

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 3m utanför planområdets gräns
 — - — - - Användningsgräns
 — - - - - Egenskapsgräns
 - - - - - Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- | | |
|-----------|-------------------------------|
| LOKÄLGATA | Lokaltrafik |
| GCM - VÄG | Gång-, cykel- och mopedtrafik |
| NÄTUR | Naturområde |

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e 0,0 Största tillåtna byggnadsarea är 25% av tomtarean.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

-  Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns.
Byggnad får placeras i tomtgräns när så prövas lämpligt
och då den samtidigt sammanbyggs med byggnad på grannfastighet.

Utformning

- | | |
|----------------|--|
| I | Högsta antal våningar |
| V ₁ | Vind får inte inredas |
| V ₂ | En av de angivna våningarna får vara i suterräng. |
| V ₃ | På varje tomt får endast en huvudbyggnad och två uthus uppföras. |
| V ₄ | Byggnader ska utföras radonskyddat om inte mätningar påvisar att annat utförande kan tillåtas. |

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Dnr 10.1789.211

DEL AV FASTIGHETEN VÄSTHORJA 12:5 M FL

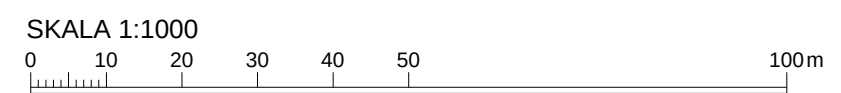
(f d Ekenhaga handelsträdgård) i Värnamo kommun

Upprättad i april 2011
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2011-12-15
Laga kraft: 2012-01-12

Frida Fälvh
Planarkitekt

SKALA 1:1000



GRUNDKARTA

- | | |
|-------------|---|
| _____ | Gällande användnings-
och egenskapsgräns |
| _____ | Traktgräns |
| ___ _ _ _ _ | Fastighetsgräns |
| ----- | Servitutsgräns |
| MOSSLE | Traktnamn |
| 0:00 | Block- och enhetsnummer |
| DALEN | Kvartersnamn |
| 00 | Tomtnummer |
| Storgatan | Gatunamn |

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | Befintliga byggnader (husliv) |
|  | Fornlämning |
|  | Markkonturer |
|  | Staket |
|  | Häck |
|  | Stödmur |
|  | Mur |
|  | Järnvägsspår |
|  | Slånt |
|  | Dike |

- | | |
|---|--------------------|
|  | Strandlinje |
|  | Ledning |
|  | Ledning i jord |
|  | Lyktestolpe |
|  | Träd |
|  | Polygonpunkt |
|  | Höjdfixpunkt |
|  | Rutnäspunkt |
|  | Befintlig markhöjd |
|  | Nivåkurvor |

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

Fastighetsredovisningen aktuell 2011-02-16
Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Håkan Sellgren
mättningschef

Detaljplan för

Dnr 10.1789.211

Del av fastigheten VÄSTHORJA 12:5 m fl

(f d Ekenhaga handelsträdgård) i Värnamo stad

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med tillhörande illustrationsskisser
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att frigöra mark för bostadsbebyggelse. Inom planen kommer även en grön korridor att lämnas till angränsande fastighet i väster för att binda samman planområdet med exploateringsområdet för bostäder i norr. Planen ger möjlighet att stycka av motsvarande 17 nya villatomter men tillåter även andra bostadsformer med olika typer av upplåtelseformer.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

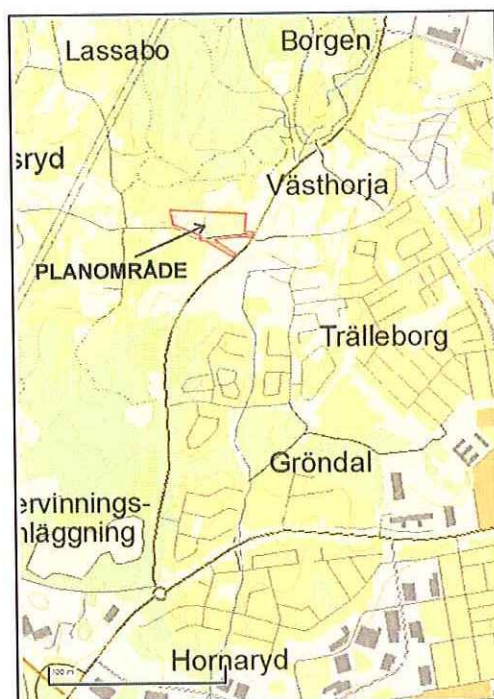
Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

