



Samråd

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för del av fastigheten
HELMERSHUS 6:97 MED FLERA
(Hyltan, söder om Åminne)
i Värnamo kommun

Samrådstitid: 2 oktober 2019 – 28 oktober 2019

Plandokument

En detaljplan består av flera olika dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. För att berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd behövs en redovisning med både karta och förklarande text. Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft blir plankartan med bestämmelser juridiskt bindande.

I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt kända servitut och andra rättigheter som berörs av planen.

Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar innehållet i planen för att man ska förstå avvägningarna. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras. Beskrivningen är inte juridiskt bindande men vägledande vid rättsprövning.

Beroende på vilket planförfarande som ska användas för aktuell plan kan det behövas ytterliga handlingar. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara undersökning av betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

Detaljplan för fastigheten

Dnr 18.2697.214

HELMERSHUS 6:97 MED FLERA

(Hyltan, söder om Åminne) i Värnamo kommun

KUNGÖRELSE

PLANSAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, BEGRÄNSAT PLANFÖRFARANDE

Ett förslag till detaljplan för en bostadsfastighet och angränsande mark i Hyltan, söder om Åminne. Detaljplanen avviker inte från översiktsplanen.

Handlingarna finns utställda i Stadshusets foajé, Samhällsbyggnadsförvaltning samt Värnamo huvudbibliotek. De finns även tillgängliga på sjukhusbiblioteket, bokbussen samt på kommunens webbplats www.varnamo.se.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord i samband med planen och dess genomförande anses inte medföra betydande miljöpåverkan.

För att kunna genomföra detaljplanen måste strandskyddet upphävas inom den östra delen av planområdet. Detta avses ske när planen vinner laga kraft.

SAMRÅDSTID: 2 OKTOBER 2019 – 28 OKTOBER 2019

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 28 oktober 2019** till någon av nedanstående adresser:

- e-postadress: samhallsbyggnad@varnamo.se
- Värnamo kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo

Detaljplan för fastigheten
HELMERSHUS 6:97 MED FLERA
(Hyltan, söder om Åminne) i Värnamo kommun

Dnr 18.2697.214
Antagen 20xx.xx.xx
Laga kraft 20xx.xx.xx

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
<i>Översiktsplan</i>	5
<i>Detaljplaner med mera</i>	5
<i>Riksintresse</i>	6
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
<i>Natur, geoteknik och kultur</i>	7
<i>Bebyggelseområden</i>	8
<i>Vattenområden</i>	9
<i>Gator och trafik</i>	10
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	12
MILJÖMÅLEN	12
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	12
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	13
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
<i>Organisatoriska frågor</i>	14
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Ekonomiska frågor</i>	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	15

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA₁

Gata₁, bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att säkra bredden på enskild väg och dess vägområde med tillhörande vägdike. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

B

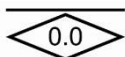
Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostadsändamål. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

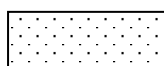
Byggandets omfattning

e₁

Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att ange största byggnadsarean. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Högsta nockhöjd är angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Mark får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att hålla markreservat för allmännyttig ledning fri från bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Placering

p₁

Byggnadens placering angivet i meter från fastighetsgräns. Syftena med bestämmelsen är att bevara en trafiksäker miljö och hänsyn till befintlig bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utformning

f₁

Endast friliggande villor. Syftet med bestämmelsen är att ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₂

Tak ska utformas som sadeltak.
Syftet med bestämmelsen är att ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Syftet med genomförandetiden är att säkra de rättigheter planen medger. Inom utsatt tid får planen inte ändra, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Enskilt huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Syftet med bestämmelsen är att få en enhetlig förvaltning i området då det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 7 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar. Syftet med bestämmelsen är att stärka allmännyttiga ledningars rätt att placeras på kvartersmark. Bestämmelsen ger stöd vid lantmåteriförrättning för ledningsservitut och ledningsrätt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Syftet med bestämmelsen är att ange vilket område strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att det finns särskilda skäl, läs vidare under avsnittet Vattenområden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en tillgänglig bostadstomt med in- och utfart direkt till sjövägen, öster om planområdet.

