

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p** Byggnader skall placeras minst tolv meter från tomtgräns.
Högsta antal våningar
Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.
f Med hänsyn till områdets representativa läge är det av särskild vikt att byggnader här ges en estetiskt tilltalande utformning.

STÖRNINGSSKYDD

- m** Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

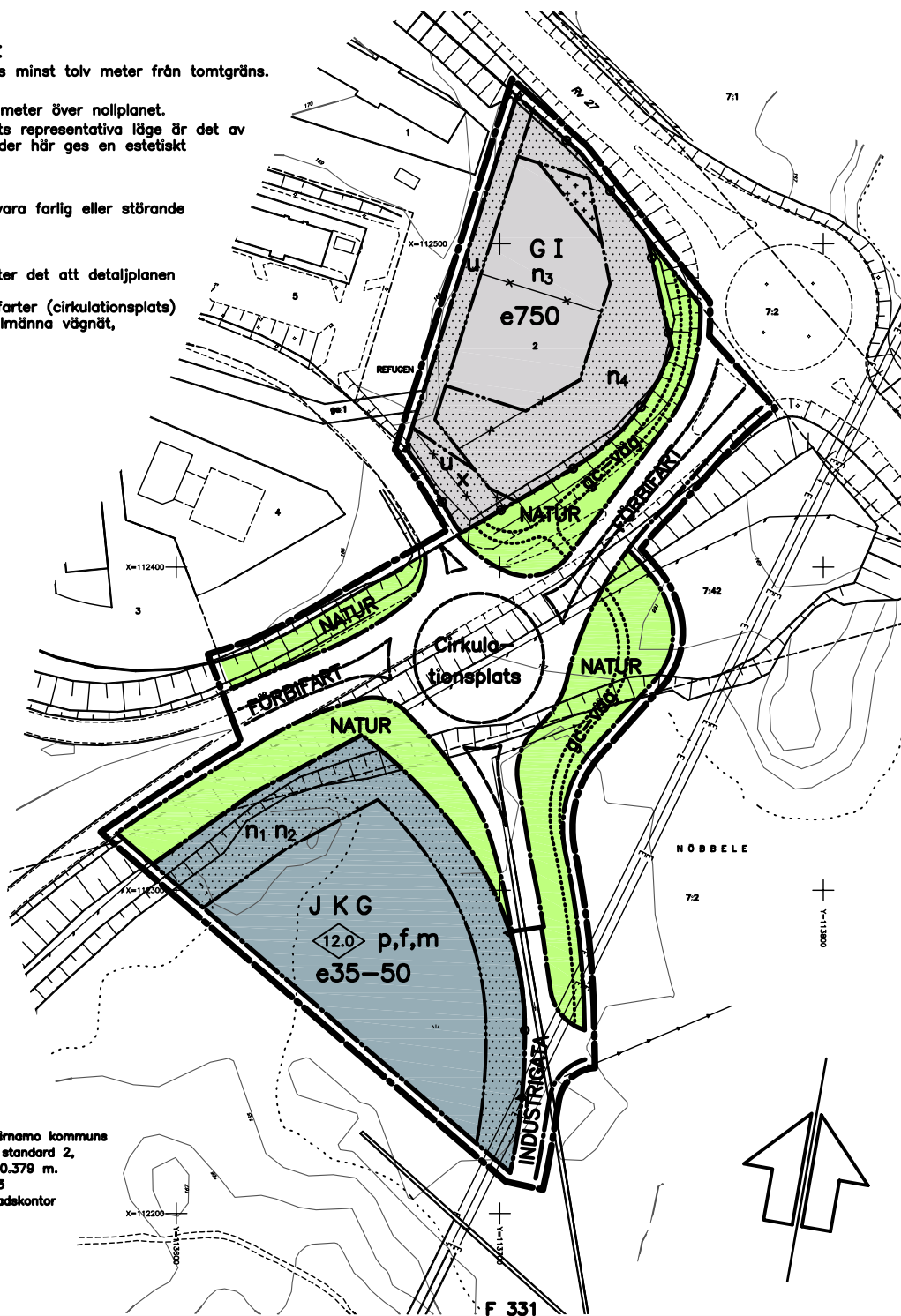
I detaljplanen ingående av- och påfarter (cirkulationsplats) till väg 27 och E4:an ingår i det allmänna vägnät, för vilket Vägverket är väghållare.

GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
 Traktgräns
 Fasthetsgräns
 Servitutgräns
 Traktnamn
 Block- och enhetsnummer
 Kvarternamn
 Tomtnummer
 Gatunamn
 Befintliga byggnader (husliv)
 Markkonturer
 Staket
 Slätt
 Dike
 Ledning
 Lyktstolpe
 Rutnätpunkt
 Befintlig markhöjd
 Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–2005, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2005–11–03
 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
 mättningschef



PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

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

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- FÖRBIKART** Förbifartstrafik
NATUR Naturområde
INDUSTRIKATA Industritrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J** Industri, partihandel
K Kontor, hotell, konferens
G Bilservice, bilförsäljning vägresterang, hotell

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gc-väg Gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD

- e35–50** Tillåten byggnadsyta i procent av tomtytan
 <5000 m² = 35%, 5000–10 000 m² = 40%
 >10 000 m² = 50%
e750 Största sammanlagda byggnadsyta i m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
 Marken får endast överbyggas med skärmtak
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

- n1** Marken skall hållas planterad med träd och/eller buskar. Parkering, körytor och upplag får inte anordnas.
n2 Skyttar/piloner och liknande anordningar får inte uppföras inom området.
n3 Dagvatten skall omhändertas lokalt av exploatören
n4 Marken skall anordnas så att bländningsrisk ej uppkommer mot väg 27 och rampen.
 Körbar in- och utfart får inte anordnas

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Detaljplan för

**DEL AV
 NÖBBELE 7:2 M FL**

i Värnamo stad

Upprättad i januari 2006
 Miljö- och stadsbyggnadskontoret
 Planavdelningen

Antagen av KF: 2006–03–30
 Laga kraft: 2006–04–28

Annacarin Holm
 planförfattare

Skala 1:1000



Dnr 05.1825
 L 211

Detaljplan för
DEL AV NÖBBELE 7:2 M FL, cirkulationsplats
 i Värnamo stad och kommun

Dnr 2005.1825
 L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nästa större verksamhetsområde i Värnamo är tänkt att etableras på Bredstensområdet. Olika möjligheter till tillfart för området, som ligger i en av kvadranterna mellan E4: an och väg 27, har diskuterats. Föreliggande planförslag skall ses som etapp I i planläggningen av det nya verksamhetsområdet. Förslaget omfattar en ny cirkulationsplats som är tänkt att fungera som infart till området. Dessutom innehåller planen tomten Refugen 2 och en liten del av kommande verksamhetsområde. Refugen 2 har, i första hand, tagits med för att styra upp infarten till tomten, som nu samordnas med infarten för Refugen 1 (hotellanläggning).

FÖRENLIGHET MED 3 OCH 4 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för planerad byggnation av cirkulationsplats och för de verksamheter som föreslås i planförslaget.

PLANDATA

Läge, areal och markägförhållanden

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

Förslaget omfattar förutom en ny cirkulationsplats även ca 0,7 ha ny industrimark samt tomten Refugen 2. Total areal för planområdet är knappt 3,0 ha.

Refugen 2 ägs av Max Hamburgerrestauranger AB. Resten av marken är i Värnamo kommuns ägo. Inom planområdet finns också av- och påfarter mellan väg 27 och E4: an. Dessa ingår i det allmänna vägnät, för vilket Vägverket är väghållare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

”Översiktsplanen för Värnamo kommun, fördjupning för delen Värnamo stad”, är nu på väg upp i kommunfullmäktige för antagande. I denna föreslås Bredastensområdet som nytt verksamhetsområde. Här har man också översiktligt tittat på frågor/förutsättningar för området vad gäller t ex kulturhistoria, naturvärden, geoteknik, kommunikation och teknisk försörjning.