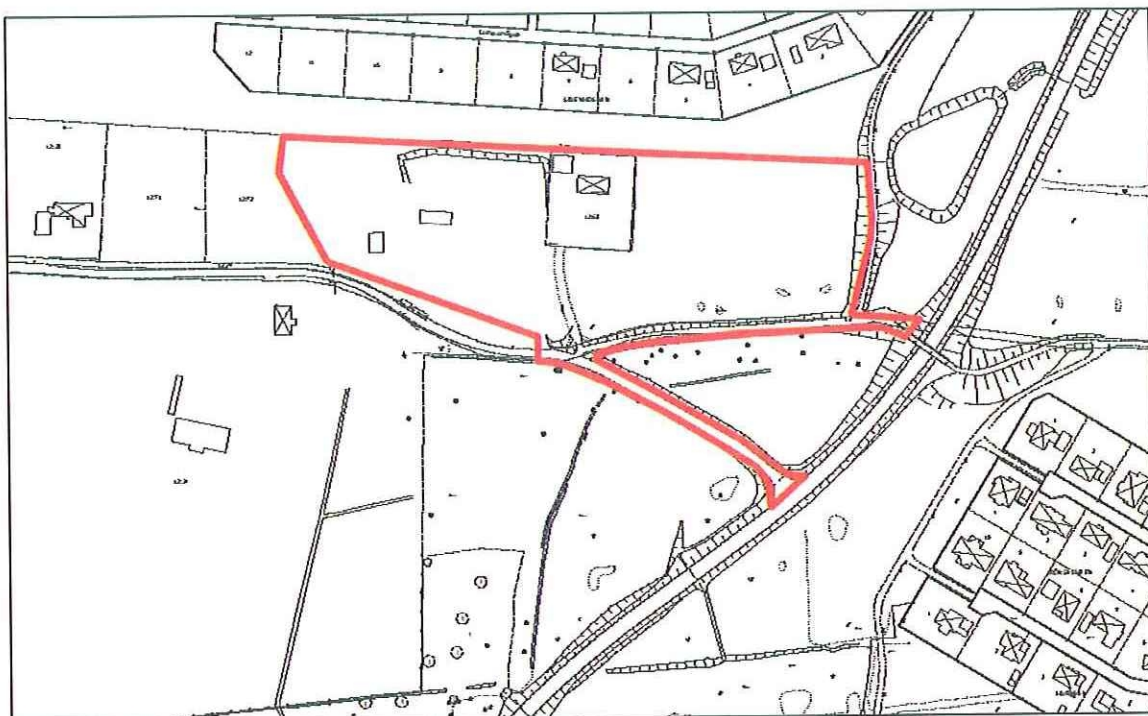
Läge, areal och markägare

Området ligger i den nordvästra delen av Värnamo stad, väster om Gröndalsleden. Planområdet har en areal av ca 2,6 ha och gränsar i norr till ett relativt nyplanerat bostadsområde, där inflyttning fortfarande pågår.

Värnamo kommun är markägare till större delen av området. Dock finns en privat fastighet inom planområdet, vilken kommer att ingå i detaljplane-förslaget.



Översikt, västra Värnamo stad



Karta med planområdets geografiska avgränsning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och program för planområdet

I fördjupningen av översiktsplanen för delen Värnamo stad (antagen av kommunfullmäktige 2006) påvisas planområdet som lämpligt för bostäder. Eftersom utbyggnaden av området är förankrat och demokratiskt hanterat där, anses inte ett planprogram vara nödvändigt att upprätta.

Detaljplaner m.m.

Området ligger idag utanför detaljplanlagt område men angränsar i norr till detaljplanen *Ekenhaga, del av Västhorja 12:5 m fl i Värnamo stad* som också medger bostäder, samt i öster av detaljplan för *del av Gröndalsleden mm i Värnamo stad* som fastlägger en trafikled, förbi Gröndalsområdet.

BEHOVSBEDÖMNING / MILJÖBEDÖMNING

Vid upprättande av detaljplan ska det göras en behovsbedömning som visar om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kapitel (SFS 1987:10) och Miljöbalkens 6 kapitel. Utifrån en checklista har en bedömning genomförts om och i vilken grad planen kan medföra konsekvenser för miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser för olika sakfrågor. Nedan sammanfattas slutsatserna.

Platsens förutsättningar

I planområdet finns det idag en fd handelsträdgård som kommer att rivas. I anslutning till den finns en bostadsfastighet lokaliserad och en grusbelagd parkering. Både gatorna och gcm-vägarna inom planområdet är grusbelagda. Allmänheten passerar med bil, öster och söder om planområdet. I öster sker det på Gröndalsleden som är en viktig trafikled för staden och i söder på en mindre väg för att nå bebyggelsen i Alandsryd.

Planens styrande egenskaper

Planförslaget innebär att gammal tomtmark och ett naturområde tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse i en till två våningar. En ny lokalgata byggs, till vilken tomterna ansluter sina utfarter.

Planens tänkbara effekter och konsekvenser

Platsen erbjuder föreslagna bostadstomter i naturnära läge med goda förbindelser till Värnamo stad. Möjligheter till ett attraktivt boende ökar. Bostäderna får nära till säker lek i naturen, liksom rekreation i friluftsområdet.

Livsstilen som planen medverkar till, är knuten till bilen. Biltrafiken kommer att öka till och från området men inte i den omfattningen att den stör kringliggande bebyggelse eller medverkar till att överskrida miljökvalitetsnormer på redan belastade platser i staden. Planen möjliggör en alternativ livsstil som är bättre ur friskvårdssynpunkt, i och med de goda förbindelserna med stadens gång-, cykel- och mopedvägnät och närhet till friluftsområde.

Slutsats av behovsbedömningen

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 5 kap PBL (SFS 1987:10) och i 6 kap MB. Miljöaspekterna redovisas löpande i texten.

Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen och har inget att erinra.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Marken inom området sluttar från väster till öster och ligger på höjdnivåer mellan +203 m (RH2000) längst i nordväst ner till +191 m (RH 2000) i den nordöstra delen. Området består främst av gräsbevuxen, kuperad mark men har inslag av grupper av lövträd och gruslagda ytor, däribland vägen upp till befintlig bostadsfastighet och på tidigare parkeringsplats till den idag nedlagda handelsträdgården. I den östra, något flackare delen ligger det jordmassor som enligt uppgift tagits inom området för handelsträdgården.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av A.D. Markkonsult i oktober 2010. Undersökningen omfattar slagsondering, kontroll/inmätning av vattenytor och uppmätning av markradonstrålning, kombinerat med skruvborrsprovtagning i 8 punkter.

