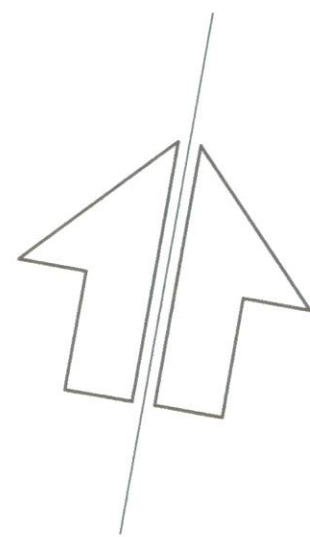




PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående användnings- och eigenskapsgräns
- Illustrationslinje
- Illustrationstext

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- NATUR Naturområde
- INDUSTRIGATA Industritrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J Industri
- E Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg
- Dagvattenanl Inom området skall dagvattenanläggning finnas

UTNYTTJANDEGRAD

- e 35-50 Största byggnadsarea i procent av tomtytan för olika tomtstorlekar:
<5000 kvm tomtyta = e 35
5001-10000 kvm tomtyta = e 40
>10000 kvm tomtyta = e 50

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Marken får ej användas för upplag
- n2 Inom området finns fornlämning nr 31 (förhistorisk grav). Marken skall lämnas orörd. Åtgärder som kan skada fornlämningen får inte vidtas.

BYGGNADERS PLACERING OCH UTFORMNING

- p Byggnader skall placeras minst 10 m från tomtgräns
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter

STÖRNINGSSKYDD

- m Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen

GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och eigenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- Kvarternamn
- Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Jordkällare
- Fornlämning
- Markkonturer
- Staket
- Stödmur
- Mur
- Slänt
- Dike
- Ledning
- Teleledning i jord
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätpunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961-2002, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2003-01-14 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft. Av planförslaget berörs gemensamhetsanläggning Alandsryd ga:2 och samfälligheten Alandsryd s:1.

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Dnr 01.1799
L 211

Detaljplan för

VITARÖR INDUSTRIOMRÅDE

i Värnamo stad

Upprättad i april 2003
Reviderad i augusti 2003
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planenheten

Antagen av KF: 2003-08-28
Laga kraft: 2003-09-27

Annacarin Holm
planförfattare

Skala 1:2000
20 0 20 40 60 80 100 200 300 m

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
Detaljplan för
VITARÖR industriområde
I Värnamo stad

Dnr 01.1799
L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:2000 med tillhörande planbestämmelser. Till planen hör också denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och en fastighetsförteckning. Efter samrådet tillkommer en samrådsredogörelse och efter utställningen ett utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är främst att tillskapa ny exploateringsbar industrimark. Värnamo kommun har som målsättning att det i Värnamo tätort skall finnas minst 25 ha detaljplanlagda industriområden varav 15 ha skall vara byggklar mark. Det är också av vikt att det finns en variation bl a när det gäller tomtstorlekar.

Detta planförslag omfattar totalt ca 13,0 ha varav ca 9,1 ha utgör ny industrimark omfattande runt 10-12 nya tomter där tomtstorleken varierar mellan ca 5000 m² och 15000 m².

PLANDATA

Planen utgör en fortsättning på Vitarörs industriområde som är beläget utmed Lundbyvägen (gamla Halmstadsvägen) i den nordvästra delen av Värnamo stad. Planområdet gränsar i öster till befintligt industriområde på Vitarör och i söder av väg 27. Avgränsningen i övrigt är beroende av ett antal faktorer exempelvis höjdförhållanden, geoteknik och framtida vägsträckning. Se vidare under rubriken "Omfattning".

Inom området finns en privat fastighet med industriverksamhet. I övrigt ägs marken av Värnamo kommun. Inom planområdet finns också tre bostadshus som ägs av kommunen men för närvarande är uthyrda. Dessa kommer att rivas/flyttas i takt med att området byggs ut. Försäljningen av tomter är därmed också beroende av hur länge husen kommer att stå kvar.

