



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Ändring av del av detaljplan för
HÄGGEGÅRDSOMRÅDET
VÄSTRA DELEN
i Bredaryd samhälle

Samrådstitid: 5 oktober 2020 – 29 oktober 2020

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.

Ändring av del av detaljplan för
HÄGGEGÅRDSOMRÅDET VÄSTRA DELEN
i Bredaryd samhälle

Dnr 20.1443.214

KUNGÖRELSE

PLANSAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD PLANFÖRFARANDE

Ändringen av del av detaljplan, Fl 110 är belägen inom Häggegårdsområdet i Bredaryds södra del. 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.

Ändringen avviker inte från översiktsplanen.

Handlingarna finns utställda i stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på sjukhusbiblioteket samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord i samband med planen och finns utställd med planhandlingarna.

I detta sammanhang vill vi också uppmana fastighetsägare om medverkan till att informera sina hyresgäster om plansamrådet.

SAMRÅDSTID: 5 OKTOBER – 29 OKTOBER 2020

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 29 oktober 2020** till någon av nedanstående adresser:

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

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

Dnr 20.1443.214

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning av betydande miljöpåverkan
(endast till länsstyrelsen samt utställd, ej på
hemsidan)

Fastighetsförteckning (endast till
länsstyrelsen och lantmäteriet)

Bilaga 1, planbeskrivning tillhörande
detaljplan Fl 110

Markteknisk undersökning/Geoteknik
(MUR/GEO) upprättad av WSP AB (endast
till länsstyrelsen samt utställd, ej på
hemsidan)

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
UPPHÄVDA BESTÄMMELSER GÄLLER INOM RÖDMARKERAD LINJE.	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
NYA BESTÄMMELSER	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	6
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplaner med mera</i>	7
<i>Riksintrasse</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>	13
<i>Vattenområden</i>	15
<i>Gator och trafik</i>	15
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	18
<i>Brand och räddning</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	21
MILJÖMÅLEN	24
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	24
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	25
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
<i>Organisatoriska frågor</i>	26
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Ekonomiska frågor</i>	27
<i>Tekniska frågor</i>	27
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	28

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

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea i m².
- e₂ Största byggnadsarea är 200 m² per tomt. Endast en huvudbyggnad och ett garage eller annat uthus får uppföras på varje tomt.

Byggnaders placering och utformning, gäller inom rödmarkerad linje

- p₁ Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 meter och uthus eller garage minst 4,0 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

- e₃ 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

- p2 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och uthus eller garage minst 2,0 meter från fastighetsgräns, om inget annat anges. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

- 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 B₁. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft. 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.

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.

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.

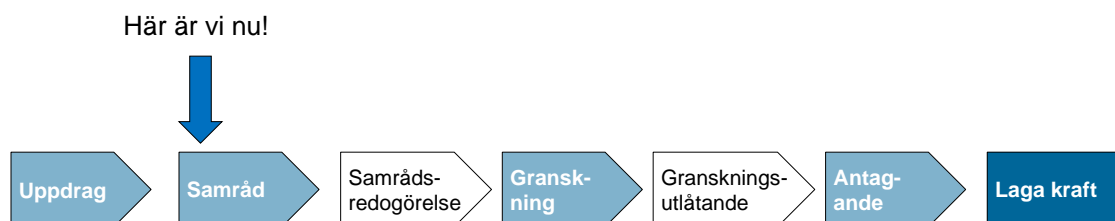
Ändringen av detaljplanen med beteckning Fl 110 hanteras med ett så kallat standardförfarande, enligt plan- och bygglagen 5 kap.

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



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd hösten 2020
- Granskning vintern 2020-2021
- Antagande samhällsbyggnadsnämnden våren 2021

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 m² och är belägen inom Häggegårdsområdet i Bredaryd. Delen av detaljplanen Fl 110 som avses ändras är markerad med en röd linje. 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 AB 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.

