

GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Servitutsgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- Kvarternamn
- Tomtnummer
- Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Jordkällare
- Fornlämning
- Markkonturer
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur
- Järnvägsspår
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Ledning
- Teleledning i jord
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätpunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkarta upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–2003, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2003–04–01. Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Användningsgräns/egenskapsgräns från vilken mindre avvikelser får ske
- Utgående användnings- och egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- NATUR Naturområde
- INFART Infartstrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J Industri
- T Järnvägstrafik
- TJ Järnvägstrafik, industri

UTNYTTJANDEGRAD

- e 1 35–50 Största byggnadsarea i procent av tomtytan för olika tomtstorlekar:
<5000 kvm tomtyta = 35 %
5001–10000 kvm tomtyta = 40 %
>10000 kvm tomtyta = 50 %

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken får inte bebyggas
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 10.0 Högsta byggnadshöjd i meter

MARKENS ANORDNANDE

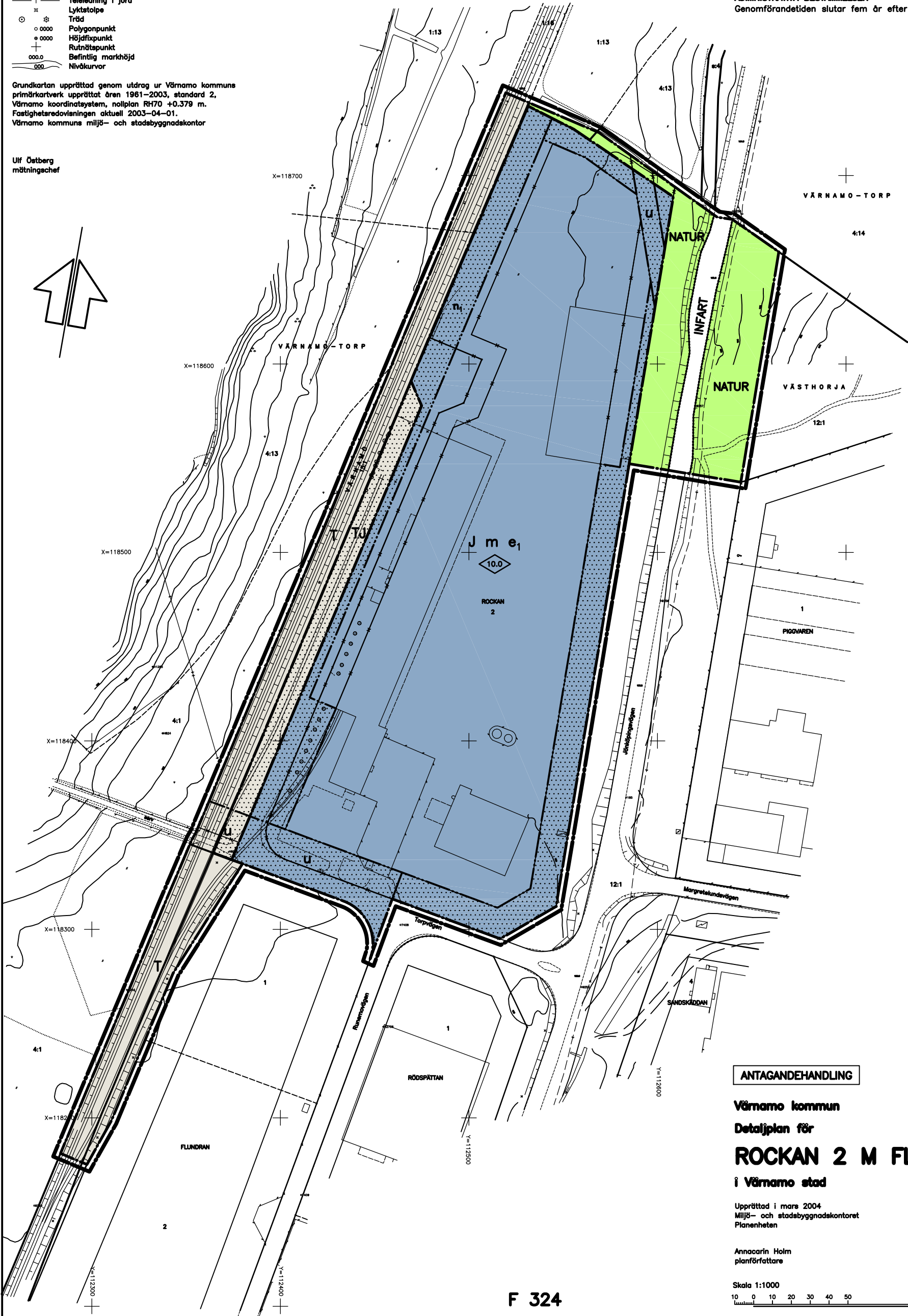
- n1 Området får ej användas för parkering eller upplag

STÖRNINGSKYDD

- m Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft



ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Detaljplan för

ROCKAN 2 M FL

i Värnamo stad

Upprättad i mars 2004
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planenheten

