

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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- INDUSTRIGATA Industritrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- H1 Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln. Max 1000 m² bruttoarea (BTA).
- H2 Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln. Max 3000 m² bruttoarea (BTA).
- J Industri, parthandel
- K Kontor, hotell, konferens
- G Bilservice, bilförsäljning, vägrestaurang, motell
- U Lager, parthandel
- E Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gc-väg Gång- och cykelväg
- våtmark Våtmark för rening av dagvatten
- dike Dike för omhändertagande av dagvatten skall finnas
- dagvattendamm Dagvattendamm skall finnas
- infart In- och utfart får anordnas över området.

UTNYTTJANDEGRAD

- e35-50 Tillåten byggnadsyta i procent av tomtytan <5000 m² = 35%, 5000 - 10 000 m² = 40%, >10 000 m² = 50%
- e30 Tillåten byggnadsyta i procent av tomtytan

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U1 Marken skall vara tillgänglig för dagvattendike med tillhörande angränsningsväg/ underjordiska ledningar, samt slänt/vägdike vid en eventuell framtida breddning av väg 27.
- U2 Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar/dike.
- I Inom området får inte byggas anläggning eller bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som med sin höjd kan innebära fara för ledningarna.

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Marken skall planteras med träd i huvudsak enligt till planen hörande illustration. Parkering, körytor och upplag får inte anordnas.
- n2 Upplag får inte anordnas.
- n3 Skyltar/piloner och liknande anordningar får inte uppföras inom området. Körbar in- och utfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

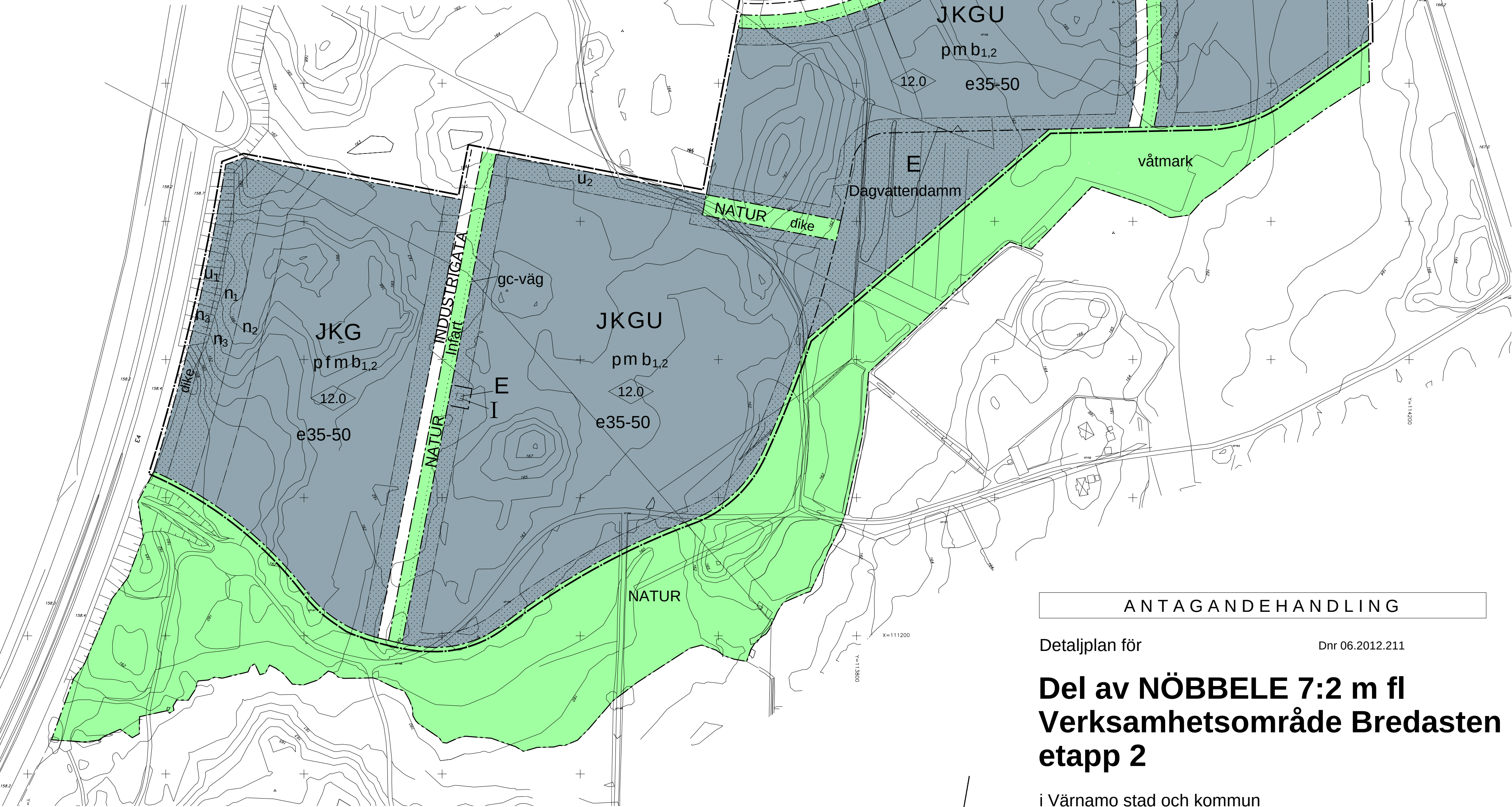
- p Byggnader skall placeras minst tolv meter från tomtgräns.
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- I Högsta antal våningar
- f Med hänsyn till områdets representativa läge är det av särskild vikt att såväl byggnader som omgivande tomtmark ges en estetiskt tilltalande utformning.
- b1 Det kommunala dagvattensystemet är dimensionerat för en avrinning från tomtmark motsvarande en hårdgjord yta av max 50% av tomtytan (avrinningskoefficient k=0,5). Vid större andel hårdgjord yta skall dagvattnet fördröjas inom tomtmark så att motsvarande maximal avrinning begränsas. Kommunens vattenledningsnät har en kapacitet på 17 liter/sekund. Det bedöms vara tillräckligt för anläggningar med låg och normal brandbelastning. Övriga anläggningar kräver särskilda åtgärder.
- b2

