrafik

NATURPARK

Grönområde med skötselplan

PARK

Anlagd park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B

Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

gc-väg

Gång- och cykelväg

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får endast bebyggas med uthus och garage

g

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

u

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

y

Marken skall vara tillgänglig för in- och utfarter från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

parkering

Parkering skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

b

Endast källarlösa hus

IV

Högsta antalet våningar

v

Utöver högsta antalet våningar får indragen vind byggas. Förrådsvind får ej inredas

kedjehus

Högsta antalet våningar

närlokal

Boendekomplement i form av närlokal för hyresgäster

balkonger

Endast balkonger och vindfång

STÖRNINGSSKYDD

m

Lägenheter närmast lokalgatan skall ha tillgång till bullerskyddad uteplats. Uteplatserna skall klara de av riksdagen uppsatta riktlinjerna för buller utomhus som uppkommer från vägtrafik

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Dnr 08.0024.211

DEL AV VÄSTHORJA 12;5

Centrala Gröndal, Etapp 1

i Värnamo stad och kommun

Upprättad i januari 2009

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Planavdelningen

Antagen av KF: 2009-04-29

Laga kraft: 2009-10-07

Lina Andersdotter

planförfattare

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m

F349

Detaljplan för  
**Del av Västhorja 12:5, centrala Gröndal etapp 1**  
I Värnamo stad

Dnr 08.0024.211

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Utlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Situationsplan
- Illustrationer A,B,C,D
- Bilaga 1 – Gång- och cykelkorsning
- Genomförandebeskrivning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att göra det möjligt att bygga ca 80 bostadslägenheter i centrala Gröndal, väster om Gröndalsskolan. Planen möjliggör byggnation bestående av 5 punkthus i maximalt fyra våningar i norra delen av planområdet, samt av sex kedjehus i planområdets södra del. Området gränsar till bostadsbebyggelse, Gröndalsskolan samt till ett naturområde vilket innehåller såväl kulturhistoriska lämningar och värdefulla rekreationsstråk, som spridningsvägar för flora och fauna.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 och 5 kapitel. Miljöbalkens tredje kapitel behandlar de grundläggande hushållningsbestämmelserna för mark- och vattenområden. Den tänkta markanvändningen bedöms medföra en god hushållning av naturresurser från allmän synpunkt. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

## PLANDATA

### Läge, areal och markägare

Planområdet ligger strax väster om Gröndalsskolan och tar i anspråk en del av grönområdet Gröndal, i den del som kallas Bolaskogen, där dock många av träden fälldes av stormen Gudrun. All mark inom det berörda planområdet, ca tre ha, ägs av Värnamo kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I den kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun, vilken antogs i mars 2002, finns inga specifika riktlinjer för området. I den långsiktiga planeringen har dock området länge varit avsatt för bostadsbebyggelse. I fördjupningen av översiktsplanen för delen Värnamo stad som antogs i mars 2006, pekas området ut som del av ett större utvecklingsområde, vilket totalt ska kunna möjliggöra 200-300 lägenheter.

### Detaljplaner m m

Planområdet ligger till stor del inom vad som betecknas "park eller plantering" i *Förslag till stadsplan för Södra Gröndalsområdet*, 1978. I östra delen av det aktuella planområdet är markanvändningen i dagsläget reglerat till natur, park samt lokalgata, enligt *Detaljplan för Kv Gröndal mm*, antagen 2000. I sydväst gränsar planområdet till *Förslag till ändring av stadsplanen för del av södra Gröndalsområdet*, 1979 som till största delen reglerar markanvändningen till bostäder och i mindre delar till barnstuga, "park eller plantering" samt "gata eller torg". En ytterligare plan, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kv. Sadelmakaren m fl*, 1977 gränsar med ett hörn i sydvästra delen av planområdet, där "gata eller torg" samt "park eller plantering" tar vid, närmast gränsen.

### Program för planområdet

Ett program för området anses inte nödvändigt, då planeringen är förankrad i den fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad som antogs 2006 och denna kan anses utgöra ersättning för planens programskede.

### Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Vid upprättandet av detaljplaner ska det göras en behovsbedömning som visar om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 5 kap samt Miljöbalken 6 kap. Om så är fallet kommer en miljöbedömning att göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram. Utifrån en checklista har bedömts i vilken grad planen kan medföra konsekvenser för miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser, för olika sakfrågor. Därefter har en samlad bedömning gjorts. Nedan sammanfattas slutsatserna.

### Platsens förutsättningar

Planområdet ligger i ett grönområde i västra delen av Värnamo stad. På platsen har det tidigare stått granskog men idag ligger större delen av området öppet sedan stormen Gudrun 2005. I södra delen av planområdet finns det längs cykelvägen kvar en dunge med främst björk, gran och tall. En stenmur följer också längs denna cykelväg. I norr och väster fortsätter grönområdet med blandskog medan det i öster avgränsas av Gröndalsskolan och det särskilda boendet Linneberg. Söder om planområdet finns bostadsbebyggelse i en till två våningar samt förskola. All mark inom planområdet ägs av Värnamo kommun.

### Planens styrande egenskaper

Planförslaget innebär att delar av ett grönområde tas i anspråk för bebyggelse. Planen möjliggör byggnation av ca 80 lägenheter fördelade på fem punkthus i fyra våningar och på sex kedjehus i två plan. Planen innefattar även en ny lokalgata och befäster parkmark i södra delen av planområdet.