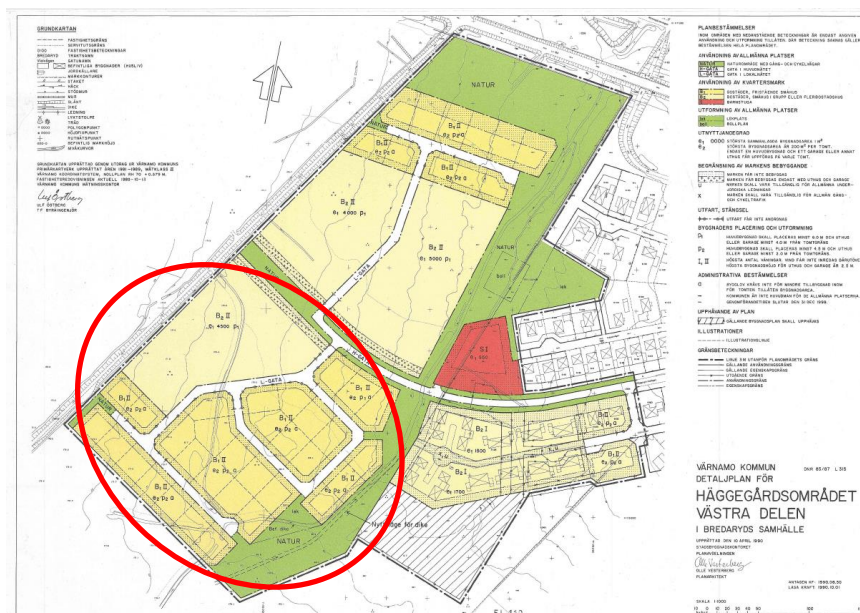
Bedömningen görs att ändring av detaljplanen överensstämmer med intentionerna i den gällande översiktsplanen.

För Bredaryds tätort finns en fördjupning av översiktsplanen för Bredaryd, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 1988,

I fördjupningen är området utpekad för bostäder.

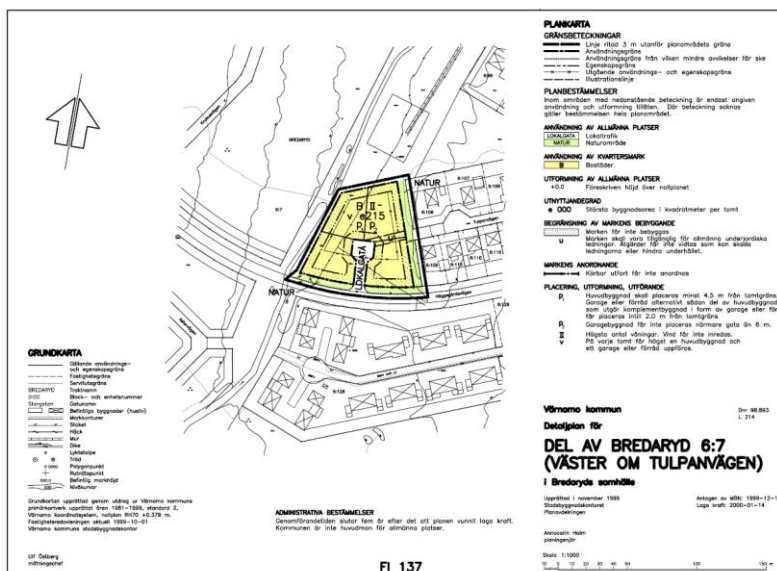
Detaljplaner med mera

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



Detaljplan för Hägggårdsområdet 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 pågående detaljplaneändring för Hägggårdsområdet.



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 (FI 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 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 pålar på den underlagrade moränen visa sig nödvändig. Även finsedimenten är i likhet med moränen mycket farliga och flytbenägna enligt undersökningen.¹

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/m³.

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.

¹ Översiktlig geoteknisk utredning, AIB Allmänna ingenjörbyrå AB

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 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 är 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 en 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 när det blir dags att göra en ny detaljplan.

Kommersiell service

Närmsta mataffär är belägen cirka 900 meter från planområdet. I Bredaryd 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 anpassas till befintlig 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 utsträckning².

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.

Lek och rekreation

Närmsta lekplats finns i närheten av planerade bostäder. Se



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

²<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/>

nedanstående karta. Planändringen medför inga förändringar. Utanför planområdet har en pulkabacke anlagts. Se bilden på sidan 22.

Naturmiljö

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



Bild tagen 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.