Överst består jordlagren av upp till 1 m matjord. Matjorden underlagras av sand som ställvis är siltig och/eller grusig. Sanden tillhör materialtyp 2 och 3B och tjälfarlighetsklass 1 eller 2, enligt klassificering i AnläggningsAMA.

Vid sonderingarna har medelfast till fast lagring registrerats i sanden. Stopp mot sannolikt sten/block eller berg har erhållits på djup mellan 1m och 4,4 m. Förekommande sedimentjord har gynnsamma geotekniska egenskaper, avseende bärighet och sättningar och jorden kan bära laster av storleksordningen 0,2 - 0,3 MPa.

Grundläggning av byggnader kan ske på konventionellt sätt med hel bottenplatta, långsgående grundsulor, utbredda grundplattor eller plintar i naturlig jord eller ny kontrollerad fyllning.

All humusjord/växttäckelse/rötter ska bortschaktas under byggnader.

Radon

De uppmätta markradonshalterna i området varierar mellan 11,4 och 33,7 kBq/m³ vilket ligger inom intervallet för normalriskmark som omfattar halter mellan 10 och 50 kBq/m³.

För normalriskmark gäller ett radonskyddat utförande. Detta kan tillgodoses genom att alla genomföringar i geokonstruktioner mot mark tätas med gummimanschett eller beständig mjukfog. Åtgärden syftar till att minimera risken för inträngning av radonhaltig jordluft in i byggnaderna.

Dränering, schaktarbeten

Avseende fuktskyddande åtgärder ska sedvanliga dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledning runt husen utläggas.

Vidare ska tillses att marken ges fall ut från byggnader med syfte att förhindra vattensamlingar invid husliv.

Sanden kan utnyttjas för utfyllnader och nivelleringar inom området.

Vid schaktning under vattenytan flyter sanden igen varför denna måste avsänkas före schaktstart. Vid avsänkning $\leq$ ca 0,5 m bedöms att dränkbara pumpar kan användas. Vid större avsänkningar erfordras fördikning, wellpoints eller avsänkning i pumpbrunnar.

För markytorna i den östra och nordöstra delen med nivåer lägre än ca +194 m (RH 2000) bedöms att en permanent avsänkning av vattenytan före byggnation är nödvändig.

Förekommande jord är lättschaktad med normal maskinutrustning. I övergången till berg och ”rösberg” kan dock svårchaktade förhållanden råda.

Överbyggnader för hårdgjorda ytor kan dimensioneras enligt AnläggningsAMA som för undergrund, enligt materialtyp 2 och 3B.

Eftersom undersökningen är av översiktlig karaktär ska varje enskilt objekt föregås av en detaljerad geoteknisk undersökning.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning, etapp 1, har genomförts inom planområdet. Under utredningen fann man inga indikationer på arkeologiska fynd, trots att det söder om väg 16113 (mot Ålandsryd) finns många registrerade forn- och kulturlämningar.

För detaljplanen längre norrut har det genomförts en etapp 2 - undersökning med sökschakt, men inga fynd gjordes här heller.

Bebyggelseområden

Bebyggelse- och naturområde

Planområdet ligger vackert inramat av en rad med ekar och stenmur i norr och gränsar till ett nyplanerat bostadsområde i samma väderstreck. Inom området finns en nedlagd handelsträdgård som delvis är riven samt en befintlig bostadsfastighet. Vid infarten till Ekenhagaområdet, mellan bilvägen och cykelvägen ligger ett grönområde med ett vackert ekbestånd. I söder ligger ängs- och hagmark som blommar under hela våren och sommaren.

I västra delen av området lämnas en grönyta som ger möjlighet för de boende att röra sig förbi bostadsområdet och vidare upp i norrgående riktning. Denna gröna korridor kommer även att koppla samman de båda bostadsområdena och inbjuda till promenader och rörelser i området. Friläggning av stenmuren i norr bör ske från sly. Två grönsläpp i vardera förlängning av lokalgatan ger utrymme för dagvatten att lätt rinna till dagvattendammen. Grönsläppen gör det även möjligt att ansluta gcm-vägnätet till lokalgatan.

Vattenområden

Inom planområdets västra del finns resterna av en bäck som fortsätter under vägen, vidare söderut. Troligen kommer den att torka ut helt. Öster om området har en dagvattendamm placerats som kommer att betjäna planområdet. Dammen ligger öster om cykelvägen och ger en vacker vattenspegel för den som rör sig i området. Dammen är inte för lek eller rekreation i första hand utan till för att omhänderta regn-, smält- och dräneringsvatten och stoppa möjliga föroreningar från att rinna vidare i dagvattensystemet.

För att minska riskerna för drunkningsolyckor kan växtlighet från närområdet så som trädplanter och buskage planteras i första hand mellan gcm-väg och damm. Vattnet blir på så sätt inte lika lättillgängligt. I dammen kan möjligen några större avrundade stenblock placeras för att utgöra strategiska greppytor för den som hamnar i vattnet.

