

Kommunledningskontoret
Mark- och exploateringsavdelningen

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Helmershus 6:7 i Åminne.

Rubricerad detaljplan är utställd under tiden 6 juli – 3 augusti 2009.

Planförslaget ger möjlighet att stycka av och bilda tre nya fastigheter, mellan den gamla järnvägen och Sjömalmsvägen, strax väster om badplatsen i Åminne.

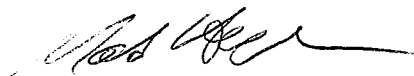
Planarbetet som startade redan 2005 har fördröjts i väntan på regeringens slutliga beslut om nedläggningen av järnvägen mellan Värnamo och Ljungby. Nedläggningsbeslutet kom i februari 2009.

Kommunledningskontoret har granskat planförslaget och har inget att erinra.

Kommunledningskontoret föreslår kommunstyrelsen besluta

- att** inte ha något att erinra mot planförslaget,
- att** när miljö- och stadsbyggnadsnämnden godkänt planförslaget, föreslå kommunfullmäktige
- att** anta detaljplanen för del av Helmershus 6:7 i Åminne samhälle.
- att** tomtpriset för dessa tomter föreslås till 50 000 kr i fast avgift + 140 kr/m².

KOMMUNLEDNINGSKONTORET



Mats Hoppe
Kommunchef



Mats Davidsson
Utredningsingenjör

KUNGÖRELSE

KOMMUNSTYRELSEN Värnamo	
2009 -07- 03	
Diarienumr. 2009/189	Diariplanbeteckn.

PLANUTSTÄLLNING

detaljplan för del av Helmershus 6:7 i Åminne, Värnamo kommun

Planen syftar till att möjliggöra bildandet av tre st. tomter för enbostadshus mellan Sjömalmsvägen och järnvägen.

Planen har varit föremål för samråd under tiden 10 oktober till 7 november 2005. Planarbetet har därefter vilat i väntan på nedläggning av järnvägen mellan Värnamo och Ljungby. Regeringen har därefter, 2009.02.09, fattat beslut om nedläggning varför planarbetet nu återupptagits.

De synpunkter som inkom under samrådstiden har sammanfattats i en samrådsredogörelse som bifogas planhandlingarna. Efter smärre justeringar av planen genomförs nu utställning av planförslaget i enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen 5 kap 23 §. Innan fastställandet av planen kommer ansökan om upphävande av strandskyddet inom planområdet att ske hos länsstyrelsen.

Utställningstiden är fr.o.m. 2009.07.06 t.o.m. 2009.08.03. Planhandlingarna finns under utställningstiden tillgängliga i kommunhusets foajé, på Miljö- och stadsbyggnadskontoret och på huvudbiblioteket i Värnamo. Eventuella erinringar mot planförslaget skall framställas skriftligen och vara Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillhanda senast den 3 augusti 2009. Adressen är Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Värnamo kommun, 33 183 Värnamo. De som inte senast under utställningstiden framfört sina erinringar mot planförslaget kan komma att förlora rätten att senare överklaga beslutet om detaljplan.