Detaljplaner

Fastigheten Refugen 2 omfattas idag av en detaljplan från 2003. Detta planförslag innebär ingen förändring av användningssättet för fastigheten, utan enbart en justering av byggrätten och en samordning av infarten tillsammans med fastigheten Refugen 1 (hotellet). I övrigt omfattas planområdet ej av någon detaljplan.

Program för planområdet

Eftersom fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad är alldeles ny och frågan ingående har diskuterats/utretts här, har något programskede ej genomförts.

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.

Föreliggande planförslag som i huvudsak omfattar en cirkulationsplats kan inte anses medföra någon betydande miljöpåverkan. Detta eftersom cirkulationsplatsen placeras på befintlig på- och avfart mellan väg 27 och E4: an, där vi redan idag har stora trafikströmmar.

Trafikanordningarna runtomkring är redan utformade för en ökning av trafiken och ska därmed klara den trafikökning som ett nytt verksamhetsområde kommer att medföra.

En mindre del av det kommande verksamhetsområdet Bredasten ingår även i förslaget. Inom detta område finns heller inga förutsättningar som skulle kunna generera krav på en miljöbedömning. Ett industriområde ger förstås alltid anledning till eftertanke kring frågor om miljöstörningar etc. Bredasten är dock beläget utmed en stor trafikled och inte i närheten av bostäder eller andra störningskänsliga områden.

Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon miljöbedömning i samband med planläggningen av området. De konsekvenser förslaget för med sig redovisas längre fram i detta dokument under ”Konsekvenser av planens genomförande”.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen tog 2003-11-24, § 611 beslut om att området skulle utredas vidare för verksamheter och förberedas för kommunal exploatering. I enlighet med detta har markförvärv gjorts inom Bredastensområdet.

Ett avtal är tecknat med Vägverket om byggnation av den cirkulationsplats som ingår i planförslaget. Projektering av denna kommer att ske under samrådstiden, varför smärre justeringar av läge och utformning kan komma att ske innan utställningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Den större delen av planen är redan ianspråktagen för trafikanläggningar/vägar och som tomtmark (Refugen 2). Den del av kvartersmarken som ligger på den östra sidan av påfarten består idag av skogsbevuxen mark på nivåer runt +165.0.

Inom planområdet finns inga kända naturvärden.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes under 2003 för området öster om påfarten. Den visar att stora delar av kvartersmarken består av organisk jord/torv. Vid anläggande av bl a byggnader måste den organiska jorden utskiftas mot kontrollerad komprimerad oorganisk fyllning. Eftersom undersökningen är av översiktlig karaktär ska varje enskilt objekt föregås av en mer detaljerad geoteknisk undersökning, det gäller då även marken inom kvarteret Refugen.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen 2003 togs även radonprov inom området öster om påfarten. De uppmätta värdena pekar på att området ska klassas som normalriskmark, vilket medför ett radonskyddat utförande. Detta föreslås ske genom att alla genomföringar i geokonstruktioner mot mark tätas med gummimanschett eller mjukfog vilket syftar till att reducera risken för inträngning av radonhaltig jordluft in i byggnaderna.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är gränsvärden för utomhusluft. Idag finns gränsvärden som gäller för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM 10), bensen och kolmonoxid. Beslut finns även för ozon som träder i kraft fr o m 1/1 2010.

Värnamo kommun har under många år utfört luftundersökningar och har därför en relativt god bild av luftkvalitén i kommunen. Mätningarna visar att man i stort sett klarar de miljökvalitetsnormer som gäller. Det är endast på enstaka platser i kommunen som det finns risk att man överskrider den gällande miljökvalitetsnormen för partiklar (PM 10).

Innehållet i planförslaget innebär en ökning av trafiken i området, men med hänsyn till den trafik som idag finns i området (E4: an och väg 27) får denna ökning anses som begränsad. Det kommer inte heller att innebära att några gränsvärden överskrids, eller riskerar att överskridas i framtiden.

Arkeologi

Området innehåller inga kända fornlämningar. En arkeologisk utredning, etapp I är genomförd av Jönköpings läns museum. Denna innebär inga krav på vidare utredningar inom det område som nu omfattas av detaljplan. En etapp II-utredning kommer dock att krävas innan nästa etapp av verksamhetsområdet exploateras.

