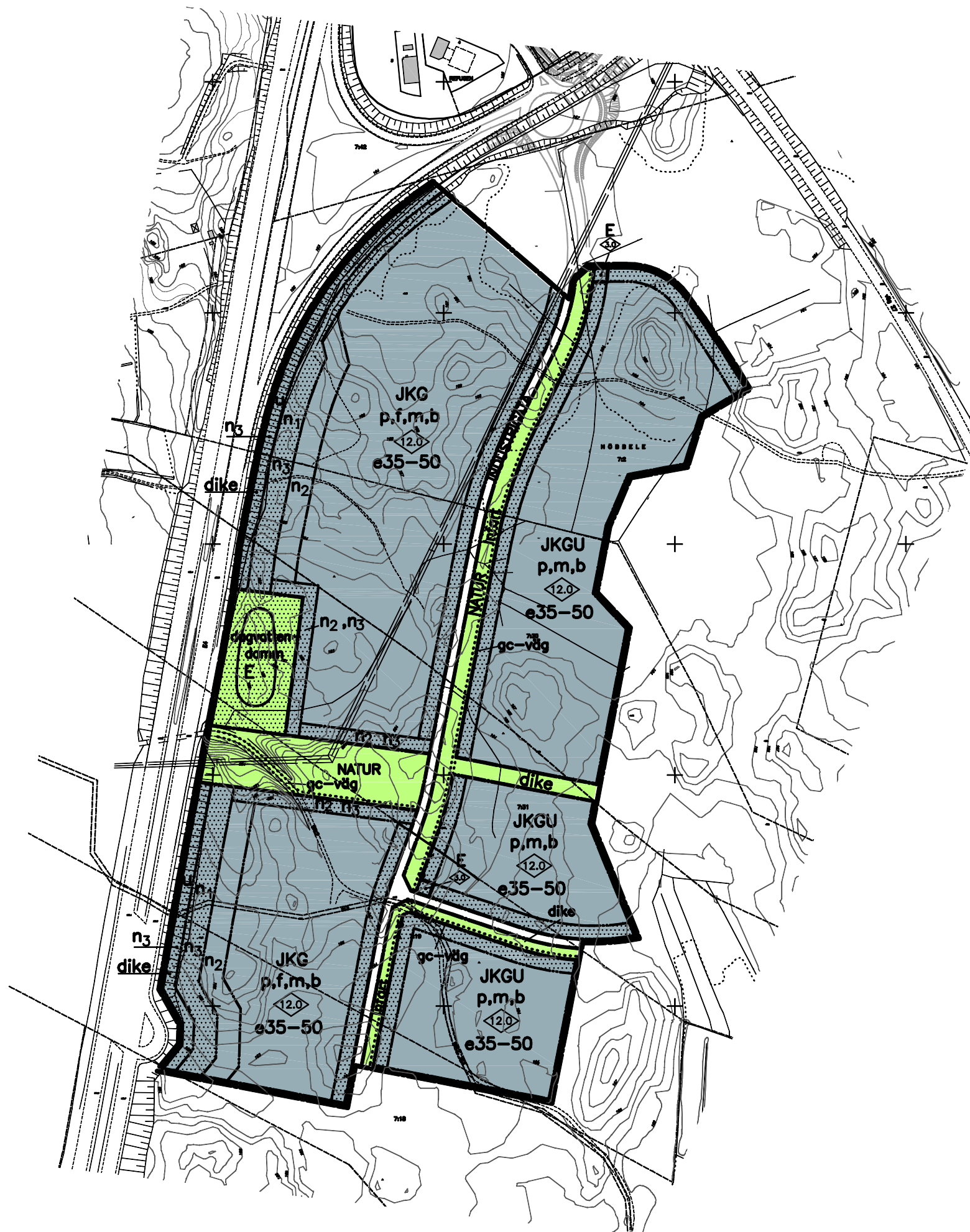


GRUNDKARTA

—	Gällande användnings- och egenskapsgräns
—	Traktgräns
—	Fastighetsgräns
—	Servitutgräns
N Ö B B E L E	Traktnamn
0:00	Block- och enhetsnummer
HÖKEN	Kvartersnamn
00	Tomtnummer
Storgatan	Gatunamn
□	Befintliga byggnader (husliv)
—	Markkonturer
—	Staket
—	Stödmur
—	Mur
—	Stänt
—	Dike
—	Ledning
✕	Lyktstolpe
○ 0000	Polygonpunkt
● 0000	Höjdpunkt
+	Rutnätpunkt
000.0	Befintlig markhöjd
000	Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–2006, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2006–02–09 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef



PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

—	Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
—	Användningsgräns
—	Egenskapsgräns
—	Egenskapsgräns från vilken mindre avvikelse får ske

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

NATUR	Naturmark
INDUSTRIGATA	Industritrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

J	Industri, partihandel
K	Kontor, hotell, konferens
G	Bilservice, bilförsäljning, vägrestartang, motell
U	Lager, partihandel
E	Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

gc-väg	Gång- och cykelväg
dike	Dike för omhändertagande av dagvatten 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%

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

u	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för dagvattendike med tillhörande angöringsväg

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

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	Skyttar och liknande anordningar får inte uppföras inom området
—	Körbar in- och utfart får inte anordnas
—	Dagvattendike
—	Dagvattendamm

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

p	Byggnader skall placeras minst tolv meter från tomtgräns
◊	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
f	Med hänsyn till områdets representativa läge är det av särskild vikt att såväl byggnader som omgivande tomtmark ges en estetiskt tilltalande utformning.
b	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

STÖRNINGSSKYDD

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Dnr 05.1380
L 211

Detaljplan för

DEL AV NÖBBELE 7:2 M FL

Verksamhetsområde Bredasten, etapp 1
i Värnamo stad

Upprättad i augusti 2006
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2006–11–30
Laga kraft: 2007–11–30

Annacarin Holm
planförfattare

Skala 1:2000

10 0 10 20 30 40 50 100 150 200 250 m



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

