

X=117 200

X=117 100

X=117 000

GRUNDKARTAN

---	FASTIGHETSGRÄNS
----	SERVITUTSGRÄNS
0000 00	FASTIGHETSBECKNINGAR
SARVEN	KVARTERSNAMN
Varpvägen	GATUNAMN
	BEFINTLIGA BYGGNADER (HUSLIV)
----	MARKKONTURER
---	STAKET
---	HÄCK
---	STÖDMUR
---	SLÄNT
---	STRANDLINJE
✱	LYKTSTOLPE
✱	TRÄD
○ 0000	POLYGONPUNKT
● 0000	HÖJDFIXPUNKT
+	RUTNÄTSPUNKT
000.0	BEFINTLIG MARKHÖJD
000	NIVÅKURVOR

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD GENOM UTDRAK UR VÄRNAMO KOMMUNS
PRIMÄRKARTVERK UPPRÄTTAT ÅREN 1961-1992, MÄTKLASS II,
VÄRNAMO KOORDINATSYSTEM, NOLLPLAN RH70 +0.379 M.

FASTIGHETSREDOVISNINGEN AKTUELL 1992-07-20
VÄRNAMO KOMMUNS STADSBYGGNADSKONTOR

Ulf Östberg
ULF ÖSTBERG
MÄTNINGSCHEF

GRÄNSBETECKNINGAR

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

F 274

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

HUVUDGATA	TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
LOKALGATA	LOKALTRAFIK
GC-VÄG	GÅNG- OCH CYKELVÄG

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	BOSTÄDER
BS	BOSTÄDER ELLER BARNSTUGA
H	HANDEL

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁ 000	STÖRSTA BRUTTOAREA I kvm FÖR BOSTÄDER
e ₂ 000	STÖRSTA AREA I kvm FÖR BARNSTUGA ELLER BOSTÄDER

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
	MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE ELLER CARPORT
	MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED JORDKÄLLARE OCH MINDRE VÄXTHUS. BYGGLOV ERFORDRAS EJ
X	MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK

MARKENS ANORDNANDE

lek	LEKPLATS
odling	ODLINGSLOTTER
sport	BOLLPLANER M M
n	TRÄDEN SKALL BEVARAS

UTFART

UTFORMNING

I	II	HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR
V ₁		SUTERRÄNGVÅNING FÅR ANORDNAS DÄR SÅ PRÖVAS LÄMPLIGT
V ₂		VIND FÅR INTE INREDAS

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR TIO ÅR EFTER DET ATT
PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT

VÄRNAMO KOMMUN

DETALJPLAN FÖR

KV SARVEN M M

I VÄRNAMO STAD

UPPRÄTTAD I AUGUSTI 1992

STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Olle Vesterberg
OLLE VESTERBERG
PLANARKITEKT

ANTAGEN AV KF: 1994-12-15
LAGA KRAFT: 1995-01-20

SKALA 1: 1000



Antagandehandling

Dnr 8800105
L 313Värnamo kommun
Detaljplan för
KV SARVEN M M
i Värnamo stad

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Efter utställningen tillkommer ett utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Planen möjliggör att kv Sarven m m kan bebyggas med tvåvånings flerbostadshus, som kan innehålla ca 80 - 90 lägenheter. Värnamos bostadsbebyggelse får därmed en naturlig avslutning mot norr. Bebyggelsen får kontakt med Lagan i öster, där mark för odling, lek och sport utlägges. Längs med ån föreslås också en gång- och cykelväg. Området får goda möjligheter till ett ekologiskt inriktat boende, som skall eftersträvas så långt möjligt. Vid korsningen Jönköpings/Varpvägen placeras den kiosk som idag finns inom området.

Plandata

Planområdet är beläget i norra delen av Värnamo staden. Den ligger utmed Jönköpingsvägen och ca två kilometer från centrum.

Markägare

Huvuddelen av marken är i privat ägo. Kommunen äger befintlig gatumark.

Tidigare ställningstaganden

I kommunens antagna översiktsplan "Värnamo 2000" är marken inom planområdet utlagd för industri och service.

Kommunstyrelsen har emellertid i beslut 1989-06-12, § 228 medgett att områdets användning till bostäder kan provas. Byggnadsnämnden är också positiv till bostäder enligt beslut 1989-11-21, § 422.

I gällande planer för området, som är fastställda 1977-02-03 och 1984-08-20, är marken utlagd dels för industri och dels till park.