### Planens tänkbara effekter och konsekvenser

Byggnation av ett befintligt grönområde relativt nära service- och centrumfunktioner och en god tillgång till kollektivtrafik och cykelvägar, innebär att staden förtätas och att antalet

biltransporter på sikt kan minska eller förkortas. Däremot kan en ökning av trafiken in mot centrum med ökat buller och sämre luftkvalité väntas, vid den trafikintensiva cirkulationsplatsen Sveaplan. Byggnationen innebär också att ett naturpräglat grönområde ersätts med byggnader, parkeringsplatser och trädgårdsmiljöer vilket ger en förändrad landskapsbild med en annan flora och fauna än tidigare. Mängden grönyta för rekreation minskar i området. Ett projekt för att utveckla kvarstående grönytor så att de även fortsättningsvis kommer att vara goda närmiljöer, har dock påbörjats. Byggrätterna med fyra våningar innebär en ny bebyggelseskala i Gröndalsområdet. Byggnationen innebär att dagvattenanläggning blir aktuell i närheten av planområdet och att närliggande vegetation får ökad skuggning. Den blandade boendeupplåtelsen, närhet och tillgänglighet till servicefunktioner ger förutsättningar för en varierad åldersstruktur i området.

Ingen av de ovannämnda effekterna förväntas var för sig eller sammantaget ge en betydande miljöpåverkan. Slutsatsen av behovsbedömningen är därför att genomförandet av planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i Plan- och bygglagen 5 kap eller i Miljöbalken 6 kap. Inte heller förväntas de nya verksamheterna att få en betydande miljöpåverkan. Det finns därför inte ett behov av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Länsstyrelsen har, enligt samrådyttrande inkommet 2008-08-25, ingen erinran beträffande behovsbedömningen.

#### Kommunala beslut i övrigt

Utredningsmaterial för hela centrala Gröndal tas fram. Ett samarbete med SLU i Alnarp har dessutom startats, för att ta fram förslag till hur man parallellt med de tilltänkta exploateringarna även kan planera aktivt och långsiktigt för mellanliggande miljöer, gång- och cykelvägar samt grönstråk.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### Natur, geoteknik och kultur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet ligger i stadsdelen Gröndal och gränsar till centrumfunktionerna i stadsdelen. Platsen för planområdet utgörs idag av en sydlig spets av Bolaskogen vilken kan till stor del beskrivas som en del av ett större sammanhängande grönområde. Bolaskogen har tidigare bestått av planterad högvuxen granskog och har varit en viktig rekreationskälla för de kringboende. Stormen Gudrun 2005 fällde stora delar av barrskogen och många av vistelsevärdena försvann därmed på just denna yta. Flera områden som finns kvar är viktiga att värna om och utveckla, för att behålla en grönskande karaktär.

#### *Geotekniska förhållanden*

Berggrunden för området består av gnejsig granit. En översiktlig geoteknisk undersökning för större delen av Gröndalsområdet gjordes i slutet av 1960-talet. Av denna framgår att marken i det nu föreslagna planområdet består av morän. Tekniska kontoret bedömer att markförhållandena är så pass goda att inga ytterligare geotekniska undersökningar behöver göras. En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes i ett näraliggande område på Gröndal, 2005. Källare rekommenderas inte inom områden där marken ligger lägre än nivån +190 möh (i det gamla höjdsystemet, vilket motsvarar +189,7 möh i det nya) med hänsyn till grundvattenytans läge. Eftersom planområdet ligger relativt nära det undersökta området och dagvattnet kan komma att avledas relativt ytligt, läggs en bestämmelse som hindrar källare, in i plankartan.

**- Endast källarlös hus får byggas (beteckningen "b" på plankartan)**

*Radon*

Enligt en översiktlig radonundersökning från 1992 för Värnamo kommun ligger planområdet inom ett s k normalriskområde inom det lägre intervallet för radon, 10-25 kBq/m<sup>3</sup> (LTH och SGU 1992). Detta innebär att nya byggnader ska uppföras radonskyddat. Kravet på radonskyddat byggande gäller inom stora delar av kommunen och innebär inga exceptionella åtgärder.

*Risk för skred/höga vattenstånd*

Inom eller i direkt anslutning till området finns inga vattenområden. Pålabobäcken ligger ca 350 meter väster om planområdets västligaste gräns. Det kommer att bli aktuellt med en dagvattendamm eller översilningsyta ca 50-100 meter nordväst om planområdet, vilken tar hand om dagvattnet från planområdet och kommande utbyggnader. Marken sluttar från planområdet mot platsen för dagvattenanläggningen och vidare mot Pålabobäcken. Bäckens och dagvattendammen bedöms därför utgöra goda förutsättningar som översilningsyta vid en eventuell översvämning på området.

