

FI 192



Ändring av del av detaljplan för  
HÄGGEGÅRDSOMRÅDET västra delen  
i Bredaryds samhälle

Antagen 2021-02-24

Laga kraft 2021-03-25

Ändring av del av detaljplan för  
HÄGGEGÅRDSOMRÅDET västra delen i  
Bredaryds samhälle

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### ALLMÄNT

Ändring av del av detaljplan för Häggegårdsområdet västra delen i Bredaryds samhälle har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 7 december 2020 – 15 januari 2021. Handlingarna har varit utställda i stadshusets foajé, på samhällsbyggnadsförvaltningen samt på Värnamo huvudbibliotek/Gummifabriken. De har även funnits tillgängliga på kommunens webbplats.

Sju yttranden utan erinringar och ett yttrande med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

### YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Länsstyrelsen
- Barn- och utbildningsnämnden
- Lantmäteriet
- Fastighetsägare 1, GDPR
- Fastighetsägare 2, GDPR
- Tekniska utskottet
- Trafikverket

### YTTRANDEN MED ERINRINGAR

#### **Värnamo Hyresgästförening**

- Värnamo Hyresgästförening har granskat ändringsförslaget av Häggegårdsområdet och ställer sig positiva till att förslaget möjliggör ytterligare byggnation av bostäder. Hyresrätter är efterfrågade i landet som stort och även i Värnamo kommun. Vi uppmanar därför till byggnation av just hyresrätter. Vi vill också påminna om vikten av att i byggnation av flerbostadshus också tillse att det skapas rum för sociala möten, födelsekalas eller liknande. Vi uppmanar också till försiktighet när det gäller hyreshöjande installationer och materialval i lägenheter. Hyresnivåerna i landet ligger redan på en ofördelaktig nivå när det jämförs med det ägda boendet och vi bör alla sträva efter att få rimliga hyresnivåer i vårt bostadsbestånd.

#### *Kommentarer*

- Synpunkterna noteras.

ÖVRIGT

- Räddningstjänstavdelningen har inga synpunkter på granskningsförslaget.
- Redaktionella ändringar har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen efter granskningsskedet.
- Formuleringen angående genomförandetid har ändrats på plankartan och i planbeskrivningen från: Genomförandetiden är fem (5) år från det datum **ändring av planen** fått laga kraft till genomförandetiden är fem (5) år från det datum **ändringen av detaljplanen** fått laga kraft.
  
- Ändrat texten i planbeskrivningen på sidan 25 under kapitlet ”Post” eftersom ändringen av del av detaljplanen inte kan reglera postlådornas exakta placering, till följande text: *För en smidig, mer trafiksäker och miljövänlig postdistribution kan postlåda placeras i en lådsamling vid infarten till området vid nybyggnation av villor/radhus. I flerfamiljshus bör man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.*
  
- Ändrat och lagt till text i planbeskrivningen på sidan 22 under kapitlet ”Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten”. Exempelvis har text lagts till om att det även finns en vattenbrandpost strax norr om området ändringen av detaljplanen avser samt att brandposterna är B-klassade och ger redan idag inte det flöde som förväntas i ett bostadsområde, men detaljplaneändringens genomförande bedöms endast påverka förutsättningarna marginellt eftersom området redan är planlagt för bostäder.

januari 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ändring av del av detaljplan för  
HÄGGEGÅRDSOMRÅDET västra delen i  
Bredaryds samhälle

Dnr PLAN 2020.1443  
Antagen 2021-02-24  
Laga kraft 2021-03-25

## Planbeskrivning



## Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:  
Granskningsutlåtande  
Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Bilaga 1, planbeskrivning tillhörande detaljplan FI 110

## Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER .....	3
UPPHÄVDA BESTÄMMELSER GÄLLER INOM RÖDMARKERAD LINJE. ....	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i> .....	3
NYA BESTÄMMELSER .....	3
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE .....	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN .....	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
<i>Översiktsplan</i> .....	6
<i>Detaljplaner med mera</i> .....	6
<i>Riksintresse</i> .....	8
<i>Kommunala beslut i övrigt</i> .....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....	9
<i>Natur, geoteknik och kultur</i> .....	9
<i>Bebyggelse</i> .....	12
<i>Friytor</i> .....	14
<i>Vattenområden</i> .....	16
<i>Gator och trafik</i> .....	16
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i> .....	18
<i>Brand och räddning</i> .....	22
<i>Teknisk försörjning</i> .....	22
MILJÖMÅLEN .....	25
<i>Miljö kvalitetsnormer</i> .....	25
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i> .....	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	27
<i>Organisatoriska frågor</i> .....	27
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	27
<i>Ekonomiska frågor</i> .....	28
<i>Tekniska frågor</i> .....	28
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....	29

## Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

Här redovisas kortfattat syftet med varje planbestämmelse som finns föreslagna i detaljplan.

***Denna ändring av detaljplan hanterar endast frågor som påverkas av en ökad byggrätt, byggnaders placering samt administrativ bestämmelse som innebär att bygglov inte krävs för mindre tillbyggnad inom för tomten tillåten byggnadsarea. Berört område är markerat med röd linje. Plankartan revideras avseende ovanstående. Någon ytterligare förändring av plankartan är inte aktuell.***

## Upphävda bestämmelser Gäller inom rödmarkerad linje.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Utnyttjandegrad, gäller inom rödmarkerad linje

- e<sub>1</sub> Största sammanlagda byggnadsarea i m<sup>2</sup>.
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup> per tomt. Endast en huvudbyggnad och ett garage eller annat uthus får uppföras på varje tomt.

#### Byggnaders placering och utformning, gäller inom rödmarkerad linje

- p<sub>1</sub> Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 meter och uthus eller garage minst 4,0 meter från tomtgräns.
- p<sub>2</sub> Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter och uthus eller garage minst 2,0 meter från tomtgräns.

#### Administrativa bestämmelser, gäller inom rödmarkerad linje

- a Bygglov krävs inte för mindre tillbyggnad inom för tomten tillåten byggnadsarea.

## Nya bestämmelser

#### Utnyttjandegrad, gäller inom rödmarkerad linje

- e<sub>3</sub> Största sammanlagda byggnadsarea i procent är 25 % av fastighetsarean. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

- e4 Största sammanlagda byggnadsarea i procent är 35 % av fastighetsarean. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

#### Byggnaders placering och utformning, gäller inom rödmarkerad linje

- p3 Byggnad ska placeras minst 6,0 meter från allmän platsmark, minst 6,0 meter från icke planlagd mark samt minst 6,0 meter från kvartersmark B<sub>1</sub>. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- p4 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, om inget annat anges. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- p5 Garage eller uthus ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns, om inget annat anges. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

#### Administrativa bestämmelser, gäller inom rödmarkerad linje

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum ändringen av detaljplanen fått laga kraft. Planens genomförandetid gäller alltså endast dessa ändringar som ändringen av detaljplanen omfattar. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

## Planprocess

När behovet finns att komplettera eller ändra en detaljplan men inte avser att ändra huvudsyftet med planen kan man använda sig av ”ändring av detaljplan”. Bestämmelser kan då läggas till, tas bort eller ges ett annat tillämpningsområde. I det här fallet görs ändring av detaljplan Fl 110 avseende byggrätten, placering av byggnader och den administrativa bestämmelsen a – *bygglov krävs inte för mindre tillbyggnad inom för tomten tillåten byggnadsarea* upphävs inom del av detaljplanen markerat med röd linje. Ändringsplanen ersätter den gamla planen, men ska läsas tillsammans med den ursprungliga planens planbeskrivning.