STÖRNINGSSKYDD

- m Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft



GRUNDKARTA

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

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2006-12-12 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

F 339

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Dnr 06.2012.211

Del av NÖBBELE 7:2 m fl
Verksamhetsområde Bredasten
etapp 2

i Värnamo stad och kommun

Upprättad i juni 2007
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Annacarin Holm
planförfattare

Skala 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 m

Antagen av KF: 2007-09-27
Laga kraft: 2008-04-08

Detaljplan för
DEL AV NÖBBELE 7:2
Verksamhetsområde Bredasten, etapp 2
 I Värnamo stad

Dnr 2006.2012
 L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande (tillkommer efter utställning)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nästa större industriområde/verksamhetsområde i Värnamo stad är beläget på Bredasten i korsningen mellan E4: an och väg 27, söder om väg 27 och öster om E4: an. Området nås via den nya rondellen som precis färdigställts på rampen mellan de båda vägarna.

Bredasten är utpekad som nytt verksamhetsområde i "Översiktsplanen för Värnamo kommun, fördjupning för delen Värnamo stad", som antogs av kommunfullmäktige i mars 2006. Bredasten omfattar totalt drygt 100 ha ny kvartersmark. Det pågår ett översiktligt planarbete som omfattar hela området, samtidigt som detaljplaner för området skall jobbas fram i tre etapper varav detta planförslag utgör den andra etappen.

Aktuellt planförslag innebär att ett totalt 34,7 ha stort område föreslås exploateras med industri, kontor, hotell, bilservice mm. En del av området medger även handel med skrymmande varor.

Till detta planförslag hör också en översikt över området (dispositionsplan) som redovisar den tänkta indelningen av hela Bredastensområdet och den gatustruktur som är föreslagen. Eftersom området är stort och omfattande är det angeläget att gatustrukturen blir tydlig och orienterbar. Utöver de på översikten redovisade industrigatorna kan det, beroende på vilken tomtstorlek som efterfrågas, även bli aktuellt med stickgator från dessa.

Bredastensområdet genomkorsas av Ekebacken som kommer norrifrån och så småningom rinner ut i Vidöstern. Ett bredare område runt bäcken sparas för att skapa ett välkommet avbrott i ett större verksamhetsområde och också fungera som rekreatiionsstråk för arbetande inom Bredasten. Det ger även möjlighet till passage för gångtrafik. (Åtminstone under vissa tider av året.)

Arbetet med Bredastensområdet har pågått under en längre tid i olika arbetsgrupper. En större projektgrupp finns som tittar på helheten när det gäller t ex trafik, vatten och avloppsfrågan, massomvandlingar inom området (höjdsättning), grönstruktur etc. Härutöver är mindre grupper bildade som särskilt diskuterar bl a utformningen av området närmast E4: an, hantering av upplag av överskottsmassor (vegetationsavtag). Det har också funnits en mindre grupp som gjort en behovsbedömning.

För bedömning av områdets naturvärden har GF Konsult AB anlåtats. GF har även gjort en dagvattenutredning för hela Bredastensområdet, och en bedömning av påverkan på områdena väster om E4:an. Dessa utredningar ligger till grund för planerad dagvattenhantering/-teknik och dimensionering av dagvattendammar.

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 de verksamheter som föreslås i planförslaget.