*Fornlämningar och kulturmiljö*

Jönköpings läns museum genomförde hösten 2006 den första etappen av en arkeologisk utredning på fastigheten Västhorja 12:5, omfattande planområdet och det angränsande grönområdet i norr. Under historisk tid bestod området av småskog och hagmark. Vid inventeringen påträffades ett hägnadssystem, som till största delen består av stenmurar, samt enstaka röjningsrösen. Jönköpings läns museum föreslår att ett sammanhängande område i



Stenmur inom Västhorja 12:5

undersökningsområdets norra och västra del undantas från exploatering. Planområdet ligger utanför det undantagna området. En stenmur följer utmed cykelvägen i planområdets sydvästsida. Denna stenmur kommer att sparas, men något kortare avbrott på några meter behövs för ny vinkling av cykelvägen mot passage över lokalgatan.

Ett II av den arkeologiska utredningen ägde rum i oktober 2008. Denna visade att det fanns en relativt välbevarad fägata, med tillhörande stenmur i centrala Gröndalsområdets nordvästra del. Museet anser att denna bör sparas och även ges ett visst skydds-utrymme så att den inte skadas under byggprocessen.

**- Ett kortare avbrott i stenmuren längs den södra plangränsen görs för att leda igenom gång- och cykeltrafik .**

## Bebyggelseområden

### Bostäder

I planområdet finns idag ingen bebyggelse men platsen gränsar i sydväst till ett område med flerbostadshus och enstaka villatomter. Inom några hundra meter finns ytterligare villabebyggelse norrut.

Planen ger utrymme för ca 80 bostäder. Ca 75 av dessa fördelas på fem punkthus med varierande lägenhetsstorlek. Lägenheterna i punkthusen kommer troligen att upplåtas med hyresrätter. De sex kedjehusen i södra delen av området kommer att upplåtas med äganderätt. Intill punkthusen finns även byggrätt för en närlokal.

Den nya bebyggelsen innebär en förtätning av staden. Den varierande boendeupplåtelsen och närhet till såväl service som grönområden gör att de nya bostäderna kan rikta sig till flera olika åldersgrupper, vilket innebär möjlighet till positiva sociala effekter då olika åldersgrupper kan mötas.

**- Planen ger utrymme för ca 75 bostadslägenheter i punkthus och för 6 kedjehus.**

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse, service

I nära anslutning till planområdet finns arbetsplatser i form av servicehem, skolor, förskolor och handelsverksamhet.

Området har god tillgång till olika servicefunktioner. Direkt öster om planområdet ligger Gröndalsskolan för barn i skolår 6-9 och särskola. Några hundra meter längre österut ligger Trälleborgsskolan för förskoleklass till och med skolår 5, fritidshem, fritidsklubb samt Trälleborgs förskola. Strax nordväst om området finns den nybyggda förskolan Växthuset. Utöver dessa skolor finns ytterligare sex förskolor inom Gröndalsområdet, där den närmaste är Pepparmyntan.



En del av Gröndalsskolan och början på skogspartiet Bolaskogen

I en kommande etapp norr om det aktuella planområdet ges det utrymme för en ytterligare skola och förskola inom det centrala Gröndalsområdet.

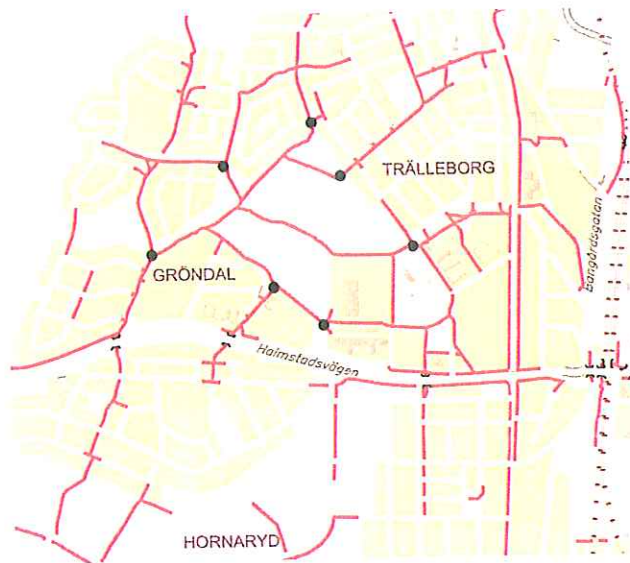
Även särskilda boenden för äldre finns i närområdet. Sydost om området ligger det särskilda boendet Linneberg och i sydväst finns det särskilda boendet Västrabo.

Gröndal har ett eget mindre centrum med dagligvaruhandel och kiosk. Här ligger även Sankt Johannes kyrka. Ytterligare dagligvarubutiker samt sällanköpshandel finns inom gångavstånd. Söder om Halmstadsvägen ligger industriområdet Hornaryd med både handel och tillverkningsindustri. De centrala delarna av Värnamo med övrig kommersiell och offentlig service ligger lite drygt en kilometer öster om området.

### Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet kommer med den planerade lokalgatan och utökat gång- och cykelsystem att bli god. Det befintliga naturområdet innehåller flera gång- och cykelstråk med målpunkter, bestående av framförallt stadsdelens skolor och förskolor samt butikerna längs

Halmstadsvägen och Sveaplan. Dessa gång- och cykelstråk innehåller inga större nivåskillnader till service norr om Halmstadsvägen.



**Befintliga gång- och cykelstråk på Gröndal (rödmarkerade)**

De svarta punkterna på kartan visar viktiga anslutningar varifrån man kan ta sig vidare från området. Det är viktigt att förbättra förbindelserna även mellan punkterna. Nya gång- och cykelvägar kommer därför att bli aktuella i samband med att bostadsbebyggelse läggs i naturområdet.