Ändringen av detaljplanen med beteckning Fl 110 hanteras med ett så kallat standardförfarande, enligt plan- och bygglagen 5 kap.

## Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen syftar till att se över byggrätten för villatomterna i den södra delen av planområdet och möjliggöra för byggnation av radhus, kedjehus och grupphus inom den nordvästra delen av det aktuella området för ändring av detaljplanen.

Det bedöms finnas goda förutsättningar för att öka byggrätten inom aktuellt område samtidigt som kraven på en god bebyggd miljö i området bedöms uppfyllas.

## Tidsplan och planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då den inte avviker från översiktsplanen eller bedöms ha ett stort allmänt intresse.

## Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

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



## Planens läge, areal och markägoförhållanden

Den aktuella ändringen av detaljplanen Fl 110 omfattar en yta på cirka 52 600 m<sup>2</sup> och är belägen inom Häggegårdsområdet i Bredaryd. Delen av detaljplanen Fl 110 som avses ändras är markerad med en röd linje på plankartan. Marken som ändringen avser ägs av Värnamo kommun.

## Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas eventuellt påverkade riksintressen samt relevanta ställningstaganden och beslut av Värnamo kommun.

### Översiktsplan

För Värnamo kommun gäller översiktsplan-Mitt Värnamo 2035 antagen av Kommunfullmäktige 2019-05-29. Denna anger inga direkta ställningstaganden för det aktuella detaljplaneområdet men det finns generella ställningstagandena som berör detaljplanen.

- Ett ställningstagande är att ny bebyggelse i tätorten ska i första hand ske i förtätninglägen och inom tätorternas nuvarande utbredning, i kollektivtrafiknära lägen och kollektivtrafikstråk. Ny bebyggelse ska primärt förläggas till redan ianspråktaga, hårdgjorda ytor. Tillägg av bebyggelse ska bidra till att uppnå en för området lämplig blandad bebyggelse.

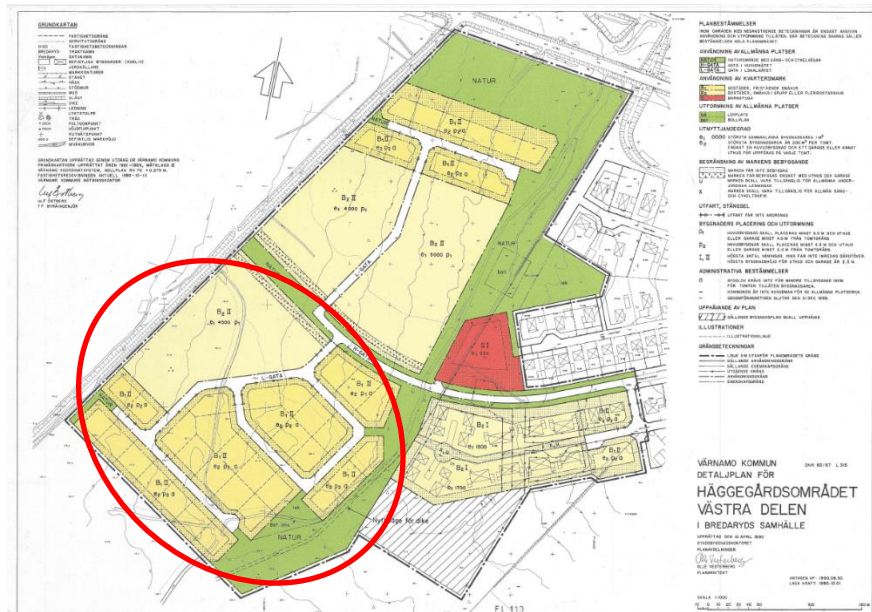
- Ett annat ställningstagande är att kommunen ska vid lovgivning och planering verka för att andelen friyta ska vara godtagbar, utifrån geografiska läget och exploateringsgrad. Vad som utgör godtagbar friyta ska redogöras för i vidare planering, exempelvis fördjupade översiktsplaner.

Bedömningen görs att ändring av detaljplanen överensstämmer med intentionerna i den gällande översiktsplanen.

För Bredaryds tätort finns en fördjupning av översiktsplanen för Bredaryd, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 1988. I fördjupningen är området utpekade för bostäder.

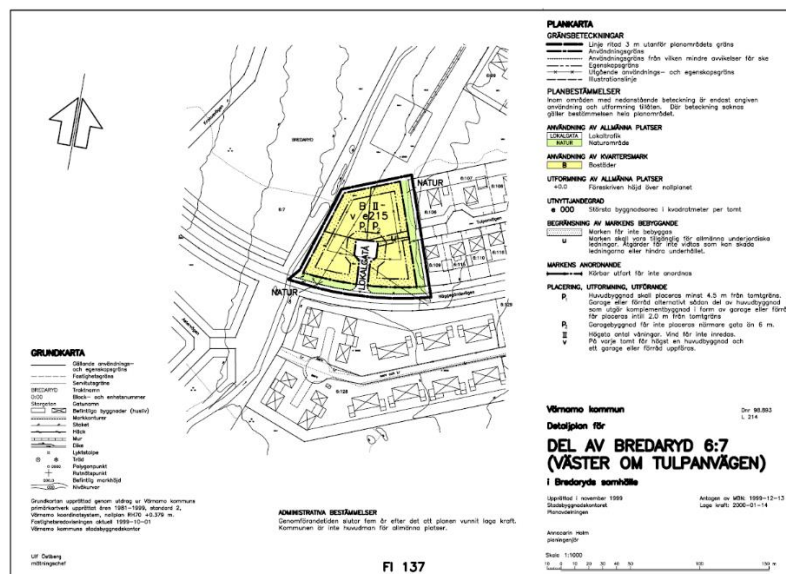
### Detaljplaner med mera

För det aktuella planområdet gäller detaljplan Fl 110, antagen av kommunfullmäktige 1990-08-30 och har ingen genomförandetid kvar. Gällande detaljplan medger markanvändning bostäder inom det aktuella området där ändring av detaljplanen föreslås.



Detaljplan för Haggegårdsområdet västra delen i Bredaryd samhälle, Fl 110. Denna ändring av detaljplanen berör den sydvästra delen av detaljplanen.

För området som i detaljplan Fl 110 är avsett för förskola har detaljplanen ändrats. Den nyare detaljplanen heter Fl 137, Del av Bredaryd 6:7 (väster om Tulpanvägen) i Bredaryds samhälle. Detaljplanen vann laga kraft 2000-01-14. Detaljplan Fl 137 ska inte ändras på grund av detaljplaneändring för Haggegårdsområdet.



Detaljplan för del av Bredaryd 6:7 (väster om Tulpanvägen) i Bredaryd samhälle.

## Riksintresse

Det finns inga utpekade riksintressen inom planområdet.

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2020-04-14, § 161 beslutat att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att skyndsamt uppdatera gällande detaljplan FL 110 berörande planens planbestämmelser enligt beskrivning i tjänsteskrivelse daterad 2 april 2020.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2020-05-27 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ändring av del av detaljplanen för Häggegårdsområdet västra delen (Fl 110) i Bredaryds samhälle, antagen 1990.

I bostadsförsörjningsplan för perioden 2016-2020, Antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016, § 149 är Häggegårdsområdet utpekade för bostäder.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för planområdet, de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna beskrivs ämnesvis. Även konsekvenserna av ändringarna beskrivs löpande i denna del.

