



GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- Kvartersnamn
- Tomtnummer
- Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Markkonturer
- Staket
- Häck
- Mur
- Slätt
- Strandlinje
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätspunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–2002, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2002–05–21 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns från vilken mindre avvikelse får göras
- 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

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- H+K Kontor och handel, varav max 1600 kvm byggnadsarea för utgöra handel med livsmedel

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

gc/plantering Gång- och cykelväg / gatuplantering

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus / teknikhus
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Befintlig vegetation skall i huvudsak sparas
- n2 Marken skall bortsett från in- och utfarter hållas planerad och får ej användas för parkering och upplag
- Parkering skall finnas
- In- och utfart får anordnas över området
- Körbar in- och utfart får inte anordnas
- Endast infart får anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Vid utformning av tomt och byggnader ska kvarterets exponerade läge särskilt uppmärksammas. Hänsyn ska också tas till den omgivande stadsbilden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Dnr 02.551
L 211

Detaljplan för

LJUSET 8 MM

i Värnamo stad

Upprättad i juni 2002
Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Antagen av MSN: 2002–08–28
Laga kraft: 2003–03–18

Antagaren
planförfattare

Skala 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 100 150 m

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
 Detaljplan för
 KV LJUSET 8 M M
 i Värnamo stad

Dnr 02.551
 L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser. Till planen hör också denna planbeskrivning, genomförande-beskrivning, illustration samt en fastighetsägarförteckning. Efter samrådet tillkommer ett utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande plan medger kontor och handel för hela Ljuset 8, dock ej livsmedel. Föreliggande planförslag innebär en möjlighet att, inom en begränsad yta, även etablera livsmedelshandel.

PLANDATA / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ligger i den östra delen av Värnamo tätort utmed Nydalavägen/Lagastigen och i direkt anslutning till rondellen vid Plombohusplan. Planförslaget omfattar förutom fastigheten Ljuset 8 även de omkringliggande gatorna/trafikplatserna.

För området gäller idag detaljplan nr 303 från 2000. Denna gjordes utifrån de planer på handelsetablering som då fanns.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planområdet ligger inom ett område med blandad bebyggelse. På den norra sidan om Nydalavägen där Ljuset 8 ligger består bebyggelsen av industri- och servicebyggnader. Exploateringsgraden är förhållandevis låg och det finns gott om fria ytor. Söder om Nydalavägen är bebyggelsestrukturen varierad med både bostadskvarter och kvarter med olika serviceföretag. Fastighetsraden närmast mittemot planområdet består av mindre bostadshus i två våningar. Utmed västra sidan av Lagastigen ligger ett grupphusområde i två plan.

Ljuset 8 är idag obebyggd efter det att befintliga industribyggnader (f d Värnamo maskinaktiebolag) plockats ner.

Planförslaget föreslår nu en byggrätt för handel som omfattar totalt ca 5400 m² byggnadsyta. Utav detta utgör ca 1600 m² byggnadsyta som är möjlig även för livsmedelshandel och som är avgränsad till den västra delen av tomten. Exploateringsgraden blir ca en tredjedel av tomtytan jämfört med 40 % i nu gällande plan.

Det är angeläget att nya byggnader och även omgivande tomtmark utformas med hänsyn till omgivningen och områdets exponerade läge. För att markera vikten av detta har plankartan påförts en bestämmelse som reglerar kravet på hänsynstagande.

Trafik / gator

Planområdet ligger vid rondellen "Plombohusplan", i korsningen Nydalavägen och Lagastigen. Ljuset 8 har sin huvudtillfart från Kapellgatan som ansluter till Nydalavägen öster om fastigheten. Dessutom finns en tillfart från Lagastigen. Förbi kvarteret Ljuset är dock Lagastigen delad med en refug och medger därmed enbart in- och utfart av längsgående trafik. Mittremsan innebär också att trafik som kör ut från Ljuset mot Lagastigen tvingas ta västerut även om man har sitt mål åt andra hållet (österut alt. söderut). För att undvika en ökad trafik på Lagastigen, som redan idag är hårt belastad, tillåts därför enbart infart från Lagastigen.

Trafikmängden på Nydalavägen, i det aktuella snittet, är ca 10000 fordon/dygn och på Lagastigen ca 13000 fordon/dygn. En etablering på kvarteret Ljuset innebär självklart, i förhållande till befintliga förhållanden, en ökning av trafiken på de båda gatusnitten samt i korsningen Nydalavägen-Kapellgatan. Detta planförslag innebär enbart att man inom del av byggrätten går från en typ av handel till en annan (livsmedel). Aktuell livsmedelshandel är att betrakta som en närbutik och vänder sig därför huvudsakligen till kunder som "har vägarna förbi", t ex boende inom Nylunds och Amerikaområdet vilka idag inte har någon närbutik. Den förändring som planförslaget medför är därför i huvudsak en förändring av trafikströmmen och då främst i korsningen Kapellgatan/Nydalavägen. För att underlätta för trafikströmmarna och förbättra trafik-säkerheten i korsningen föreslås en breddning i nordvästra hörnet av Kapellgatan/Nydalavägen och även en förändring av övergångsställena öster och norr om korsningen, för att underlätta för gång- och cykeltrafiken.