Området är relativt plant vilket underlättar tillgängligheten i utemiljön runt de planerade bostäderna. Enligt avtal ska bostäderna i punkthusen utformas på ett sådant sätt att boende skall kunna vara rullstolsburna.

**Byggnadskultur och gestaltning**

Gröndalsområdet har byggts ut i etapper från 1950-talet och fram till idag och har en stor variation i sin utformning. Den största delen av området består av villor eller så kallade egna hem, men det finns även bostads- och hyresrätter. Bebyggelsen söder och norr om planområdet har en till två våningar. Äldreboendet Linneberg samt Gröndalsskolan, som båda ligger direkt öster om planområdet, följer denna lägre bebyggelseskala, men utgör större sammanhängande byggnadsvolymer. Bortom detta område med lägre bebyggelse, där också matbutiker och folkparken ingår, tar flerbostadsbebyggelse med tre våningar vid.

I och med denna detaljplan möjliggörs bebyggelse som har en högre exploateringsgrad än vad områdena runt omkring har idag. Den nya bebyggelsen ramar in av gröonstråk mot söder, väster och norr medan den i sin östra sida knyter an till en lokalgata som sammanbinder det nya området och Gröndalsskolan. Exploateringen innebär en förändring av landskapsbilden, eftersom tidigare naturpräglad mark blir kvartersmark med byggnader, parkeringsplatser och trädgårdsmiljöer.

Byggrätternas placering bygger på inlämnade bebyggelseförslag. Den norra delen av planområdet består av punkthusbebyggelse och den södra delen av kedjehus. Kedjehusen läggs i en långa parallellt med det intilliggande gröonstråket. Kedjehusens skala kan uppfattas som likartad den omgivande bebyggelsen på Gröndal och får byggas i max två våningar.

Den norra delen har en egen karaktär i form av punkthus, samlade runt en central infartsgata. Punkthusen byggs i fyra våningar plus indragen vind, vilken används som förråd. Fyra av punkthusen ligger parvis längs infartsgatan, medan det femte ligger mitt för infartsgatans slutpunkt och utgör en fond mot grönområdet. Punkthus med fyra våningar innebär ett nytt inslag i förhållande till den omgivande arkitekturen i Gröndalsområdet. Intill punkthusen finns även byggrätt för en närlokal i ett plan.

- Den nya bebyggelsen innebär en förändring av landskapsbilden.
- Punkthusen innebär ett nytt gestaltungsinslag i Gröndalsområdet.
- Punkthusen får uppföras i högst fyra våningar. Utöver detta får en indragen förråds-vind anläggas (beteckningen "v" på plankartan). Kedjehusen i söder får uppföras i högst två våningar.

## Friytor

### *Lek och rekreation*

Stadsdelen Gröndal har god försörjning av friytor men trycket på bostäder är samtidigt mycket stort i denna del av Värnamo. I Grönstrukturprogram för Värnamo stad 2007, kan läsas att det i denna stadsdel fanns 128 kvm grönyta per invånare år 1991 och att det år 2007 hade minskat till ca 122 kvm. Vid en ökning av invånare i stadsdelen så att den totala befolkningmängden blir 3500 personer, skulle andelen grönyta bli 75 kvm per invånare. Alla de anlagda parker som finns i stadsdelen behövs därför i framtiden och föreslås i omnämnt Grönstrukturprogram att rustas upp.

I och med planförslaget tas delar av ett grönområde i anspråk för bostadsbebyggelse. Gröna stråk omkring bostadsbebyggelsen ska utvecklas för att ge en inramning, skapa ytor för lek och rekreation samt fungera som levnadsplatser för flora och fauna. De återstående stråken ska även i framtiden utgöra sammanhängande gröna kilar ifrån den omgivande naturen och in mot centrum. Enligt Grönstrukturprogrammet ska man vid Gröndal bland annat värna om grönområdena i anslutning till stadsdelens skolor, förskolor och äldreboende samt utnyttja knutpunkter för att bygga lekplatser, bänkar, bollplaner etc. Om man ser till södra delen av Gröndalsområdet så finns dessa knutpunkter framförallt direkt väster om planområdet, norr om Gröndalsskolan och i anslutning till Folkparken.

Ett samarbete som behandlar den omgivande grönsstrukturens framtida utseende och skötsel, har inletts med Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp. Genom detta samarbete ska förslag tas fram på hur grönastråk och knutpunkter i Gröndalsområdet även fortsättningsvis ska kunna innehålla goda närmiljöer för stadsdelen.

### *Naturmiljö*

Gröndal har länge haft en bred variation av naturmiljöer och samtidigt ett skyddat läge från större vägar, vilket har inneburit en upplevelserik rekreationsmark och trygga lekområden för barn och ungdomar. Historiskt sett har Gröndalsområdet innehållit omväxlande öppna och skogsklädda partier. Idag karaktäriseras området framförallt av skogspartier av barr- och lövskog i olika åldrar och hagmarksliknande partier. Planområdet ligger i den sydöstra delen av grönområdet, i den del som kallas Bolaskog. Denna skog bestod fram till stormen Gudrun 2005, till stor del av granar som planterats i olika omgångar under 1900-talet. Vid stormen blåste en stor del av träden ned och det är delar av denna idag relativt öppna yta som i aktuell detaljplan avsätts för bostadsändamål.