Bostäder

Planen kan medföra maximalt 17 nya villatomter. Marken är måttligt kuperad och lämpar sig i första hand för friliggande enbostadshus, vilka kan ges lämplig placering i landskapet och utformningsmässigt kan anpassas till terrängförhållandena och varandra. Bestämmelsen *p* tillåter att huvudbyggnader får ligga minst 4,5 m från tomtgräns. I vissa lägen finns också förutsättningar att bygga mindre flerbostadshus, t ex parhus och radhus, vilket medges av samma bestämmelse som även tillåter att byggnader får placeras i tomtgräns när så provas lämpligt och den samtidigt sammanbyggs med byggnad på grannfastighet. Eftersom exploatering av planområdet inte kommer ske inom flera år kan behovet ha ökat för andra bostadstyper. Tanken med bestämmelsen *p* är med andra ord att bemöta framtida bostadsbehov och möjliggöra för ett bostadsområde med blandade bostadstyper.

Den södra delen av kvartersmarken tillåter en våning, medan den norra tillåter två våningar. Detta för att ge möjlighet till en attraktiv utsikt för så många som möjligt. (Se illustration med sektioner)

Tillgänglighet

Området nås via Gröndalsleden och väg 16113 (mot Alandsryd). Som cyklist eller gående tar man sig lätt in till staden via cykelbron över Gröndalsleden och cykelbana eller i blandtrafik, hela vägen till centrum.

Kommersiell service

Närmaste mataffär ligger ungefär 1,7 km (fågelvägen) från planområdet. Centrum, mätt från Åbron, ligger ungefär 2,3 km (fågelvägen) från planområdet.

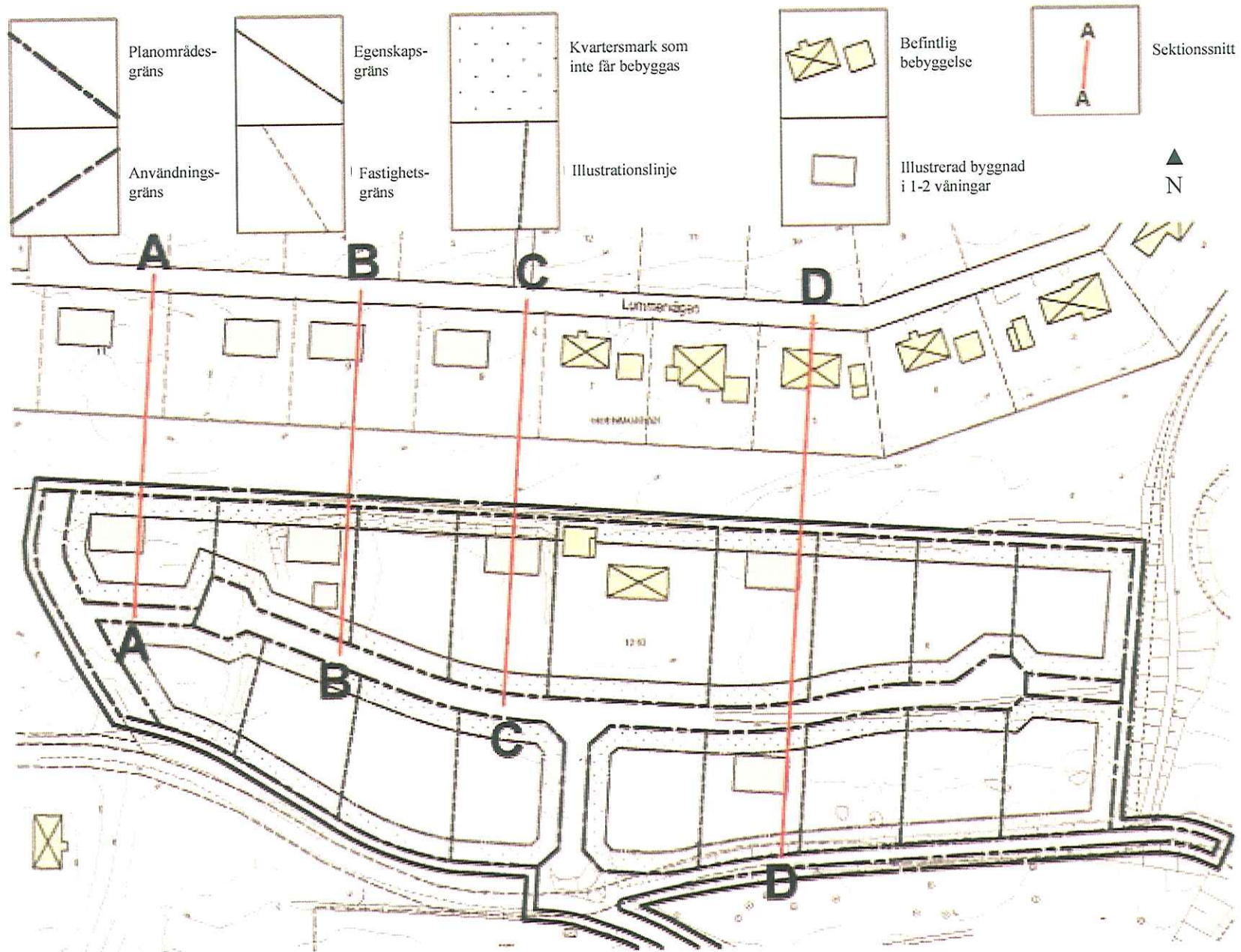
Gestaltning och energieffektivitet

Långsiktig hållbarhet i planering och byggande innefattar vanligtvis ett helhetsperspektiv. Man kan emellertid konstatera att vi ofta hamnar i diskussioner kring energisystem, energieffektivitet och varaktiga energilösningar. Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt.

