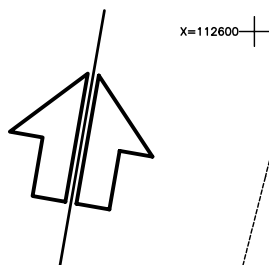


GRUNDKARTA

- Gällande användnings-
och egenskapsgräns
Traktgräns
Fastighetsgräns
Servitutsgräns
N Ö B B E L E
0:00
REFUGEN
00
Befintliga byggnader (husliv)
Markkonturer
Staket
Slätt
Dike
Lyktstolpe
Träd
Rutnätpunkt
Befintlig markhöjd
Nivåkurvor



X=112600

X=112500

Y=113600

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns
primärkartverk upprättat åren 1961–2003, standard 2,
Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m.
Fastighetaredovisningen aktuell 2003–09–01
Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

F 319

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Egenskapsgräns från vilken mindre avvikelse får ske
Utgående användnings- och egenskapsgräns
Illustrationslinje (möjlig tomtgräns)

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- G Vägrestaurang, hotell, rastplats

UTNYTTJANDEGRAD

- e 000 Största sammanlagda byggnadsarea i kvm

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med till rastplatsen
tillhörande anläggningar
Marken får endast bebyggas med tekniskhus
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska
ledningar
ga Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/
in- och utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING

- I, II Högsta antal våningar
f Fasader skall utföras bullerdämpande

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft
Dagvatten skall omhändertas lokalt av exploatören

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Detaljplan för

REFUGEN 1 OCH 2

i Värnamo stad

Upprättad i september 2003
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planenheten

Antagen av MSN: 2003–12–15
Laga kraft: 2004–01–13

Annacarin Holm
planingenjör

Skala 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 100 150 m

Dnr 03.985
L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser.

Planen hanteras med enkelt planförfarande innebärande att den antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden direkt efter samrådet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Planändringen syftar till att möjliggöra avstyckning av den del av Refugen 1 som är bebyggd med hamburgerrestaurang (Burger King) samt nybyggnad av hotell i två våningar och restaurang på den återstående delen. Planen föreslår därför en uppdelning av byggrätterna innebärande att området för hotellanläggning får en byggrätt på 1400 m² byggnadsyta medan Burger Kings byggrätt blir 600 m². Detta ger mindre utbyggnadsmöjligheter jämfört med planerad respektive uppförd byggnad.

PLANDATA

Området är beläget sydöst om Värnamo tätort i den sydöstra kvadranten av korsningen mellan E4:an och väg 27. Arealen på området uppgår till ca 2,9 ha. Marken inom området är helt i privat ägo. Ett avtal om nyttjanderätt är dock tecknat mellan markägaren och Vägverket för den del som avser rastplats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

En detaljplan togs fram för hela kvarteret Refugen under 1994. Denna medgav bilservice, hotell och rastplats (G) på hela området, indelat i tre olika byggrättsområden. Därefter har en ny plan för det södra området tagits fram. Motivet till detta var att Mc Donalds och OK Q8 ville etablera sig inom denna del och för att möjliggöra detta krävdes en ändring av bestämmelsen för byggrätt. Ett område med en större byggrätt gjordes om till två mindre områden med en lägre byggrätt. På samma sätt krävs nu en ändring då både Burger King och en hotellanläggning etableras inom samma byggrättsområde.

Översiktsplanen för Värnamo stad från 1986 uttrycker inte någon särskild ambition för det aktuella området. Diskussionerna om nu pågående markanvändning hade vid den tiden (-86) ännu inte aktualiserats. Planuppdrag gavs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2003.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur / kultur

Området, som är kuperat med en markant höjdpunkt i den norra delen mot väg 27, har tidigare varit skogbevuxet men denna togs ner i samband med att man började exploatera området. Här finns heller inga särskilt värdefulla områden ur natur eller kultursynpunkt.

Geoteknik

Utredning kring geoteknik och grundläggning får ske för varje enskild byggnation.

Bebyggelseområden

Kvarteret Refugen innehåller idag Mc Donalds och OK Q8 (Refugen 3 och 4) samt Burger King (Refugen 1). På Refugen 2 finns planer på att uppföra ännu en vägresterang (MAX). Bygglövet för denna är dock överklagat varför någon byggnation ännu ej satt igång.

Utöver dessa etableringar medger planförslaget ytterligare en exploatering inom Refugen 1. Det som nu är aktuellt på denna yta är en hotellanläggning för i första läget 60 rum fördelat på två våningar med en möjlig utökning med runt 20 rum. Utöver befintliga och planerade byggnader medger planen endast mindre tillbyggnader.

Trafiken från väg 27 ger upphov till ca 63 dBA i gränsen för det byggrättsområde som ligger närmast vägen. Fasader inom detta område skall därför enligt planbestämmelserna utföras bullerdämpande.

Gator och trafik

Planområdet ligger i korsningen E4: an och väg 27. Tillfart till området sker via en nybyggd cirkulationsplats på väg 27.