Grönytan söder om de planerade kedjehusen planläggs som naturpark för att befästa att detta grönastråk kommer att finnas kvar. Naturparken kommer att ha en skötselplan vilken gäller för omhändertagandet av marken. Det kommer att vara en blandning av park och natur. Vissa delar av området och en del av grönskan kommer att skötas som parkmark och ge ett intryck av en mer traditionell park. Andra delar kommer att få växa mer fritt, med bara liten hjälp från den mänskliga handen. Detta kommer att ge ett intryck av att skogen fortfarande är närvarande i området. Grönremsor planläggs även mellan lokalgata och omgivande kvartersmark för att stärka områdets gröna karaktär. Här kan exempelvis en allé planteras.

Byggnationen av punkthusen i fyra våningar kommer ge den omgivande närmiljön viss ökad skuggning.

Motionsspår finns inom friluftsområdet Alandsryd, i relativt nära anslutning till planområdet. Där finns också möjlighet till organiserade friluftsaktiviteter.

- En del av befintligt grönområde planläggs för bostäder, med beteckningen "B" på plankartan.
- Grönytan söder om de planerade kedjehusen planläggs som "NATURPARK". Övriga gröna ytor i planen har kvar beteckningen "PARK".

### Gator och trafik

#### *Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik*

I dagsläget finns det inga allmänna körvägar i området, utöver en lokalgata som leder till Gröndalsskolan, Linneberg (särskilt boende) och till kvarteret Resedan via Bolavägen. Vid en exploatering kommer en ny vägstruktur att byggas upp.

En planerad lokalgata, vilken ansluter till Halmstadsvägen och som följer utmed Gröndalsskolan västra sida, fungerar som infart till de nya bostadsområdena. I en framtid kan denna lokalgata förlängas, med syfte att leda in trafiken till en eventuell utbyggnad av bostäder och skola, även norr om planområdet. För att förhindra genomfartstrafik kommer gatan *inte* att kopplas samman med trafiknätet norr om grönområdet.

Utmed lokalgatans västra sida läggs en ny gång- och cykelväg som kommer att skiljas från vägbanan med hjälp av en planterad markremsa. Denna gång- och cykelväg ansluter till en befintlig gång- och cykelväg i planområdets sydvästra del, varifrån man kan ta sig vidare såväl i nordliga, västliga, och sydvästliga väderstreck. För att cykla eller gå österut eller söderut, kan man passera över Gröndalsskolan område.

Gång- och cykeltrafiken till eller från skolområdet, till angränsande gång- och cykeltrafik på västra sidan om lokalgatan, kommer att göras säker i form av en speciellt utformad passage. Passagen kommer att vara markerad som ett övergångsställe, vilket innebär att fordonstrafik måste ge gångtrafikanter företräde. I passagen kommer även gångtrafikanter att skiljas från cykeltrafikanter. Trafikanterna ska "ledas rätt," d v s att de naturligt använder passagen och inte väljer att ta smitvägar på något annat ställe. Passagen kommer att vara handikappsanpassad, vilket innebär att den kommer att vara i 0-nivå med marken, så att inga hinder uppkommer för rullstolsburna och personer med rollatorer. Även markeringar kommer att vara tydliga, som exempelvis ledstänger och upphöjningar för ledkäpp. Det är även viktigt med god sikt på platsen, varför inga höga planteringar kommer att förekomma och inte heller parkering i allt för nära anslutning till passagen. Hastigheten kommer att begränsas till 30 km/h längs med hela lokalgatan, men kommer troligen att begränsas ytterligare vid passagen. Detta på grund av upphöjning och avsmalning av körbanan som minskar möjligheterna att köra fort. För mer information om trafiken och en illustration hänvisas till Bilaga 1. Där bifogas också en skiss över passagens utformning. Den allra sista handen läggs vid utformningen i projekteringsskedet. För mer information beträffande trafiklösningen av passagen hänvisas till tekniska kontoret.

En mätning av gång- och cykeltrafiken i området ägde rum under oktober 2008. Där framkom att sammanlagt 302 oskyddade trafikanter rörde sig i området under tiderna för mätning på förmiddagen (06.30-09.30) och eftermiddagen (12.30-15.00). Två mätpunkter användes på området, en vid parkeringen mellan skolan och Linneberg och en vid parkeringen vid

fotbollsplanen. Dessa beräkningar finns med i uträkningar gjorda över hur områdets ska projekteras.

En stor fördel med den nya vägdragningen är att den nuvarande kombinerade gång- cykel- och fordonsvägen till parkeringen norr om skolan försvinner. Denna vägsträcka för med sig en hel del risker för trafikanter. Dels samlas alla trafikslag på en mycket smal väg där många barn och ungdomar rör sig. Dels korsar den gång- och cykelvägen från norr med endast ett fartgupp som säkerhetsförhöjning för trafikanter. I och med den nya planen kommer den korsande trafiken att få en väl säkerhetsanpassad passage och motorfordon skiljs åt från oskyddade trafikanter. Möten mellan fordon kommer även att bli säkrare då den nya vägen kommer att vara anpassad för två körfält.