PLANDATA

Läge, areal och markägförhållanden

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

Planförslaget omfattar totalt ca 41.6 ha, varav 34.7 ha (347 000 m²) utgör mark för nytt verksamhetsområde.

All mark inom planområdet ägs av Värnamo kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

”Översiktsplanen för Värnamo kommun, fördjupning för delen Värnamo stad”, antogs av kommunfullmäktige i mars 2006. 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

Planområdet omfattas idag inte av någon detaljplan. En detaljplan är framtagen för cirkulationsplatsen som ska utgöra tillfart till Bredastens verksamhetsområde. Denna plan är antagen och byggnationen av cirkulationsplatsen i stort sett färdigställd. Första etappen av verksamhetsområde Bredastens har också planlagts och antogs av kommunfullmäktige i november 2006. I samband med denna gjordes arkeologisk utredning och geoteknisk utredning även för nu aktuell etapp. (Detaljplanen för etapp 1 är överklagad. Beslut väntas av Regeringen under året.)

Program för planområdet

Eftersom fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad är alldeles ny och verksamhetsområde Bredastens 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.

En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning. I detta arbete har man översiktligt tittat på hela Bredastensområdet och mer ingående på det område som nu är aktuellt för planläggning.

Ett industri-/verksamhetsområde 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. Inom området finns heller inga förutsättningar som skulle kunna generera krav på en miljöbedömning. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

I samband med genomförd behovsbedömning har ändå ett antal frågor framkommit där behov finns till en grundligare genomgång i samband med planarbetet. Nedan följer de frågor som kommer att diskuteras särskilt. Frågorna berör i olika grad nu aktuellt planförslag (etapp 2) och utvecklas mer under respektive rubrik i denna planbeskrivning.

- Värdefull natur/landskapsbild finns söder om området i form av Ekebäcken och området runt denna.
- Flödet i Ekebäcken och andra berörda bäckar/diken kan förändras då dagvatten från Bredastensområdet kommer att gå ut i dessa. Dagvattendammar krävs för att förhindra att maxflödena i befintliga system ökar. En dagvattendamm ger också möjligheter att stoppa ett framtida utsläpp av t ex olja. Dammarnas läge och storlek skall studeras vidare, liksom vilken påverkan förslaget får på befintliga bäckar/diken väster om väg E4.
- Stads- och landskapsbild. Områdets strategiska läge utmed E4:an/väg 27 ställer större krav på utformningen av fasader och tomtmark.
- Trafik. I takt med att området byggs ut skall trafiksituationen på t ex Malmövägen beaktas.
- Hela Bredastensområdet är kuperat och relativt stora massomvandlingar krävs för att iordningställa området för exploatering. Upplagsplatser för överskottsmassor (vegetationsavtag) kräver samråd med Länsstyrelsen.

Frågorna behandlas vidare under respektive rubrik/område längre fram i beskrivningen.

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 kommunen förvärvat mark inom området.

Kommunstyrelsen har gett miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för verksamhetsområde Bredasten - etapp 2. Politiska beslut finns också innebärande att bestämmelserna skall tillåta 4000 m² handel (sällanköpsvaror). Med sällanköpsvaror avses här skrymmande varor som ej konkurrerar med centrumhandeln.

Parallellt med planarbetet för Bredastens verksamhetsområde pågår ett arbete med detaljplan för Högalund, som är ett privat område norr om Rv 27 och kvarteret Refugen, d v s strax nordväst om här aktuellt planområde. Enligt beslut i kommunstyrelsen 2006-03-06 skall även denna planen till viss del att tillåta handel (livsmedel och sällanköpsvaror).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består av relativt kuperad skogsmark. (Idag är dock all skog nedtagen.) Ett större naturområde läggs fast i mitten av industrikvarteren. Här kommer bl a massor (vegetationsavtag) att läggas upp och området kommer att utformas som en kulle. I kanten av detta område kommer dagvattendiken att anläggas. Området består idag huvudsakligen av torvmark med relativt stor mäktighet, vilket är en av anledningarna till att området ej föreslås exploateras.

Nere mot Ekebäcken planeras en dagvattendamm. Denna läggs fast som kvartersmark (tekniska anläggningar) på plankartan. Gränsen mellan kvartersmark och Ekebäcken läggs fast i denna planen. Avståndet är i snitt runt 50 meter. Med detta avstånd bibehålls bäckens biologiska värden och möjlighet ges att nyttja området för rekreation. Området skall också innehålla någon form av gångstig.

Naturvärdesbedömning

En naturvärdesbedömning är utförd av GF Konsult AB på uppdrag av Värnamo kommun. Uppdraget har inneburit en inventering och bedömning av befintliga naturvärden i och runt Ekebäcken samt i ett dike norr om Ekebäcken. I uppdraget har också ingått att inom planerat exploateringsområde identifiera områden i odlingslandskapet som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Vidare har ingått att bedöma hur stort område kring Ekebäcken som bör sparas orört för att bibehålla de naturvärden som finns. Bedömningarna har legat till grund för den dagvattenutredning som gjorts inom området.