Annacarin Holm
planförfattare

Skala 1:1000



Dnr 02.1317
L 211

Antagen av MSN: 2005–04–25
Laga kraft: 2005–07–13

Värnamo kommun
Detaljplan för
ROCKAN 2 M FL
i Värnamo stad

Dnr 02.1317
L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000, med tillhörande planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Efter samrådet tillkommer också ett utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

På fastigheten Rockan 2 har företaget Danzas ASG Malkolm AB sina lokaler. Planförslaget syftar till att ge företaget möjlighet till en mindre utbyggnad västerut mot järnvägen. Det innebär att den gata som idag är utlagd här nu överförs till kvartersmark. Även gatumarken mellan kvarteren Rockan och Flundran övergår till kvartersmark varmed också befintlig järnvägsövergång stängs för all trafik.

PLANDATA

Planområdet är beläget utmed Jönköpingsvägen i den norra delen av Värnamo tätort. Det omfattar kvarteret Rockan och en del naturmark/gatumark runtomkring. Planområdets totala areal är ca 7,5 ha, varav ca 5,0 ha utgör befintligt industrikvarter. Ny tillkommande industrimark är endast ca 4500 m². Området avgränsas av järnvägen i väster och Jönköpingsvägen i öster. Söder om ligger kvarteren Flundran och Rödspättan och norr om gränsar planområdet till ej planlagd naturmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Inom området gäller idag huvudsakligen en detaljplan från 1981. Denna medger industri för hela fastigheten Rockan 2, med en exploateringsgrad på en tredjedel av tomtytan. När denna plan gjordes tog man också med en förlängning av Torpvägen norr ut på kv Rockans västra sida. Tanken var att denna skulle tjäna en tänkt ny industritomt i den norra delen av området. Då hela området nu ägs och utnyttjas av Danzas tjänar gatan inte längre sitt tänkta syfte varför den nu läggs till kvartersmark.

Ett principavtal är tecknat mellan Värnamo kommun och Danzas som bl a innebär att kommunen säljer den del av Torpvägen som nu övergår till industrikvarteret. Försäljningen blir aktuell då denna plan vunnit laga kraft. Avtalet är godkänt av kommunstyrelsen som gett miljö- och stadsbyggnadsnämnden planuppdrag.

För den del av Torpvägen som ligger mellan kvarteren Rockan och Flundran gäller en äldre plan från 1973, som lagt fast området som gatumark. Denna del används idag som tillfart till de två bostadshus som ligger på den västra sidan om järnvägen. Överenskommelse har träffats mellan Banverket och fastighetsägarna om en ny tillfart från andra hållet (västerifrån). Anledningen till detta är Banverkets ambitioner att få bort samtliga plankorsningar över järnvägen.

Då denna överenskommelse nu kommit till stånd kan även denna del av Torpvägen läggas till kvartersmark. Överlåtelse av denna mark får dock avvakta till dess att järnvägsövergången stängs och berörda fastigheter fått sin nya tillfart.

I den fördjupade översiktsplanen för Värnamo centrum, "Värnamo 2000" från 1986, är området upptaget för industri/service.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och geoteknik

Den huvudsakliga delen av planområdet är ianspråktaget av Danzas ASG Malkolms AB. Mellan industrikvarteret och Jönköpingsvägen är dock naturmark utlagd. Några särskilda naturvärden finns inte inom området.

En översiktlig geoteknisk undersökning från 1972 är gjord och omfattar del av industrikvarteret. Denna visar att marken delvis består av mo och grovmo till stort djup, delvis av torv och gyttja och delvis av lera/mjåla. För detaljbestämning av enskilda byggnadsobjekt måste kompletterande undersökningar utföras.

Fornlämningar

Några registrerade fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelse / verksamheter

Fastigheten Rockan 1 är idag bebyggd till ca 20 %, vilket får anses som en mycket låg exploatering med hänsyn till tomtens storlek om ca 50 000 m². Nu gällande plan medger industriverksamhet med ett exploateringstal på en tredjedel av tomtytan. I linje med övriga nya industrikvarter sätts nu exploateringsgraden i relation till tomtstorleken, innebärande att en tomt på upp till 5000 m² får bebyggas med 35 %, en tomt på mellan 5000–10000 m² får bebyggas med 40 % och en tomt över 10000 m² får en byggrätt om 50 %. För Rockan 2 ger det en byggrätt på 50 % av tomtytan. Byggnadshöjden är satt till 10 meter (befintlig plan medger 7 m).

På tomten finns idag ett lager som delvis ligger på "prickmark" (mark som inte får bebyggas) ut mot Jönköpingsvägen. Med hänsyn till att det mellan Jönköpingsvägen och kvarteret också finns ett naturområde och att lagret därmed inte stör sikt etc. samt att byggnaden är i mycket gott skick, läggs det nu fast på plankartan. En förlängning av lagret norrut medges också.

