

X=114 700

X=114 500

F 289

PLANBESTÄMMELSER

INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNING ÄR ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING TILLÅTEN. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN HELA PLANOMRÅDET.

GRÄNSBETECKNINGAR

- LINJE RITAD 3 M UTANFÖR PLANOMRÅDETS GRÄNS
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGESKAPSGRÄNS
- UTGÅENDE PLANGRÄNS

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- NATUR NATUROMRÅDE
- INDUSTRIGATA INDUSTRIKRAFT

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J INDUSTRI

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- GC-VÄG GÅNG- OCH CYKELVÄG I NATUROMRÅDE. HÖGSPÄNNINGSLEDNING FÅR KORSA OMRÅDET FÖR GC-VÄG
- +0.0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET
- KRAFTLEDNING HÖGSPÄNNINGSLEDNING PÅ STOLPAR. VEGETATION FÅR EJ ÖVERSTIGA 6 M HÖJD.
- infart ÖVER NATUROMRÅDET FÅR ERFORDERLIGA IN/UTFARTER TILL INDUSTRIKVARTERET ANORDNAS.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 00 STÖRSTA BYGGNADSAREA I PROCENT AV TOMTYTAN.
- e₂ 00-00 STÖRSTA BYGGNADSAREA I PROCENT AV TOMTYTAN FÖR OLIKA TOMTSTORLEKAR. < 5000 KVM TOMTYTA = e₂ 35, 5001 - 10 000 KVM TOMTYTA = e₂ 40, > 10 000 KVM TOMTYTA = e₂ 50

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ MARKEN SKALL HÅLLAS PLANTERAD
- n₂ VEGETATION FÅR EJ ÖVERSTIGA 6 M HÖJD.
- UTFART FÅR INTE ANORDNAS

PLACERING, UTFORMNING

- p BYGGNADER SKALL DÅ INGET ANNAT ANGES PLACERAS
- MINST 10 M FRÅN TOMTGRÄNS.
- HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR FEM ÅR EFTER DET ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT

GRUNDKARTAN

- GÄLLANDE ANVÄNDNINGSGRÄNS OCH EGESKAPSGRÄNS
- TRAKTGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- SERVITUTSGRÄNS
- S Ö R S J Ö TRAKTNAMN
- 0: 00 BLOCK- OCH ENHETSNUMMER
- TULLAREN KVARTERSNAMN
- 00 TOMTNUMMER
- Speditörvägen GATUNAMN
- BEFINTLIGA BYGGNADER (HUSLIV)
- MARKKONTURER
- STAKET
- STÖDMUR
- MUR
- SLÄNT
- DIKE
- LEDNING
- TELELEDNING I JORD
- LYKTSTOLPE
- 0000 POLYGONPUNKT
- 0000 HÖJDFIXPUNKT
- RUTNÄTSPUNKT
- 000.0 BEFINTLIG MARKHÖJD
- 000 NIVÅKURVOR

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD GENOM UTDRAG UR VÄRNAME KOMMUNS PRIMÄRKARTVERK UPPRÄTTAT ÅREN 1961-1997, STANDARD 2, VÄRNAME KOORDINATSYSTEM, NOLLPLAN RH70 +0.379 M. FASTIGHETSREDOVISNINGEN AKTUELL 1997-09-01 VÄRNAME KOMMUNS STADSBYGGNADSKONTOR

Ulf Östberg
MÄTNINGSCHEF

VÄRNAME KOMMUN

DETALJPLAN FÖR

KV TULLAREN MM

I VÄRNAME STAD

UPPÄTTAD I SEP 1997
STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

ANNACARIN HOLM
PLANINGENJÖR

ANTAGEN AV BN: 1997-11-18
LAGA KRAFT: 1997-12-19

SKALA 1: 1000

10 0 10 20 30 40 50 100 150 M

F 289

Antagandehandling

Värnamo kommun
Detaljplan för
KV TULLAREN M M
inom Sörsjö industriområde
i Värnamo stad

Dnr 97.633
L 211

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser, denna beskrivning innehållande även en miljökonsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning samt en fastighetsförteckning. Efter samrådet tillkommer ett utlåtande.