Bebyggelseområden

I direkt anslutning till planområdet ligger trafikplats Värnamo Södra och Bredastens rastplats. Här finns idag två hamburgerrestauranger, en bensinstation och ett hotell etablerade. Dessutom har vägverket en rastplats inom området. I övrigt finns ingen bebyggelse inom eller i närheten av planområdet.

Till planförslaget hör en liten del av det nya verksamhetsområdet Bredasten. Här kommer etableringar av olika typer av verksamheter. Planbestämmelserna tillåter:

J	Industri, partihandel,
K	Kontor, hotell och konferens
G	Bilservice, bilförsäljning, vägre Restaurang, hotell

Med partihandel menas handel i större partier av varor, ofta till företag.

Till industrier räknas här verksamheter som inte är "tyngre". Med tyngre industrier syftar vi här främst på att man ut mot E4:an inte ska etablera verksamheter med exempelvis stora upplag utomhus. En koppling finns då till bestämmelsen om att stor vikt skall läggas på den estetiska utformningen av byggnaderna. Fasaderna och även tomtområdena ut mot E4:an skall vara tilltalande och representativa. Med tyngre industrier menas även företag som är störande med avseende på buller och lukt.

Det nya industrikvarteret som får sin början i och med denna detaljplan kommer att bli 180 m djupt från E4: an och in. Detta innebär att kvarteret främst lämpar sig för tomter med en storlek från 2 ha och uppåt. Den tomt som omfattas av denna planen är dock inte fullt lika djup och har en areal på ca 0,7 ha. Prickzonen ut mot rampen (nordväst) är 20 m bred. Här får inga byggnader eller skyltar/piloner uppföras. Marken skall också hållas planterad med träd och/eller buskar och parkering, körytor eller upplag får inte anordnas.

Gator och trafik

Planområdet ligger i korsningen E4: an och väg 27 och omfattar bl a en ny cirkulationsplats utmed av- och påfarten mellan dessa vägar. Cirkulationsplatsen kommer till för att skapa en trafiksäker anslutning till det nya verksamhetsområdet Bredasten. Från cirkulationsplatsen går en ny industrigata söderut. Denna kommer att fortsätta parallellt med E4:an.

Projekteringen av cirkulationsplatsen pågår under samrådsutställningen, varför vissa smärre justeringar kan bli aktuella inför utställningen av detaljplanen.

Störningar

Som framgår under rubriken "Bebyggelseområden", är inte verksamhetsområdet avsett för tyngre industrier med mer störande verksamheter. Planbestämmelsen "m" på plankartan som innebär att verksamheter inte får vara farliga eller störande för allmänheten syftar främst på buller och lukt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten, markavvattning och släckvatten

Dagvattnet från fastigheten Refugen 2 skall tas om hand/behandlas lokalt inom fastigheten genom exploatörens försorg, vilket också inskrivits som planbestämmelse på plankartan.

Dagvattnet från verksamhetsområde Bredasten tas om hand av kommunen. När nästa etapp av verksamhetsområdet skall planläggas kommer särskild vikt att läggas vid anordnandet av dagvattennätet. Detta med anledning av att hela det kommande planområdet kommer att avvattnas till Ekebacken i den södra delen av planområdet. Flödet i bäcken får inte förändras så att konsekvenser uppstår för områden nedströms.

En brandpost för släckvatten finns tillgänglig i kvarteret Refugen. Denna, liksom kommande brandposter inom det nya verksamhetsområdet, har en begränsad kapacitet varför det i samband med bygglovsprövning är angeläget att bedöma behovet av t ex anläggande av en brandvattendamm inom området.

El

Elförsörjningen inom planområdet kommer att skötas av Värnamo Energi.

E.on har luftledningar som idag berör planområdets sydöstra del. Ett avtal är dock tecknat med E.on om flyttning av ledningarna. Det nya läget berör inte planområdet, varför något område inte lagts ut på plankartan.

Miljömålen

Riksdagen antog 1999 femton nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan vidareutvecklats inom varje länsstyrelse efter regionala förutsättningar. Värnamo kommun har också fört ner de femton miljö kvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål.