Vid en förfrågan i januari 1992 om tillbyggnad av kontor och butik på stg 1077, beslutade byggnadsnämnden att med stöd av 8 kap 23 § PBL meddela anstånd i två år med att lämna förhandsbesked, med hänvisning till pågående planutredning. Tillbyggnadsplanerna saknas numera aktualitet, eftersom nuvarande ägare till fastigheten avser att använda marken till bostäder.

Enligt preliminärt bostadsförsörjningsprogram för kommunen kan byggstart för första etappen ske 1997.

Förutsättningar och förändringar

- Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en uppfylld trappad sluttning från Jönköpingsvägen mot Lagan. Nivåskillnaden är ca 10 meter. I områdets norra del finns en kraftig brant som skapats genom Lagans påverkan. Bebyggelse eller schakt och fyllning får ej ske nära denna brant. Längs Lagan finns rikligt med vegetation som i huvudsak avses bibehållas.

- Bebyggelse

Området planeras i huvudsak för tvåvånings flerbostadshus, som grupperas i ett stjärnmönster som ger god kontakt mot friområdena vid Lagan. Inom sydöstra delen av området är det lämpligt att husen får suterrängvåningar.

I avsikt att ge området en särskild karaktär och identitet planeras förutom ovannämnd struktur för bostadshus, att parkeringsplatserna utformas i runda cirkclar som delvis bebyggs med garage eller carportar. Gestaltningen framgår av illustrationsplan.

Antalet lägenheter beräknas bli ca 80 - 90 st. Möjligheter att etablera en barnstuga har också inlagts i planen, för eventuellt framtida behov.

Vid Jönköpingsvägen finns en befintlig kiosk med god försäljning till trafikanterna. Det är viktigt för bostadsområdets service och även socialt, att kiosken med något utökat sortiment kan bibehållas inom området. Kiosken flyttas ca 25 meter mot söder och får infart från Varpvägen. För kioskens överlevnad är det emellertid viktigt att även trafikunderlaget kan bibehållas. Jönköpingsvägen utformas därför med en ficka där bilar kan stanna för kort parkering, utan att störa förbipasserande trafik.

Den befintliga bensinstationen norr om kiosken kan ej inordnas i den nya bebyggelsen.

I övrigt finns en del övergivna industribyggnader inom området.

- Friytor

Den stora friytan mot Lagan kan ge bostadsområdet särskilda kvalitéer, i form av odlingslotter, lekarrangemang och bollplaner av olika slag. Närlek-

platser anläggs dessutom inom bebyggelsen. Kommunal lekplats och bollplan finns strax söder om planområdet.

- Ekologi

Bebyggelsen avses få en ekologisk inriktning. Bostadsområdet kan sägas ha en extra yta vid Lagan på ca ett ha. Denna mark ger särskilt god möjlighet till ett ekologiskt kretsloppsboende. Marken kan användas till odlingslotter, växthus, gemensam jordkällare, kompostering av trädgårdsavfall och till att omhänderta dagvatten i form av diken och dammar.

En särskild bygg rätt utan bygglovsplikt medges i planen för jordkällare och mindre växthus. Dessa hus, som får omfatta 5 - 10 m², kan kopplas till odlingslotterna.

I bostadshusen kan källsortering av sopor liksom kompostering av hushållsavfall ske, som därefter återföres till de egna odlingarna.

Omhändertagande av toalettavlopp samt bad-, disk- och tvättavloppet avses också så långt möjligt eftersträvas med återföring av närsalterna till jordbruket eller andra odlingar.

Nya tekniska lösningar finns, som är prövade i liten skala, som eventuellt kan bli tillämpbara även i denna större skala.

Husen avses också isoleras och konstrueras för låg energiåtgång, och förnyelsebar energi användas i största möjliga omfattning. Även materialen till byggnaderna avses väljas med omsorg så att en sund inomhusmiljö kan uppnås.

- Gator och vägar

Sarvgatans anslutning till Jönköpingsvägen bibehålls, som tillfart för ca halva planområdet. Den andra hälften får utfart till Varpvägen. Tidigare omnämnd ficka vid Jönköpingsvägen är angelägen dels för kiosken och dels av trafiksäkerhetsskäl.

I planområdets norra och östra del, samt längs Jönköpingsvägen planeras gång- och cykelvägar. Den sistnämnda vägen ingår i stadens övergripande system för gång- och cykelvägar. Vägen utmed Lagan är också en del av ett sammanhängande planerat stråk längs ån, som delvis är utbyggt. Längs Varpvägen anlägges en gångbana på kvarteretsmark som anslutes till gång- och cykelvägen vid Jönköpingsvägen. Gångbanan som blir tillgänglig för allmänhet, bör bli en säker väg för barn från både ny- och befintlig bebyggelse vid passage till bl a skolbussen.