Bakgrund/planens huvuddrag

Värnamo kommun har för avsikt att på några kvarter inom Sörsjö/Hornaryds industriområde i Värnamo centralort grovplanera industrimark. En grovplanering innebär att eventuella träd och ett vegetationsskikt tas bort samt att marken planas ut. Därefter fylls kvarteret upp alternativt schaktas ur till en nivå som ligger 0,5 m under en tänkt färdig marknivå. Industrimarken blir därmed enklare att exploatera för en intressent och förväntas därmed också bli mer attraktiv.

Inom samtliga av de aktuella kvarteren Fraktaren, Golvläggaren, Takläggaren och Distributören utom kvarteret Tullaren råder ett massunderskott innebärande att det fattas massor. Väster om kvarteret Tullaren finns ett höjdparti med naturmark. Detta har vid provtagningar visat sig innehålla berg och morän i en sådan omfattning att massbalans kan erhållas inom ovan nämnda kvarter. Syftet med planen är därför att utöka industrimarken i kvarteret Tullaren till att omfatta även naturmarken. Här kommer sedan berget att utvinnas och ytterligare ca 1,4 ha industrimark att exploateras.

Planen tar dessutom med naturmarken mellan kvarteren Fraktaren/Distributören och Speditörvägen. Här anger gällande plan att en gång- och cykelväg skall byggas ut. Denna flyttas nu till den norra sidan av Speditörvägen och ligger därmed utmed kvarteret Tullaren och Transportören. För kvarteret Distributören kan då också kvartersmarken utökas med fyra meter mot Speditörvägen.

Plandata

Planområdet ligger mellan Rv 27, Sörsjövägen och Speditörvägen inom Sörsjö industriområde i den sydvästra delen av Värnamo centralort cirka 3 km från centrum. Planförslaget omfattar kvarteret Tullaren, samt den naturmark som ligger väster om, mellan industrikvarteret och Sörsjövägen. Planförslaget omfattar totalt ca 5 ha industrimark och är i sin helhet i kommunens ägo.

För planområdet gäller idag en detaljplan antagen av kommunfullmäktige i februari 1988.

Tidigare ställningstaganden

Planuppdraget är initierat av kommunfullmäktige som i juni 1997 gav byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för området kring kvarteret Tullaren. Detta beslut togs samtidigt som man beslutade om att grovplanera kvarteren Golvläggaren, Takläggaren, Fraktaren, Tullaren samt Distributören. Tanken var då, som beskrivits ovan, att utnyttja överskottsmassorna som kan utvinnas ur naturmarken väster om kvarteret Tullaren till att balansera de resterande kvarteren.

Parallellt med planarbetet har kommunen ansökt om tillstånd hos länsstyrelsen för en bergtäkt inom planområdet. Detta prövas mot såväl naturvårdslagen som miljöskyddslagen. I samband med dessa ansökningar är en miljökonsekvensbeskrivning upprättad. Denna tar upp de miljöaspekter som följer av en bergtäkt i form av t ex buller och damm. Aspekter kring täkten belyses därför inte särskilt i den miljökonsekvensbeskrivning som finns längre fram i denna beskrivning.

Planområdet är i kommunens översiktsplan för Värnamo stad, "Värnamo 2000" från 1986 utlagt för industri/serviceverksamhet.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Nivåskillnaderna inom området är stora, drygt nio meter med berg i dagen på den högsta punkten. Berget i kv Tullaren täcks av morän av olika mäktigheter och är bevuxen med planterad och gallrad 25-30 år gammal gran/ tallskog. Berget utgörs av grå och röda gnejser. (Se vidare under rubriken "Miljökonsekvensbeskrivning").