GF Konsult AB har dragit följande slutsatser av naturvärdesbedömningen:

" Den utförda naturvärdesbedömningen har visat att de inventerade vattendragen har lokala naturvärden. I vissa avsnitt rinner vattendragen genom områden med större lokala naturvärden, men merparten av sträckorna bedöms ha lokala naturvärden i övrigt. Vattendragen har idag ingen betydelse som reproduktionsområden för öring eller annan vandringsfisk. Båda vattendragen rinner ut i Vidöstern som bedöms utgöra ett regionalt värdefullt naturområde.

Biotopskyddade områden finns i odlingslandskapet vid Bredasten. Om något eller flera av dessa objekt kommer att ianspråkta helt eller delvis av kommande utbyggnadsetapper behöver dispens sökas hos länsstyrelsen.

Beträffande behovet av skyddszon kring Ekebäcken har bedömningen gjorts att bäckens naturvärden skall kunna klaras om en i huvudsak minst tio meter bred zon kring ömse sidor om bäcken sparas orörd. Detta resonemang avser bäckens biologiska värden.

I kommunens preliminära planering för området finns en ambition att kunna nyttja ett stråk kring Ekebäcken för rekreation. Ett sådant grönstråk behöver sannolikt vara bredare än tio meter, vilket naturligtvis även är positivt från naturvårdssynpunkt.

Anläggning av dammar och gång- och cykelväg närmare än tio meter från bäcken bedöms kunna vara möjligt i vissa lägen utan att bäckens naturvärden skadas. Detta förutsätter då att en lämplig lösning kan hittas vid en mer detaljerad bedömning."

Aktuellt planområde hyser inga områden som omfattas av biotopskydd. Det är först i etapp 3 söder om Ekebäcken som det kan bli aktuellt. Det område som föreslås sparas runt Ekebäcken är betydligt större än de krav/behov som läggs fram i naturvärdesbedömningen.

Massomvandlingar

Områdets topografi innebär att stora massomvandlingar kommer att ske inom området. Projekteringen av området pågår och en tänkt höjd på kvartersmarken ligger på nivåer mellan +162,5 och 165,5 med de högsta nivåerna utmed väg 27. Hänsyn tas då till befintliga höjder på omgivande större vägar (E4:an och väg 27).

Tittar man på omfattningen av massförflyttningar inom hela Bredastensområdet (drygt 100 ha) kommer det att handla om storleksordningen flera hundra tusen kubikmeter som ska hanteras.

Större upplag för vegetationsavtag kommer att krävas. Ekonomiskt och miljömässigt är det angeläget att hitta platser för dessa i närheten av Bredastensområdet. För närvarande tittar man på området nordöst om Bredasten mellan väg 27 och järnvägen. Dessa upplag kräver samråd med Länsstyrelsen. Kontakt har tagits med Länsstyrelsen för diskussion om olika möjliga lägen. För att minska behovet av upplag för vegetationsavtag har en stor del av stubbarna tagits om hand för flisning.

I viss mån kommer planeringsarbeten/grovplanering att ske inom etapp 1 och 2 samtidigt, eftersom det inom etapp 1 blir ett överskott av användbara massor som det finns behov av inom etapp 2. Det kan ändå bli aktuellt med tillfälliga upplag av tjänliga massor inom området. Detta kommer också att tas upp i samrådet med Länsstyrelsen.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen 2003 togs även radonprov inom området. 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.