Dnr 2005.1380
L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande 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 en ny rondell på rampen mellan de båda vägarna.

Bredasten är utpekad som nytt verksamhetsområde i "Översiktsplanen för Värnamo kommun, fördjupning för delen Värnamo stad", som nu är på väg till kommunfullmäktige för antagande. 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 fyra etapper varav detta planförslag utgör den första etappen.

Till detta planförslag hör 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.

Området genomkorsas av Ekebäcken som kommer norrifrån och så småningom rinner ut i Vidöstern. Ett bredare område runt bäcken är tänkt att sparas för att skapa ett välkommet avbrott i ett större verksamhetsområde och också fungera som rekreationsstråk för arbetande inom Bredasten och även för eventuell gång- och cykeltrafik som passerar området. Ett naturområde är även utlagt utmed E4:an. Här går en befintlig väg upp från Nöbbele, som även fortsättningsvis kommer att kunna nyttjas av gång- och cykeltrafik. Området kommer även att innehålla nytt läge för luftledningar och en dagvattendamm.

Arbetet med Bredastensområdet pågår 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. Se vidare under denna rubrik.

FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens kapitel om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten och kapitlet om miljö kvalitetsnormer (MB 3 och 5 kap). Området bedöms vara lämpligt för de verksamheter som föreslås i planförslaget.

PLANDATA

Läge, areal och markägo förhållanden

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

Planförslaget omfattar totalt ca 25 ha, varav runt 21 ha 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", 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

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 byggnation av cirkulationsplatsen pågår.

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 industriområde ger förstås alltid anledning till eftertanke kring frågor om miljöstörningar etc. Bredastens 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 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 1) och utvecklas mer under respektive rubrik i denna planbeskrivning. En del frågor kommer att behandlas noggrannare i kommande detaljplaner (etapper). Eftersom det, parallellt med detta detaljplanearbete, pågår ett arbete med området i sin helhet finns dock samtliga frågor med i diskussionen redan nu.