Förutom befintlig gång- och cykelväg utmed Sörsjövägens östra sida lägger planen fast ett ca 20 - 30 meter brett område mellan industrikvarteret Tullaren och Sörsjövägen som naturmark. Naturområdet skall terrängmodelleras och planteras för att i viss mån försöka återskapa det befintliga naturområdet som försvinner.

Naturomådena mellan Halmstadsvägen och kvarteren Takläggaren/Golvläggaren(norr om Tullaren) kommer också att utökas till att omfatta ca 30 meters bredd. Dessa naturområden, öster om Sörsjövägen/Halmstadsvägen skall tillsammans bilda ett grönstråk in mot samhället.

En arkeologisk utredning gjordes under 1987, då ett antal röjningsrösen inom nuvarande kv Tullaren undersöktes. Några vidare arkeologiska undersökningar har, från länsstyrelsens sida, ej bedömts vara aktuellt.

Bebyggelse

Befintlig detaljplan ger möjlighet att exploatera 35 664 m² industrimark inom kvarteret Tullaren. Detta planförslag utökar kvarteret med naturmarken i väster samt med 10 m mot Rv 27. Detta innebär att tillgänglig industrimark ökar med 14 284 m².

All kvartersmark inom planområdet är avsedd för industri, d v s all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Industrikvarteret är tänkt som särskilt lämpligt för tyngre och mer ytkrävande verksamheter, varför också byggrätten för större tomter höjts till 50% av tomtytan. Byggrätten i övrigt för kv Tullaren regleras av tomtstorleken och varierar från 35-50% av tomtytan.

Gator och trafik

Området har ett utmärkt kommunikationsläge alldeles intill Rv 27 och den planskilda infarten i väster till Värnamo stad.

Kvarteret Tullaren ligger utmed Speditörvägen varifrån in/utfart till industritomter inom kvarteret skall ske. I gällande plan för kvarteret Tullaren är en industrigata utlagd i kvarteret som är tänkt att tjäna fyra tomter. Eftersom området är avsett för mer ytkrävande industrier och man idag inte vet vilken typ av verksamheter som kommer att etableras här, har man i detta planförslag valt att inte ha med denna gata.

Speditörvägen, som är utbyggd till 8 m bredd, leder bl a fram till Bio-kraftvärmeverket. På den norra sidan av vägbanan planeras en 3 meter bred gång- och cykelväg mellan smalare grönstråk. Gång- och cykelvägen skall ansluta befintlig gc-väg utmed Sörsjövägen i väster och därifrån gå utmed Speditörvägen för att ansluta till befintlig gc-väg öster om kvarteret Transportören. Härifrån kan sedan gc-trafiken fortsätta i tunnel under Rv 27 och över till Hornaryds industriområde, och på så sätt få en gen förbindelse mot staden.

Söder om Speditörvägen utmed kv Fraktaren går luftledningar. Här behålls därför nuvarande bredd på naturmarken. Utmed kv Distributören däremot minskas naturmarken med 4 meter till att omfatta 7 meter för ett vägdikey. Industrimarken kan här utökas med 4 meter utmed hela kvarteret.

Teknisk försörjning

Anslutning till kommunens vatten och avloppsnät får ske söderut mot Speditörvägen.

Elförsörjningen till området sker via Värnamo Elnäts mottagningsstation i kv Bleckslagaren. Hit levereras den högspända kraften via luftledningarna genom planområdet och härifrån kommer områdets elförsörjning att ske via ett antal transformatorstationer, placerade på industrimark eller i grönområden.

Eventuellt behov av nya transformatorstationer och deras läge kan inte anvisas i planen eftersom man för närvarande vet för litet om kommande verksamheter. Möjlighet finns även att inom planområdet ansluta till gasolledning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Denna miljökonsekvensbeskrivning är skriven utifrån syftet med planen d v s att kommunen hugger ner skogen och utvinner bergsmassor inom den naturmark som enligt planförslaget skall ingå i industrikvarteret Tullaren.

