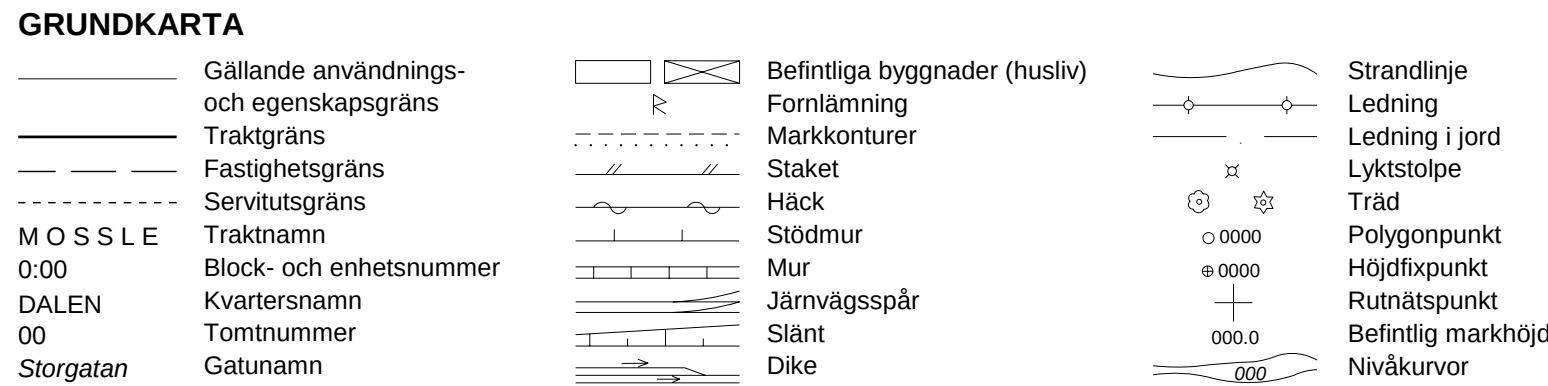
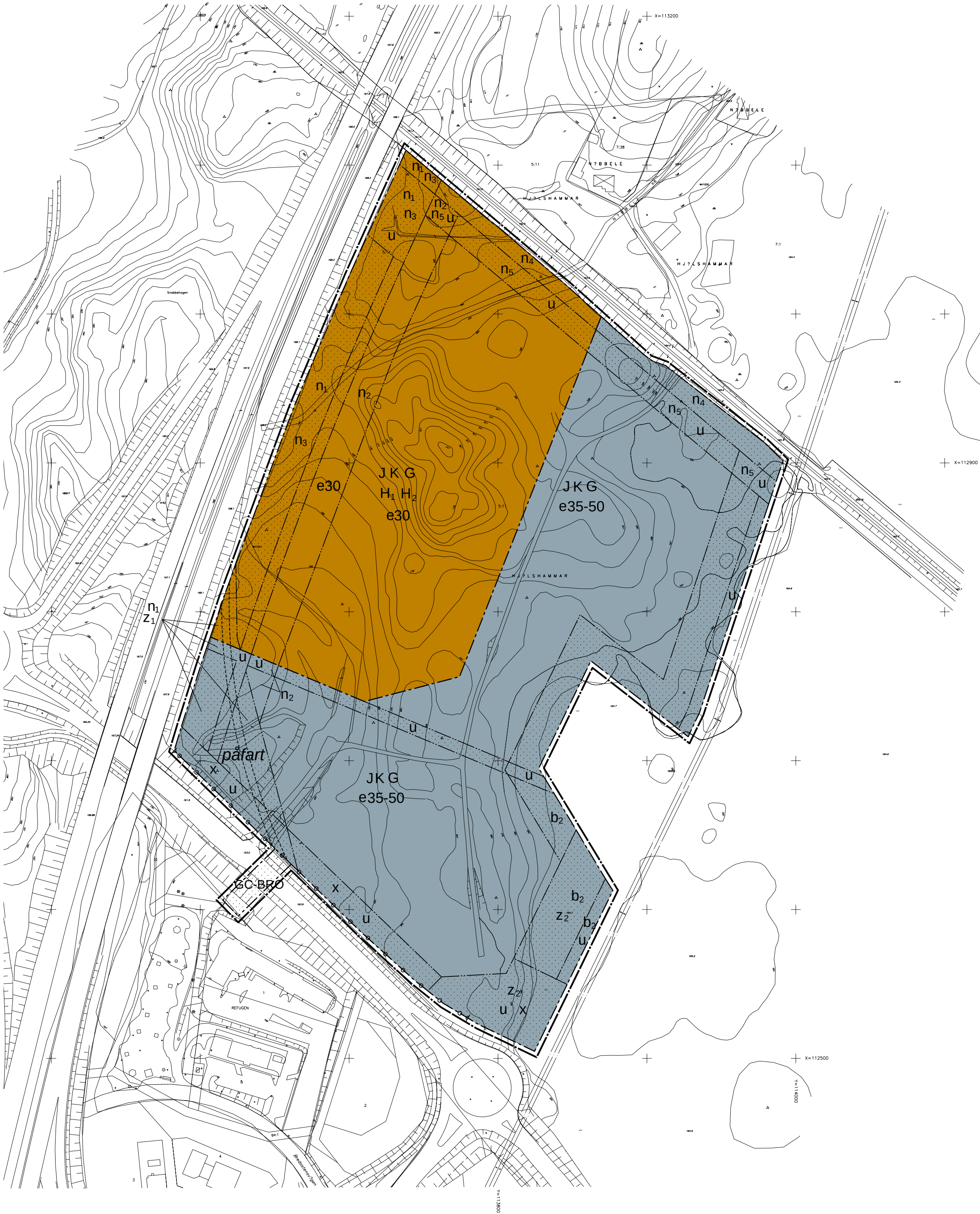