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, ju mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, tänk på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

För att en byggnad ska bli energieffektiv, är det elementärt med ett bra klimatskal. Omsorg om detaljerna är också viktigt, både vid planeringen och under själva byggskedet. Ett bra klimatskal ska ha en god värmeisolering, vara lufttätt och ha få köldbryggor. Ytterväggarna kan då bli upp till en halv meter tjocka och även grunden måste vara välisolerad.

Genom kommunens energi- och klimatrådgivare kan en vidare diskussion föras, om anpassade energilösningar för den enskilde. Byggherren får hjälp att ställa krav på husets energieffektivitet redan innan det byggs, vilket oftast är betydligt enklare än att göra installationer i efterhand.



Plan över tvärsektionernas läge

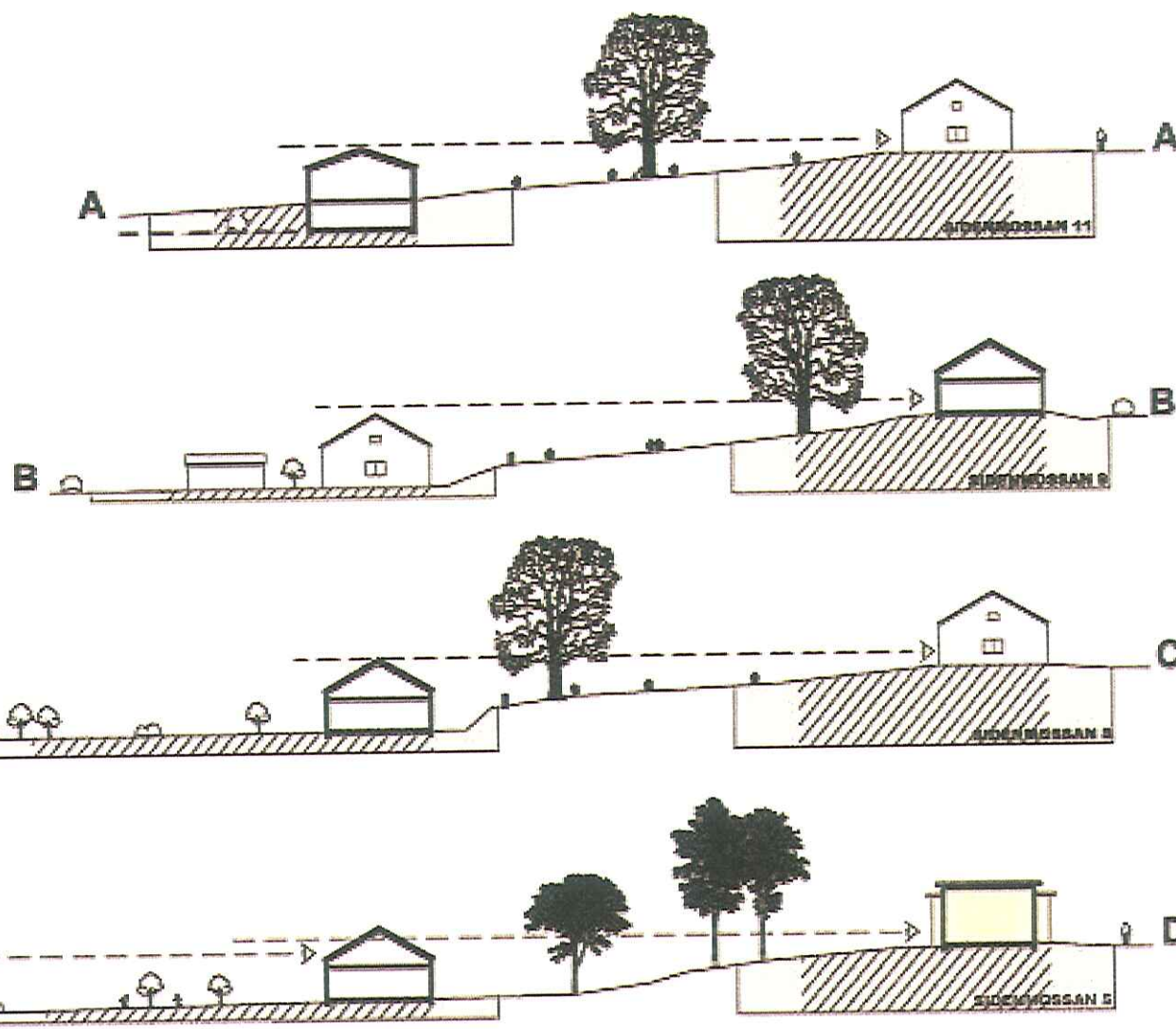
Sektioner A-A till D-D.

Gråmarkerat är kvartersmark och det skrafferade symboliserar mark där byggnad med bygglov får upplåtas.

Vita volymer är illustrerade villor medan den ifyllda är befintligt hus i kvarteret Sidenmossan.

Utsiktslinjen utgår från sitthöjd i villorna i kvarteret Sidenmossan.

I tvärsektion A-A visas höjdnivån på vändplanen som illustrerad villa ska få sin utfart till.