### Natur, geoteknik och kultur

#### Mark och vegetation

Inom den delen där detaljplanen ändras är skogen borttagen. Förberedelse för byggnation har påbörjats. Norr om aktuellt område är fortfarande skogbeväxt. Delar av området i norr är planlagt för bostäder i detaljplan FI 110.



*Utdrag ur ortofoto från Lantmäteriet från år 2019. Planområdets ungefärliga placering markerad med röd cirkel.*

## Geotekniska förhållanden

### *Förutsättningar*

Enligt översiktlig geoteknisk undersökning för Bredaryd från 1982 består marken inom området av finsediment (silt med inslag av sand och lera) samt morän.

Enligt utredningen kan i princip alla typer av byggnader grundläggas utan geotekniska problem inom områden med morän. Moränen är dock tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott.

Inom områden med finsediment kan de flesta byggnader grundläggas med plattor i sedimenten. För mycket tunna eller sättningskänsliga konstruktioner kan emellertid grundläggning med plintar eller pålar på den underlagrande moränen visa sig nödvändig. Även finsedimenten är i likhet med moränen mycket tjälfarliga och flytbenägna enligt undersökningen.<sup>1</sup>

En markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/GEO) har tagits fram av Wsp Sverige AB 2018. Marknivån i undersökningsområdet varierar mellan +166,3 och +171,0. Den fria vattenytan registrerades i undersökningspunkterna till mellan 0,5 och 1,7 m under markytan.

### *Förändringar och konsekvenser*

Mer detaljerad geoteknisk utredning bör tas fram i samband med bygglovsskedet, när mer detaljerade förutsättningar för planerade byggnader inom planområdet är kända.

Behöver grundvattennivån sänkas krävs tillstånd från länsstyrelsen.

## Radon

### *Förutsättningar*

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) översiktliga kartering av markradon utgörs berört område av normalriskmark. Risker för negativ hälsopåverkan ska minimeras, och trots resultaten av den översiktliga karteringen kan högre radonhalter finnas på begränsade ytor.

### *Förändringar och konsekvenser*

Ändringen av planen möjliggör för byggande av bostäder, och därför ska noggrannare radonundersökningar genomföras och bevakas i samband med bygglovsprocessen. Generellt gäller

---

<sup>1</sup> Översiktlig geoteknisk undersökning, AIB Allmänna ingenjörbyrå AB

radonskyddat byggande inom område med normalriskmark för radon, men radonsäkert kan i vissa fall bli nödvändigt.

## Fornlämningar

### *Förutsättningar*

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län. Närmsta fornlämning enligt Riksantikvarieämbetets fornsök RAA (Bredaryd 39:1) är belägen cirka 350 meter väster om planområdet och utgörs av en rund hög. Cirka 370 meter österut finns fornlämningen RAA Bredaryd 84:1 som utgörs av en ristning från medeltid/historisk tid.



*Utdrag ur fastighetskartan från Värnamo kommun, 2020 med fornlämningspunkter från Riksantikvarieämbetet markerade med lila.*

### *Förändringar och konsekvenser*

Inga kända fornlämningar finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

## Bebyggelse

### Bostäder

#### *Förutsättningar*

Området som ändringen av detaljplan gränsar till består av ett bostadsområde med de tidigaste bostäderna uppförda i slutet av 1970-talet. Det finns även någon bostad uppförd i mitten av 2010-talet. Delar av bebyggelsen som är uppförd under 1970- och 1980-talet består av grupphusbebyggelse i en till en- och ett halvplanshus.



*Befintlig bebyggelse öster om planområdet. Källa Värnamo kommun, 2020*

#### *Förändringar och konsekvenser*

Ändringen av detaljplanen möjliggör en tätare bebyggelse med större och mer flexibel byggrätt. Ändringen av detaljplanen görs för att anpassa planen efter dagens efterfrågan av byggnation med större bostadshus och för att möjliggöra för byggnation av radhus, kedjehus och grupphus inom den nordvästra delen av det aktuella området för ändring av detaljplanen.

### Arbetsplatser, övriga bebyggelse

Ändringen av detaljplanen innehåller inga arbetsplatser.

### Offentlig service

Närmsta förskola är belägen cirka 400 meter norr om planområdet och närmsta skola cirka 600 meter norr om planområdet.

Tidigare fanns en planlagd förskola inom planområdet men detaljplanen för den delen av planområdet har gjorts om och ersatts med byggrätt för bostäder. Behovet av förskola inom området behöver ses över vid eventuell framtida tillväxt i samhället.

## Kommersiell service

Närmsta mataffär är belägen cirka 900 meter från planområdet. I Bredaryds samhälle finns varuhus, möbelaffär, frisörer, restauranger med mera.

## Tillgänglighet

### *Förutsättningar*

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

Planområdet har inga större höjdskillnader och bedöms ur ett tillgänglighetsperspektiv vara gynnsamt.

### *Förändringar och konsekvenser*

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

## Byggnadskultur och gestaltning

### *Förutsättningar*

Kommunfullmäktige har 2013-06-19 antagit *Miljöprogram för byggnader* som är ett av flera verktyg för att uppnå ett hållbart byggande. Programmet hänvisar till tuffare krav i förhållande till Boverket byggregler som branschen själva anser är rimliga.

Intilliggande bostadsområde består av bostadshus i ett till ett- och ett halvt plan. Byggnaderna har mestadels träpanel i varierande färgsättning. Flera av husen utgörs av grupphusbebyggelse och har därmed en likartad karaktär.

### *Förändringar och konsekvenser*

Ny bebyggelse bör ta hänsyn till intilliggande natur samt till tillbefintlig bebyggelse avseende färgsättning och materialval.

## Skyddsrum

### *Förutsättningar*

Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

### *Förändringar och konsekvenser*

Ändring av detaljplanen medför inga förändringar.



## Friytor

”På tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan liknande verksamhet ska det finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse.

Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand. Observera att friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning”<sup>2</sup>.

### *Förutsättningar*

Det finns tillräckligt med utrymme inom fastigheterna för att ordna friyta. Storleken och kvalitén på en friyta är avgörande för vardagsrörelsen vid bostaden och oorganiserad idrott vid anläggningar och mötesplatser.

### *Förändringar*

På alla sätt behöver de gröna värdena och möjlighet till lek och social samvaro maximeras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god bebyggd miljö.

### *Konsekvenser*

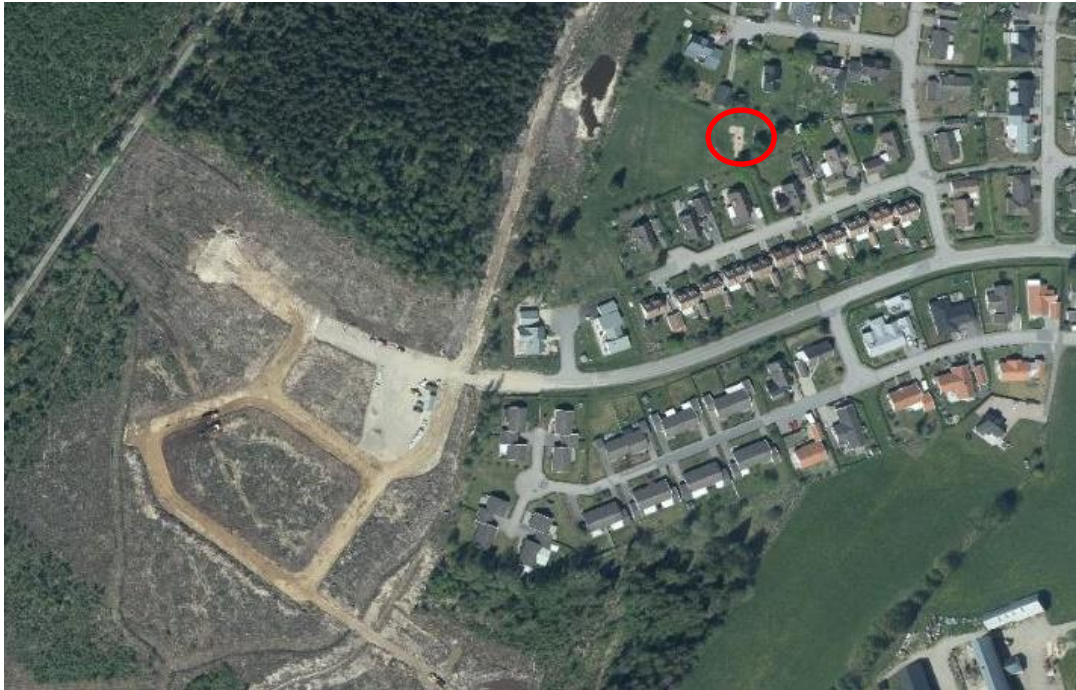
Ändringen av detaljplanen bedöms innebära en godtagbar friyta och att en kvalitativ utemiljö kan uppnås.