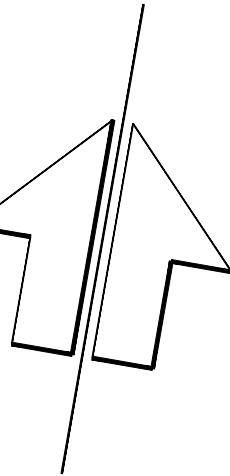
Efter laga kraft har det uppdagats att symboler i plankartan gällande högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet har fallit bort. I laga kraft vunnen planbeskrivning står det:
"Byggnadshöjden är satt till 8 meter i den södra delen och 10 meter i den norra."

Denna ram med text är tillagd av Behnam Sharo och Frida Fält 2018-12-05.



Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2007-03-02 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef



F341 (F 337)

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Inom områden med nedanstående beteckning är endast angiven användning och utformning tillåten. Där beteckning saknas på plankartan gäller bestämmelsen hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje
- Utgående användnings- och/eller egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- GC-BRO Gång- och cykelbro

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- H₁ Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln. Max 4000 m2 bruttoarea. (BTA)
- H₂ Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln alternativt handel med livsmedel. Max 3000 m2 bruttoarea (BTA)
- JKG Industri, partihandel
Kontor, hotell och konferens
Bilservice, bilförsäljning, vägresterang och motell

UTNYTTJANDEGRAD

- e 35-50 Tillåten byggnadsyta i procent av tomtytan. <5000 m2 = 35%, 5001-10000 m2 = 40%, >10000 m2 = 50%
- e 30 Tillåten byggnadsyta i procent av tomtytan