Upplysningar lämnas av stadsarkitekt Mats Norén, tel 0370 / 37 72 04

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

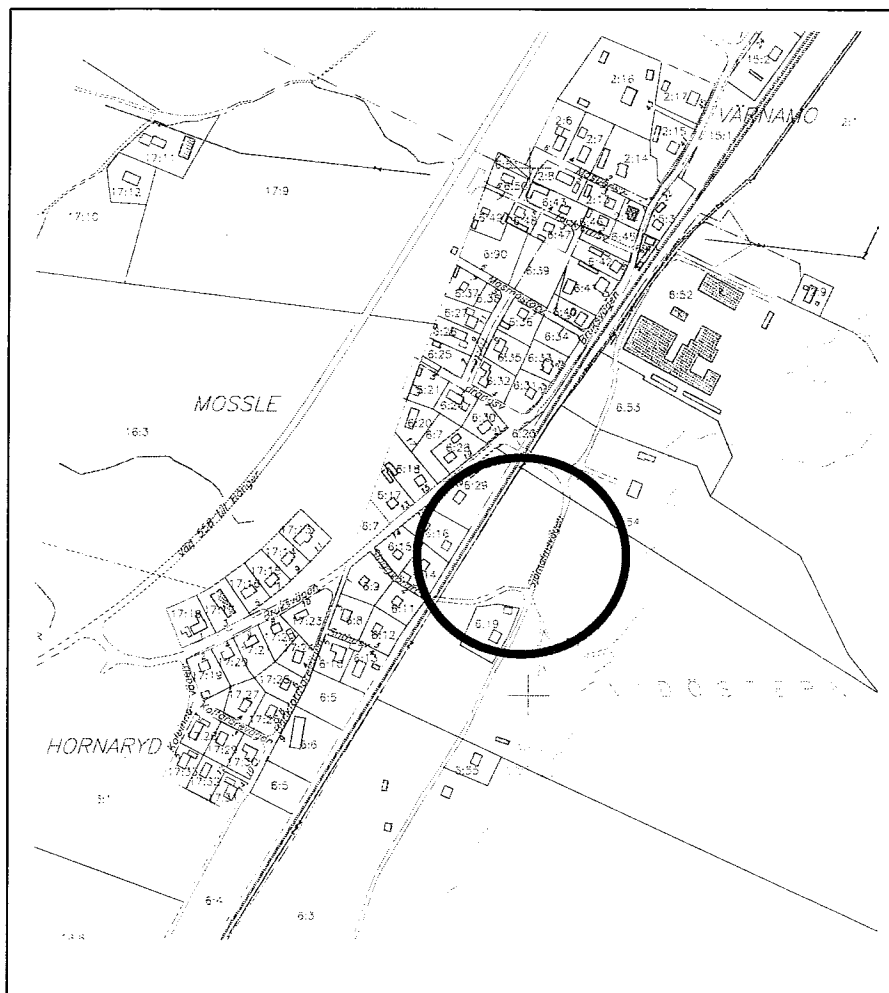
Exp Mark 13 EP 1



KOMMUNSTYRELSEN	
Värnamo	
2009 -07- 03	
Diarienum	Diariplanbeteckn.
2004:189	

Utställningshandling

Detaljplan för del av
HELMERSHUS 6:7
Åminne, Värnamo kommun



Upprättad i juli 2009

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Beskrivning

Planen åtföljs av

- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra 3 st. enbostadshus på fastighetens norra del, väster om Sjömalmsvägen.

PLANDATA

Läge Planområdet är beläget på fastighetens norra del, väster om Sjömalmsvägen. Området avgränsas i norr och öster av befintlig väg medan den gamla järnvägsbanken utgör begränsning i väster. I söder avgränsas området av en gång- och cykelförbindelse från bostadsområdet väster om järnvägen ner mot badplatsen samt en parkeringsyta i anslutning till denna.

Areal Planområdet omfattar en areal av c:a 6 000 m²

Ägoför-
hållanden Marken ägs av Värnamo kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen anger riktlinjer för en fördjupning berörande Åminne tätort. Någon sådan fördjupning har inte utförts. Det finns dock inget i riktlinjerna som hindrar den föreslagna utbyggnaden.

Detaljplan

Det föreslagna planområdet ligger delvis inom gällande detaljplan fastställd 1959.06.30 och delvis utanför detaljplanelagt område. Den del som ligger inom detaljplanelagt område berör allmänplatsmark.

Strandskydd

Det föreslagna planområdet omfattas av strandskydd enl. MB 7 kap 13 § förutom den del som faller inom gällande detaljplan där strandskyddet är upphävt.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2004.09.20 att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för området med inriktningen att möjliggöra uppförandet av enbostadshus. Samråd genomfördes under tiden 2005.10.06 t.o.m. 2005.11.07.

Under samrådstiden meddelade Banverket att placeringen av bostadsbebyggelsen är olämplig med hänsyn till närheten till järnvägen, även om regelbunden trafik inte förekommit på många år.

