

GRUNDKARTAN

0000 00	FASTIGHETSGRÄNS
CITRONEN	FASTIGHETSBECKNINGAR
Citronvägen	KVARTERSNAMN
	GATUNAMN
	BEFINTLIGA BYGGNADER (HUSLIV)
	MARKKONTURER
R	FORNLÄMNING
	STAKET
	HÄCK
	STÖDMUR
	MUR
	SLÄNT
	DIKE
	LEDNING
x	LYKTSTOLPE
o 0000	POLYGONPUNKT
• 0000	HÖJDFIXPUNKT
+	RUTNÄTSPUNKT
000.0	BEFINTLIG MARKHÖJD
000	NIVÅKURVOR

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD GENOM UTDAG UR VÄRNAMO KOMMUNS PRIMÄRKARTVERK UPPRÄTTAT ÅREN 1970-1991, MÄTKLASS II. VÄRNAMO KOORDINATSYSTEM, NOLLPLAN RH70 +0.379 M. NIVÅKURVOR INOM KVARTEREN APRIKOSEN, CITRONEN, NEKTARINEN OCH PERSIKAN ÄR EJ KOMPLETTERADE. FASTIGHETSPREDOVISNINGEN AKTUELL 1992-01-15 VÄRNAMO KOMMUNS STADSBYGGNADSKONTOR

Ulf Östberg
MÄTNINGSCHEF



PLANBESTÄMMELSER

INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNING ÄR ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING TILLÅTEN. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN HELA PLANOMRÅDET.

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

LOKALGATA	GATA I LOKALNÄTET
NATUR	NATUROMRÅDE

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	BOSTÄDER, SMÅHUS
B1	VÄRDBOSTÄDER

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET
gc-väg	GÄNG- OCH CYKELVÄG
n	FORNMINNE, MED NATURENLIG PLANTERING

UTNYTTJANDEGRAD

e=000	STÖRSTA BYGGNADSAREAN PER TOMT
e2	HÖGST TVÅ BOSTADSLÄGENHETER PER FASTIGHET

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

.....	MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
+++	MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE

MARKENS ANORDNANDE

—o—	UTFART FÅR INTE ANORDNAS
-----	--------------------------

BYGGNADERS PLACERING OCH UTFORMNING

- P1 HUVUDBYGGNAD SKALL PLACERAS MINST 4.5 M FRÅN TOMTGRÄNS. GARAGE ELLER UTHUS FÅR PLACERAS INTILL 2.0 M FRÅN TOMTGRÄNS
- v PÅ VARJE TOMT FÅR ENDAST EN HUVUDBYGGNAD OCH ETT GARAGE ELLER UTHUS UPPFÖRAS
- I II HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR. VIND FÅR EJ INREDAS. HÖGSTA BYGGNADSHÖJD FÖR UTHUS OCH GARAGE ÄR 2.5 M
- P2 HUVUDBYGGNAD SKALL PLACERAS MED GAVELN MOT GATA OCH MINST 4.5 METER FRÅN TOMTGRÄNS
- a ---b HUVUDBYGGNAD SKALL PLACERAS I EGENSKAPSGRÄNSEN

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a BYGGLOV KRÄVS INTE FÖR MINDRE TILLBYGGNAD INOM DEN TILLÄTNA BYGGNADSAREAN
- o GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR 10 ÅR EFTER PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT

GRÄNSBETECKNINGAR

---	LINJE 3 M UTANFÖR PLANOMRÅDETS GRÄNS
---	GÄLLANDE ANVÄNDNINGSGRÄNS
---	GÄLLANDE EGENSKAPSGRÄNS
---	UTGÅENDE PLANGRÄNS
---	ANVÄNDNINGSGRÄNS
---	EGENSKAPSGRÄNS
---	ILLUSTRATIONS LINJE

VÄRNAMO KOMMUN

DETALJPLAN FÖR

GRÖNDALSOMRÅDET

ETAPP II

I VÄRNAMO STAD

UPPRÄTTAD I JANUARI 1992
STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
OLLE VESTERBERG
PLANARKITEKT

ANTAGEN AV KF: 1992-01-30
LAGA KRAFT: 1992-02-21

SKALA 1:1000



Antagandehandling

Dnr 9100593
L 211

Värnamo kommun
Detaljplan för
GRÖNDALSOMRÅDET ETAPP II
i Värnamo stad

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planen omfattar ca 37 st småhustomter, som enligt bostadsförsörjningsprogrammet täcker behovet av villabebyggelse i Värnamo stad för åren 1992 - 1994.

Plandata

Planområdet är beläget i stadens västligaste del, mellan Skattejordsvägens blivande sträckning och Pålabobäcken.

Markägare

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Planer och beslut

Detaljplanen överensstämmer helt med riktlinjerna i den av kommunfullmäktige i april 1987 antagna översiktsplanen för Värnamo stad, "Värnamo 2000".

Planarbetet har föregåtts av ett antal planutredningar, varav den senaste, från februari 1988, har utgjort underlag för denna detaljplan.

Planen gränsar i öster mot detaljplan som vann laga kraft 1989-10-30. Övrig berörd mark är ej planlagd.