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
 - u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
 - Z₁ Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik (påfart E4) och för upplåtelse med vägrätt
 - Z₂ Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik även från angränsande fastighet i öster. (Infart från väg 27/rondell)
- MARKENS ANORDNANDE**
- n₁ Marken skall planteras med träd, i huvudsak enligt till planen hörande illustration. Parkering, körytor och upplag får inte anordnas.
 - n₂ Upplag får inte anordnas
 - n₃ Skyttar och liknande anordningar får inte uppföras inom området
 - n₄ Marken skall hållas planterad. Parkering, körytor och upplag får inte anordnas.
 - n₅ Upplag och parkering får inte anordnas.
 - Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- p Byggnader skall paceras minst 10 m från tomtgräns
- f Med hänsyn till områdets exponerade läge är det av särskilt stor vikt att såväl byggnader som omgivande tomtmark ges en estetiskt tilltalande utformning. T ex skall fasader ut mot omgivande vägar (E4, väg 27) utformas på ett estetiskt godtagbart sätt
- b₁ Kommunens vattenledningsnät har en kapacitet på 17 liter/sekund. Det bedöms vara tillräckligt för anläggningar med låg och normal brandbelastning. Övriga anläggningar kräver särskilda åtgärder. Det kommunala dagvattenssystemet är dimensionerat för en avrinning från tomtmark motsvarande en hårdgjord yta av max 50 % av tomtytan (avrinningskoefficient k=0,5). Vid större andel hårdgjord yta skall dagvattnet fördröjas inom tomtmark så att motsvarande maximal avrinning begränsas.
- b₂ Vid allt schaktningsarbete inom området skall särskild hänsyn iaktas till närheten av område med slamdeponi

STÖRNINGSSKYDD

- m Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

ILLUSTRATIONER

- påfart Framtida påfart till väg E4

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Dnr 06.0504.211

Del av HJÄLSHAMMAR 5:11 Verksamhetsområde Högalund

i Värnamo stad och kommun

Upprättad i mars 2007
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2007-05-31
Laga kraft: 2007-07-02

Annacarin Holm
planförfattare



TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

ÄNDRADE/NYA BESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- H₁ Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln.

- H₂ Handel med livsmedel. Max 3000 m2 bruttoarea (BTA)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- f Med hänsyn till områdets exponerade läge är det av särskilt stor vikt att såväl byggnader som omgivande tomtmark ges en estetiskt tilltalande utformning. T ex skall fasader ut mot omgivande vägar (E4, väg 27) och järnväg utformas på ett estetiskt godtagbart sätt

UPPHÄVDA BESTÄMMELSER

- H₁ Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln. Max 4000 m2 bruttoarea. (BTA)

- H₂ Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln alternativt handel med livsmedel. Max 3000 m2 bruttoarea (BTA)

- f Med hänsyn till områdets exponerade läge är det av särskilt stor vikt att såväl byggnader som omgivande tomtmark ges en estetiskt tilltalande utformning. T ex skall fasader ut mot omgivande vägar(E4, väg 27) utformas på ett estetiskt godtagbart sätt

Denna ändring skall läsas tillsammans med detaljplan F337

ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplan för

Dnr 08.0904.211

Del av HJÄLSHAMMAR 5:11 Verksamhetsområde Högalund

i Värnamo stad och kommun

Upprättad i maj 2008
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2008-08-28
Laga kraft: 2008-09-25

Annacarin Holm
planförfattare



Ändring av detaljplan för
Del av Hjälshammar 5:11,
Verksamhetsområde Högalund
 i Värnamo stad och kommun

Dnr 08.0904.211

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

(Denna planbeskrivning skall läsas tillsammans med detaljplan F337)

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Tillägg till planbestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning

Någon ändring av plankartan är inte aktuell, varför den gamla/antagna plankartan F337 fortfarande gäller i sin helhet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är beläget i korsningen väg E4 och väg 27 med tillfart via ett fjärde ben på befintlig cirkulationsplats utmed väg 27. Området omfattas idag av detaljplan antagen 2007. Denna detaljplan medger i huvudsak industri, kontor och bilservice. Inom ett ca 53 750 m² stort område närmast E4:an medges även handel, dock inte på hela byggrätten som är 30 % av tomtytan. Handel medges för max 7000 m², varav 3000 m² får utgöra handel med livsmedel.

Ett förslag till ändring av planbestämmelserna är nu framtaget med avsikten att medge handel på hela byggrätten inom det område som idag endast delvis medger handel. Den föreslagna förändringen ger en byggrätt för handel på drygt 16000 m² (53750 m² x 30%). Handel med livsmedel ökas dock inte utan här är byggrätten fortfarande maximerat till 3000 m².