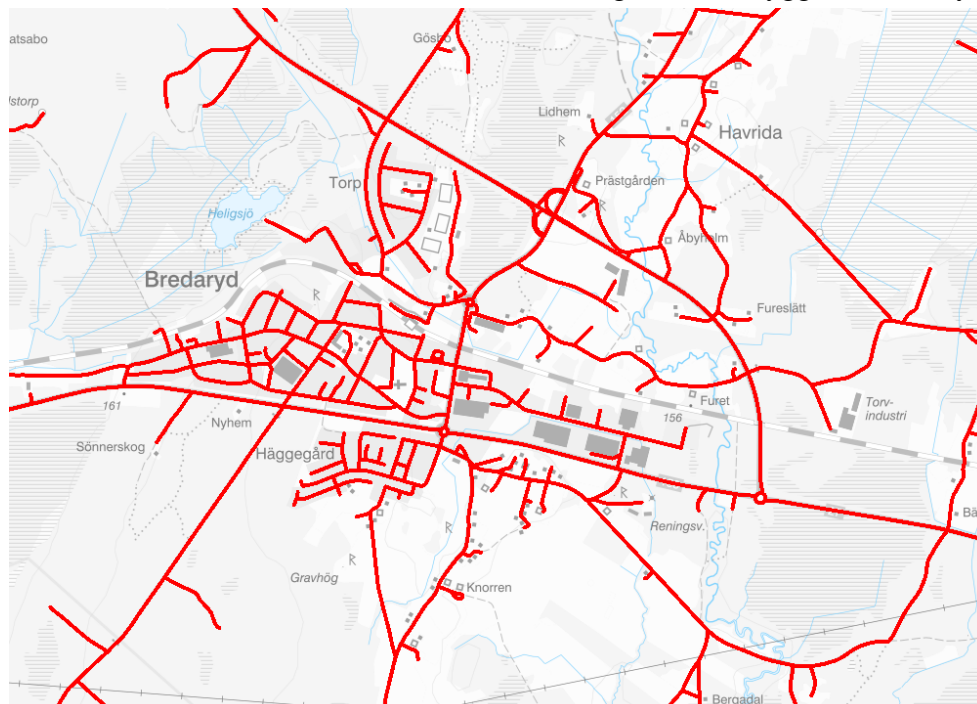
Gator och trafik

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

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

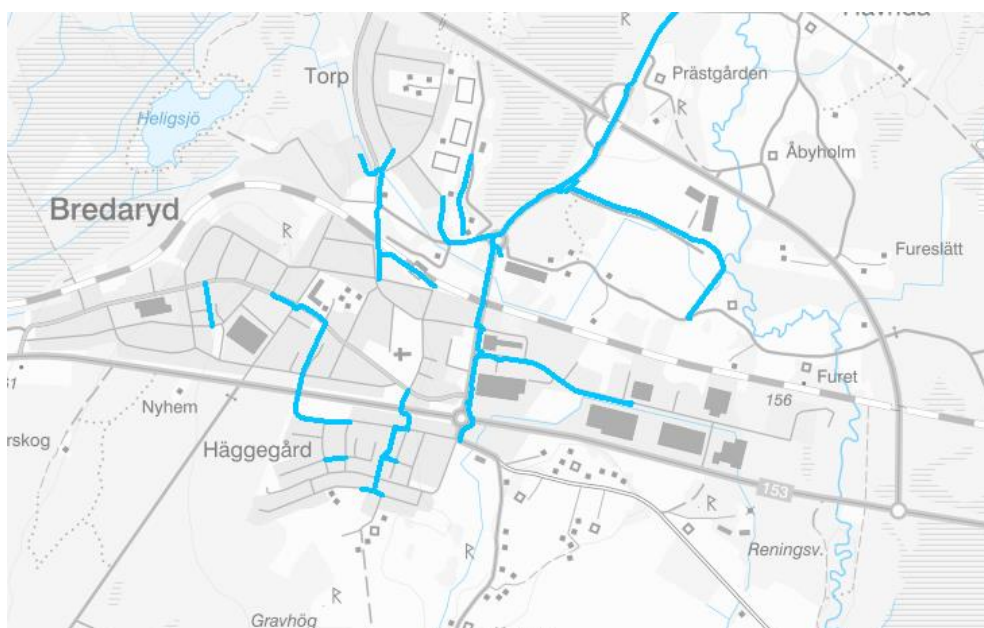
Förutsättningar

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

Syregatan 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 värde 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 detaljplan FI 110 finns ett grönområde mellan den nya bebyggelsen och väg 27, som är en skyddszon mot vägtrafikbuller.