#### *Gång- och cykeltunnel*

En gång- och cykeltunnel kommer inte att bli aktuellt på området. En tunnel skulle kräva stora fysiska ingrepp på platsen och mycket grön- och skolområde skulle försvinna. Den skulle troligen bli väldigt mörk och ge ett instängt intryck med de höga vallar som måste till för att stödja den sluttande marken. Risken finns att den inte naturligt drar till sig trafikanter, då det krävs att man tar sig ned i lägre plan. Komplement i form av staket eller liknande hade troligen varit nödvändigt för att leda trafiken rätt, vilket skulle ge ett otrevligt intryck.

#### *Kollektivtrafik*

Busshållplatser finns utmed Halmstadsvägen. Från hållplats "Folkets park", som ligger framför S:t Johannes kyrka, går linje 50 mot Västrabo. Vid hållplatsen "Västrabo", som ligger framför det särskilda boendet Västrabo, kan man sedan åka vidare mot Värnamo sjukhus, Värnamo station och sedan till Vråen. Bussen går 13 gånger per dag, måndag till fredag. Från hållplats "Folkets park" går på skoldagar också linje 236 med en snabbuss mot stationen på morgonen och mot Gislaved en gång på eftermiddagen.

#### *Parkering, utfarter*

De fem punkthusen kommer att ha en gemensam utfart mot lokalgatan. De sex kedjehusen kommer att bilda en gemensamhetsanläggning med en utfart mot lokalgatan.

Parkering sker inom respektive fastighet. På området kring punkthusen finns möjlighet till totalt 80 parkeringsplatser, samlade i fyra olika parkeringsytor. I anslutning till punkthusen ges också utrymme för carport och uthus vilka placeras på respektive parkeringsyta.

Vid kedjehusen löses parkering på den enskilda tomten och kompletteras med parkeringsplatser på gemensamhetsanläggningen som tillhör kedjehusen.

Den nya lokalgatans sträckning gör att ett antal parkeringsplatser måste tas bort från parkeringsplatsen mellan Gröndalskolan och Linneberg, så att en fri yta kan bildas mellan parkeringsytan och gatan. Detta är viktigt ur både sikt- och säkerhetssynpunkt. Denna mellanyta planläggs som parkmark i likhet med övriga gröna ytor intill lokalgatan. Gröndalsskolan har nyligen anlagt en parkeringsplats i norra delen av fastigheten med ca 45 parkeringsrutor. Denna parkering bedöms täcka behovet som uppkommer med de borttagna platserna.

Den nyanlagda parkeringsytan norr om Gröndalsskolan behöver en utfart mot den nya lokalgatan då den nuvarande vägen kommer att omlokaliseras. En omlokalisering kommer att innebära en säkrare trafiksituation än den som är idag.

- Parkeringsbehovet för punkthusen ska täckas på fastighetens parkeringsytor.
- Fastigheterna som kedjehusen bildar ska ingå i en gemensamhetsanläggning för utfart, dagvattenhantering, parkeringsplatser och grönytor.
- Infartsområde till parkeringsytan norr om Gröndalsskolan markeras med "y" på plankartan.

### Störningar, hälsa och säkerhet

#### *Buller*

Med utbyggnad av de ca 80 bostäderna i etapp 1 som denna detaljplan medger, samt av etapp 2 som kommer senare, kommer antalet nybyggda bostäder på centrala Gröndal bli ca 130-280 stycken. I dagsläget lutar det åt att man *inte* hamnar på den maximala utbyggnaden. I räkneexemplen nedan har antalet enkla resor per lägenhet och dygn uppskattats till fem. För parkeringen norr om Gröndalsskolan samt till eventuell ny skola och förskola i etapp 2, tillkommer ca 200 resor som går förbi de nya bostäderna i etapp 1.

Buller är oönskat ljud och mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i s k decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. I tabellen nedan anges dels de riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse (enligt regeringens proposition 1996/97:53), dels beräkningar för nybyggnation i planområdet. Nivåerna utomhus vid fasad är beräknade för den närmast möjliga fasaden enligt plankartan. Nivåerna utomhus vid uteplats 1 avser punkthusens balkonger närmast lokalgatan. Uteplats 2 är uteplats söder om kedjehuset som ligger närmast lokalgatan. Fasadreflektion vid uteplatser är inräknat.

Alt 1, 850 fordon/dygn = trafik för 130 lägenheter + skola, övrigt  
 Alt 2, 1100 fordon/dygn = trafik för 180 lägenheter + skola, övrigt  
 Alt 3, 1600 fordon/dygn = trafik för 280 lägenheter + skola, övrigt

|                       |                        | Riktvärden,<br>dB(A) | Beräknade värden för utbyggnad<br>utan särskilda åtgärder, dB(A) |
|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Ekvivalentnivå</b> | Inomhus                | 30                   | Alt 1: 27<br>Alt 2: 28<br>Alt 3: 29                              |
|                       | Utomhus vid fasad      | 55                   | Alt 1: 54<br>Alt 2: 55<br>Alt 3: 57                              |
| <b>Maximalnivå</b>    | Inomhus nattetid       | 45                   | Alt 1: 44<br>Alt 2: 44<br>Alt 3: 44                              |
|                       | Utomhus vid uteplats 1 | 70                   | Alt 1: 80<br>Alt 2: 80<br>Alt 3: 80                              |
|                       | Utomhus vid uteplats 2 | 70                   | Alt 1: 73<br>Alt 2: 73<br>Alt 3: 73                              |

Andelen tunga fordon blir mycket liten på lokalgatan, men sopbilar till områdena och varuleveranser till den nya skolan kan dock bli aktuella under dagtid. (Tung trafik är inte väntad nattetid i området och är därför inte inräknad vid maximalnivån nattetid i tabellen.)