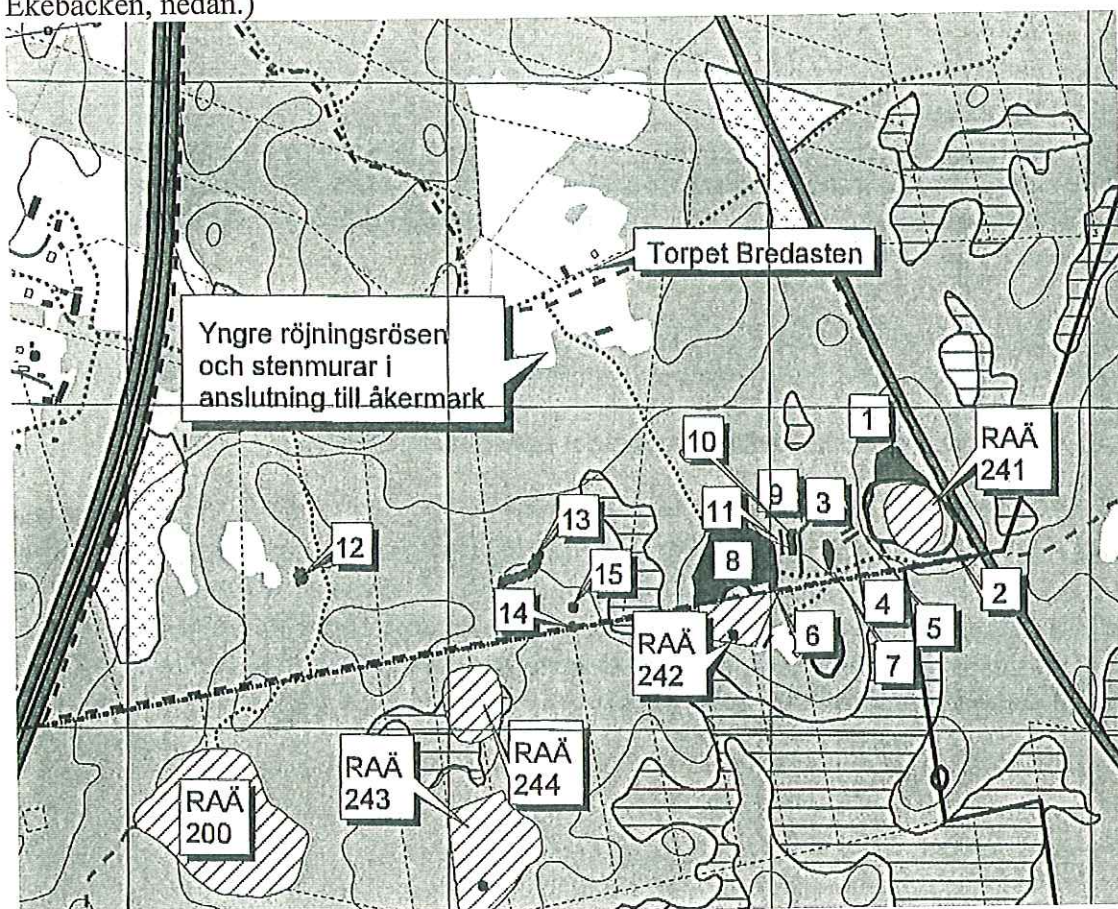
Värnamo kommun har under många år utfört luftundersökningar och har därför en relativt god bild av luftkvaliteten i kommunen. Mätningarna visar att man i stort sett klarar de miljökvalitetsnormer som gäller. Det är endast på enstaka platser i kommunen som det finns risk att man överskrider den gällande 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. Arkeologisk utredning, etapp I och II är genomförd av Jönköpings läns museum för hela området norr om Ekebacken. Utredningarna är slutförda och ytterligare undersökningar ej nödvändiga.

Även inom området söder om Ekebacken (nästa planetapp) har en etapp I utredning genomförts. Denna visar att området innehåller bl a röjningsrösen och ensamliggande möjliga gravar som kräver ytterligare utredning innan fortsatt exploatering (nr 13, 14 och 15). Jönköpings läns museum ser dock helst att man tar hänsyn till hela den sydöstra delen av detta område och ej tar det i anspråk. (Se kartskiss över utredningsområdet etapp I, söder om Ekebacken, nedan.)



Registrerade lämningar enligt karta ovan :

1, 7-8, 10,12-13	Röjningsröse
2-5, 9, 11	Stenmur
6	Kolbotten
14-15	Stensättning / möjlig grav

RAÅ 241	Torp	
RAÄ 242	Torp Granstorp (utanför exploateringsområde Bredasten)	
RAÄ 243	Torp Bengtsbo (”-	)
RAÄ 244	Torp	(”-
RAÄ 200	Torp Dalskog	(“-

Bebyggelseområden

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

Planförslaget omfattar 34,7 ha av nya verksamhetsområdet Bredasten. Här kommer etableringar med olika typer av verksamheter. Planbestämmelserna tillåter:

J	Industri, partihandel,
K	Kontor, hotell och konferens
G	Bilservice, bilförsäljning, vägresterang, motell
H	Handel(sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln

I de kvarter som ligger inne i området finns även planbestämmelsen U med. Denna tillåter lager och partihandel. Anledningen till att denna bestämmelse inte finns med utmed E4:an/väg 27 är att man vid lager och partihandel ibland kan förvänta sig upplag utomhus eller mycket enkla överbyggnader som inte passar ett s k ”skyltläge”.

Med partihandel (J) 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 såväl byggnader som tomtmarken runt omkring. 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.