Med anledning härav beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2005.11.21 att avbryta planarbetet tills förhållandena ändrats och samtidigt ansöka om att trafikillståndet på sträckan Värnamo-Ljungby dras tillbaka.

Regeringen beslutade 2009.02.05 om nedläggning av bandelen Värnamo-Ljungby.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade därefter 2009.03.09 att återuppta planarbetet.

Behovsbedömning

Om detaljplanen medger en markanvändning som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser enligt Plan- och bygglagen 5 kap. och Miljöbalken 6 kap., skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utifrån en checklista har en bedömning gjorts om och i vilken grad planen kan medföra konsekvenser för miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser för olika sakfrågor.

Ingen av de genomgångna frågorna förväntas var för sig eller sammantaget ge betydande miljöpåverkan. Slutsatsen av behovsbedömningen är att det inte föreligger behov av Miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken utgörs av relativt plan, gräsbevuxen åkermark. I den västra delen, intill gamla järnvägsbanken, är marken något sank och bevuxen med al och björk. Längs järnvägsbanken löper också ett dagvattendike som avvattnas med ett öppet dike i öst-västlig riktning ner mot Vidöstern.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av A.D. Markkonsult i Vaggeryd, 2004.12.23. Viktsondering har genomförts i tre punkter samt provtagning och radonundersökning. Resultatet ger vid handen att marken under ett tunnare matjordsskikt består av silt, lera och sand i växellagring. Grundvattenytan i borrhålen inmättes på 0,85 – 1,75 m under markytan. Med hänsyn till grundvattnets höjdläge och dagvattenhanteringen bedöms källarlösa hus mest lämpade för området. En bestämmelse om detta har därför införts i planen. Den geotekniska utredningen har kompletterats med rekommendationer för grundläggning. Här anges bl.a. att uppfyllnader utöver befintlig marknivå bör undvikas. En bestämmelse införs på grundkartan med hänvisning till dessa rekommendationer. Uppmätning av markradon har utförts vid två av borrhålen. De uppmätta radonhalterna uppgick till 19,0 respektive 4,8 kBq/m³, dvs. inom normalriskområdet respektive lågriskområdet. Med hänsyn till de uppmätta värdena införs bestämmelser i planen om att bostadshus skall utföras radonskyddat.

Fornlämningar

Inom plan området finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelse

Planområdet omfattar endast kvartersmark.

Inom planområdet bedöms lämpligt att uppföra 3 st. enbostadshus.

Strandskydd

Planområdet ligger på ett avstånd av 40 – 50 m från stranden. Inom den del som tidigare detaljplanelagts är strandskyddet redan upphävt. Inom den resterande delen, omfattande c:a 1300 m², råder fortfarande strandskydd.

Planområdet avgränsas från stranden av Myrmalmsvägen.

Marken är tidigare åkermark som numera är gräsbevuxen. Något strandnära växt- och djurliv av särskilt bevarandevärde bedöms inte föreligga.

Särskilda skäl föreligger därför för upphävande av strandskyddet inom den del av planområdet där strandskydd råder.

Gator, trafik och parkering

In- och utfart från tomterna sker lämpligen mot Myrmalmsvägen söder om kurvan.

Nivåskillnaden mellan kvartersmarken och vägen i kurvan motiverar att kvartersgränsen förses med utfartsförbud på denna sträcka.

All parkering förutsätts ske på tomtmark.

Vatten och avlopp

Planområdet införlivas i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Eftersom planområdet ligger lågt kommer anslutning att ske med tryckavloppssystem. Det innebär att varje fastighetsägare måste upplåta plats för pumpenhet på tomten. Anslutningen kommer att regleras i ett särskilt avtal med respektive fastighetsägare.

Ett dagvattendike som avvattnar delar av Åminne korsar planområdet. Erforderligt utrymme för att bibehålla diket och möjliggöra framtida underhåll har reserverats i planen genom ett s.k. u-område, vilket innebär att rättigheten kan säkras genom servitut.