Därmed innebär planen att befintlig bostadsfastighet kan expandera ner till befintlig väg och att anlagd in- och utfart blir planenlig. Rådande strandskydd upphävs inom planområdet.

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

Planområdet är beläget söder om Åminne tätort i Värnamo kommun och utgör en del av en bebyggelsegrupp som kallas för Hyltan. Området är ungefär 2030 kvm stort och utgör en bostadstomt (Helmershushus 6:97) och naturmark (del av Helmershushus 6:73) med infartsväg till bostadstomten.

Marken inom planområdet ägs av olika privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Detaljplaner med mera

Detaljplan Fl 145, Del av HELMERSHUS 6:73 (Hyltan) Åminne, Värnamo kommun, antagen 21 mars 2001, berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör Fl 145 att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Ovanstående plan har ingen genomförandetid kvar.

Inom planområdet tillåter detaljplan Fl 145 kvartersmark - bostäder, allmän plats – naturområde och en mindre markdel som ska vara tillgänglig för gemensam väg.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresseområde för friluftslivet. Riksintresset bygger på ett rikt fiskebestånd i sjön Vidöstern, i synnerhet gösbeståndet. Vidösterns riksintresseområde ger även möjlighet till andra fritidsaktiviteter såsom bad, båtsport, fågel- och andra naturstudier. Kommunen ska i planering och lovgivning verka för att det stora exploateringstryck som råder utefter delar av stranden inte inverkar negativt på riksintresset. Exploateringar får inte inskränka på sjön som friluftslivsområde och tillgängligheten till sjöns stränder får inte påverkas negativt.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22 maj 2019 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten Helmershus 6:97 med flera i Värnamo kommun.

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

Förutsättningar

Planområdet utgörs av en bostadsträdgård med rumsbildande häck runt befintlig tomt och angränsande naturmark med enstaka träd.



Förändringar

Planen innebär att bostadsträdgården utökas mot bilvägen längsmed sjön.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Jordartskartan visar på grundlager av morän, sandig eller morän ospecifik.

Förändringar

Marken är lämplig för de förändringar planen medger.

Radon

Förutsättningar

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder är 200 Bq/m³. I en översiktlig

markradonundersökning av SGU är marken inom planområdet utpekad som högriskområde för markradon.

Förändringar

Vid nybyggnation eller större ombyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Detta hanteras vid bygglov.

Fornlämningar

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet. 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.

Bebyggelseområden

Förutsättningar

Bebyggelseområdet som kallas för Hyltan utgörs av en grupp bostäder med sadeltak. Husen längsmed sjövägen är byggda vid olika tillfällen (1929-2015). Befintligt bostadshus inom planområdet byggdes 2009. Merparten av husen direkt söder om planområdet är byggda på 2000-talet. Befintlig huvudbyggnad inom planområdet är ungefär åtta meter i nockhöjd.

Förändringar

Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig bebyggelse. Genom planbestämmelserna nedan anpassas ny bebyggelse till befintlig:

- *endast friliggande villor,*
- *tak ska utformas som sadeltak,*
- *högsta nockhöjd av byggnad på 8 meter (motsvarar en våning med inredd vind),*
- *Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet inom användningsområdet*
- *Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns*

Konsekvenser

Med utökad kvartersmark för bostadsändamål kan planen medföra till ytterligare en bostadstomt. Inga större negativa konsekvenser bedöms uppkomma om planen genomförs på sådant sätt.

Tillgänglighet

Förutsättningar

I Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-11-29, § 222, anges som målsättning:

Värnamo kommun ska så långt det är möjligt göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora

funktionsnedsättningar människor har. Kommunen ska också se till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till information och möjlighet till kommunikation.

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. Idag är höjdskillnad mellan huvudbyggnads entréplan och anslutningspunkt till lokalgata svårtillgänglig. Därmed har annan infart anlagts och som funnits på platsen i över tio år.