Friytor

Lek och rekreation

Norr om planområdet ligger ett friluftsområde. Här finns elljusspår och verksamhet som drivs av OK Stigen och Friluftsrådet. Även bastu, bad och möjlighet att hyra lokal finns. Här finns också den närmaste förskolan med en liten lekplats. I övrigt kan man röra sig runt i området i alla väderstreck, utom åt öster som leder in mot staden.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedväg (gcm-väg)

Idag finns en grusad väg från väg 16113 (mot Alandsryd) och upp till den befintliga bostadsfastigheten i planområdet. Vägen ingår i ett avtalsservitut som tidigare tecknats. I och med att en ny lokalgata kommer att anläggas, kommer delar av servitutet för grusvägen att upphöra.

Den nya lokalgatan leds in från väg 16113 och förgrenas centralt i planområdet och slutar med vändzoner i båda ändpunkterna.

Från lokalgatan nås en separat gcm-väg. Planområdet har god kontakt med staden via gång- och cykelbron över Gröndalsleden som fortsätter i gcm-vägar eller blandtrafik. I nordsydlig riktning finns även en gcm-väg som sammankopplar den nya bebyggelsen med bostadsområdet i norr och med rekreationsområdet.



Gång-, cykel- och mopedväg upp till nyplanerat bostadsområde och vidare till elljusspåret vid Borgen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser ligger öster om Gröndalsleden, inne i bostadsområdena vid Skålgrosvägen och Söderåsvägen. Eventuellt kan busshållplatserna på sikt kompletteras längs bostadsområdena väster om Gröndalsleden.

Parkering, utfarter

Parkering sker på den egna tomten. Till området finns endast en infartsväg, den korsas av gång-, cykel- och mopedtrafik.

Störningar, hälsa och säkerhet*Buller*

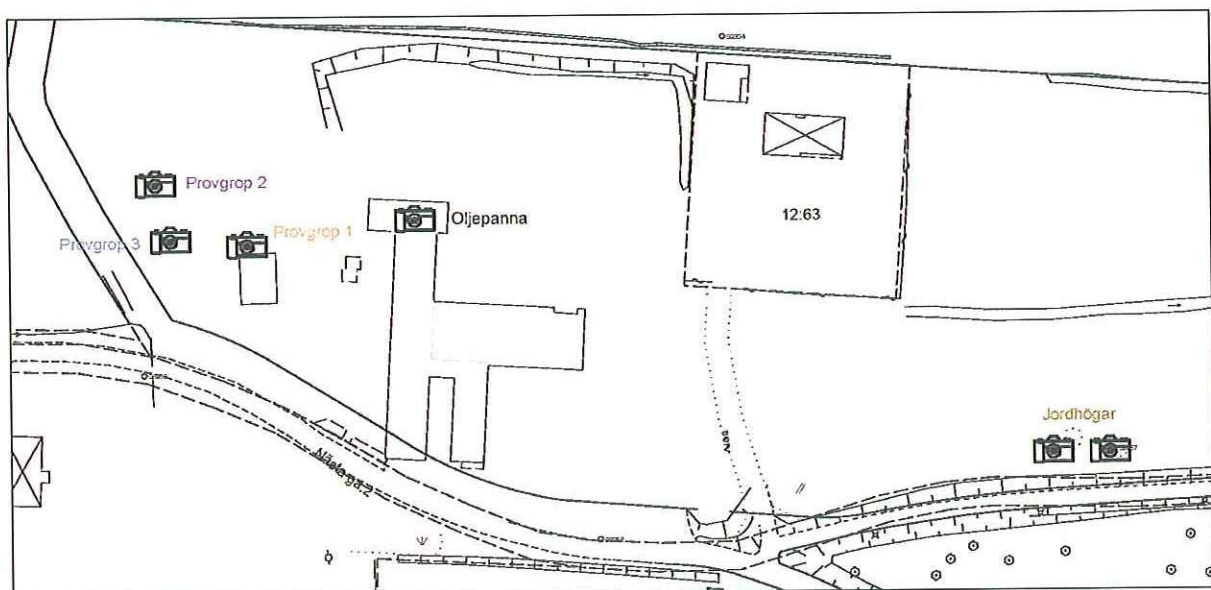
En trafikbullerutredning har gjorts för planområdet, eftersom det ligger nära Gröndalsleden och riskerar höga bullervärden. Utredningen visar på att både de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna är under riktvärdena i området. Den ekvivalenta ljudnivån är i områdets östra delar strax över 50 dB(A). Den maximala ljudnivån ligger strax under 65 dB(A) i områdets östra delar och i närheten av väg 16113 något högre. Således behövs det inga bullerdämpande åtgärder för att uppfylla riktvärdena.

Föroreningar

Markprover togs den 24 augusti 2010 med anledning av misstankar om nedskräpning i marken, men inget avfall påträffades.

Inne i kvarvarande förråd efter handelsträdgården finns en uppvärmningsanordning. Anordningen utgörs av två oljepannor och en oljetank. Tanken är sanerad och plomberad och står i källaren med en av oljepannorna. På markplan finns den andra pannan (Sempar). I och med risken för oljespill kan marken vara förorenad.

Förrådet ligger i planerad lokalgata och i kvartersmark för bostäder. Innan marken tas i anspråk ska eventuell markförorening vara avhjälp. Uppvärmningsanordning avlägsnas i samband med att förrådet rivs. Efter rivning kontrolleras marken efter eventuell förorening. Vid eventuell markförorening, ansvarar fastighetsägaren för saneringen.



Bilden visar markeringar för provgröpar i Ekenhaga samt placering av uppvärmningsanordning (Oljepanna) i den f.d handelsträdgården.