---

<sup>2</sup><https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/>

## Lek och rekreation

Närmsta lekplats finns i närheten av planerade bostäder. Se nedanstående karta. Planändringen medför inga förändringar. Utanför planområdet har en pulkabacke anlagts. Se bilden på sidan 23.



Utdrag ur ortofoto från lantmäteriet med närmsta lekplats markerad med röd ring.

## Naturmiljö

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Markarbeten inom planområdet är klara.



Bild tagen mot planområdet från grusvägen, planområdet sett österut.  
Källa Värnamo kommun, 2020

## Vattenområden

### Skyddsområde för vattentäkt

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt.

Österut, intill planområdet, finns skyddsområde för vattentäkt Bredaryds VSO 1.

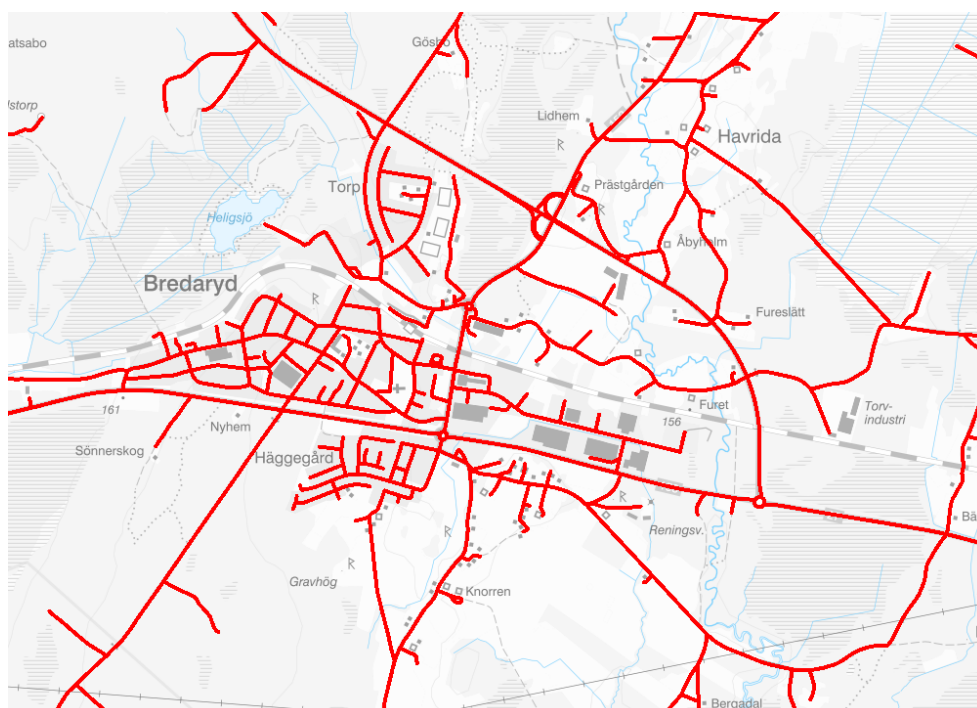
## Gator och trafik

Planområdet nås via väg 153, Östravägen och vidare in på Häggegårdsvägen. Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, är högsta tillåtna hastighet i bostadsområdet österut 40 km/h. På grusvägen väster om planområdet är högsta tillåtna hastighet 70 km/h.

### Gatunät, gång-; cykel- och mopedtrafik (gcm-trafik)

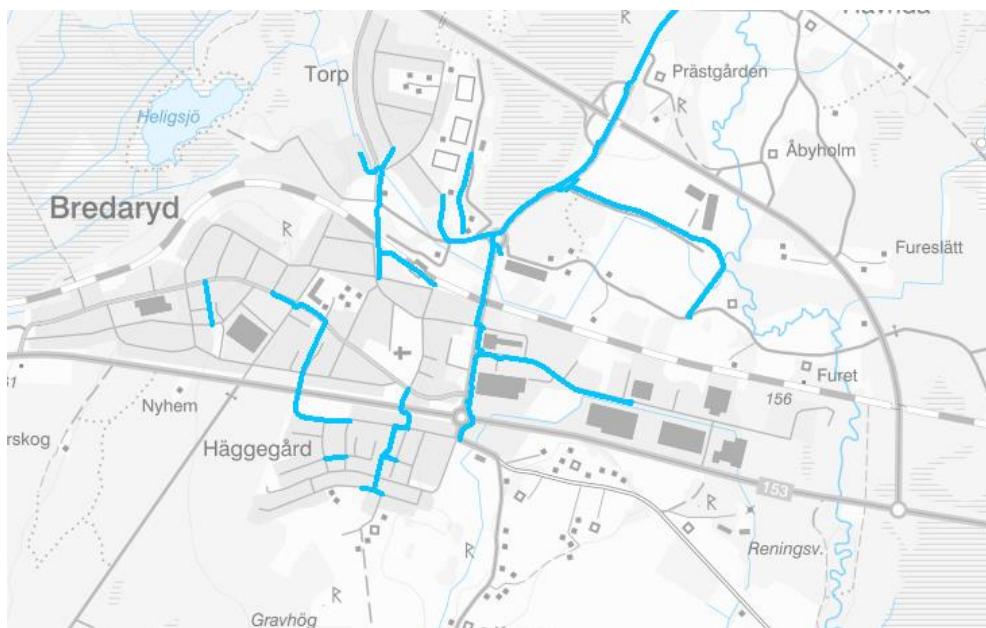
#### Förutsättningar

Nedanstående karta visar hur bilvägarna är utbyggda i Bredaryd.



Utdrag ur topografiska webbkartan för Värnamo kommun, med bilvägar markerade med rött.

Nedanstående karta visar hur cykelvägarna är utbyggda i Bredaryd. Tunnel för gång- och cykel finns under väg 153.



Utdrag ur topografiska webbkartan för Värnamo kommun, med gång- och cykelvägar markerade med blått.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Häggegårdsvägen har förlängts och en ny gång- och cykelväg har byggts norrut som binder samman med gång- och cykelvägen som går under väg 153.

#### Kollektivtrafik

##### *Förutsättningar*

Närmaste busshållplats ligger utmed Lundavägen, cirka 1000 meter från planområdet. Bredaryds station ligger cirka 1000 meter från planområdet. Närmaste tågstopp/tågstation ligger cirka 1100 meter från planområdet.