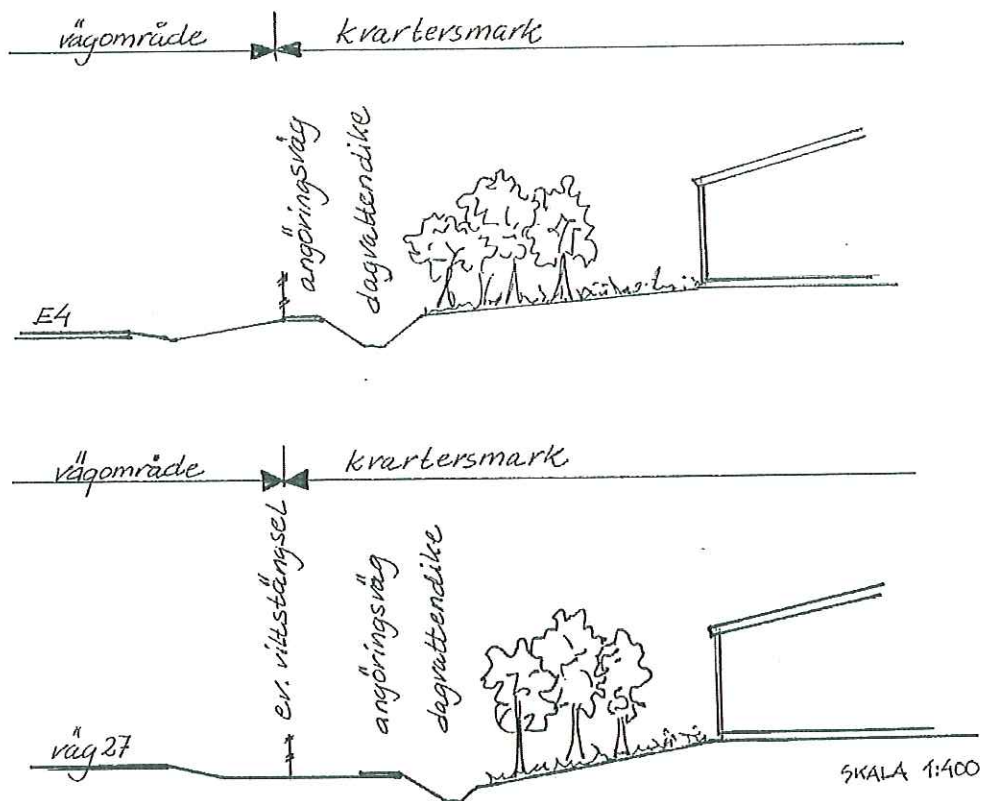
Handel tillåts inom områdena närmast cirkulationsplatsen, och är begränsat till 4000 m² uppdelat på 1000 m² söder om cirkulationsplatsen och 3000 m² öster om (utmed väg 27). Eftersom handelsytan ska begränsas är det rimligt att även begränsa det område som tillåter handel. På så sätt blir strukturen inom området enklare med hänsyn bl a till orienterbarheten för den trafik som dessa verksamheter alstrar. Samma tanke finns inom detaljplanen för Högalund som ligger norr om kvarteret Refugen och också till viss del tillåter handel.

Industrikvarteret utmed E4: an börjar 11 meter från vägområdet och blir 170-180 meter djupt. Detta innebär att kvarteret främst lämpar sig för tomter med en storlek från ca 2 ha och uppåt. Ut mot väg 27 är kvarteret 120-150 m djupt och i de inre kvarteren är djupet varierande. Det kan i en del kvarter bli aktuellt med stickgator. Dessa är dock inte utlagda i plan.

Byggrätten är beroende på tomtstorleken där en större tomt ger en större byggrätt, maximalt 50 procent av tomtytan. Det gäller inte de delar som även medger handel. Här är byggrätten 30 % eftersom handel ofta kräver större ytor för parkering. Byggnadshöjden är, inom hela kvarteret, satt till 12 meter.

Planteringszon utmed E4:an

Utmed E4: an och väg 27 finns ett planteringskrav på 20 respektive 15 meter av kvartersmarken. Marken skall hållas planterad med träd i huvudsak enligt illustrationerna nedan. Området mellan vägområdet och planteringszonen är också kvartersmark men har på plankartan avsatts som u-område. Det innebär att det ska vara tillgängligt för dagvattendike med tillhörande angöringsväg. Utmed väg 27 utgör även 5 meter u-område för en eventuell framtida breddning av väg 27.



Med anledning av områdenas strategiska läge, utmed våra största trafikleder, har ingående diskussioner förts om hur området närmast omgivande större trafikleder ska utformas. Hänsyn har även tagits för att tillgodose nya företag och deras önskemål om att synas från vägarna. Tanken är att utformningen skall vara enkel med trädgrupper innehållande tall och lövträd på ett avstånd om ca 100 meter från varandra. Undervegetation av blåbärsris m m och eventuellt innanför detta en zon med ängsmark.