Det miljömål som kan anses beröras av detta planförslag och som också varit med i diskussionen kring planutformningen är:

- Levande sjöar och vattendrag
"Avlopps- och dagvatten skall behandlas så att recipienten inte försämras."

Anledningen till att det just är detta miljömål som diskuterats är att ett industriområde alltid innebär stora hårdgjorda ytor med förhållandevis stora mängder dagvatten. För Bredasten kommer dagvattnet att ledas till Ekebacken i den södra delen av området, och sedan vidare ut i Vidöstern. Inför den fortsatta detaljplanläggningen av Bredastensområdet kommer stor vikt att läggas vid hur man bäst löser omhändertagandet av dagvattnet inom området.

Administrativa frågor

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

I detaljplanen ingående av- och påfarter (cirkulationsplats) till väg 27 och E4: an ingår i det allmänna vägnät, för vilket Vägverket är väghållare.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen förväntas inte få några långtgående konsekvenser, då planområdet till stora delar redan är exploaterat. Ett mindre område skogsmark tas i anspråk och nya etableringar kan även innebära en viss ökning av trafiken inom området. Planen genomförs dock bl a för att skapa tillgänglighet och möjlighet till ett nytt verksamhetsområde inom Bredstensområdet.

Även sett i detta större perspektiv med ett stort verksamhetsområde mellan E4: an och väg 27 får konsekvenserna anses vara begränsade. Området ligger utanför Värnamo stad, och på respektavstånd från störningskänsliga områden med bostäder, allmänna platser etc. Inom området finns heller inga särskilda naturvärden eller känsliga områden att ta hänsyn till. Eventuella kulturhistoriskt intressanta områden undersöks i samband med den arkeologiska utredning som pågår.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Januari 2006



Annacarin Holm

Planförfattare

Antagen av kommunfullmäktige 2006-03-30, §32

Laga kraft 2006-04-28

Detaljplan för
Del av Nöbbele 7:2 m fl, cirkulationsplats

Dnr
05.1825.211

I Värnamo stad och kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i mars 2006. Anläggandet av cirkulationsplatsen bedöms kunna påbörjas i maj samma år. Utbyggnaden av vatten- och avlopp för att kunna ansluta den planerade industritomten i söder skall enligt tidplanen ske under vinterhalvåret 2006-2007 och vara byggklar till halvårsskiftet 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Vägverket ansvarar för anläggandet av cirkulationsplasten, då denna ingår i det allmänna vägnätet. Värnamo Energi ansvarar för elförsörjningen i området.

För genomförandet inom kvartersmarken svarar de enskilda fastighetsägarna.

Avtal

Ett preliminärt avtal finns mellan kommunen och vägverket om anläggandet av cirkulationsplatsen mm. Avtal angående stängning av nuvarande utfart, anläggande av GC-väg mm på Refugen 2 finns tecknat. Ett avtal som ger tillgång till de delar av Nöbbele 7:42 som erfordras till cirkulationsplatsen finns också.

Ett avtal med E.on som innebär att kraftledningen i områdets sydöstra del flyttas utanför planområdet finns.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGORMarkägoförhållanden

Med beaktande av de avtal som finns tecknade äger kommunen den mark som utgör allmänplatsmark i detaljplaneförslaget. Den mark som är belägen inom kvartersmark är privatägd.

Marköverlåtelseerna enligt de avtal som omnämnts ovan skall genomföras med fastighetsregleringar. Rätten att anlägga gång och cykelväg på Refugen 2 kommer att säkerställas med servitut. (Område för underjordiska ledningar, u-område, på Refugen 2 finns med redan i gällande detaljplan och förändras inte av denna plan).

EKONOMISKA FRÅGOR

Medel för utbyggnad av cirkulationsplatsen mm finns upptagna i kommunens budget under 2006 och 2007 med 8 Mkr vardera året. Dessa medel omfattar också den första utbyggnadsetappen inom verksamhetsområdet Bredasten.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

Januari 2006

Värnamo kommun



Britt Andersson

Antagen av kommunfullmäktige 2006-03-30, §32
Laga kraft 2006-04-28