##### *Förändringar och konsekvenser*

Reseunderlaget kan stärkas genom fler bostäder, i övrigt medför ändring av detaljplanen inga förändringar.

#### Parkering, varumottagning, utfarter

##### *Förutsättningar*

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika

användningssätt kan behöva. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt parkeringsbehov.

I enlighet med Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor och allmänna gångytor ska finnas i anslutning till tomten. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

#### *Förändringar*

Parkering ska ske på egen tomt.

#### *Konsekvenser*

Möjlighet till parkering bedöms inrymmas inom respektive fastighet.

## Störningar, hälsa och säkerhet

I detaljplanen är det viktigt att tydliggöra det allmänna intresset hälsa och säkerhet och att utforma planen så att planområdet blir lämpligt att använda för sitt ändamål.

### Trafikbuller

#### *Förutsättningar*

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

I gällande detaljplan Fl 110 finns ett grönområde mellan den nya bebyggelsen och väg 27, som är en skyddszon mot vägtrafikbuller.

Planområdet är beläget intill en grusväg där högsta tillåtna hastighet är 70 km/h.



Grusväg väster om planområdet. Källa Värnamo kommun, 2020

#### *Förändringar och konsekvenser*

Vägen som går förbi planområdet utgörs av en liten grusad väg. Bedömningen görs att trafiken som kör på vägen inte är den mängd så att ytterligare utredning av bullervärden behöver göras.

När fler bostäder byggs inom området medför det en ökad trafikmängd. Bedömningen görs att denna ändring av detaljplan Fl 110 medför en ökning som är acceptabel och inte bedöms medföra att trafikbullernivåerna förändras nämnvärt.

#### Vibrationer från spårtrafik

Det finns inte någon nationellt satt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande. Planområdet är beläget cirka 900 meter från närmsta järnväg. Bedömningen är att avståndet är så stort att inga olägenheter på grund av vibrationer från spårtrafik kommer att uppstå.

#### Farligt gods

Området som ändringen avser är belägen cirka 300 meter söder om väg 153 som klassas som farligt godsled. Därmed bedöms att det inte behöver göras någon fördjupad analys avseende risker kring farligt gods-transporter på väg 153. Det finns inte heller några verksamheter i närområdet som kräver särskild riskanalys, med tillhörande restriktioner, för området.

## Sol- och skuggförhållanden

### *Förutsättningar*

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå.

### *Förändringar och konsekvenser*

Bostadsbebyggelse behöver orienteras, utformas och placeras så att solljus och minimering av skugga på bästa sätt säkerställs både på tomtmark i området och i angränsande, befintliga bostadskvarter.

## Belysning

### *Förutsättningar*

Gatubelysning finns idag utmed utbyggda gator inom området.

### *Förändringar och konsekvenser*

Gatubelysning kompletteras inom området ändring av detaljplanen avser. Arbetet är igång. Anslutande belysning bör ses över för att gång-, cykel- och mopedstråket ska upplevas tryggt och säkert. I sammanhanget är det även viktigt att placeringen av armaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden.

## Markföroreningar

I GIS-portalen finns inga registrerade föroreningar inom planområdet.

Cirka 400 meter norr om aktuellt planområde, finns två EBH-objekt, det är Bladhs Plast AB med flera, objektid. 153 551 och före detta Metallfabrik Elit (2), före detta Gärdets mekaniska med flera, objektid. 153 554. På båda objekten har företagen använt TRI, ett klorerat lösningsmedel som kan transportera sig långa sträckor med exempelvis grundvattnet.

På fastigheten Bredaryd 1:202 har en Mifo fas 1 tagits fram, riskklass 3. TRI har använts vid limning, endast små mängder, inga tillbud eller utsläpp. Grundvattenprov har tagits i en provpunkt (B1801) på fastigheten. Detta gjordes i anslutning till den översiktliga miljötekniska undersökningen som utfördes av Sweco i samband med detaljplanläggning för förskola (Jannelund) på angränsande fastighet (Bredaryd 1:208). Vid 3,40 meter under markytan påträffades inga föroreningar. Undersökningen finns sammanfattad i en rapport som upprättats av Sweco Environment AB 2018-06-13, reviderad 2018-06-20.

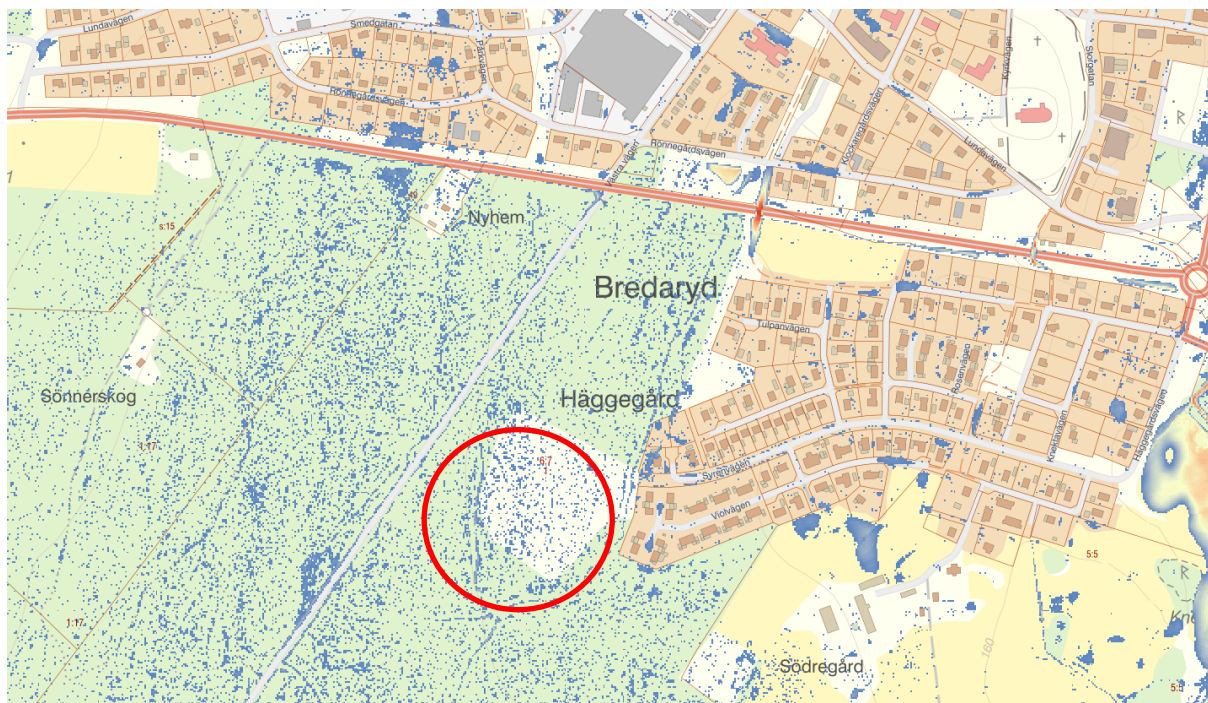
På fastigheten Bredaryd 1:150 fanns Fd Elit Metallfabrik. En översiktlig markundersökning har upprättats av WSP 2015-07-01 i syfte att utföra en MIFO fas 2 för den aktuella fastigheten. Jordprover visar inga halter av klorerade alifater detekterade vid genomförda analyser. Grundvattnet visar inga halter av klorerade alifater detekterade vid genomförda analyser. I porluften visas tetrakloreten detekterat, dock halter under tillämplande jämförvärden.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Denna ändring av detaljplanen bedöms inte medföra förändringar, då ändringen av del av detaljplan Fl 110 innebär ändring av byggrätt med mera. Markens lämplighet har prövats i detaljplan Fl 110. Då översiktliga miljötekniska undersökningar inte visar halter över gränsvärden gör kommunen bedömningen att inga ytterliga undersökningar behöver göras i planarbetet. Om det i samband med arbeten inom området skulle upptäckas markföroreningar av något slag ska arbetena stoppas och kontakt tas med tillsynsmyndigheten, i detta fall kommunens miljöavdelning.