Maximalnivån överskrids vid det tillfälle som ett tungt fordon passerar, om inte åtgärder vidtas mot bullret.

Planförslaget innebär inte att ekvivalentnivåerna för buller inomhus kommer att överskridas. *Ekvivalentnivåerna* framför fasad kan däremot bli högre än riktvärdena, om den större mängden lägenheter byggs. *Maximalnivån* för buller kommer att överskridas när tyngre fordon passerar utanför de närmast liggande lägenheterna, vilket kan ske under dagtid vid några tillfällen per dygn. Bullerskyddad uteplats ska tillämpas på de lägenheter som ligger närmast lokalgatan. Detta innebär för punkthusen antingen att varje enskild bullerstörd balkong förses med bullerdämpande skärm (vilket kan vara svårt med tanke på att ljudet ska dämpas 10 dB(A)) eller att bullerskyddad gemensam uteplats i anslutning till huset ska ordnas. För kedjehusen kan kravet uppfyllas exempelvis genom att en skärm mot vägen sätts upp intill uteplatsen.

De befintliga bostäderna närmast den kommande lokalgatan (Resedan 1-15 m fl) kommer inte att få bullernivåer som överstiger riktvärdena för ekvivalent buller inomhus och utomhus vid uteplats. Maximalnivån för inomhusvärdet nattetid kommer inte heller att överskridas. Däremot kan maximalnivån överskridas utomhus dagtid - 74 dB(A) - när ett tungt fordon passerar och så kan det vara redan i dag. Den tunga trafiken kommer att öka i begränsad omfattning i jämförelse med dagsläget. Liknande bullernivåer, men något lägre, beräknas det bli vid Linnebergs västra gavel. Gröndalsskolan ligger så pass långt från lokalgatan att bullret håller sig helt under riktvärdena.

Den ökade trafiken mot centrum som planen genererar, kommer att öka bullernivåerna vid bland annat Sveaplan.

**- Åtgärder ska vidtas så att nya bostäder närmast lokalgatan får tillgång till bullerskyddad uteplats som klarar av de av riksdagen uppsatta riktlinjerna för buller utomhus som uppkommer från vägtrafik. Planbestämmelsen återfinns under beteckningen "m" på plankartan.**

### *Ljussken*

En nybyggd konstgräsplan ligger på östra sidan av Gröndalsskolan. Belysningen för konstgräsplanen kan eventuellt uppfattas som störande, i de översta våningarna i de närmaste punkthusen. Strålkastarna är i dagsläget riktade åt öster respektive åt väster. En eventuell åtgärd skulle kunna vara att vinkla strålkastarna annorlunda.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

De nya bostäderna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutningspunkter kommer att finnas i fastighetsgränserna längs den sydvästra kvartersgränsen. Dricksvattenledningar och spillvattenledningar kommer att dras från Pepparmyntavägen (vilken ligger strax sydväst om planområdet) och upp genom parkmarken.

En befintlig dricksvattenledning går i planområdets östra del. Från söder korsar den infarten till Linneberg och skolans parkeringsyta. Den fortsätter norrut genom den yta som idag är naturmark men som i plankartan regleras till lokalgata. I höjd med den föreslagna gemensamhetsanläggningen ansluter idag en annan dricksvattenledning från väster. Denna vattenledning delar planområdet i en nordlig och sydlig halva. Dricksvattenledningen planläggs som u-område i den södra delen av planområdet. U-området korsar gemensamhetsanläggningen och en bit av framtida fastighet för kedjehus.

Dagvattnet från planområdet kommer att ledas till en damm eller översilningsyta väster om området (se blå skraffering). Anläggningen behövs för att ta hand om dagvattnet från kommande byggnationer inom etapp 1 och 2. Det befintliga dagvattensystemet har inte tillräcklig kapacitet för att ta emot denna ökande mängd dagvatten.



- Befintlig vattenledning inom kvartersmark omfattas på plankartan av område för allmänna underjordiska ledningar (beteckningen "u" på plankartan).

#### *Värme*

Kedjehusen kommer att värmas upp med fjärrvärme. Punkthusen byggs som så kallade passivhus och ansluts till fjärrvärmenätet enbart för uppvärmning av varmvatten. Fjärrvärmeledningar finns både norr och söder om planområdet och kan eventuellt kopplas samman via en ledning som följer lokalgatan/cykelvägen.

#### *El och tele*

Optokablar följer dels från söder längs planområdets östra kant för att sedan svänga in mellan Linneberg och Gröndalsskolan och dels intill cykelvägen på parkmarken i sydvästra delen av planområdet. El genom jordkabel finns inom planområdet i dess södra del, på mark som genom plankartan regleras till lokalgata (infarten till Gröndalsskolan och Linneberg) och parkmark samt ca 40 m norr om nämnda infart, vid illustrerad passage.