Förändringar

Planen tillåter att anlagd infart till sjövägen blir planenlig. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Rekreation

Förutsättningar

Kommunen ska i planering och lovgivning verka för att det stora exploateringsstryck som råder utefter delar av Vidösterns strand inte inverkar negativt på riksintresset för friluftsliv. Exploateringar får inte inskränka på sjön som friluftslivsområde och tillgängligheten till sjöns stränder får inte påverkas negativt.

Förändringar

Planens genomförande innebär att naturmark omvandlas till trädgårdstomt.

Konsekvenser

Konsekvens av planens genomförande är att passagen mellan befintliga bostadshus kommer upplevas mindre. Tillgången och tillgängligheten till sjöns stränder inskränks inte av planens genomförande.

Naturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga kända naturvärden.

Vattenområden

Strandskydd

Förutsättningar

Närmast vattenförekomst till planområdet är sjön Vidöstern. Det är cirka 80 meter mellan planområdet och strandlinjen. För vattenförekomsten gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen, både utöver vattnet och in över land. Planområdet omfattas delvis av strandskyddet. Strandskyddad del av området har inga särskilda naturvärden och sedan 10 år tillbaka är del av den i anspråkstagen av anlagd infart. Då planenlig anslutning till

bostad inte bedöms tillgänglig och inga andra alternativ anses lämpliga, bedöms det enskilda intresset väga tyngre än strandskyddsintresset i detta fallet.

Förändringar

Med planen upphävs strandskyddet med administrativ bestämmelse a₁, *Strandskyddet är upphävt, PBL 4 kap 17 §*. För att upphäva strandskyddet måste det finnas särskilda skäl enligt MB 7 kap 18c §. Kommunen åberopar särskilda skäl:

Punkt 1 Område redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Del av område som upphävs är en anlagd infart till bostad, som funnits på platsen i tio år.

Punkt 2 Område avskild genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

Tänkt utökning av bostadstomt avskiljs tydligt till strandlinjen av sjövägen (väg nr 16696) och befintlig bostadsfastighet Helmershus 6:75 som har både huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Punkt 4 mark behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Anlagd infart ska regleras till befintlig bostadstomt. För en lämplig tomtavgränsning i samband med fastighetsreglering, måste tomtmarken utvidgas inom strandskyddat område.

I en sammantagen avvägning av ovan nämnda skäl, bedömer kommunen det acceptabelt att upphäva strandskyddet för aktuellt område i och med konsekvensen av sådant upphävande.

Konsekvenser

Planens genomförande påverkar inte strandskyddets syften negativt. Fri passage för allmänheten och för att bevara livsvillkor för växt- och djurliv bibehålls.

Gator och trafik

Sjövägen (väg16696) är en gemensamhetsanläggning (ga:15). Sjövägen är matargata till bostadshuset inom planområdet. Vägen har kapacitet för tillkommande trafik i och med planens genomförande.

Förutsättningar

Planområdet omfattar en mindre del av en lokalgata söder om planområdet. Området angränsar i öster till sjövägen. Enlig gällande detaljplan ska bostadsfastigheten anslutas till lokalgatan. Men på grund av otillgänglig höjdskillnad mellan lokalgatan och bostadstomt har tillfällig angöringsväg under byggnationen av huset 2009 fungerat som permanent infart.

Förändringar

Planen gör det planenligt för bostadsfastigheten Helmershus 6:97 att ha utfart till sjövägen. Ingen fysisk förändring sker. Planen säkrar en fortsatt trafiksäker miljö genom planbestämmelser:

- *Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns*

Planbestämmelse finns för att säkra god sikt på sjövägen.

Konsekvenser

Inga fysiska konsekvenser. Se rättsliga konsekvenser under kapitlet Genomförande frågor.

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.

Risk för skred/höga vattenstånd*Förutsättningar*

Vidösterns strandlinje ligger på ungefär 144 m ö h. Planområdets lägsta marknivå ligger ungefär 148 m ö h. Vid översvämningen 2010 svämmade sjön till ungefär 146 m ö h.

Konsekvenser

Ingen risk för skred eller höga vattenstånd.

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).

För att vägtrafikbuller kan anses störande måste det enligt en generell matris för översiktlig bedömning av vägtrafikbuller framtagen av Boverket och SKL 2016, trafikeras av 110 000 fordon per dygn (hastighet 70 km/h, 10 meter från vägmitt).