Området omfattas idag inte av någon detaljplan bortsett från en mindre del i sydöst som idag omfattas av industriplan från 1990. Den fördjupade översiktsplanen för Värnamo centrum från 1986, "Värnamo 2000" pekar ut området för industri och serviceändamål. Vitarör är ett av de områden som, i den nyligen antagna kommunomfattande översiktsplanen, finns upptagna som tänkbara kommande industriområden. Kommunen har också gjort markförvärv i området med detta som grund.

OMFATTNING

Under samrådsskedet omfattade planförslaget två etapper. Till utställningen har den västra delen(etapp 2) plockats bort. Denna del kommer troligen att planläggas i ett senare skede. En utbyggnad av industriområdet enligt det område som nu ställs ut(etapp 1), dvs fram till den stora ledningsgatan, känns som en naturlig fortsättning på Vitarörs industriområde. Ett sammanhängande område med ett rimligt tomtdjup.

Övergången till det mer låglänta området med sämre mark blir en naturlig gräns för planområdet mot norr. Konflikten inom området kan i huvudsak sägas bestå av de bostadshus som ännu så länge finns kvar inom området och är uthyrda. Avgränsningen av det område som nu plockats bort är inte lika självklart och bör utredas närmare med hänsyn till bl a:

- En eventuell ny dragning av Lundbyvägen genom området.
- Arkeologi. Här finns områden som kräver förundersökning/slutundersökning.
- Markförhållanden.
- Höjdsättning. Behov av massor.
- Längden på industrigatan.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt 5 kap 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som *innebär en betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Detaljplanen har inte bedömts medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Till planen hör därför inte någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL:s krav, utan de konsekvenser som förslaget kan medföra tas upp i denna beskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse och verksamheter

Inom planområdet ligger idag tre bostadshus. Dessa ägs av kommunen vars intention är att dessa successivt skall rivas/flyttas till förmån för nya industriableringar.

Kommande bebyggelse inom planområdet regleras med i huvudsak samma bestämmelser som den tidigare planen för Vitarör. Högsta byggnadshöjd för det norra industrikvarteret sätts dock till 12 m medan det södra får en högsta byggnadshöjd om 8.0 meter. Höjden 12 m sätts utifrån att detta kvarteret ligger "innanför" i förhållande till väg 27 och därmed inte är lika exponerat. Exploateringsgraden sätts i relation till tomtstorleken innebärande att en tomt på upp till 5000 m² får bebyggas med 35%, en tomt på mellan 5000 – 10000 m² får bebyggas med 40 % och en tomt över 10000 m² får en byggrätt om 50 %.

Planområdet är, i motsats till exempelvis Sörsjö, inte lämpligt för "tyngre" industriableringar. Med tyngre menas då exempelvis industrier med utsläpp som ger luktstörningar (lösningsmedel). Att dessa inte är lämpliga här beror bland annat på områdets läge i förhållande till befintliga och planerade nya bostadsområden. (Förhärskande vindriktning i området är sydvästlig.)

Vegetation - höjdförhållanden

Området har en varierad landskapsbild med både skogsområden och jordbruksmark. Även höjdförhållandena inom området varierar rejält med höjder som ligger mellan +186 och +192. Det innebär att de flesta av tomterna kommer att behöva massbalanseras. Bifogad illustrationsskiss visar på en möjlig tomtindelning samt idéer på marknivåer inom området. För att slippa ett alltför stort massunderskott har höjden för industritomterna lagts lägre än industrigatan.

Marken norr om Lundbyvägen sluttar mot norr, varför även tomterna föreslås luta från industrigatan.

Geoteknik (se bilaga 1)

En översiktlig geoteknisk undersökning är gjord inom området mellan Rv 27 och Lundbyvägen. Denna visar att marken i huvudsak består av sediment och morän med relativt goda geotekniska egenskaper. Det finns också ett par mindre områden med organiskt material(torv). Här rekommenderas att den organiska jorden utskiftas mot kontrollerad komprimerad oorganisk fyllning vid anläggning.

Den övervägande delen av området norr om Lundbyvägen kan med hänsyn till höjdförhållandena antas bestå av sediment och morän. Där marken sluttar mot norr övergår det dock i sämre material. På dessa låga partier föreslås ingen exploatering.