- Värdefull natur/landskapsbild finns inom området i form av Ekebacken och området runt denna.
- Flödet i Ekebacken och andra berörda bäckar/diken kan förändras då dagvatten från Bredastensområdet kommer att gå ut i dessa. För Ekebacken kommer flödet till att börja med att minska, eftersom dagvattnet från den norra delen av området kommer att gå till ett dikessystem längre norrut. (Idag går dagvattnet från hela området ut i Ekebacken.) 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. Denna funktion av dagvattendammarna skall studeras vidare.
- Brandvatten. Kapaciteten i kvarteret Refugen dålig idag. Viktigt med hänsyn till kommande verksamheter att brandvattenfrågan kan lösas på ett tillfredsställande sätt.
- Stads- och landskapsbild. Områdets strategiska läge utmed E4:an borde ställa 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 enligt Miljöbalken 12kap §6.
- Biotopskydd. I jordbrukslandskapet runt gamla Bredastens gård (söder om Ekebacken) finns stenmurar som sannolikt berörs av generellt biotopskydd. Särskild begäran om borttagande krävs.

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.

I oktober 2005 togs också ett beslut i kommunstyrelsen om att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för nu aktuellt område. Samtidigt tog man beslut om att uppdra till kommunledningskontoret att teckna avtal med E.ON om flyttning av en kraftledning inom planområdet till nytt läge (luft).

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 nordöst om här aktuellt planområde. Enligt beslut i kommunstyrelsen 2006-03-06 skall denna planen till viss del att tillåta handel.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består i huvudsak av skogsmark på nivåer mellan +164 och +169. Utmed E4: an läggs ett naturområde fast. Här inom kommer en dagvattendamm att anläggas. Området runt dammen skall ställas i ordning/planteras för att området skall upplevas som ett positivt och annorlunda avbrott när man kommer på motorvägen.

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. De skall också utgöra underlag för kommande detaljplaner.

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."

Det som finns upptaget i naturvärdesbeskrivningen handlar i huvudsak om kommande detaljplaner och områdena runt Ekebäcken. Då dessa områden blir aktuella att planlägga kommer noggrannare studier att göras bl a i områdena runt Ekebäcken, för att dammar och gång- och cykelväg skall hamna i rätt läge med hänsyn till befintliga naturvärden.

Naturvärdesbedömningen innebär inte att aktuell detaljplan behöver justeras i något avseende.

Massomvandlingar

Områdets topografi med höjder mellan +164 och +169, innebär att stora massomvandlingar kommer att ske inom området. Projekteringen av området pågår och en tänkt höjd på kvartersmarken ligger på nivåer mellan +162 och +163. 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 d v s tjäniliga massor kommer att krävas. Ekonomiskt och miljömässigt är det angeläget att hitta platser i närheten av Bredastensområdet. För närvarande tittar man på området nordöst om Bredasten mellan väg 27 och järnvägen. Dessa upplag kräver samråd med Länsstyrelsen enligt Miljöbalken 12:6. Kontakt har tagits med Länsstyrelsen för diskussion om olika möjliga lägen.

Inom planområdet (etapp I) kommer det även att bli ett överskott av bra massor som kommer att användas inom nästa etapp 2. I första hand kommer massorna att användas för att grovplanera framtida industrimark på Bredasten, men det kan även bli aktuellt med tillfälliga upplag. Detta kommer också att tas upp i samrådet med Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes under 2003. Den visar att stora delar av kvartersmarken, främst det östra kvarteret, består av organisk jord/torv. Mer noggrannare undersökningar har gjorts under samrådsskedet. Dessa visar att mäktigheten på torven är större än man tidigare trott, varför den största delen av torvområdet kommer att sparas som naturområde. Torvområdet berör till viss del nu aktuellt planområde, innebärande att den östra plangränsen justerats något efter samrådet.