Planområdet är beläget intill Västra vägen där högsta tillåtna hastighet är 70 km/h. Västra vägen korsar väg 153 i en fyrvägs korsning. Delen av Västra vägen som går förbi planområdet utgörs av en liten grusad väg.



Grusväg väster om planområdet. Källa Värnamo kommun, 2020

Förändringar och konsekvenser

Delen av Västra 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

Förutsättningar

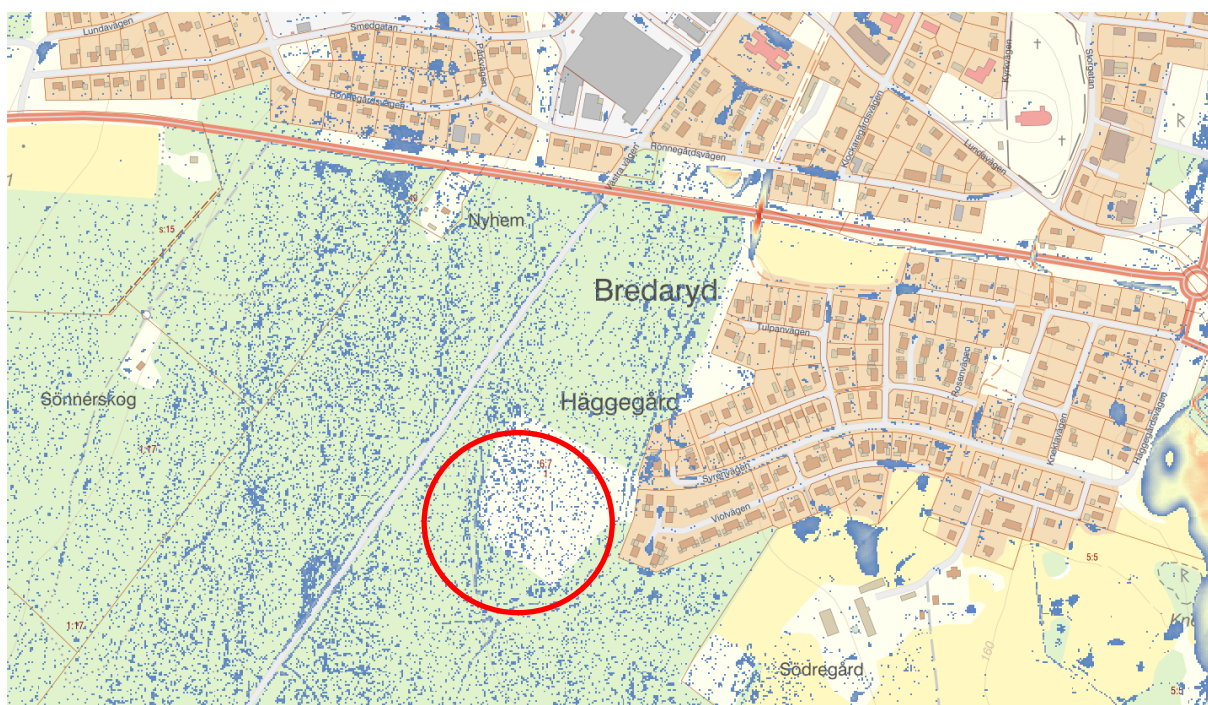
I gisportalen finns inga registrerade föroreningar inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Ändring av detaljplanen bedöms inte medföra förändringar.

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. Kvarteretsmark ska utformas så att tillgängligheten för brandfordon och andra utryckningsfordon säkerställs.

Närmaste vattenbrandpost finns i slutet av Tulpanvägen och är B-klassad. B-brandposten ger inte det flöde som förväntas i ett bostadsområde, men detaljplanens genomförande bedöms endast påverka förutsättningarna marginellt eftersom området redan är planlagt för bostäder.

En eventuell utbyggnad av kapaciteten i brandposten 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. 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.

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.

 Kvartersmark, fristående hus	 Kvartershus, småhus i grupp eller flerbostadshus	 Gata
 Gång - och cykelväg	 Dike/Dagvattenfördröjning	 Pulkabacke



Bilden är hämtad från Värnamo kommuns hemsida.