#### Risk för skred/höga vattenstånd

Det finns inga större lågpunkter inom området, se nedanstående bild.



*Utdrag ur fastighetskartan från Värnamo kommun med lågpunkter redovisade med blått. Planområdets ungefärliga placering markerad med röd ring.*



## Brand och räddning

### Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

#### *Förutsättningar*

Det finns en räddningsstation i Bredaryd. Kvartersmark ska utformas så att tillgängligheten för brandfordon och andra utryckningsfordon säkerställs. Det finns en vattenbrandpost strax norr om området ändringen av detaljplanen avser och en vattenbrandpost i slutet av Tulpanvägen, cirka 100 meter från området ändringen av detaljplanen avser. Brandposterna är B-klassade och ger redan idag inte det flöde som förväntas i ett bostadsområde, men detaljplaneändringens genomförande bedöms endast påverka förutsättningarna marginellt eftersom området redan är planlagt för bostäder.

En eventuell utbyggnad av kapaciteten i brandposterna hanteras i enlighet med kommunens VA-strategi. Kommunens tekniska förvaltning kommer utöver VA-planens åtgärdsplan att ta fram specifika åtgärdsplaner för förnyelsearbete av ledningsnätet.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Planområdet ska utformas så att samtliga byggnader blir tillgängliga för brandfordon och andra utryckningsfordon. Bredden och bärigheten på vägarna ska vara dimensionerade för räddningstjänstens fordon. Räddningsvägarna ska planeras i samråd med räddningstjänsten. Detta hanteras i bygglovsskedet.

## Teknisk försörjning

Området kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Vatten-, avlopp-, och dagvattenledningar finns utbyggda inom området som detaljplaneändringen avser.

### Vatten och avlopp, dagvatten

#### *Förutsättningar*

Kommunens plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun fastställdes 29 november 2018. Värnamo kommun ska ha en VA-försörjning som har som utgångspunkt att påverkan på miljön ska vara minsta möjliga och i att invånarnas hälsa ska vara tryggad. VA-försörjning ska ombesörja de behov som kommunens befolkningsutveckling genererar och de behov av anpassning som klimatförändringarna kommer innebära.

VA-försörjning omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning där dagvatten (ytavrinnande vatten vid nederbörd) räknas in som en typ av avloppsvatten.

Avrinning kommer att ske till Havridaån. Havridaån mynnar i Bolmån och tillhör Lagans huvudavrinningsområde.

Statusklassningen för Havridaån är enligt Vissvatteninformationssystem Sverige:

- ekologisk status – måttlig
- kemisk status - uppnår ej god,
- tillkomst/härkomst - naturlig.

Statusklassning för Lagan är enligt viss:

- ekologisk status - måttlig
- kemisk status – uppnår ej god
- tillkomst/härkomst - naturlig

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvalitén.

Dagvattnet i planområdet leds vidare i huvudavrinningsområdet för ån Lagan.

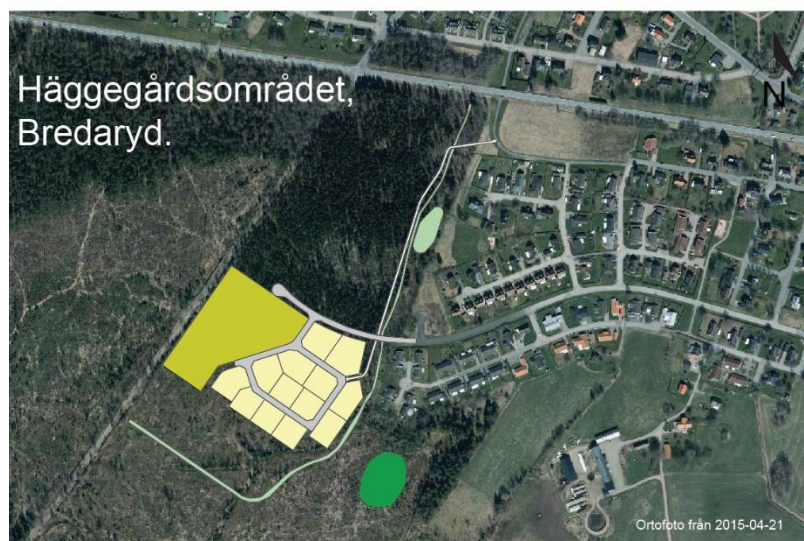
Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske vid respektive fastighet.

Dike samt dagvattenfördröjning har anlagts inom området.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Då recipientens statusklassning inte får försämrats måste det gå att rena vattnet innan det når recipienten.



*Bilden är hämtad från Värnamo kommuns hemsida.*

En damm för fördröjning av avloppsdagvatten från det blivande bostadsområdet har inrättats. Dagvattnet från området kommer att avledas via dagvattenledning och dagvattendamm som ansluts till det befintliga dagvattennätet i detaljplan Fl 110:s nordöstra del.

Samhällsbyggnadsnämnden har genom beslut § 1, 2019-01-07 beslutat om föreläggande enligt miljöbalken om inrättande av damm för fördröjning av avloppsvatten på fastigheten Bredaryd 6:7. Samhällsbyggnadsnämnden har i motiveringen till beslut §1/-2019 gjort bedömningen ”att dammen för fördröjning av avloppsdagvatten från den planerade utbyggnaden (etapp 1) av Häggegårdsområdet inte kommer att minska möjligheterna till att uppnå miljö kvalitetsnormen eller försämra Havridaåns ekologiska eller kemiska status om den utformas i enlighet med ansökan och att övriga försiktighetsmått iakttas.”

## Värme

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, desto 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.

## El och tele

Eon ansvarar för eldistributionen och Skanova ansvarar för teleledningarna i området. Eon har elledningar framdragna till bostäderna öster om planområdet. Värnamo Energi ansvarar för optofiberledningar i området.

## Avfall

### *Förutsättningar*

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom kvartersmark. Återvinningscentral finns i den östra delen av Bredaryd.

### *Förändringar och konsekvenser*

Avfall ska tas omhand på fastigheten av den enskilde fastighetsägaren, enligt de gällande reglerna för kommunens sophantering. Det är viktigt att bakande rörelse för sopbilar undviks vid sophantering.

## Post

För en smidig, mer trafiksäker och miljövänlig postdistribution kan postlåda placeras i en lådsamling vid infarten till området vid nybyggnation av villor/radhus.

I flerfamiljshus bör man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

## Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. De miljömål som anses beröras av planen är:

- God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att byggrätten utökas och att byggnader kan placeras närmare varandra än vad detaljplan Fl 110 medger.

En förtätning av Häggegårdsområdet, med befintlig infrastruktur bedöms vara i linje med den allmänna ambitionen att hushålla med mark och resurser.

En tänkbar effekt av ändringen av planens genomförande är att ny bebyggelse medför en ökning av privat biltrafik till och från området, vilket medför ökade utsläpp. Bedömningen görs att ökningen är marginell. Ändringen av planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för omgivande bebyggelse eller medföra att miljökvalitetsnormer inte kan efterlevas. Miljömålet en god bebyggd miljö bedöms uppfyllas.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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. Idag finns det miljökvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften,
- olika parametrar i vattenförekomster,
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten,
- omgivningsbuller.