Överföringsledningar för vatten och avlopp till Hånger planeras mellan planområdet och gamla banvallen.

El och tele

Elförsörjningen till det nya bostadsområdet kommer att ske genom Värnamo Energis försorg. Den markbundna telekommunikationen ombesörjes av Telia.

Uppvärmning

Den enskilde fastighetsägaren väljer uppvärmningssystem. Inom tätorter och planlagda områden har Värnamo kommun riktlinjer för småskalig vedeldning och pelletseldning. Riktlinjerna innebär vissa inskränkningar när det gäller nyinstallation av vedeldning som primär uppvärmningskälla.

Service

Planområdet ligger i anslutning till Åminne tätort. Den service som tillhandahålls här inskränker sig i dagsläget till förskola. Service i övrigt finns i Värnamo tätort. Bussförbindelser finns hit finns 5 gånger per dag.

Miljö kvalitetsnormer

För utomhusluften finns gränsvärden uppsatta gällande kväveoxider, svaveldioxid, bly, koloxid, bensen och partikelinnehåll.

I Värnamo kommun har under många år luftundersökningar kontinuerligt utförts. Här finns därför en relativt god bild av luftkvaliteten i kommunen. Mätningarna visar att det endast är på enstaka platser i Värnamo centrum som det finns risk för att vissa gränsvärden kan överskridas. Den föreslagna markanvändningen inom planområdet bedöms inte medföra sådan påverkan att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år och börjar löpa när planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark. Gatan administreras av en vägsamfällighet.

Upprättad i juli 2009

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET



Mats Norén
stadsarkitekt

Detaljplan för del av
Helmershus 6:7

Dnr

I Åminne, Värnamo kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunen under hösten 2009.

Villatomterna kan säljas och bebyggas efter att detaljplanen vunnit laga kraft, och avstyckning av tomterna genom lantmäteriförrättning skett.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Vägar i anslutning till området handhas av en vägsamfällighet.

Värnamo Energi ansvarar för utbyggnaden av el i området.

De blivande tomterna kommer att anslutas till kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning genom särskilda avtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom detaljplaneområdet.

Avtal

Kommunen kommer att överlåta tomterna till enskilda villabyggare. Försäljningsavtalen kommer att innehålla de villkor som normalt ingår i kommunens tomtförsäljningar men kompletteras med avtalsvillor som är specifika för just dessa tomter. Rättigheten att ha kvar dagvattendiket kommer t ex att säkras med servitut. I första hand kommer intressenter i tomtkön att erbjudas möjlighet att köpa tomterna.

Fastighetsbildning

De planerade tomterna kommer att bildas genom avstyckning. De avstyckade tomterna skall ingå i Helmershus g:a 15 avseende väg Åminne-Hyltan (nr. 16 696).

EKONOMISKA FRÅGORPlanekonomi

Kommunens intäkter kommer att bestå av köpeskilling för mark och anslutningsavgift till kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning. Vilket tomtpris som skall gälla för dessa tomter har ännu inte tagits något beslut om. Tomterna kommer att anslutas till den befintliga överföringsledningen mellan Åminne och Hånger på fastigheternas västra sida.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

Juli 2009

Värnamo kommun



Mats Davidsson

Detaljplan för
del av Helmershus 6:7
i Åminne Värnamo kommun

Dnr 04.1990 214

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ALLMÄNT

Samrådshandlingar tillhörande detaljplan för del av Helmershus 6:7 har varit utsända på samråd under tiden 10 oktober – 7 november 2005. Under samrådet har 10 st. yttranden inkommit. Banverket har i sitt yttrande framhållit att planen inte kan accepteras så länge trafiktillståndet på järnvägen som passerar planområdet finns kvar. Med anledning härav avbröts planarbetet 2005.11.21. Regeringen har därefter 2009.02.05 fattat beslut om nedläggning av banan Helmershus – Ljungby varför byggnadsnämnden nu beslutat att återuppta planarbetet.