Förutsättningar och förändringar

- Mark och vegetation

Från Pålabobäcken stiger marken mot öster i tydlig lutning. I nordväst finns en lövskogbevuxen bergknalle. Den avses bibehållas, och kan bli ett värdefullt naturinslag i bebyggelsen.

I övrigt är marken från söder bevuxen med barrskog som övergår i lövskog. Därefter vidtar gammal åker/vall.

- Geoteknik

Översiktlig grundundersökning utfördes under 1983 inom Gröndal. Den visar att marken inom planområdet i huvudsak består av morän. Inslag av berg i dagen finns i norr. För övrig mark bedöms ingen sprängning behöva ske. I söder och i nordvästra hörnet av planområdet finns organisk jord som är högst en halv meter tjock. Bortschaktning måste emellertid ske före exploatering. All bebyggelse kan grundläggas utan geotekniska problem. Det bör dock beaktas att moränen normalt är tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott, t ex vid schakt under grundvattenytan.

- Fornlämningar

Arkeologisk utredning har genomförts inom Gröndal. Av denna kan konstateras att inga fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Under planarbetet har emellertid påträffats ett fornminne i form av skålgropar på berg i dagen. Fornminnet är beläget i den norra lokalgatan. Gatan föreslås därför delad i två filer med en skiljeremsa emellan. På skiljeremsa omges sidor om berget planteras ängsgräs, enar och vildapel. Fornminnet och planteringen samordnas därmed till en historisk karaktär, som berikar bostadsområdet.

- Bebyggelse

Planen omfattar ca 37 st småhustomter med en genomsnittlig storlek på ca 800 m². Bebyggelsen grupperas omkring en återvändsgata i norr och omkring en säckgata i söder. Grupperna sammanlänkas med ett naturområde vid Pålabobäcken. Området i norr omfattar ca 13 st villatomter. Bebyggelsen omsluter ett litet lövskogbevuxet höjddparti, som är ett väsentligt miljöinslag.

Området i söder omfattar 24 st tomter. Bebyggelsen gränsar till två av Gröndalsområdets matargator. En något mer ordnad husgruppering krävs mot dessa gator. Det förutsättes därför att alla hus gavelställs mot gatan i söder, och att huvudbyggnaderna placeras i egenskapsgränsen mot gatan i öster.

Kvarteret i mitten av området bör bebyggas med en kedjehusgrupp, som kan ge stadga och karaktär åt området.

Hela planområdet ligger i sydvästsluttning. Goda solvärden kan uppnås. På plankartan och illustrationskartan har placeringen av husen anpassats till dessa förutsättningar.

- Gator och vägar

Planområdet får anslutning till en av Gröndalsområdets uppsamlingsgator, som via Guldbäcksvägen når fram till Gröndalsleden. På sikt erhålles också kontakt med Sveavägen.

I övrigt sker trafikmatningen via en kort återvändsgata och en säckgata.

Ett av stadsdelens huvudgångstråk passerar strax väster om planområdet.

- Grönområde och lek

Planområdet gränsar till ett brett naturområde utmed Pålabobäcken. Strax väster om bäcken skall enligt antagen plan en lekplats anläggas, som även kan betjäna den nya bebyggelsen.

- Vatten och avlopp

Vatten- och spillavloppsledningar finns väster om planområdet. Dagvatten får avrinna till Pålabobäcken.

- Radon

Radonundersökning har genomförts som visar att området består av normalriskmark. Det innebär att byggnader skall utföras radonskyddade.

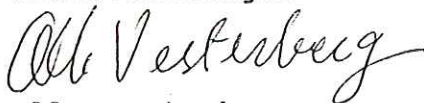
Administrativa frågor

Efterfrågan på villatomter kan variera. Genomförandetiden har därför valts till 10 år.

I en särskild planbestämmelse anges att mindre tillbyggnad av villor får ske utan bygglov.

Värnamo i januari 1992.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen



Olle Vesterberg
planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
Detaljplan för
Gröndal etapp II
i Värnamo stad, upprättad i september 1991

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen beräknas efter samråd och utställning kunna antas av kommunfullmäktige i början av 1992. Gator, vatten och avlopp kommer att anläggas under vintern 1991-92.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås till 10 år, räknat från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNA- SKAP

Kommunen är huvudman för allmän mark inom området. Blivande fastighetsägare ansvarar för iordningställande av tomtmark. Kommunen ansvarar för det allmänna vatten- och avloppsnätet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet. Villatomter kommer att säljas genom kommunens tomtkö. I innerkvarteret i den södra delen, är det möjligt att bygga kedjehus.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för utbyggnad av gata, Va-ledningar och park har preliminärt bedömts till 4,86 mkr och med följande fördelning.

Gata
2 455'

Va-ledn
2335'

Park
70'

AVTAL OCH FASTIGHETS- BILDNING

EKONOMI

Finansiering sker genom försäljning av tomtmark
samt Va-anslutningsavgifter för respektive fast-
ighet.

I förslag till flerårsbudget finns 6,4 milj kr
anslaget under perioden 1992-93.

De ekonomiska frågorna kommer att tas upp ytter-
ligare i kommande exploateringskalkyl.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mats David
Mats Davidsson