Miljökvalitetsnormer för övriga områden än föroreningar i utomhusluft hanteras i förekommande avsnitt under rubrikerna Vattenområde, Teknisk försörjning samt Störningar, hälsa och säkerhet.

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvaliteten. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort. Belastningen av luftföroreningar i kommunens övriga tätorter är väsentligt lägre varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken (MB 6:5) ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska omständigheter identifieras som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, vilka är beskrivna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för planen (MB 6:1).

En undersökning av betydande miljöpåverkan är genomförd. Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålet; God bebyggd miljö.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med ändring av detaljplanen för det aktuella området och att ändringen av planförslaget inte antas ha en betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har i samrådsyttrande (beteckning 405-8359-2020) meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-11-18, Sbn § 325, att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap. eller MB 6 kap.

## Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan för detaljplane- processen

Ändring av del av detaljplan Fl 110 handläggs med standardförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för delen där detaljplanen ändras är fem (5) år från det datum ändringen av detaljplanen fått laga kraft. Planens genomförandetid gäller alltså endast ändringarna som detaljplanen omfattar.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsledning samt dagvatten. Eon har områdeskoncession för elnät. Eventuell flytt eller annan ändring av ledningar ska bekostas av exploatören. Inom Bredaryds samhälle är det enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Kostnaderna för inkoppling av VA, el med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

#### Avtal

All mark inom delen av detaljplanen som avses ändras ägs av Värnamo kommun.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

Inga förändringar jämfört med detaljplan Fl 110. Avstyckning av fastigheter för bostadsbyggnation kommer att ske från Bredaryd 6:7. Villatomter kommer att säljas genom kommunens tomtkö. I kvarteren för grupphusområde är byggherre och upplåtelseform inte fastställt. Allmän plats kommer att hanteras av enskild huvudman och väghållare, troligen genom bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

## Fastighetsplan

Finns ingen gällande fastighetsplan inom planområdet.

## Servitut

Inom området som detaljplanen ändras finns servitutsavtal för upplåtelse för Markkabel – elledningar mellan E.ON Energidistribution AB och Värnamo kommun. Härskande fastigheter är Härnäs 1:94 och Hallandsboda 1:82

## Ledningar

Skanova har ledningar i anslutning till planområdet.

Värnamo kommun har byggt ut vatten-, dagvatten-, avloppsledningar inom området ändringen avser.

Eon elnät har servitut för elledningar inom området.

Värnamo Energi ansvarar för optofiberledningar i området.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Ändring av detaljplanen bekostas av Värnamo kommun.

## Tekniska frågor

### Påverkan under byggtiden

Under byggnadstiden kommer störningar från byggtrafik och byggverksamhet förekomma.

”Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser” ska tillämpas. Råden ger vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störningar av buller.

Störningar från byggtrafik i form av minskad framkomlighet på det allmänna vägnätet ska minimeras. Det gäller även störningar för gående och cyklister. Säkra gång- och cykelstråk ska finnas under byggtiden. Framkomlighetsfrågor, trafiksäkerhetsfrågor med mera ska studeras av exploatören inför genomförandet. Exploatören svarar för erforderliga åtgärder av det befintliga vägnätet och gång- och cykelvägnätet med anledning av byggverksamheten.

## Konsekvenser av planens genomförande

Planändringen innebär att byggrätten utökas och att byggnader kan placeras närmare varandra än vad detaljplan Fl 110 medger inom del av planområdet.

En förtätning av Häggegårdsområdet, med befintlig infrastruktur bedöms vara i linje med den allmänna ambitionen att hushålla med mark och resurser.

En tänkbar effekt av ändringen av planens genomförande är att ny bebyggelse medför en ökning av privat biltrafik till och från området, vilket medför ökade utsläpp. Bedömningen görs att ökningen är marginell. Ändringen av planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för omgivande bebyggelse eller medföra att miljö kvalitetsnormer inte kan efterlevas. Miljömålet en god bebyggd miljö bedöms uppfyllas.

januari 2021  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson  
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo  
Stadsarkitekt





## ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun  
Detaljplan för  
HÄGGEGÅRDSOMRÅDET,  
VÄSTRA DELEN  
i Bredaryds samhälle

Dnr 85/87

L 315

---

**P L A N B E S K R I V N I N G**

---

**HANDLINGAR**

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000 ritad på grundkartan och med påtecknade planbestäm-  
melser.

Till planen hör också följande bilagor:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration
- Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Tillsammans med viss kompletterande bebyggelse i  
samhällets centrala delar skall den nya planen  
täcka behovet av bostadsbebyggelse i Bredaryd i  
första hand under 1990-talet.

Inom planområdet föreslås byggrätt för både småhus  
- friliggande eller gruppbyggda - och mindre fler-  
bostadshus.

Dessutom redovisas utrymme för en barnstuga och för  
en lekplats med tillhörande liten bollplan.

**PLANDATA**

Planområdet utgör västra delen av det så kallade  
Häggegårdsområdet, som i sin tur är beläget i sam-  
hällets sydligaste del, omedelbart söder om väg  
153.

Områdets totala areal är ca 17 ha, som föreslås  
fördelade enligt följande:

- Kvartersmark för ny bostadsbebyggelse	9,2 ha
- Befintliga bostäder vid Violvägen	1,6
- Tomt för barnstuga	0,5
- Område där gällande plan upphävs	0,9
- Gatu- och parkmark	4,8

## MARKÄGANDE

Kommunen äger all mark inom planområdet utom fastigheterna 6:8, 6:128, 6:129 och 6:130 vid Violvägen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Den nya detaljplanen överensstämmer helt med riktlinjerna i den av kommunfullmäktige den 30 juni 1988 antagna "Översiktsplan för Värnamo kommun DEL-OMRÅDE BREDARYD".

Detaljplanen berör till mindre del en den 22 augusti 1975 fastställd byggnadsplan. Större delen av planområdet består dock av ännu inte planlagd mark.

Enligt gällande bostadsförsörjningsprogram för perioden 1989 - 93 skall detaljplan för Häggegårdsområdet tas fram under 1989, så att bostadsbyggandet kan påbörjas under 1990.

Byggnadsnämnden beslöt den 9 december 1987 att detaljplan skulle upprättas i enlighet med ett redovisat skissförslag.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR I ÖVRIGT

### Natur

Större delen av området är skogbevuxet. Äldre barrskog dominerar, men det finns också inslag av yngre blandskog. Området lutar svagt från + 172 i den sydvästra delen till + 166 närmast väg 153.

Det dike som passerar genom planområdet i nord-sydlig riktning bildar en naturlig gräns mot öster för den nya bostadsbebyggelsen.

### Geoteknik

Under hösten 1982 genomfördes en översiktlig grundundersökning i form av en geobildtolkning med erforderlig sondering och provtagning inom Bredaryds samhälle.

Av det redovisade resultatet framgår att grunden inom det nu aktuella planområdet består av morän, som i områdets nordöstra del är överlagrad av fast lagrade finsediment till ett största djup av 1,5 - 2,0 meter.

Inom områden med morän kan i princip alla typer av byggnader grundläggas utan geotekniska problem. Det bör dock observeras att moränen är tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott. Inom område med finsediment kan de flesta byggnader grundläggas med plattor i sedimenten.