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, ju mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, tänk på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

För att en byggnad ska bli energieffektiv, är det elementärt med ett bra klimatskal. Omsorg om detaljerna är också viktigt, både vid planeringen och under själva byggskedet. Ett bra klimatskal ska ha en god värmeisolering, vara lufttätt och ha få köldbryggor.

El och tele

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

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 regler som gäller för kommunens sophantering idag. Det är viktigt att bakande rörelse undviks vid sophantering.

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

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 miljö kvalitetsnormer inte kan efterlevas. En god bebyggd miljö bedöms uppfyllas.

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.

Miljö kvalitetsnormer 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 luftkvalitén 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 miljö kvalitetsnorm 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).

Länsstyrelsen ges under plansamrådet tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen tar efter samrådet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

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 planläggningen av området.

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. Kommunen verkar för att planen blir antagen våren 2021.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsledning samt dagvatten. E.on 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 anläggningslagens regler.

Fastighetsplan

Finns ingen gällande fastighetsplan inom planområdet.

Servitut

Inom området som detaljplanen ändras finns servitutsavtal för upplåtelse för Markkabel - El-opto ledningar mellan E.ON Energidistribution AB och Värnamo kommun. Härskande fastighet 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.

E.ON elnät har servitut för el-optoledningar inom 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. En god bebyggd miljö bedöms uppfyllas.


September 2020
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED STANDARDFÖRFARANDE

Standardförfarandet 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. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- **UPPDRAG** Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.
- **SAMRÅD**
 En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning. Eventuellt hålls ett samrådsmöte.

I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.
- **SAMRÅDS-REDOGÖRELSE**
- **GRANSKNING** Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån de synpunkter som kommit in under samrådet. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut i minst två veckor. Inför granskningstid underrättar kommunen, sakägarkretsen och övriga som har yttrat sig om planen under samrådet. Granskningen meddelas även i lokaltidning och på kommunens webbplats.
- **GRANSKNINGS-UTLÅTANDE** Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.
- **ANTAGANDE** Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner och regionplaneorgan samt de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.
- **LAGA KRAFT** Om ingen överklagar samhällsbyggnadsnämndens beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla samt föras in i en ortstidning.

Ändring av del av detaljplan för
HÄGGEGÅRDSOMRÅDET
VÄSTRA DELEN
i Bredaryd samhälle

Dnr 20.1443.214

SÄNDLISTA

SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning
- Lantmäteriet, registrator@lm.se
- Länsstyrelsen i Jönköpings län, jonkoping@lansstyrelsen.se
- Trafikverket, trafikverket@trafikverket.se
- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB, PBL@eon.se
- PostNord Sverige AB, utdelningsforbattringar@postnord.com
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB, Skanova-Remisser-Jonkoping@teliasonera.com
- Värnamo Energi AB
- SÅM (Samverkan återvinning miljö), kontakt@sammiljo.se
- FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen), kontakt@ftiab.se
- Hyresgästföreningen Region sydost
- Bredaryds vägförening
- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo
- Värnamo Nyheter, nyhetschef@varnamonyheter.se
- Tidningen Finnveden, redaktion@finnveden.nu
- Värnamo.nu, redaktionen@vmo.nu
- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet
- Värnamo stadsbibliotek, sjukhusbiblioteket
- Barn- och utbildningsnämnden, Barn-och-utbildning@varnamo.se, Kommunstyrelsen, kommunkansli@varnamo.se, Kulturnämnden, Kultur@varnamo.se, Medborgarnämnden, Medborgar@varnamo.se, Omsorgsnämnden, Omsorg@varnamo.se och Tekniska utskottet, Tekniska@varnamo.se.

september 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ändring av del av detaljplan för
HÄGGEGÅRDSOMRÅDET
VÄSTRA DELEN
i Bredaryd samhälle

Dnr 20.1443.214

SVARSBLANKETT

SAMRÅD enligt Plan- och bygglagen 5 kap, standardplanförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets foajé samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Värnamo.
- Värnamo huvudbibliotek, sjukhusbiblioteket, samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 29 oktober 2020, för att kunna beaktas.

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

Undertecknad har tagit del av ärendet och

- godkänner förslaget utan erinringar.
 har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress: _____

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

Datum: _____ Namn: _____

Underskrift: _____

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 komplett⁸görande 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/m³, 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