Djurhållning

Ungefär 300 meter från planområdets västra gräns ligger djurstallar med ungefär 100 mjölkkor. 25 meter från där planen möjliggör för ny bostadsbebyggelse finns en beteshage som arrenderas av ägaren till djurverksamheten (Västhörja 12:72). Boverket har rekommenderat ett skyddsavstånd om 500 m medan socialstyrelsen har vid olika sammanhang uttalat att ett skyddsavstånd mellan bostäder och djurhållning om 200 m synes vara rimligt. Det är inte enbart avståndet mellan djurhållningen och annan bebyggelse som påverkar bedömningen av acceptabelt avstånd till djurhållning. Enligt socialstyrelsen påverkas bedömningen även av verksamhetens storlek och lokala förhållanden som exempelvis topografi, förhärskande vindriktning och bebyggelsestruktur. Vid bedömning bör även hänsyn tas till om djurhållningen bedrivs inom eller utanför detaljplanlagt område samt vilken typ av djur verksamheten har. I flertalet rättsfall har acceptansen för omgivningspåverkan från djurhållning varit större för områden som är och planeras vara landsbygd.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Brandpost upprättas enligt kommunens praxis strax nordost om planområdet, intill befintlig gång-, cykel- och mopedväg. Den kommer vara eluppvärmd och med kapacitet om minst 1000 liter/minut, via det kommunala vattenledningsnätet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten avleds med ledningar till den bäck som avvattnar området. För att avskilja föroreningar leds dagvattnet till befintlig damm i lågområdet vid Gröndalsleden. Bäckens rinner vidare parallellt med Gröndalsleden mot nordost, för att ledas in i dagvattensystemet vid Bangårdsgatan. Eftersom kapaciteten i dagvattensystemet är begränsat måste även utloppet från dagvattendammen begränsas. Detta medför att grönområdet runt dammen kortvarigt kan översvämmas vid kraftigt regn.

Vatten och avlopp

Idag finns kommunala ledningar till det befintliga bostadsområdet, norr om planområdet. Samtliga tomter i planområdet kommer ha tillgång till anslutningspunkter till kommunalt vatten och avlopp vid tomtgräns. Dagvatten kommer att gå i ledningar i gatan. Vid större flöden som ledningarna inte är dimensionerade för, kommer naturområden och lokalgata inom planen att få rollen som avrinningsområden för att förhindra att vatten tränger in på tomterna.

Den befintliga fastigheten inom planområdet har idag enskilt vatten och avlopp. Avloppsanläggningen har en slamavskiljare med efterföljande infiltration, vilken ligger på den egna tomten. Avloppsanläggningen får användas på fastigheten så länge den uppfyller miljöbalkens krav. Utifrån ett officiälservitut har samma fastighet rätt att ta vatten från brunn på Västhörja 12:5. Brunnen ligger öster om Västhörja 12:63 och enligt plankartan är brunnens plats, kvartersmark där byggnad inte får upprättas. Kommunen önskar att befintlig fastighet ansluts till kommunalt VA-system. Faktisk anslutning kan ske efter att fastighetsägaren skickat in ansökan.

Värme

Planområdet kommer inte att anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

Elförsörjningen ansvarar Värnamo Energi för. Det går att ansluta till befintligt elnät från södra delen av planområdet. Den markbundna telekommunikationen är Telias. Markbunden telekommunikation finns längs gcm-väg och ansluter från söder till befintlig byggnad inom planområdet.

Avfall

Sophämtning sker vid tomtgräns mot lokalgata. Återvinning sköts av respektive fastighetsägare. Närmaste miljöstation finns vid Folkets Park, ungefär 1,5 km (fågelvägen).

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljö kvalitetsnormer finns bl a gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxider (främst kvävedioxid), svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly samt partiklar. Från och med 2010 tillämpas även ett gränsvärde för halten marknära ozon.

Värnamo kommun har under många år utfört mätningar för att följa luftkvaliteten i tätortsmiljön. Resultaten visar att man klarar de miljö kvalitetsnormer som gäller. Baserat på dessa mätningar bedöms det att planförslaget inte kommer innebära att några gränsvärden överskrids eller riskerar att överskridas i framtiden, i och med planens genomförande.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen förväntas inte få några betydande konsekvenser. Mindre konsekvenser som kan förväntas:

- Ett genomförande av planen kan upplevas som att en andel av tätortsnära natur tas i anspråk och att exploateringen inom frilufts- och rekreationsområdet i Alandsryd ökar. Därmed är det viktigt att tillgängligheten till naturen är så tydlig som möjligt, framförallt för gång- och cykeltrafik.
- Placering i direkt anslutning till naturen innebär att boende får en mycket god närmiljö och underlättar för dem att kunna besöka frilufts- och rekreationsområdet dagligen.
- Den nya bebyggelsen kommer att innebära en mindre trafikökning för såväl väg 16113 (mot Alandsryd) som Gröndalsleden, till platser där samhällsservice finns.
- Befintlig verksamhet med djurhållning kan i framtiden att komma att upplevas som störande.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vinner laga kraft.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

april 2011

Frida Fälvh
Frida Fälvh
planarkitekt

Antagen av Kf: 2011-12-15

Laga kraft: 2012-01-12

Detaljplan för
**Del av Västhorja 12:5,
f d Ekenhaga handelsträdgård**
I Värnamo Stad