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens kapitel om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden och kapitlet om miljö kvalitetsnormer (MB 3 och 5 kap). Området bedöms vara lämpligt för de verksamheter som föreslås i planförslaget.

PLANDATA

Planområdet är beläget sydöst om Värnamo stad och i den nordöstra kvadranten av korsningen väg E4 och väg 27.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller idag detaljplan F 337 antagen 2007-05-31.

Kommunstyrelsen gav, genom beslut 2008-04-21, miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra gällande plan för Hjalshammar 5:11, verksamhetsområde Högalund. Uppdraget innebar att handelsytan skulle ökas i den utsträckning som nu föreslås.

Behovsbedömning (Miljöbedömning / miljökonsekvensbeskrivning)

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap, 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning gjordes då nu gällande detaljplan arbetades fram. Bedömningen var då att ett genomförande av planförslaget inte skulle medföra en betydande påverkan, och att någon miljöbedömning / miljökonsekvensbeskrivning inte behövdes. Man pekade dock på ett antal frågeställningar som särskilt skulle iakttas, däribland trafikfrågan och dess påverkan på bl a Malmövägen. En utökning av handelsytan kan innebära ytterligare ökad trafik till området och därmed omkringliggande vägar och gator in mot Värnamo stad.. I takt med att området byggs ut skall därför trafiksituationen på t ex Malmövägen beaktas. Kontinuerliga trafikmätningar bör göras för att se om några åtgärder behöver vidtas för att minska bullret för intilliggande bostadsfastigheter.

I övrigt bedöms ändringen av planbestämmelserna inte medföra några konsekvenser som skulle kunna ge betydande påverkan på miljön, och någon miljöbedömning föreslås därför inte göras.

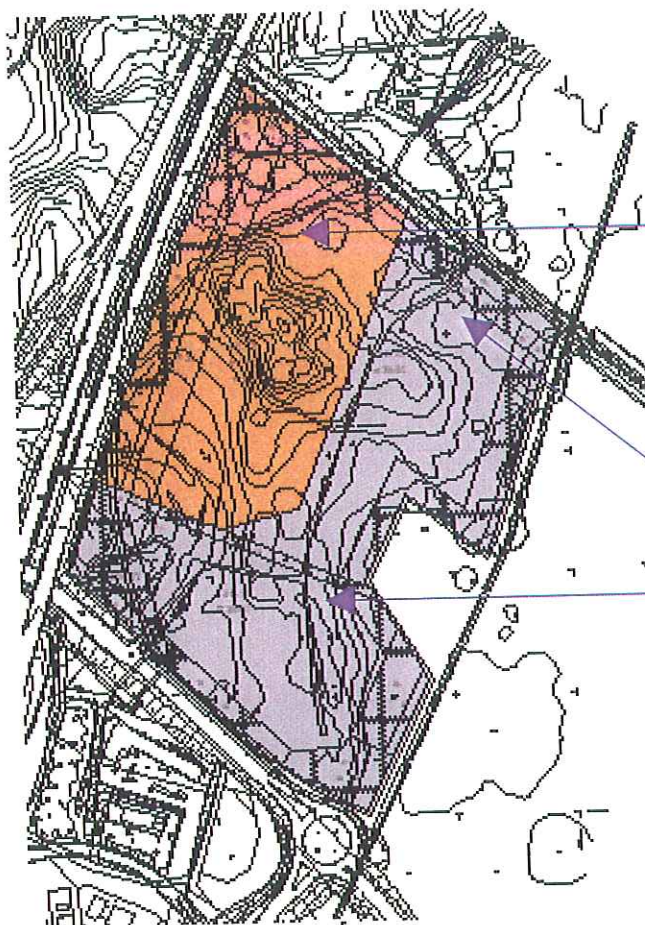
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden

Gällande detaljplan F337, antagen 2007, omfattar totalt ca 13 ha verksamhetsområde. Inom dessa 13 ha medges till viss del handel inom ett område som är 53 750 m² stort. Det är detta område, utmed E4:an, som nu föreslås få en ändring av bestämmelserna vad gäller omfattningen av byggrätten för handel. Den totala byggrätten för området är 30 %, vilket är drygt 16000 m². Av detta får, enligt gällande detaljplan, totalt 7000 m² utgöra handel, varav 3000 m² livsmedel. Resterande 4000 m² får utgöra handel med sällanköpsvaror (skrymmande varor som komplement till centrumhandeln).