Inom området finns ett område avsatt för gemensamhetsanläggning. Denna avser in- och utfartsväg från de fastigheter som ingår i kvarteret Refugen.

Gång- och cykelförbindelse finns från Rörstorp/Malmövägen och ut till området via en tunnel under väg 27.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser får beräknas för varje enskilt byggnadsobjekt. Enligt situationsplan som upprättats för det planerade hotellet finns möjlighet att anlägga runt 85 platser för bilar samt 4 platser för buss. (Vid utbyggnad av hotellet till runt 80 rum.) Enligt en grov beräkning skulle det räcka för den planerade byggnationen. Parkeringsbehovet hanteras närmare i samband med kommande bygglov.

Parkeringsnormen för hotell är 30 p-platser/1000 m² bruttoarea och för restaurangverksamhet 70 platser/1000 m² bruttoarea. (Gäller utan samnyttjande.)

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Serviser/anslutningar (vatten och spillvatten) finns för Burger Kings tomt (denna utnyttjas gemensamt av Burger King och rastplatsen) och för tomten i öster. Planförslaget innebär dock att det krävs ytterligare en servis för den nya hotelltomten.

VA-avgift motsvarande 1500 m² byggnadsyta har betalats till kommunen för det område som idag utgör Refugen 1. Denna skall delas upp mellan de nya fastigheterna enligt följande: Burger King har erlagt VA-anläggningsavgift motsvarande 400 m² byggnadsyta medan hotellfastigheten har betalat VA-avgift motsvarande 1100 m² byggnadsyta.

För byggnadsyta som överstiger detta erläggs tillkommande VA-avgift enligt gällande taxa.

Dagvatten tas om hand/behandlas lokalt inom detaljplaneområdet genom exploatörens försorg, vilket också inskrivits som planbestämmelse.

U-områden för såväl VA-ledningar som elkablar redovisas i förslaget.

Brandvatten

Brandpost finns tillgänglig på tomtens infart. Denna har en begränsad kapacitet varför det i samband med bygglovsprövning är angeläget att bedöma behovet av t ex anläggande av en brandvattendamm inom området.

Radon

Enligt en översiktlig markradonundersökning gjord 1992 ingår planområdet i ett s k normalriskområde (lägre intervallet), vilket innebär att ny bebyggelse skall utföras radonskyddat.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är gränsvärden för utomhusluft. Idag finns gränsvärden som gäller för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar (PM10). Förslag finns även för bensen och koldioxid.

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 Värnamo centrum som det finns risk att man överskrider den gällande miljökvalitetsnormen för partiklar (PM 10) och den föreslagna normen för bensen.

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 mycket begränsad. Det kommer inte heller att innebära att några gränsvärden överskrids.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen kan inte anses vara av något större allmänt intresse. Planen hanteras därför med ett enkelt planförfarande, innebärande att den antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden direkt efter samrådet. Berörda är i huvudsak fastighetsägare och boende runt planområdet. Samråd kring planförslaget kommer att ske med dessa.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Planenheten

september 2003



Annacarin Holm
Planförfattare

Antagen av Msn: 03-12-15

Laga kraft: 04-01-13

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
detaljplan för
REFUGEN 1 OCH 2
i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BAKGRUND

En detaljplan för hela kvarteret Refugen togs fram under 1994 som medgav tre olika byggrätter. Därefter har en planändring gjorts för det södra området i samband Mc Donalds och OK Q8 s etablering. Syftet med denna planändring är nu liksom då att möjliggöra en avstyckning och att ändra uppdelningen av byggrätterna.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Detaljplanen avses att kunna hanteras med enkelt planförfarande. Planen beräknas antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden under hösten 2003.

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNA- SKAP

Kommunen ansvarar för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom planområdet. Värnamo Energi AB svarar för elförsörjningen.

Förbindelsepunkt avseende vatten –och avlopp för Burger King finns upprättad i det u-område som är beläget inom rastplatsområdet. Kommunen skall upprätta ytterligare en förbindelsepunkt i detta u-område. Denna förbindelsepunkt skall tillgodose den blivande hotellfastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Marken inom detaljplaneområdet är privatägd.

AVTAL OCH FASTIGHETSBILDNING

Planförslaget säkrar en principell rätt för Värnamo Energi och kommunen att anlägga de erforderliga kablar och ledningar (inom u-områdena) som krävs. I den mån avtal inte redan finns tecknade åligger det respektive ledningshavare att upprätta sådana.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMI

I samband med att hotellfastigheten bebyggs kommer kommunen att upprätta en ny förbindelsepunkt för denna fastighet. Kostnad för detta betalas av ägaren till hotellfastigheten.

I det fall byggrätter inom planområdet utnyttjas fullt ut kommer också tilläggsavgifter (VA) avseende tillkommande våningsyta att debiteras berörda fastighetsägare (se vidare planbeskrivning).

Värnamo i september 2003

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Britt Andersson

Antagen av Msn: 03-12-15
Laga kraft: 04-01-13