Dnr 10.1789.211

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har tagits fram för att tillskapa tomter för bostadshus. Planområdet omfattar ca 2, 6 ha. Detaljplanen avses att tas upp till antagandeprövning sommaren 2011. Byggnationen kan dock inte påbörjas förrän gata samt vatten- och avlopp byggs ut, vilket bedöms ske tidigast 2013.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för allmänna platser och skall bygga ut gatan. Kommunen ansvarar också för utbyggnad av vatten- och avlopp i området. Värnamo Energi svarar för el, o dyl. Om teleledningar inom planområdet behöver flyttas, görs det av ägare till teleledningar och på deras bekostnad enligt avtal med kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägförhållanden

Kommunen är i huvudsak markägare i området, det finns en privat tomt inom planområdet. Den byggbara marken kommer att överlåtas till dem som skall bygga i området. Ägare till den privata fastigheten Västhorja 12:63 har servitut för vattenbrunn öster om sin fastighet på den av kommunen ägda fastigheten Västhorja 12:5, samt egen infiltrationsanläggning för avlopp på den egna tomten.

När tomt öster om 12:63 blir aktuell att försälja måste kommunen lösa in befintlig VA-anläggning för Västhorja 12:63, och förse fastigheten med förbindelsepunkt för kommunalt Va. Befintligt servitut för väg och vattenbrunn för fastigheten 12:63 måste upplösas genom ny lantmäteriförrättning.

De byggnader som finns kvar inom planområdet kommer att rivas av kommunen innan området färdigställs.

Den samfälllda vägen mot Nästa, Nästa G:a 2 berörs också av detaljplanen då delen ner mot Gröndalsleden kommer att bli en del i lokalgatan, och vägsamfälligheten kortas av något. Planförslaget medger också att vägen kan rätas för att få en bättre linjeföring västerut. Någon ny förrättning bedöms inte nödvändig eftersom kommunen tar över väghållningsansvaret för den del som berörs.

Fastighetsbildning

De fastigheter som skall bebyggas skall avstyckas från Västhorja 12:5.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

En preliminär exploateringskalkyl visar på en låg kostnadstäckning, cirka 60 %. Området bedöms ändå angeläget att exploatera, och det finns inga skäl att ta ut ett högre tomtpris än övriga tomter inom området. Intäkter kommer att ske genom tomtförsäljning och anslutningsavgifter till Va-nätet.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

April 2011

Värnamo kommun



Mats Davidsson

Detaljplan för
Del av fastighet Västhorja 12:5 m fl
(f d Ekenhaga handelsträdgård)
i Värnamo stad

Dnr 10.1789.211

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

ALLMÄNT

Detaljplan för del av fastigheten Västhorja 12:5 m fl (f d Ekenhaga handelsträdgård) i Värnamo stad har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap §23 (SFS 1987:10), under tiden 19 september 2011 - 17 oktober 2011. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Miljö- och stadsbyggnadskontoret samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på sjukhusbiblioteket och bokbussen samt på kommunens hemsida. 1 yttrande utan erinring och 2 yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Fastigheten Röksvampen 1

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Länsstyrelsen

- Innan planen kan tas i anspråk för den nya markanvändningen ska provtagning och eventuell sanering utföras med anledning av befintlig oljepanna. En åtgärd som exempelvis att lägga prickmark på området som misstänks vara förorenat är inte en godtagbar hantering. Enda möjligheten att förskjuta eventuell sanering till efter planens antagande är att använda sig av planbestämmelsen: "Bygglov får inte beviljas förrän markföroreningen är avhjälpt." Länsstyrelsen menar att det tydligt måste framgå av planhandlingarna hur frågan om eventuella markföroreningar ska lösas.

Kommentarer

- Innan marken tas i anspråk kommer provtagning och eventuell sanering att utföras med anledning av uppvärmningsanordning. För att kunna göra en godtagbar provtagning måste byggnaden rivas. Planbeskrivningen kompletteras med: "Innan marken tas i anspråk ska eventuell markförorening vara avhjälpt. Uppvärmningsanordning avlägsnas i samband med att förrådet rivs. Efter rivning kontrolleras marken efter eventuell förorening. Vid eventuell markförorening, ansvarar fastighetsägaren för saneringen."

Nästa Gisslabo Västhorja Vägförening

- Vår väg utnyttjas idag intensivt av fritidsflanörer och motionärer. Vi har många boende längs vägen och det är en mycket populär runda för "söndagsåkare". För att öka trafiksäkerheten vore det önskvärt att vår väg rätades ut. Förslagsvis från utfarten från fastigheten VÄSTHORJA 12:24 till postlådan för fastigheten VÄSTHORJA 12:63.

Kommentarer

- Vägföreningen är ekonomiskt ansvarig för aktuell väg och det är upp till föreningen att förbättra och hålla standarden på denna. Rätning av vägen, vilken ligger utanför planområdet, kommer kommunen inte att bekosta.

Om vägföreningen själva väljer att rätta vägen vore det praktiskt att utföra detta i samband med förverkligandet av planen, så att den nya sträckningen anpassas till vägkorsningen. Om vägen rätas före det att planen genomförs, måste vägdragningen anpassas efter den befintliga vägen och vägföreningen får senare ta kostnaderna för anpassning av vägen till föreslagen korsning. Om vägföreningen får anslag beviljat av Trafikverket för rätning av kurva, så är också kommunen med och bekostar detta projekt.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
november 2011


Frida Fälth
planarkitekt