

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, 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns - avvikelse tillåten
- Utgående användnings- och/eller egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- LOKÄLGÄTÄ Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMÄRK

- H Handel
- J Industri

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gcm-väg Gång-, cykel- och mopedväg

UTTNYTTJÄNDEGRÄD

- e₄₀ Högsta exploateringsgraden är 40 procent av fastighetsarean

BEGRÄNSNING AV MÄRKENS BEBYGGÄNDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- cykel- och mopedtrafik

PLÄCERING, UTFORMNING, UTFÖRÄNDE

- 8,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- f Fasaden mot Malmövägen ska utformas med god gestaltning, med tanke på skyltläget vid infarten till Värnamo stad

MÄRKENS ÄNÖRDNÄNDE

- varugård Varugård får anläggas
- parkering Parkeringsplats ska finnas
- Plank kan uppföras
- Körbar utfart får inte anordnas

ÄDMINISTRÄTIVÄ BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft

ÄN TAGÄNDEHÄNDLING

Detaljplan för fastigheterna

Dnr 09.2949.211

KÖRNET 2 ÖCH 3

i Värnamo stad och kommun

Upprättad i april 2010
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av MSN: 2010-05-10
Laga kraft: 2010-06-11

Lina Andersdotter
planarkitekt

SKÄLÄ 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m



GRUNDKÄRTÄ

- | | | |
|--|-------------------------------|--------------------|
| Gällande användnings- och egenskapsgräns | Befintliga byggnader (husliv) | Strandlinje |
| Traktgräns | Fornlämning | Ledning |
| Fastighetsgräns | Markkonturer | Ledning i jord |
| Servitutgräns | Staket | Lykstolpe |
| Traktnamn | Häck | Träd |
| 0:00 Block- och enhetsnummer | Stödmur | Polygonpunkt |
| 00 Kvarternamn | Mur | Höjdfixpunkt |
| 00 Tomtnummer | Järnvägsspår | Rutnätpunkt |
| Storgatan Gatunamn | Slänt | Befintlig markhöjd |
| | Dike | Nivåkurvor |

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000. Fastighetsredovisningen aktuell 2009-12-15 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Håkan Sellgren
mättningschef

F 352

Detaljplan för
Kornet 2 och 3
i Värnamo stad

Dnr 09.2949.211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra fler parkeringsplatser på fastigheterna samt att möjliggöra en tillbyggnad på fastigheten Kornet 3. Då tillbygganden till viss del kommer att ske mot Malmövägen sätts en bestämmelse för reglering av gestaltning av fasaden i planbestämmelserna. Kommunen kommer även att förvärva mer mark i anslutning till Östboplansrondellen vilket kommer att öka möjligheterna till en eventuell framtida breddning av Malmövägen. Planen utförs med enkelt planförfarande.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 och 5 kapitel. Miljöbalkens tredje kapitel behandlar de grundläggande hushållningsbestämmelserna och den tänkta markanvändningen bedöms medföra en god hushållning, från allmän synpunkt.

Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Platsen är belägen i Värnamo stads sydöstra industriområde. Området ligger längs med en av de större trafikerade gatorna i staden. Området är ca 28 000 kvm stort. Platsen ägs av Värnamo kommun, ICA fastigheter AB samt O. Karlbergs eftr. AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun antogs av kommunfullmäktige 2002. En fördjupning av översiktsplanen för delen Värnamo stad antogs 2006. Inget i det aktuella planförslaget strider mot de översiktliga planerna.

Detaljplaner m m

Området omfattas av två detaljplaner; *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Värnamo stad (södra Rörestorp)* samt *Detaljplan för del av Kornet 2 m.fl i Värnamo stad*. Dessa reglerar området till handel och hantverksändamål.

Detaljplanen *Del av Kornet 2 m.fl i Värnamo stad* vann laga kraft under vintern 2006. Dess genomförandetid är ej utgången. Den berör den södra delen av det nu aktuella planområdet vilket gör att flera förutsättningar redan utretts vilka kan användas i arbetet med denna plan.

Program för planområdet

Med anledning av att planprocessen utförs med enkelt planförfarande och att delar av området berörs av detaljplanläggning för endast tre år sedan, anses inte området kräva ett programskede.