Vid tidpunkten för samrådsförslagets upprättande fanns inte krav på att behovsbedömning skulle tas fram. En sådan har nu upprättats som därefter varit föremål för samråd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen har inte haft några erinringar mot behovsbedömningen.

SAMRÅDSMÖTE

Ett samrådsmöte avhölls den 20 oktober i daghemmets lokaler i Åminne. Till mötet infann sig 13 personer enligt bifogad närvarolista.

Vid mötet framkom synpunkter dels på planområdets omfattning, dels störningar för fastigheterna ovanför och dels utformningen av den nya bebyggelsen med hänsyn till den känsliga miljön i närheten till bruket. Dessa synpunkter har också senare framställts skriftligen i samrådsyttranden och behandlas därför mer ingående här nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Räddningstjänsten
- Lantmäterimyndigheten
- Tekniska nämnden

YTTRANEN MED KOMMENTARER

Länsstyrelsen

Om trafiken återupptas på järnvägsspåret som passerar planområdet så är planområdet i sin helhet mindre lämpligt för bostadsbebyggelse.

Vad gäller strandskyddet bedömer länsstyrelsen att det föreligger särskilda skäl för undantag. Detta bör förtydligas i planbeskrivningen och att begäran om undantag från strandskyddsbestämmelserna inlämnas till länsstyrelsen innan planen antas.

Den föreslagna bebyggelsen blir belägen på ett sådant avstånd från bruket att denna inte bedöms påverka bruksmiljön på ett negativt sätt.

Särskilda skäl bedöms föreligga för att bevilja undantag från strandskyddsbestämmelserna vad gäller den föreslagna bebyggelsen.

Förhållandena vad gäller vedeldning bedöms inte påverkas av de nya byggnaderna.

Grundförhållandena har utretts och bedöms vara acceptabla för den föreslagna bebyggelsen.

SAMMANFATTNING

Trafikillståndet på järnvägen har numera upphört varför järnvägstrafiken inte längre utgör något hinder för fortsatt planarbete.

De framförda synpunkterna i övrigt bedöms inte föranleda några ändringar i planförslaget. Några hinder för att ställa ut planen bedöms inte föreligga

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

2009-05-19

Planförfattare

Mats Norén
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att** godkänna miljö- och stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse samt
- att** ställa ut detaljplaneförslaget för granskning enligt PBL 5 kap §23.

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Inom områden med nedanstående beteckning är endast angiven användning och utformning tillåten. Bestämmelsen gäller hela planområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e₂000 Högsta byggnadsarea per fastighet i kvadratmeter

BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
Marken skall vara tillgänglig för allmänna ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Markens höjdläge får inte avsevärt förändras
Utfart får inte anordnas

UTFORMNING

P Byggnad skall placeras minst 4 m från gräns mot granntomt
I Högsta tillåtna antal våningar
ge Rekommendationerna i geotekniska utredningen skall beaktas
b₁ Byggnad skall grundläggas på utbredd platta
b₂ Endast källarläsa hus tillåts
b₃ Grundläggning skall utföras radonskyddat
b₄ Anslutning till kommunens VA-nät får ske i Bruksvägen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Värnamo kommun