Totalt massöverskott inom kvarteret Tullaren är ca 170 000 m³ varav ca 97 000 m³ utgör berg och resterande del morän. Berget i sin tur består av grå och röda gnejser, som bland bergarter har en mindre god kvalitet.

Inom Värnamo kommun finns idag öppna bergtäkter som vid ett 0-alternativ(d v s att planförslaget inte blir av) skulle kunna användas som fyllning till de kvarter inom Sörsjö industriområde där massunderskott råder. Det bergmaterial som utvinns i dessa är dock av bättre kvalitet än vad som krävs för kommunens nuvarande behov. Att endast nyttja så god kvalitet som behövs är ur kretsloppssynpunkt helt rätt.

Utnyttjandet av naturresurser bedöms stå i rätt relation till nyttan, eftersom bergmaterialet inom kv Tullaren inte är av större värde.

Positiva konsekvenser av att planförslaget genomförs

- * Vi slipper utnyttja resurser från bättre bergtäkter. D v s vi använder inte bättre kvalitet än vad nöden kräver.
Därmed sparas värdefullare material såsom naturgrus och grovmo.
- * Lokalt användande av material som i sin tur leder till minskade transporter.
- * Industrimarken blir attraktivare och lättare att exploatera för intressenter.
Ytterligare industrimark till försäljning.
- * Arbetstillfällen.

Negativa konsekvenser av att planförslaget genomförs

- * Utplaning av ett naturligt, kuperat och skogsbevuxet naturområde.
- * Bergtäktverksamheten innebär störningar för omgivningen i form av bl a buller och damm.

Sammanfattning

Ovan redovisade positiva konsekvenser bedöms överväga varför ett genomförande av planförslaget får anses vara riktigt.

Administrativa frågor

Planen handläggs med ett enkelt planförfarande. Detta innebär att planen antas av byggnadsnämnden direkt efter samrådet. Planförslaget omfattar visserligen ett naturområde som nu läggs till industrikvarteret Tullaren. Området har dock ett sådant läge att förändringen bedömts sakna intresse för allmänheten. Förslaget stämmer också mot kommunens översiktsplan.

Efter en samrådsutställning i oktober 1997, och förutsatt att inga anmärkningar kommer in, bör planen kunna antas av byggnadsnämnden i november 1997.

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

Övrigt

Planförslaget förutsätter att tillstånd till bergtäktverksamhet ges enligt miljöskyddslagen och Naturvårdslagen.

Värnamo i september 1997
PLANAVDELNINGEN



Annacarin Holm
planingenjör

Antagen av Bn: 1997-11-18

Laga kraft: 1997-12-19

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
detaljplan för
kv Tullaren m m
inom Sörsjö industriområde
i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen avses att kunna hanteras med enkelt planförfarande. Planen beräknas antas av byggnadsnämnden i november 1997.

De markarbeten som omtalas i planbeskrivningen påbörjas hösten 1997 och kommer att fortsätta ett par år framöver.

Utbyggnad av VA-ledningar planeras ske under 1998.

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNA- SKAP

Kommunen är huvudman för allmänna platser, och har ansvar för det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Värnamo Energi AB ansvarar för elförsörjningen i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Marken inom detaljplaneområdet ägs av kommunen.

AVTAL OCH FASTIGHETSBILDNING

Området ingår idag i fastigheten Värnamo Hornaryd 3:1. Fastighetsbildning kommer att ske i form av avstyckning i samband med försäljning av industrimarken.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMI

Kostnaderna för utbyggnaden av VA-nätet samt flyttning av GC-vägen finns upptaget i investeringsprogrammet för 1998.

Medel för markarbetena har i huvudsak anvisats 1997 och 1998.

Intäkterna i samband med markförsäljning kommer genom utökningen av exploateringsbar mark att öka med ca 1 Mkr enl nu gällande priser (exkl ersättning för markarbeten).

Värnamo i september 1997

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Britt Andersson

Antagen av Bn: 1997-11-18

Laga kraft: 1997-12-19