Behovsbedömning (Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning)

Vid upprättande av detaljplaner ska det göras en behovsbedömning som visar om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5:e kapitel samt Miljöbalkens 6:e kapitel. Om så är fallet skall planen bli föremål för miljöbedömning, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Underlaget till behovsbedömningen har skett utifrån en checklista för identifiering av aspekter som kan medföra konsekvenser för miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser, såväl på kort som på lång sikt. Bedömningen görs att planen inte medför sådan påverkan att den kräver miljökonsekvensbeskrivning. Den sammanfattande bedömningen från behovsbedömning följer här:

Platsens förutsättningar

Detaljplaneområdet är idag bebyggt med handelslokaler. Mycket mark är ianspråktagen i form av hårdgjord yta till parkeringar, vägar och byggnader. Platsen ligger längs med Malmövägen i ett område med handelsverksamhet, lättare industri och skola.

Planens styrande egenskaper

Planförslaget innebär att parkeringsplatserna längs med Malmövägen utökas med ca 20 stycken. En ca 200 kvm bit mark kommer att frigöras för allmän platsmark vilken kommer att användas om en breddning av Malmövägen blir aktuell i framtiden. Förändringar i fasaden mot Malmövägen ska avvägas och göras estetiskt tilltalande.

Planens tänkbara effekter och konsekvenser

Eventuellt kommer det att ske en ökning av trafik till området när fler parkeringsplatser frigörs. Detta kommer i sin tur innebära att en viss ökning av utsläpp kommer att ske. Den av kommunen förvärvade marken kommer att skapa goda förutsättningar att skapa en bättre trafiksituation i framtiden.

Länsstyrelsen meddelar i sitt yttrande inkommit 3 mars 2010, att man inte har något att erinra mot behovsbedömningen.

Kommunala beslut i övrigt

Ett avtal om förvärv av mark har upprättats mellan Värnamo kommun och berörda fastighetsägare. Tanken är att ca 230 kvm mark längs med Malmövägen i norr ska förvärfas av Värnamo kommun från ICA fastigheter AB, och ca 55 kvm mark i söder längs med Malmövägen ska förvärfas av ICA fastigheter AB från Värnamo kommun. O. Karlbergs eftr. AB kommer att förvärva ca 730 kvm mark från Värnamo kommun.

Kommunstyrelsen gav uppdrag om att upprätta detaljplan 2009-12-07.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Natur

Inom området finns inga naturområden. En liten remsa med gräs finns längs med Malmövägen.

Geotekniska förhållanden

Marken består av sand, silt och lera. Inga speciella anläggningskrav krävs på parkeringen, dock kräver nybyggnationen pålning eftersom marken har sättningsrisk.

Radon

Enligt en översiktlig radonundersökning från 1992 ligger planområdet inom ett så kallat lågriskområde för radon ($< 10 \text{ kBq/m}^3$ – LTH och SGU, 1992). Det innebär att inga särskilda byggnadstekniska åtgärder krävs med anledning av radonrisken.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse, service

Planområdet ingår i ett lättare verksamhets- och handelsområde och fungerar som arbetsplats för ett flertal personer. Handelsverksamheten består idag av dagligvaruhandel och detaljhandel i form av en möbelaffär, en butik med badrumsföremål samt en bygghandel. På angränsande planområde i öster finns Östboskolan där Finnvedens utbildningscentrum har sina lokaler.

Tillgänglighet

Området har god tillgänglighet för bil- och kollektivtrafik, men även för gång- och cykeltrafik. Planområdet trafikmatas från Malmövägen, via Ringvägen och Expovägen. Parallellt med Malmövägen löper en gång- och cykelväg.

Byggnadskultur och gestaltning

ICA kommer att bygga till sina lokaler mot Malmövägen och mot sin egna parkering vid ingången till byggnaden. Då byggnaden ligger belägen vid infarten till Värnamo stad ställs krav på dess utformning och gestaltning. Detta regleras genom planbestämmelsen "f". Denna planbestämmelse gäller även fastigheten Kornet 2.

Fastigheterna Kornet 2 och 3 får beteckningen "H" vilket innebär handel. En liten del av planen i söder, tillhörande fastigheten Rågen 1, regleras till industri i enlighet med bestämmelser i tidigare plan. Fastigheterna inom området är reglerade till en höjd av 8 meter.

I söder på fastigheten Kornet 2 finns en yta avsatt för varugård. Denna varugård finns på tomten idag och används till ett utomhuslager med varor till försäljning.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafikmatas från Malmövägen via Expovägen och planförslaget kommer ge en marginell påverkan på dagens trafiksituation. Dock kan en viss trafikökning tänkas uppkomma i och med utbyggnad av lokaler samt fler parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen till området är god. Malmövägen trafikeras av Länstrafiken och i närheten av planområdet finns det busshållsplatser.