För mycket tunna eller sättningskänsliga konstruktioner kan emellertid grundläggning med plintar eller pålar på den underlagrade moränen visa sig nödvändig. Även finsedimenten är i likhet med morän mycket tjälfarlig och flytbenägen. Behovet av komplett/återande grundundersökning får med hänvisning till ovanstående - bedömas från fall till fall i samband med exploateringen.

Infiltrationen av dagvatten är olämpligt inom planområdet på grund av jordarternas låga k-värde.

#### Fornlämningar

Enligt uppgift från läns museet finns det inga kända fasta fornlämningar inom planområdet.

#### Kommunalteknik

Häggegårdsvägen, som har hög standard med 7 meter belagd körbana och ett 5 meter brett sidoområde på varje sida, är utbyggd fram till Violvägens anslutning.

Vid räkningar under vecka 43, 1989 konstaterades ett trafikflöde i en punkt strax söder om Knektavägens anslutning på ca 800 fordon/medeldygn. Detta motsvarar i genomsnitt ca 7 bilresor per befintlig bostad inom området.

Tunnel för gång- och cykeltrafik finns byggd under väg 153 omedelbart öster om planområdets gräns.

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Tulpanvägen och i Violvägens förlängning med kapacitet även för den föreslagna nya bebyggelsen.

#### Service

Från vändplatsen på den norra bostadsgatan är avståndet till låg- och mellanstadieskola ca 500 meter, till befintlig barnstuga vid Västra vägen ca 400 meter och till varuhallar och övrig kommersiell service vid Storgatan ca 600 meter.

#### **PLANENS INNEHÅLL**

##### Bostäder

Planområdet innehåller 43 nya tomter för friliggande småhus och tre områden för en tätare småhusbebyggelse eller mindre flerbostadshus.

På illustrationen redovisas en möjlig exploatering som ger totalt ca 140 lägenheter med en fördelning motsvarande ca 30 % friliggande och ca 70 % gruppbyggda småhus.

Inom planområdet återfinns även befintlig bebyggelse vid Violvägen som till största delen uppförts på dispens i strid mot gällande byggnadsplan. Den nya

detaljplanen har här helt anpassats till verkligheten.

### Barnstuga

Mellan befintlig bebyggelse vid Tulpanvägen och föreslaget nytt bostadsområde väster därom redovisas en tomt för en barnstuga. Läget har bedömts lämpligt med tanke på dels de goda kommunikationerna, dels närheten till lekplats och bollplan.

### Gator och vägar

Häggegårdsvägen, som är uppsamlingsgatan inom hela Häggegårdsområdet, föreslås förlängd c:a 300 meter mot öster. Hit ansluter de två bostadsgatorna från norr och söder, till vilka all ny bostadsbebyggelse har tillfarter.

Den nya bebyggelsen ger, om man förutsätter resvanor enligt redovisning ovan, ett tillskott till trafiken på Häggegårdsvägen på ca 1000 fordon/medeldygn till totalt ca 1800 fordon/dygn när området blivit helt utbyggt. Med tanke på gatans höga standard bedöms detta vara ett helt acceptabelt trafikflöde.

För gång- och cykeltrafiken föreslås en huvudväg från Violvägens förlängning i söder norrut mot den ovan nämnda tunneln under väg 153. Till denna väg, som passerar tätt förbi barnstugan, lekplatsen och bollplanen, ansluter all bebyggelse på båda sidor av grönområdet.

### Grönområden

I planen redovisas grönområden dels mellan den nya bebyggelsen och väg 27, som skyddszon mot vägtrafikbuller, dels utmed det befintliga diket med utrymme bl.a. för gång- och cykelväg, lekplats och bollplan.

Bortsett från dessa anläggningar förutsätts de redovisade grönområdena bli iordningställda och skötta som naturmark.

### Teknisk försörjning

All föreslagen ny bebyggelse skall anslutas till de ovan beskrivna VA-ledningarna i Tulpanvägen och Violvägens förlängning.

Eventuella transformatorstationer, som kan behövas för områdets elförsörjning, får placeras antingen på kvartersmark i anslutning till någon gruppbebyggelse eller i grönområde.

### Upphävande av plan

I planområdets sydöstra del föreslås gällande byggnadsplan bli upphävd inom ett ca 0,9 ha stort område. Den gällande planen, som här redovisar mark för allmänt ändamål, har genom bebyggelsen vid Violvägen blivit helt inaktuell.

### Administrativa bestämmelser

Eftersom viss osäkerhet råder om det verkliga framtida behovet av mark för småhusbyggande har en relativt lång genomförandetid, ca 10 år, valts.

Bygglov krävs inte för mindre tillbyggnad på tomt för friliggande småhus enligt en särskild planbestämmelse.

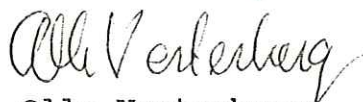
Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

### Medverkande tjänstemän

Planarkitekt Bo Gustavsson har upprättat samrådshandlingarna till planförslaget.

Värnamo den 10 april 1990

STADSBYGGNADSKONTORET  
Planavdelningen



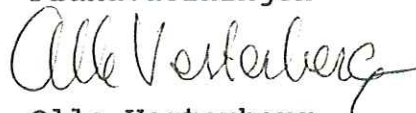
Olle Vesterberg  
planarkitekt

### Tillägg

Under maj månad 1990 har en radonundersökning utförts av Lunds Tekniska Högskola och SGU. Radonhalten i mätpunkterna är i medeltal 6,9 +- 4,5 kBq/m<sup>3</sup>, vilket tyder på lågriskmark enligt Boverkets rekommendationer. När området byggs ut sker emellertid en viss sänkning av grundvattenytan och vidare kan det siltlager som finns överst, genomschaktas. En viss ökning av radonhalten kan därför förutsättas, så att området ändras till normalriskmark. Det innebär att byggnader skall utformas radon-skyddade.

Värnamo den 5 juni 1990

STADSBYGGNADSKONTORET  
Planavdelningen



Olle Vesterberg  
planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun  
Detaljplan för  
HÄGGEGÅRDSOMRÅDET, Västra delen  
i BREDARYDS samhälle  
Upprättad 1990-04-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Planen beräknas efter samråd och utställning kunna antas av kommunfullmäktige 1990.

Utbyggnaden av området är planerad i etapper, med en första etapp 1991.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås upphöra 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Bredaryds vägförening ansvarar för anläggning och drift av vägar och allmänna platser.

Kommunens och vägföreningens inbördes åtagande regleras i träffat avtal.

Kommunen ansvarar för det allmänna VA-nätet inom området.

AVTAL

Inom planområdet finns en villatomt som delvis ligger på privat mark, i övrigt är all mark i kommunes ägo.

FASTIGHETS-  
RÄTTSLIGA  
FRÅGOR

Villatomter kommer att säljas genom kommunens tomtkö.

I kvarteren för grupphusområde är byggherre och upplåtelsefrågan ej avgjord. Behov av gemensamhetsanläggning får fastställas vid projektering av grupphusområdena.

EKONOMI

Kostnaden för utbyggnad av gata va-ledningar och park har beräknats till 8,0 milj kronor och med följande fördelning:

Gata	Va-ledn	Park
3 200'	3 400'	1 400'

Finansiering sker delvis genom försäljning av tomtmark samt med VA-anslutningsavgifter för respektive fastighet.

I förslag till flerårsbudget finns 5,4 milj kr anslaget under perioden 1991-1995.

De ekonomiska frågorna kommer att tas upp ytterligare i kommande exploateringskalkyl.

KOMMUNKANSLIET

  
Ulf Ström

  
Mats Davidsson