Eftersom gjorda undersökningen får anses vara av översiktlig karaktär ska varje enskilt byggnadsprojekt föregås av en mer detaljerad geoteknisk undersökning.

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.

En begäran om arkeologisk utredning etapp I, har också lämnats in för resterande del av Bredastensområdet, d v s området söder om Ekebacken.

Bebyggelseområden

I 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.

Planförslaget omfattar 21 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, vägrestaurang, motell

I det 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 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.

Industrikvarteret utmed E4: an börjar 11 meter från vägområdet och blir 190 meter djupt. Detta innebär att kvarteret främst lämpar sig för tomter med en storlek från 2 ha och uppåt. Kvarteret innanför detta är upp till 140 meter djupt och därmed lämpligt för något mindre tomter.

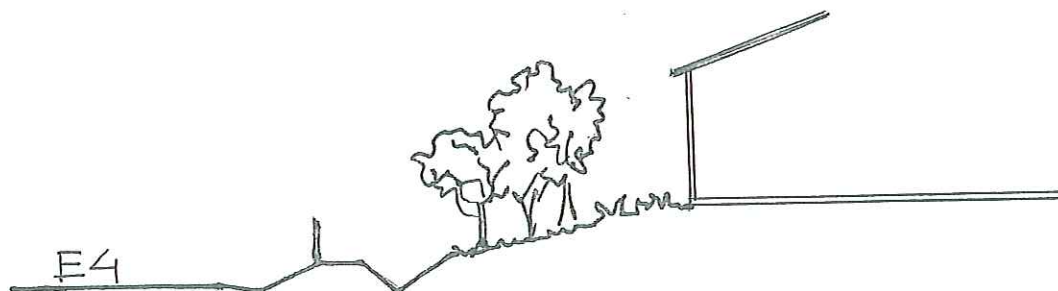
Byggrätten är beroende på tomtstorleken där en större tomt ger en större byggrätt, maximalt 50 procent av tomtytan. Byggnadshöjden är satt till 12 meter.

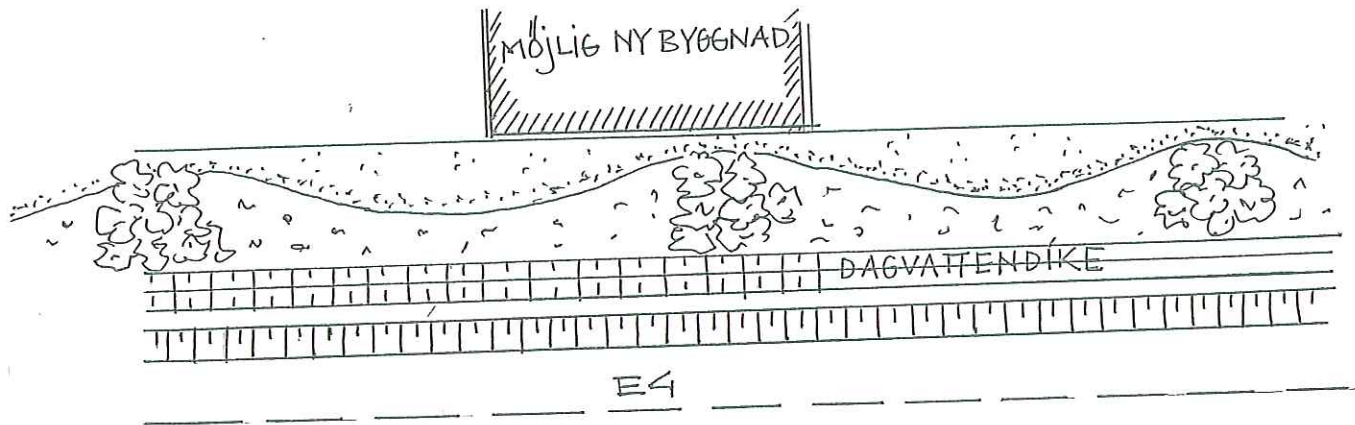
Planteringszon utmed E4:an

Utmed E4: an finns ett planteringskrav på 20 meter av kvartersmarken. Marken skall hållas planterad med träd i huvudsak enligt beskrivning nedan.