Miljö/störningar

Planområdet bedöms inte vara beläget på sådant sätt att några särskilda miljökrav behöver ställas utöver vad som normalt gäller, d v s att verksamheten inte får vara farlig eller störande för omgivningen. Befintlig verksamhet inom planområdet kan heller inte anses vara någon miljöstörande verksamhet. Verksamheten på fastigheten innebär dock ett stort antal transporter vilka i relativt stor utsträckning belastar Jönköpingsvägen och Lagastigen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger i sin helhet utanför yttre skyddsområdet för Värnamos grundvattentäkt.

Gator och trafik

Planområdet ligger utmed Jönköpingsvägen och har sin tillfart via Torpvägen. Torpvägen är idag planlagd ut till järnvägen och därefter fortsätter den norrut mellan Rockan 2 och järnvägen. Denna del av gatan kom till för att kunna tjäna en tänkt ny tomt i den norra delen av kvarteret Rockan.

Eftersom Danzas nu äger hela kvarteret och också har ett framtida behov av hela tomten tas denna del av Torpvägen bort från planen och övergår istället till kvartersmark.

I gällande plan är också en plankorsning över järnvägen säkrad för allmän trafik. Denna tas nu bort. Anledningen till detta är att Banverket har ambitionen att stänga samtliga plankorsningar. Avtal är tecknat med berörda markägare på den västra sidan av järnvägen innebärande att dessa nu får en ny utfart västerut.

Teknisk försörjning

Tomten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattnet går idag söderut via ett dikessystem och mynnar slutligen ut i Lagan vid Ånabäck.

Inom fastigheten finns oljeavskiljare i samband med en tvättanläggning och två oljecisterner. Risk för förorening av dagvattnet kommer också från kör- och parkeringsytor. Det är angeläget att man, vid framtida planering av dagvattenhanteringen, även tar hänsyn till risken för oljeutsläpp o d från dessa.

Över det nordöstra hörnet av fastigheten går kommunala VA-ledningar till Hörle. Dessa måste säkerställas i plan varför ett u-område är utlagt över området.

Värnamo energi har kablar som går från Jönköpingsvägen in på Torpvägen och västerut över järnvägen. För den del av Torpvägen som nu övergår till kvartersmark läggs ett u-område ut för att säkerställa kablarna. Inom kvarteret finns också en transformatorstation. Denna är dock enbart för Danzas bruk varför den inte kräver någon särskild bestämmelse på plankartan.

Radon

Enligt en översiktlig markradonundersökning gjord 1992 ingår planområdet i ett s k lågriskområde, vilket innebär att inga särskilda byggnadstekniska åtgärder (med anledning av radonförekomst) krävs vid byggnation.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen kan ej anses vara av något större allmänt intresse. Planen hanteras därför med ett enkelt planförfarande, innebärande att den antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden direkt efter samrådet.

Planförslaget innebär att kvarteren Rockan och Flundran kommer att hänga samman utan allmän platsmark emellan. Vid kommande förrättning skall därför Rockan 2 ombildas till en tomt i kvarteret Flundran.

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Värnamo i mars 2004

PLANENHETEN



Annacarin Holm
planförfattare

Antagen av Msn: 2005-04-25
Laga kraft: 2005-07-13

Detaljplan för
ROCKAN 2 M FL

Dnr 02.1317

I Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget beräknas antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i april 2005. Bygglov i enlighet med detaljplanen kan ges då detaljplanen vunnit laga.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar för vatten- och avloppsförsörjningen i området. Värnamo Energi har ansvar för elnätet. För genomförandet i övrigt svarar Danzas.

Avtal

Ett avtal har tidigare tecknats mellan kommunen och Danzas om principerna för denna detaljplaneändring och de villkor som skall gälla vid kommande marköverlåtelse. Detta avtal skall nu fullföljas genom att kommunen säljer det område som finns mellan spårområdet och Rockan 2.

Den kvartersmark som skapas strax söder om Rockan 2 kommer att överlåtas vid senare tillfälle.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Kommunen, Banverket och Danzas ASG Malkolm AB äger marken inom planområdet.

Fastighetsbildning

Det område som kommunen överlåter till Danzas skall överföras till Rockan 2 genom fastighetsreglering. Hela Rockan 2 skall ombildas till tomt i kvarteret Flundran.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planförslaget medför inga investeringskostnader för kommunen.
Kommunen får vissa intäkter i samband med markförsäljning och genom VA-avgift för tillkommande tomtyta.

TEKNISKA FRÅGOR

I avtalet med Danzas kommer den VA-ledning som finns i kvarteret Rockans nordöstra hörn (U-område) att säkerställas med servitut. Detsamma gäller den elkabel som finns i planområdets södra gräns (U-område).

Nuvarande gata i planområdets södra gräns kommer att upphöra som gata då vägen som nu går över järnvägen stängs. Det bedöms ske inom något år.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen
Värnamo i april 2005



Britt Andersson

Antagen av Msn: 2005-04-25
Laga kraft: 2005-07-13