Konsekvenser

Även om bostadstomt tillåts närmare än 10 meter från vägmitt så är mängden fordon som trafikerar angränsande vägar långt ifrån den omfattning som åstadkommer stadigvarande störning. Rådande vägtrafikbuller anses inte störande.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Planområdet utgörs delvis av kommunalt verksamhetsområde för VA. Befintliga bostadsfastigheten är ansluten till kommunalt VA. Allmännyttig VA-ledning finns längsmed planområdets västra gräns. Liksom Värnamo Energis optokabel. Servitut finns för VA-ledningar.

Skanova har ledningar längsmed sjövägens slänkrön.

Förändringar

Planen säkerställer att kvartersmark för bostad ska vara tillgänglig för allmännyttig ledning och marken inte får förses med byggnad.

Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål 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
Bostad får en tillgänglig in- och utfart utifrån rådande förutsättningar.

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. Idag finns det miljö kvalitetsnormer för:

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

- omgivningsbuller.

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 platser 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).

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas inget miljömål. Utifrån undersökningen kommer strandskyddsfrågan utredas vidare i planen. I övrigt påverkar planområdet inga betydande värden.

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 planläggningen av området och förslaget innebär inte betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen yttrade sig över undersökningen den 24 juni 2019 och delar kommunens åsikt.

Kommunen beslutade den 25 september 2019 att planens genomförande inte har en betydande miljöpåverkan.

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

Detaljplanen handläggs med begränsat planförfarande. Efter samråd antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen vintern 2019/2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år från det datum planen vinner laga kraft.

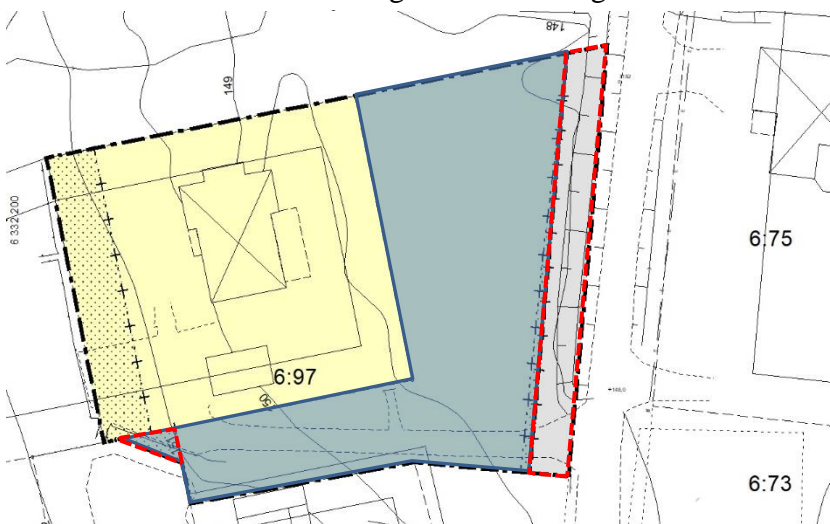
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

Överenskommelse om fastighetsreglering finns påskrivnen av fastighetsägarna inom planområdet. Avtalet innebär att cirka 1000 kvm mark från fastigheten Helmershus 6:73 överförs till fastigheten Helmershus 6:97, vilket motsvarar den naturmark som övergår till kvartersmark i denna plan. Utfarten från Helmershus 6:97 fram till ga:15 har i och med den nya planen inte för avsikt att omfattas av ga:ns förvaltning. Avsikten är att

Mark som övergår från Helmershus 6:73 till 6:97 vid en fastighetsreglering (blåmarkerad yta).

Rödmarkerade områden vars gemensamhetsanläggning måste omprövas i och med planens genomförande.