Den föreslagna ändringen av planbestämmelserna innebär att hela byggrätten på 30 % (ca 16000 m²) får nyttjas för sällanköpshandel (handel med skrymmande varor som komplement till centrumhandeln). Omfattningen på handel med livsmedel föreslås dock fortfarande vara begränsat till 3000 m².

Sammanfattningsvis föreslås möjligheten till handel öka med ca 9000 m².



Bestämmelserna i gällande plan medger handel 7000 m², varav 3000 m² livsmedel. Därutöver industri, kontor, bilservice m m

ÄNDRING AV PLAN-BESTÄMMELSERNA FÖR HANDEL FÖRESLÅS!

Bestämmelserna i gällande plan medger industri, kontor, bilservice m m.

INGEN FÖRÄNDRING FÖRESLÅS !

Vidare föreslås en förändring av betydelsen för bestämmelsen "F", innebärande att kravet på en estetiskt tilltalande utformning av fasader och tomtmark ut mot omgivande vägar, även ska gälla mot järnvägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för denna ändring slutar samtidigt som genomförandetiden för detaljplan F337, för vilken ändringen gäller. Det innebär fem år efter laga krafts datum som är 2007-07-02.

Konsekvenser av planens genomförande

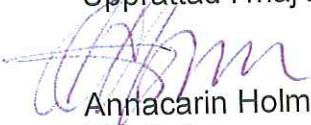
Diskussionen har i allt väsentligt handlat om konsekvenserna för handeln i centrum och i halvexterna lägen som t ex Kärnan. Nu gällande plan med 7000 m² handel grundar sig på en handelsutredning som gjordes under 2004. Handelsutredningens syfte var att finna en etableringsnivå som kompletterar och inte skadar stadskärnan. Man tittade här på en tidsperiod fram till år 2010. Slutsatsen av utredningen blev att en stark tillväxt och konsumtionsökning skulle innebära att stadskärnan behöver avlastas/kompletteras för att inte omsättningen skall försvinna ut till andra kommuner. En begränsad extern etablering ihop med satsningar i stadskärnan/centrum föreslogs. Med utgångspunkt från detta antogs detaljplanen för Högalund 2007. (Detaljplanerna för kommunens område Bredasten, medger idag en handel med skrymmande varor på maximalt 4000 m².)

Bedömningen idag är att; den befolkningsökning som handelsutredningen minst förväntade sig fram till 2010 med en befolkning på runt 33100 invånare i kommunen, sannolikt kommer att uppfyllas. Förhoppningen är även att en extern etablering inte bara behåller utan även tar tillbaka en del av den köpkraft som idag försvinner till exempelvis Jönköping och Växjö. En ökning av handelsmöjligheten på Högalund till totalt 16 000 m², bedöms vara rimlig och inte i något väsentligt påverka centrumhandeln eller handeln i halvexterna lägen.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Upprättad i maj 2008



Annacarin Holm
Planförfattare

Ändringen av detaljplanen för
DEL AV HJÄLSHAMMAR 5:11
Verksamhetsområde Högalund
I Värnamo stad

Dnr 08.0904.211

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
(Denna genomförandebeskrivning skall läsas tillsammans med genomförandebeskrivningen till detaljplan F337)

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal

Det exploateringsavtal som tecknades i samband med att den ursprungliga detaljplanen togs fram gäller i tillämpliga delar även efter den justering av detaljplanen som detta tillägg innebär.

Markägoförhållanden

De markregleringar som överkoms i exploateringsavtalet har genomförts. Inom området finns en vägsamfällighet. En fastighetsbildningsförrättning pågår som innebär att denna kommer att tas bort.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen
Upprättad i maj 2008



Britt Andersson