Detailplan för

DEL AV HELMERSHUS 6:7

i Aminne samhälle

Upprättat i juli 2009

Planavdelningen

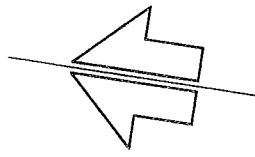
Upprättad av

Ulf Östberg

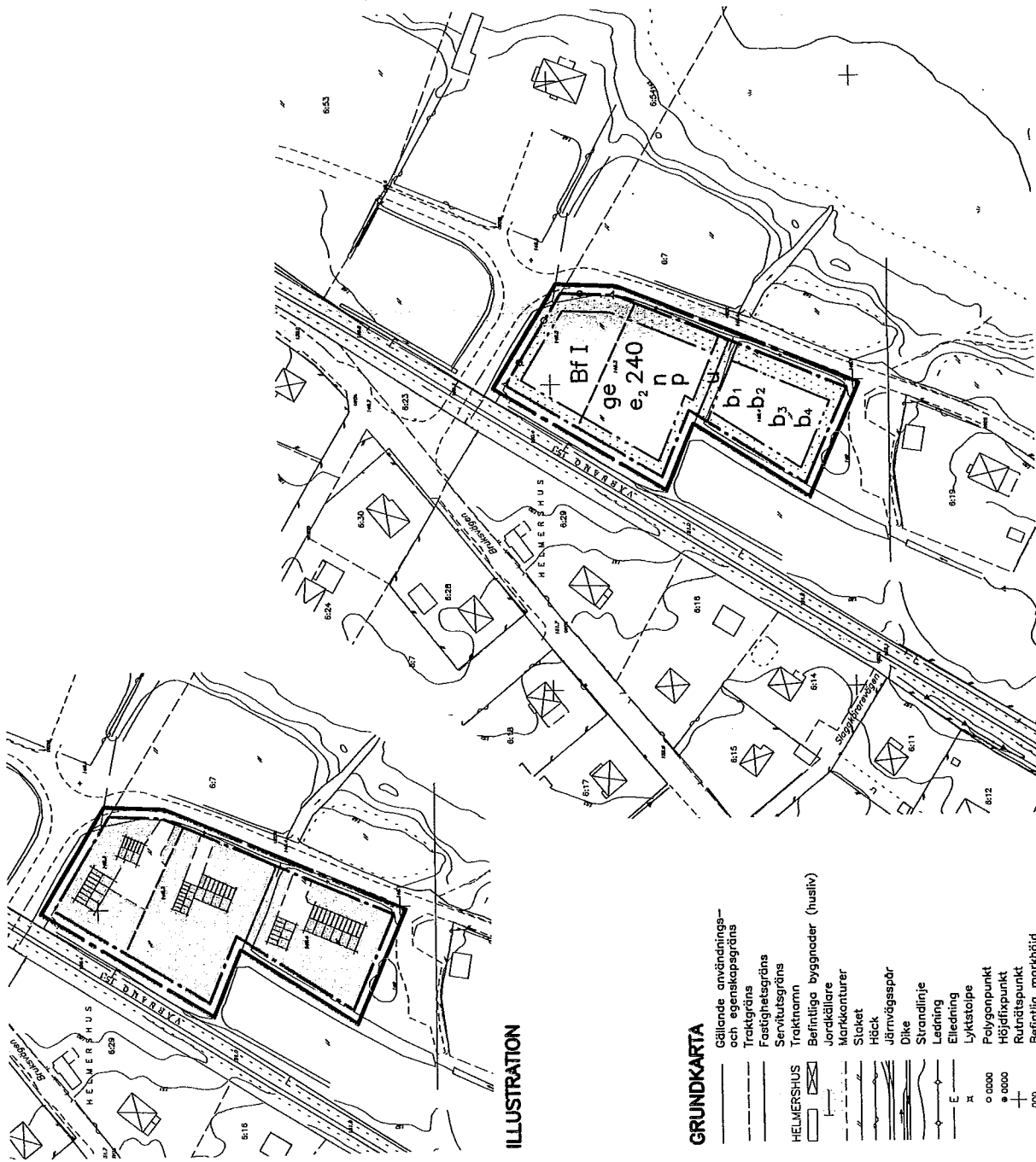
Stadsarkitekt

Antagen av KF:
Laga kraft:

Dnr 04.1990
L 214



Skala 1:1500
0 10 20 30 40 50 100 m



ILLUSTRATION

GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- Traktnamn
- Befintliga byggnader (husiv)
- Jordkällare
- Markkonturer
- Staket
- Häck
- Järnvägsspår
- Dike
- Strandlinje
- Ledning
- Elledning
- Lyktestolpe
- Polygonpunkt
- Höjdpunkt
- Rutnätspunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1981–2005, standard 2. Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m.

Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor
Fastighetsredovisningen aktuell 2005-03-01

mättningschef
Ulf Östberg