Befintligt bostadshus har del i gemensamhetsanläggning (ga:7) för tilltänkt utfart via gemensam gata söder ut från planområdet. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilka är:

- En omprövning av ga:7
Eftersom planen tar i anspråk del av ga:7 till bostadsändamål bör ga:7 omprövas. Hänsyn ska tas till 40 a §, Anläggningslagen (AL)
- Möjligt att utträda gemensamhetsanläggning
Då planen möjliggör en anslutning från Helmershus 6:97 direkt till ga:15 kan fastigheten utträda från ga:7. Vid utträde kan bland annat en överenskommelse (ÖK enligt 43 § AL) göras med föreningen för ga:7.
- En omprövning av ga:15
Eftersom planen tillåter utfart till ga:15, möjliggör planen för en omprövning av gemensamhetsanläggningen, i första hand innebärande förändring av andelstal.
- En omprövning av andelstal Helmershus 6:73
Andelstal tillhörande Helmershus 6:73 kan vara aktuella att ompröva eller hanteras i och med att arealen ändras.

Omprövning av gemensamhetsanläggning bör ske i samband med fastighetsregleringen mellan Helmershus 6:73 och 6:97. För ytterligare information, kontakta Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för detaljplanen hanteras genom avtal mellan kommun och sökanden.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av planens genomförande har ingen inverkan på friluftslivets tillgång till sjön. Även om mark tas i anspråk inom 100 meter från sjön påverkas inte växt- och djurlivet i närheten av sjön Vidöstern.

Konsekvensen av planens genomförande är att befintlig bostadstomt blir lagligt tillgänglig.


september 2019
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Frida Fält
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED BEGRÄNSAT FÖRFARANDE

Begränsat förfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Samråds-kretsen ska vara av ringa omfattning. Detaljplanen får inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- **UPPDRAG** Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.
- **UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN** En undersökning görs för att bedöma omfattningen av planens intentioner och miljöpåverkan. Efter samtal med uppdragsgivare skickas materialet till länsstyrelsen för yttrande.
- **SAMRÅD** Undersökning av betydande miljöpåverkan visar att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden skickas materialet ut till en samråds-krets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter.

- **ANTAGANDE** Detaljplanen går direkt till antagandebeslut i samhällsbyggnadsnämnden då samtliga i samråds-kretsen skriftligt godkänt planförslaget utan erinran och att planen visat sig vara förenlig med länsstyrelsens yttrande. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslut har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, meddelas länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten.
- **LAGA KRAFT** Om ingen överklagar Samhällsbyggnadsnämndens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. Kungörelse att planen har vunnit laga kraft ska anslås på kommunens anslagstavla och kommunens webbsida. Inom samma tillfälle kommer kommunen även underrätta extern uppdragsbeställare.

Detaljplan för fastigheten
HELMERSHUS 6:97 MED FLERA
(Hyltan, söder om Åminne) i Värnamo kommun

Dnr 18.2697.211

SÄNDLISTA

SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, BEGRÄNSAT PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Lantmäteriet i Jönköpings län
- Trafikverket
- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB
- Weum Gas AB
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB

- Centerpartiet Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo,
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo
- Värnamo Nyheter
- Tidningen Finnveden
- Värnamo.nu
- www.varnamo.se

- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet
- Värnamo huvudbibliotek, sjukhusbiblioteket och bokbussen.

- Barn- och utbildningsnämnden, Kommunstyrelsen, Kulturnämnden, Medborgarnämnden, Omsorgsnämnden och Tekniska utskottet.

oktober 2019
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheten

Dnr 18.2697.214

HELMERSHUS 6:97 MED FLERA

(Hyltan, söder om Åminne) i Värnamo kommun

SVARSBLANKETT

SAMRÅD enligt Plan- och bygglagen 5 kap, begränsat planförfarande

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 28 oktober 2019, för att kunna beaktas.

- e-postadress: **samhallsbyggnad@varnamo.se**
- **Värnamo kommun**
Samhallsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo

Undertecknad har tagit del av ärendet och

godkänner förslaget.

Godkänner du och övriga i samrådskretsen förslaget, får du inte fler möjligheter att lämna synpunkter.

har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress: _____

Jag är berörd av planen i egenskap av (exempelvis fastighetsägare, granne, hyresgäst, förening eller dylikt):

Datum: _____

Underskrift: _____

Namnförtydligande: _____