För att säkerställa att intentionerna i planhandlingarna kommer att följas skall en skrivning kring utformningen tas fram. Denna kommer sedan att följa försäljningsavtalen inom området. Utformningen skall också diskuteras i samband med bygglov.

Skyltar och liknande anordningar får heller inte uppföras inom 30 meter från vägområdet. Byggnader kan placeras intill 30 meter från vägområdet, d v s direkt efter det område som skall hållas planterat.

Gator och trafik

Planområdet ligger i korsningen E4: an och väg 27 och har sin tillfart via en cirkulationsplats utmed av- och påfarten mellan dessa vägar. Cirkulationsplatsen kommer främst till för att skapa en trafiksäker anslutning till det nya verksamhetsområdet Bredasten. Från cirkulationsplatsen går en ny industrigata söderut parallellt med E4:an och i denna etapp går en industrigata söderut parallellt med väg 27.

Den tänkta gatustrukturen inom Bredasten framgår av bifogad dispositionsplan. Eftersom området, då det är färdigutbyggt kommer att vara ganska omfattande, är det angeläget att gatusystemet inom området får en enkel och orienterbar struktur.

Trafiken på den nya industrigatan, norr om första korsningen är beräknad till 3500 fordon/dygn. Siffran grundar sig på att det inom området etableras den typ av verksamheter som nu föreslås. En större utbud av t ex handel inom området skulle sannolikt ge en högre trafiksiffra.

De kapacitetsberäkningar som är gjorda för planerad ny cirkulationsplats, visar att även vid full utbyggnad av Bredastensområdet är belastningen på cirkulationen låg. Detta innebär att den tål en ganska stor trafikökning.

Utmed industrigatan löper ett grönstråk innehållande bl a en gång- och cykelväg. Området nås av gång- och cykeltrafik via befintliga gc-stråk från Värnamo stad. En ny gc-tunnel är byggd från kvarteret Refugen och in till Bredasten. I en befintlig tunnel från Nöbböle passerar idag en körväg (Nöbböle ga: 2) E4: an och går upp till Bredasten. Denna blir kvar, delvis i ny sträckning, och kan även i fortsättningen användas av gång- och cykeltrafik. Som framgår av dispositionsplanen kommer den att ansluta till kommande industrigata / gc-vägar inom planområdet.

Inom området finns en gemensamhetsanläggning för körväg, Nöbböle ga: 2. Delar av denna kommer att försvinna då planområdet tas i anspråk för exploatering. Den körväg som passerar under E4:an strax norr om Ekebacken och går genom Bredastensområdet i väst-östlig riktning kommer att vara kvar. Vissa delar kommer dock att läggas om så att de hamnar inom naturområdet i anslutning till Ekebacken. Denna väg kommer även i framtiden att kunna användas som skogsväg (för de markägare som har behov att ta sig igenom området) och gångväg.

Framtida gång- och cykeltrafik som kommer på väg 27 (alternativt framtida gång- och cykelväg) västerifrån (Bor) bör kunna komma in i området utan att köra ända fram till cirkulationsplatserna. Möjlighet kommer att ges att nyttja den befintliga väg som går in mot Bredasten från väg 27 söder om Ekebacken. En temporär lösning skall ordnas över Ekebacken för att nå de industrigator som byggs ut i de två första etapperna (norr om bäcken).

Kollektivtrafik

Idag finns möjlighet till arbetspendling med tåg till Rörstorps station som ligger runt 2 km från planområdet. Utbyggt gång- och cykelsystem finns härifrån. Om behovet av hållplatser för buss uppstår kan dessa placeras på båda sidor utmed väg 27 i anslutning till planerad gång- och cykelbro. Stadstrafik från Värnamo och ut till Bredasten kan ordnas med av- och påstigning utmed kommande gatusystem utan särskilda åtgärder i form av t ex breddning för hållplats.

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, samt att tomt och byggnader utmed omgivande större vägar skall ges en estetiskt tilltalande utformning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten, markavvattning

Dagvattnet från verksamhetsområde Bredasten tas om hand av kommunen. Området kommer att avvattnas åt två håll dels till Ekebäcken och dels till ett befintligt dikessystem norr om Ekebäcken. Bifogad skiss redovisar vilka områden som avvattnas till Ekebäcken respektive dikessystemet norr om. Allt dagvatten kommer att ledas genom dagvattendammar/våtmark innan det går ut i Ekebäcken och diken. Lägena för dessa redovisas också på kartbilagan. En dagvattendamm har tre syften. Dels fungerar den som ett utjämningsmagasin vid större flöden, för att förhindra högre maxflöden i befintliga bäck-/dikessystem, dels fungerar den som en sedimenteringsdamm som avskiljer partikelbundna föroreningar och dels fungerar den som en katastrofdamm för att fånga upp tillfälliga större utsläpp av exempelvis olja. För att det sista syftet ska kunna uppfyllas, utförs dammarna så att utloppet kan skärmass av för att fånga upp olja eller tillfälligt stängas av helt och hållet.