Idag används Kapellgatan även flitigt som gång- och cykelväg. Ett gång- och cykelsystem går vidare norrut och ansluter bland annat bort mot Finnvedens gymnasium. Utmed kapellgatan finns möjlighet att förstärka detta genom en anlagd gång- och cykelväg i naturområdet på den östra sidan.

Buller

De av riksdagen beslutade planeringsriktvärdena för vägtrafikbuller vid ett bostadshus är 30 dBA (dygnsekvivalent ljudnivå) inomhus och 55 dBA (dygnsekvivalent ljudnivå) utomhus vid fasad.

Trafikmängden på Lagastigen(13000 fordon/dygn varav 10 % beräknas vara tung trafik) genererar en bullernivå om ca 67 dBA. Bostadsfastigheterna närmast Lagastigen och rondellen fick, för att klara bullervärdena, då de byggdes en bullerdämpande fasad med mycket små fönsterytor ut med Lagastigen. På denna sidan finns inga uteplatser. Trafikmängden på Nydalavägen(10000 fordon/dygn varav 10 % beräknas vara tung trafik) genererar en dygnsekvivalent bullernivå om ca 66 dBA(10 m från vägmitt).

Kapellgatan, som blir huvudinfart till Ljuset 8, är också infart till Värnamo Energi och till Norra kyrkogården/kapellet. Utmed infarten är sedan tidigare naturområden utlagda för att bli en kyrkogården en trevlig entré.

Det är också angeläget att marken närmast Nydalavägen och Lagastigen hålls planterade och får ett trevligt utseende. Av denna anledning har plankartan påförts en bestämmelse som innebär att detta område skall hållas planterat.

Geoteknik

En översiktlig grundundersökning utfördes på 1960-talet av Bjurströms Geotekniska Byrå AB. Den är, för det aktuella planområdet, mycket översiktlig och anger att marken här består av lera eller mjäla vanligen täckt av ett tunt fast lager lera, mo eller sand. I samband med byggnation får noggrannare geotekniska undersökningar utföras.

Inom den nordvästra delen av området har en oljeförorening påträffats. Denna har nu avgränsats och ska grävas bort. Jordprover har också tagits bl a inom området där det tidigare låg ett gjuteri (järn och aluminium). De föroreningar som här påträffats analyseras för närvarande men är troligen ej av den omfattningen att de i dagsläget behöver grävas bort. Bl a med hänsyn till föreslagen markanvändning(kontor och handel) .

Fornlämningar

Några registrerade fornlämningar finns inte inom planområdet. Området är också förhållandevis litet i omfattning och har under lång tid varit bebyggt. Några arkeologiska utredningar kommer därför inte att krävas.

Radon

En översiktlig radonundersökning för kommunen visar att området tillhör ett så kallat lågriskområde, vilket innebär att inga särskilda åtgärder, med hänsyn till radonrisk, krävs vid byggnation.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Planförslaget får anses vara av begränsad allmän betydelse då konsekvenserna av det i huvudsak handlar om en förändring av trafikströmmar i gatorna i anslutning till planområdet. Planen handläggs därför med ett enkelt planförfarande, vilket innebär att den antas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden direkt efter samrådet.

Värnamo i juni 2002

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
planenheten



Annacarin Holm
Planförfattare

Antagen av Mbn: 2002-08-28
Laga kraft: 2003-03-18

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
detaljplan för
Ljuset 8 m fl
i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Planen beräknas antas av kommunen under 2002, och handläggs med enkelt planförfarande.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås till fem år, räknat från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNA- SKAP

Kommunen är huvudman för gator och allmänna platser inom planområdet. Kommunen är ansvarig för VA-nätet. Värnamo Energi svarar för elförsörjningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Marken inom detaljplaneområdet ägs av Corallen i Värnamo AB och till mindre del av kommunen.

AVTAL OCH FASTIGHETS- BILDNING

Den del av Krycklebäcken som ligger inom kvarteret skall hållas i ett snyggt och vårdat skick. Røjning och gallring skall ske i samråd med kommunen. Bäckens skall skötas på ett sådant sätt att genomströmningen inte förhindras. Kommunen sköter det avloppsgaller som finns öst Lagastigen. Den del av bäcken som är kulverterad på tomtmark är markerad som U-område, detta innebär att den skall vara allmän ledning eller öppet dike. Kommunens mark i kvarteret läggs som naturmark i planförslaget.

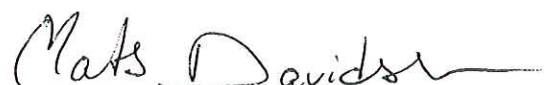
EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMI

Planförslaget medför inga kostnader för kommunen.

Värnamo i juni 2002

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Mats Davidsson

Antagen av Mbn: 2002-08-28

Laga kraft: 2003-03-18