Med anledning av områdets strategiska läge, utmed vår största trafikled, har ingående diskussioner förts om hur området närmast E4: an ska utformas. Hänsyn har även tagits för att tillgodose nya företag och deras önskemål om att synas från vägen. 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 innanför detta en zon med ängsmark. (Se illustrationer nedan!)

Snitt sett från söder. Till vänster E4: an – vägdike – viltstängsel. Därefter börjar kvartersmarken. De första 10 m av kvartersmarken kommer att nyttjas av kommunen för dagvattendike med tillhörande angöringsväg. Innan byggrätten följer sedan en 20-meters planteringszon och därefter kommer byggrätten.





Olika möjligheter till genomförande har diskuterats. Förslaget i denna utställningshandling innebär att kommunen säljer marken. Plantering av området skall sedan i huvudsak ske enligt illustrationerna ovan. 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 50 meter från vägområdet. Däremot tillåts byggnader 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. Denna kommer att fortsätta parallellt med E4:an utmed hela verksamhetsområdet.

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 byggs från kvarteret Refugen och in till Bredasten. I en befintlig tunnel från Nöbbele passerar idag en körväg (Nöbbele 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 plankartan kommer den att ansluta till kommande industrigata / gc-vägar inom planområdet.

Inom området finns en gemensamhetsanläggning för körväg, Nöbbele ga:2. Delar av denna kommer att försvinna då planområdet tas i anspråk för exploatering. Den södra delen av vägen, söder om Ekebacken, med möjlighet att passera området mellan E4:an och väg 27 blir dock i detta läge kvar. Då denna del av Bredasten planläggs måste möjligheterna att passera området säkras på annat sätt.

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, markavvattnings och släckvatten (Se bilaga)

Dagvattnet från verksamhetsområde Bredasten tas om hand av kommunen. Det aktuella planområdet ligger huvudsakligen inom ett drygt 30 ha stort avrinningsområde som avgränsas av väg E4, väg 27 och en vattendelare parallellt med Ekebacken. Området avvattnas via en kulvert under väg E4 och vidare i ett dike ner till Vidöstern.

För att undvika negativa konsekvenser i befintligt dike nedströms området dimensioneras dagvattensystemet så att det maximala flödet inte skall öka. För att åstadkomma detta anläggs två utjämningsdammar. Den ena dammen placeras utefter väg E4 och tar emot vatten från norra och östra delen av planområdet, samt från angränsande område österut som kommunen har för avsikt att exploatera i kommande etapp. Den andra dammen läggs på kommunens mark utanför planområdet omedelbart väster om väg E4. Dammen tar emot vattnet från den sydvästra delen av planområdet samt från angränsande område söderut som kommunen har för avsikt att exploatera i kommande etapp. Dammarna dimensioneras för en avrinningskoefficient på 0,5, det vill säga att max 50 % av markytan direkt bidrar till avrinning till det kommunala nätet. Därför införs en planbestämmelse som innebär att tomter med stor andel hårdgjord yta måste ha egna anordningar på tomten för att utjämna maxflödena vid kraftig nederbörd.

Dagvattendammarna har tre syften. Förutom att fungera som utjämningsmagasin, fungerar de som sedimenteringsdammar som avskiljer partikelbundna föroreningar och som katastrofdammar för att fånga upp tillfälliga större utsläpp av exempelvis olja. För att det sista syftet ska kunna uppfyllas, utförs dammarna så att utloppet kan skärmis av för att fånga upp olja eller tillfälligt stängas av helt och hållet.