- Störningar

Trafikmängden på Jönköpingsvägen beräknas till 6 000 - 7 000 bilar/dygn. Bostadshusen placeras därför indragna från Jönköpingsvägen och avskärmas delvis av

garagebyggnader. För vissa hus kan dock förstärkta fasader erfordras.

- Teknisk försörjning

Området får vattenanslutning till ledning i Jönköpingsvägen. Avlopp får anslutas till ledningar i Varpvägen i den mån eget omhändertagande inte kan ske. Ytvatten infiltreras i så stor utsträckning som möjligt, och avbördas i övrigt till Lagan.

Fjärrvärme finns ej vid området. Istället planeras för en egen värmecentral.

- Geotekniska förhållanden

Enligt preliminär grundundersökning utförd i april 1990 består jordarterna närmast Lagan av silt och sand och därunder av finsediment i växelvis lagring med inslag av dy och/eller gyttja. I riktning mot Jönköpingsvägen ökar andelen friktionsmaterial, men också uppfyllnad med okontrollerade massor.

Östra delen av planområdet, vid Lagan, är olämplig att bebygga. Västra delen är däremot lämpligt att bebygga, vilket bekräftats av en kompletterande grundundersökning utförd i augusti 1992. Grundläggningen kan ske på kantförstyvade plattor. Vissa andra åtgärder rekommenderas också, som bör efterföljas.

- Radon

Enligt aktuell radonundersökning utgöres nästan all mark i kommunen av normalriskmark. Radonskyddat byggande tillämpas därför inom hela kommunen.

- Administrativa frågor

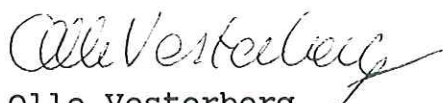
Planens genomförandetid skall vara 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

- Medverkande vid planens upprättande

I samråd med stadsbyggnadskontoret har Arkitekthuset Jönköping genom arkitekt Susanne Tollbo utarbetat illustrationen och bebyggelseunderlag till planen.

Värnamo i november 1994

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen


Olle Vesterberg
planarkitekt

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Värnamo kommun
Detaljplan för
Kv SARVEN m m

i Värnamo stad

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under slutet av 1992.

Byggandet av den första etappen av bostäder inom planområdets södra del kommer ev att påbörjas innan årsskiftet 1992/93. Tidpunkt då området är färdigbyggt i sin helhet kan inte bedömas i dagsläget.

Utbyggnad av tekniska anläggningar skall ske i den takt som erfordras för byggnationens genomförande.

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNA- SKAP

Kommunen är huvudman för de allmänna platser som ingår i förslaget. Byggandet av de planerade bostäderna skall ske i privat regi.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av KB Kompaniet (exploatör). Kommunen äger resterande mark.

MARKÄGO- RHÅLLANDEN

FASTIGHETS- FÖRDELNING OCH UPPLÅTELSE

Marköverföring inom planområdet skall genomföras på ett sådant sätt att kommunen blir ägare till all allmän platsmark och övrig mark skall ägas av exploatören. Detta innebär i praktiken att området närmast Lagan skall överföras till kommunägd fastighet och att f d Sarvgatan skall överlåtas till exploatören.

Kvartersmarken inom planområdet skall bilda en fastighet. Upplåtelseformen kommer att regleras i avtal.

TAL

En förutsättning för att detaljplanen skall antas är att ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och exploatören. I avtalet skall bl a kostnaderna i samband med exploateringen och ovan beskrivna marköverföringar regleras. Beträffande exploateringskostnaderna hänvisas till kommunstyrelsens beslut (KS § 228/89) att byggnadsprojektet i kv Sarven skall bära samtliga kostnader.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER

Kostnader för parkarbeten, ändringar av gata etc har beräknats till ca 450 000 kronor. Inga pengar finns avsatta i kommunens budget för dessa arbeten.

I kostnadsberäkningen ingår inte kostnad för att anlägga GC-vägen i Jönköpingsvägen. Medel för denna utbyggnad finns upptaget i förslaget till investeringsprogram för 1995.

INTÄKTER

Kommunens intäkter i samband med exploateringen kommer huvudsakligen att avse anslutningsavgifter till kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning. Anslutningsavgifternas storlek har inte närmare bedömts ännu.

Värnamo i augusti 1992

KOMMUNLEDNINGSKONTORET



Britt Andersson