#### *Avfall*

Källsortering sker inom fastigheterna. I anslutning till punkthusen kommer miljöhus för källsortering att vara tillgängliga för lägenheterna. I övrigt förväntas avfallshämtning ske via entreprenör i likhet med närliggande bostadsområden.

#### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger gränsvärden för utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM 10), bensen och kolmonoxid. Ett beslut som träder i kraft fr o m januari 2010 finns även för ozon.

Värnamo kommun har under många år utfört luftundersökningar och har därför en relativt god bild av luftkvaliteten i kommunen. Mätningarna visar att man i stort sett klarar de miljö-kvalitetsnormer som gäller. Det är endast på enstaka platser i kommunen som det finns risk att man överskrider den gällande miljökvalitetsnormen för partiklar (PM 10). Planförslaget kommer inte att innebära att några gränsvärden överskrids i planområdet, eller riskerar att överskridas i framtiden. Däremot kommer planen att påverka trafikmängden vid Sveaplan som redan idag har hög trafikintensitet. Här finns en viss risk för att mängden stoftpartiklar närmar sig gränsvärdena när ny trafik från bostadsområdena på Gröndal och från Helmershus sammantaget läggs till den befintliga trafiken. Några beräkningar för ökad mängd stoftpartiklar har dock inte genomförts.

### Miljömålen

Riksdagen antog 1999 femton nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan vidareutvecklats inom varje länsstyrelse efter regionala förutsättningar. Värnamo kommun har också fört ner de femton miljökvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål.

Planförslaget innebär för miljömålet "God bebyggd miljö", att grönytor tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Positivt är att staden förtäts och de boende får en god tillgänglighet till gång- och cykelstråk, kollektivtrafik och service. Närheten till dessa funktioner kan ge minskade transporter. Negativt är att mängden grönyta för rekreation minskar. En god balans mellan grönytor och bebyggelse kan bibehållas genom att kvarvarande grönstruktur vidareutvecklas till en högre kvalitet.

Bostäderna kan kopplas till befintligt fjärrvärmenät och passivhusteknik kommer tillämpas på viss del av bebyggelsen.

### Administrativa frågor

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år. Kommunen är ansvarig för allmän platsmark.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Januari 2009



Lina Andersdotter  
Planförfattare

Antagen: 2009-04-29

Laga kraft: 2009-10-07

Detaljplan för

Dnr 08.0024.211

**Del av Västhorja 12:5, centrala Gröndal, etapp1**

I Värnamo Stad

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplaneförslaget avses att tas upp till antagandeprovning under 2009. Bygglov för den planerade byggnationen kan ges efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggnationen kan dock inte påbörjas förrän gatan byggts ut.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Bostäderna skall uppföras av Finnvedsbostäder och Myresjö Mark.

Kommunen ansvarar för allmänna platser och skall bygga ut gatan i området. Kommunen ansvarar också för att försörja området med vatten –och avlopp.

Värnamo Energi svarar för el, fjärrvärme o dyl.

#### Avtal

Exploateringsavtal finns tecknade med såväl Myresjö Mark som Finnvedsbostäder. Avtalen innebär att kommunen överlåter den mark som skall bebyggas. I avtalen regleras också utbyggnad av gata, upplåtelse av mark för olika typer av ledningar o dyl.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Markägoförhållanden

Kommunen är idag ensam markägare i området men kommer att överlåta den bebyggbara marken till de bolag som angetts ovan.

#### Fastighetsbildning

De fastigheter som skall bebyggas med bostäder skall avstyckas från Västhorja 12:5. Kedjehusen i söder skall upplåtas med äganderätt och de nya fastigheterna inom detta kvarter skall ingå i gemensamhetsanläggning avseende t ex utfart, dagvattenhantering och grönytor.

Planförslaget ger också möjlighet att anordna en infart från den nya gatan till skolan i den norra delen av området.

Inom U-områdena finns ledningar/kablar av olika slag och ytterligare kan tillkomma. I den mån dessa rättigheter inte redan finns säkrade genom t ex ledningsrätt skall särskilda servitut tecknas.

Kommunen och Finnvedsbostäder skall teckna ett avtal som medger Finnvedsbostäder rätt att anlägga en gång –och cykelväg från sin fastighet till kommunens gång –cykelvägnät. Denna väg skall vara tillgänglig för bolagets hyresgäster men även för allmänheten.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Enligt den kalkyl som tagits fram av tekniska kontoret i november 2008 kommer utbyggnaden av detaljplaneområdet avseende gata och vatten –och avlopp att kosta 4,1 mKr. I kommunens budget fanns 2,3 mKr upptaget under 2008 för detta projekt. Förutom allmänna kostnadsfördyringar sedan den första kostnadsuppskattningen är det framförallt byggandet av dagvattendammar och GC-väg som orsakat kostnadsfördyringarna.

Intäkter i form av köpeskilling av mark o dyl regleras i ovan nämnt exploateringsavtal. Anslutningsavgifter till kommunens allmänna vatten –och avloppsanläggning skall tas ut enligt den taxa och de regler som gäller vid debiteringstillfället. Blivande gemensamhetsanläggning i den södra delen av kvarteret skall ha egen dagvattensservis.

## KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

Mars 2009

Värnamo kommun



Britt Andersson

Antagen: 2009-04-29

Laga kraft: 2009-10-07