Föreslagen damm i denna plan är även tänkt att fungera som ett annorlunda visuellt avbrott för trafiken på E4:an. Området runt dammen skall därför ställas i ordning och planteras. För att tydliggöra huvudsyftet med området föreslås användningsbestämmelsen på kartan bli E (tekniska anläggningar). Det innebär att dammen och området runt omkring blir kvartersmark och därmed inte fysiskt tillgängligt för allmänheten.

Kvartersmarken utformas med svag lutning från gatan mot väg E4, respektive mot områdets östra gräns. Längs E4 anordnas ett dagvattendike på tomtmark som säkras med servitut. Längs områdets östra gräns avsätts en 15 m bred remsa naturmark som rymmer ett dike. Diket vinklar ut mot väster för att nå den dagvattendammen öster om väg E4.

Dagvatten från gata och gc-väg avleds i vägdike.

Eluppvärmda brandposter med en minsta kapacitet på 1000 liter/minut kommer att planeras in. Samråd sker med Räddningstjänsten.

E/

Elförsörjningen inom planområdet kommer att skötas av Värnamo Energi.

E.on har luftledningar som berör planområdets nordvästra del. Avtal har tecknats med bolaget om flyttning av ledningarna. Ledningarna kommer att flyttas och placeras i det grönområde som löper i nord-sydlig riktning utmed den nya industrigatan. De vinklar sedan ner mot E4:an och går över det naturområde som 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 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 fem 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

Augusti 2006



Annacarin Holm

Planförfattare

Antagen av kommunfullmäktige 2006-11-30

Laga kraft: 2007-11-29 (Planen överklagad. Reg beslut 2007-11-29)