Som grund för förslaget till hantering av dagvattnet (bl a storlek och läge på dammar), ligger en utredning gjord av GF Konsult i Göteborg.

Den dagvattendamm som omfattas av planförslaget läggs fast som "E", tekniska anläggningar, på plankartan. Detta för att tydliggöra områdets syfte och att området inte blir tillgängligt för allmänheten. Inom planområdet rinner dagvattnet i diken. En del av dessa ligger inom naturmark och benämns då "dike", medan andra går över kvartersmark och då får bestämmelsen u (marken skall vara tillgänglig för allmänt dagvattendike). U-områden för dagvatten finns utmed E4:an och väg 27 samt på en sträcka längre in i den södra delen av området.

Släckvatten

Kommunens vattenledningsnät har en kapacitet på 17 liter/sek. Det bedöms vara tillräckligt för anläggningar med låg och normal brandbelastning. Övriga anläggningar kräver särskilda åtgärder. Vid bygglov skall samråd ske mellan bygglovssökande, byggnadsnämnden och räddningstjänsten om vilka åtgärder som skall vidtas.

E/

Den största delen av planområdet ligger inom E.ON Elnät Sverige AB:s koncession. Endast en mindre del av planområdet i norr ingår i Värnamo Energis område.

Över kvarteret i norr och över detaljplanen för etapp 1 går en högspänningsledning (E.ON). Koncession är begärd för flyttning av denna. Den del av kraftledningen som ingår i denna planetapp kommer dock att finnas kvar i oförändrat läge. En planbestämmelse finns som säkerställer att inga anläggningar får uppföras eller verksamheter bedrivs som innebär fara för ledningarna.

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 med flera bäckar och diken, och sedan vidare ut i Vidöstern. Det är viktigt att man i samband med projekteringen av dagvattensystemet tar hänsyn till att inte maxflödena i befintliga system ökar och även att kvalitén på vattnet i bäckarna får minst samma standard som idag.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen förväntas inte få några betydande konsekvenser.

Även sett i det större perspektivet 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. Enligt genomförda arkeologiska utredningar berörs heller inga kulturhistoriskt intressanta områden.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Juni 2007,



Annacarin Holm
Planförfattare

Antagen av kommunfullmäktige 2007-09-27

Laga kraft 2008-04-08

Detaljplan för
Del av Nöbbele 7:2 m fl
Verksamhetsområde Bredasten, etapp 2
I Värnamo stad

Dnr 2006.2012
L 211

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas att antas av kommunfullmäktige efter sommaren 2007. De första tomterna beräknas bli byggklara till hösten 2008.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gator och allmänna platser. Kommunen ansvarar också för vatten- och avloppsnätet i området.

En ansvarar för elförsörjningen inom större delen av planområdet. Den norra delen ligger inom koncessionsområdet för Värnamo Energi.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Marken är i huvudsakligen i kommunens ägo. Inom området finns delar av samfälligheten Nöbbele s:3 och Nöbbele ga:2.

Fastighetsbildning mm

Berörda delar av Nöbbele s:3 och Nöbbele ga:2 kommer att fastighetsregleras till kommunägd fastighet. Om tomt, som berörs av Nöbbele s:3 och Nöbbele ga:2 säljs innan vägnätet (gata, gc-väg, o dyl) blivit utbyggt enligt dispositionsplan skall någon form av tillfällig väg ordnas. Detta kan ske genom att vägen får ligga kvar över tomten i befintlig sträckning eller läggas om i annan stäckning inom tomten. Båda alternativen är dock tillfälliga lösningar som får gälla till dess att gator och gång- och cykelvägnätet är utbyggt enligt dispositionsplanen.

De blivande tomterna kommer att bildas genom avstyckning.

Rättigheten att bibehålla diken och ledningar skall säkerställas med servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Den nya planen tillskapar ca 34 ha kvartersmark för industri.

Kostnader för att bygga ut gata och Va-ledningar för denna etapp har tagits fram av tekniska kontoret och är översiktligt beräknad till ca 47 Mkr. Dessutom skall området belastas med sin del av kostnader för rondell och Va-ledningar till området samt kostnad för mark, detaljplan, övriga utredningar och administration.

I budget för 2007 finns 27 Mkr, för 2008 43 Mkr och för 2009 20 Mkr avsatt för utbyggnad och grovplanering av hela Bredastens industriområde.

Intäkter kommer att tillföras genom markförsäljning och anslutningsavgifter för vatten och avlopp, och beräknas täcka kostnaden för området.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

Juni 2007

Värnamo kommun



Britt Andersson

Antagen av kommunfullmäktige 2007-09-27

Laga kraft 2008-04-08