Parkering, varumottagning, utfarter

Utbyggnad av lokalerna på Kornet 2 har gjort att parkeringsplatserna inte längre räcker till och man vill därför utöka med ett 20-tal platser. Utökningen kommer att ske ut mot Malmövägen. Kornet 3 kommer att bygga ut sina lokaler mot Malmövägen och samtidigt utöka sin parkering med runt 14 platser. Planen medger parkering på stora delar av fastigheterna.

Varumottagning till fastigheterna sker från Expovägen och hanteras på den egna gården.

Utfartsförbud är placerat längs med hela Malmövägen och Ringvägen, se beteckning på plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i ett befintligt industri- och handelsområde och är redan idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp. I och med förändringar av fastighetsgränserna kommer förbindelsepunkterna för VA att justeras.

Dagvatten tas om hand av via befintlig servisledning som leder vattnet till ett dike, vilket mynnar ut i Lagan.

El och tele

El, fjärrvärme och tele finns framdraget. Optokablar ligger placerade i områdets södra del, därav placeras ett u-område i denna del av planen.

Avfall, återvinning

En återvinningsstation för allmänheten ligger belägen på ICA:s fastighet i den sydöstra delen av parkeringen. Här finns sektioner för papper, plast och glas.

I övrigt ansvarar verksamheterna för sin egen avfallshantering.

Miljömålen

Bedömningen har gjorts att ingen av de 16 nationella miljömålen ges någon större påverkan av planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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. Miljökvalitetsnormer finns bl a gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxider (främst kvävedioxid), svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly samt partiklar. Från och med 2010 tillämpas även ett gränsvärde för halten marknära ozon.

Värnamo kommun har under ett tiotal år utfört mätningar för att följa luftkvaliteten i tätortsmiljön. Luftmätningar har utförts under vinterhalvåret på Kyrkogatan 12 i Värnamo med luftintag mot Bäcklunden/Krycklebacken. Resultaten visar att man klarar de miljökvalitetsnormer som gäller. Baserat på dessa mätningar kan man göra bedömningen att miljökvalitetsnormerna klaras även i det för detaljplan aktuella området.

Den faktor som ligger närmast gränsen är stoft/inandningsbara partiklar PM 10.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år. Planen hanteras med enkelt planförfarande.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

april 2010



Lina Andersdotter
Planarkitekt

ANTAGEN AV MSN: 2010-05-10
laga kraft: 2010-06-11

Detaljplan för
Kornet 2 och 3
I Värnamo stad och kommun

Dnr 09.2949.211

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen kommer förmodligen att hanteras med enkelt planförfarande, vilket bl a innebär att miljö – och stadsbyggnadsnämnden kan anta detaljplane under våren 2010. I annat fall kommer detaljplanen att antas av kommunfullmäktige. Det bedöms i så fall inte kunna ske förrän i början av hösten.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

De två fastighetsägarna O Karlbergs Eftr AB och ICA-Fastigheter Sverige AB ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för gator och allmänna platser. Kommunen ansvarar också för vatten- och avloppsnätet i området. Värnamo Energi ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden och fastighetsbildning

Efter genomförandet av de avtal som tecknats mellan kommunen och ovan nämnda fastighetsägare äger kommunen all allmän plats mark inom detaljplaneområdet och all kvartersmark ägs av fastighetsägarna. Erforderliga markregleringar skall ske genom sedvanliga fastighetsbildningsåtgärder.

Servitut (ej inskrivet) tecknat mellan kommunen och O Karlbergs Eftr AB avseende dräneringsledningar erfordras inte längre då aktuell mark övergår till Kornet 2 i samband med de planerade markregleringarna. Rätt för TeliaSonera att bibehålla kablar inom det område som kommunen överlätit till Ica skall säkras på sätt som överenskommes mellan Ica och TeliaSonera.

EKONOMISKA FRÅGORPlanekonomi

Detaljplanen innebär inga omedelbara kostnader för kommunen. Om en breddning av Malmövägen blir aktuell i framtiden hanteras detta som ett särskilt ärende. Några särskilda medel finns således inte avsatta för detta nu.

Kommunen får vissa intäkter i samband med markförsäljning.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

April 2010

Värnamo kommun


Britt Andersson

ANTAGEN AV MSN: 2010-05-10
LAGA KRAFT: 2010-06-11