Etappindelning

Etapp 1

Etapp 2

Etapp 3

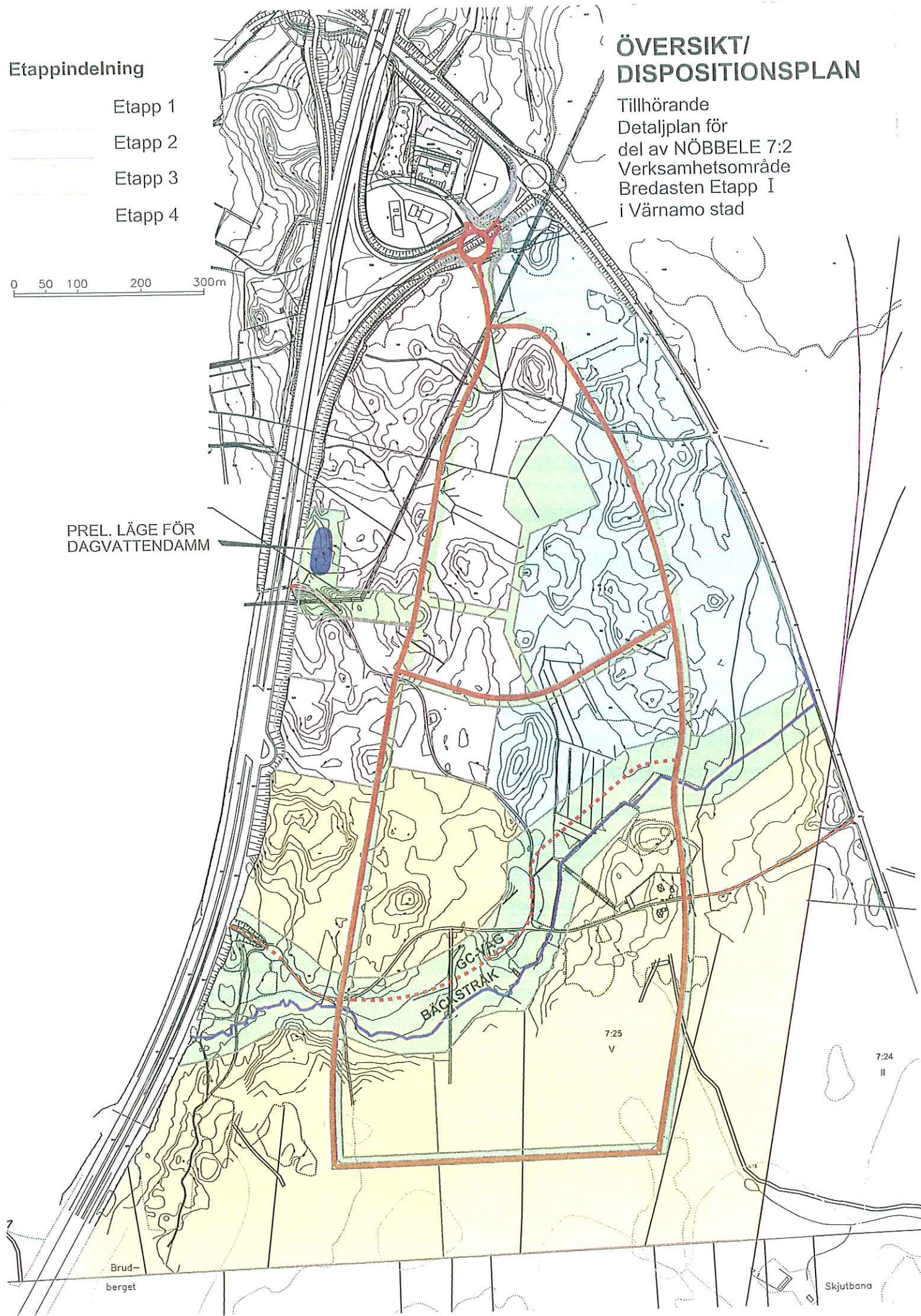
Etapp 4

0 50 100 200 300m

PREL. LÄGE FÖR
DAGVATTENDAMM

ÖVERSIKT/ DISPOSITIONSPLAN

Tillhörande
Detaljplan för
del av NÖBBELE 7:2
Verksamhetsområde
Bredasten Etapp I
i Värnamo stad



Detaljplan för
Del av Nöbbele 7:2 m fl
Verksamhetsområde Bredasten, etapp 1
I Värnamo stad

Dnr 2005.1380
L 211

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas att antas av kommunfullmäktige under hösten 2006. Utbyggnad av vatten- och avlopp samt gata och grovplanering påbörjas under kommande vinterhalvår. De nya tomterna beräknas stå klara för byggnation hösten 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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.

Värnamo Energi avses att ansvara för elförsörjningen.

Avtal

Avtal som reglerar flyttningen av E.on:s kraftledning genom området finns tecknat.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

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

Fastighetsbildning

Berörda delar av Nöbbele s:3 och Nöbbele ga:2 kommer att fastighetsregleras till kommunägd fastighet. Ingen av de fastigheter som ingår i dessa samfälligheter nyttjar idag de i denna detaljplan berörda delarna av Nöbbele s:3 och Nöbbele ga:2 utan når sina respektive skogsskiften via annan väganslutning.

De blivande tomterna kommer att bildas genom avstyckning. Vid försäljning av mark kommer särskilda regler att gälla beträffande utformning av område utmed E4:an.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploateringskalkyl för området, innehållande bl a kostnader för att anlägga vatten- och avloppsledningar, gator och markförvärv är kostnadsberäknade till drygt 18 Mkr. Kostnaden för att grovplanera området har bedömts till ca 20 Mkr. I budget och investeringsprogram är 8 Mkr upptaget 2006, 27 Mkr 2007 och 12 Mkr 2008. I nämnda budget har hela kostnaden för att anlägga cirkulationsplatsen till området tagits medan exploateringskalkylen för detta område endast belastas med en del av denna kostnad.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

Augusti 2006

Värnamo kommun



Britt Andersson

Antagen av kommunfullmäktige 2006-11-30

Laga kraft: 2007-11-30 (Planen överklagad. Reg. beslut 07-11-29)

29