Eftersom den utförda undersökningen är av översiktlig karaktär och den norra delen av planområdet ej varit föremål för någon utredning, skall varje enskilt objekt föregås av en mer detaljerad geoteknisk undersökning.

Radon

Enligt en översiktlig markradonundersökning för Värnamo kommun tillhör planområdet ett så kallat normalriskområde inom det lägre intervallet. Detta innebär att nya byggnader skall utföras radonskyddade. Kravet på radonskyddat byggande gäller inom stora delar av kommunen och innebär inga exceptionella åtgärder.

Kultur

Inom planområdet strax norr om Lundbyvägen finns en fast fornlämning (nr 31) i form av en hög med en diameter om ca 10 m. Den sydvästra delen av högen är bortschaktad in till högens mitt. Norr om planområdet återfinns en fornlämning i form av ett röse med hällkista (nr 318). Söder / sydöst om finns också en väghållningssten (nr 362).

En arkeologisk utredning etapp 2 har utförts av Länsmuséet. Denna visar att stensättning nr31 kräver arkeologisk slutundersökning innan denna del av planen exploateras. Stensättningen skadades delvis då Lundbyvägen drogs fram. Utredningen visar vidare att det i den östra delen av planområdet finns fossil åkermark och torp. Dessa bedöms dock som sentida och kräver inte någon vidare åtgärd. Då etapp 2-utredningen gjordes kunde inte området närmast bostadshuset i sydväst undersökas, eftersom huset var uthyrt som bostad. Sökschakt kommer därför att göras här under hösten innan området exploateras.

För att undvika kravet på en slutundersökning läggs området runt stensättning nr 31 fast med en bestämmelse som säkerställer att området förblir orört. Det ligger därmed som kvartersmark med vissa restriktioner.

Gator och trafik

Planområdet är beläget utmed Lundbyvägen som är en parallellväg till väg 27. Lundbyvägen sträcker sig från rondellen vid Gröndalsplan i öster fram till den första infarten mot Nästa från väg 27. Någon utfart till väg 27 finns ej däremellan. Tillfart till industriområdet sker därmed enbart österifrån via cirkulationsplatsen vid Gröndalsplan.

Längden på industrigatan blir ca 1 km fram till vägen upp mot Alandsryd. Detta kan jämföras med t ex Speditörvägen inom Sörsjö industriområde som idag är drygt 700 m lång. Användningsgränsen mellan industrigatan och naturmarken i nordväst är utlagd som "gräns från vilken mindre avvikelse får ske". Tanken är att man skall kunna utnyttja detta för att tillskapa någon form av vändmöjlighet i slutet på industrigatan. Lundbyvägen är asfalterad förbi det område som nu föreslås planläggas. Den har också en sådan standard att den är godtagbar som industrigata, varför några förbättringar eller någon breddning av gatan ej krävs. Befintliga höjder på Lundbyvägen redovisas på plankartan.

Planförslaget innebär att Lundbyvägen blir industrigata fram till och med detta planområde. Huvudmannaskapet för denna del övergår i och med planförslaget på kommunen. Fortsättningen av vägen ut mot Nästa ingår i gemensamhetsanläggning Alandsryd ga:2.

Några industrigator in i kvarteren från Lundbyvägen läggs inte ut i planen. Tanken är att planen skall vara flexibel i detta avseende och att gator skall kunna byggas ut vid behov av mindre tomter. Detta skall då kunna ske genom planändring/enkelt planförfarande. *Se idé till tomtindelning på bifogad illustrationsskiss.*

Gång- och cykeltrafik

Söder om och utmed Lundbyvägen är ett naturområde utlagt på plankartan. Här finns plats för en framtida gång- och cykelväg. Denna är tänkt att tjäna såväl trafik till och från industriområdet som annan gc-trafik. Sträckan ingår också i en populär cykelrunda runt Nästa – Alandsryd.

Teknisk försörjning

Området ansluts till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ett u-område är utlagt genom det södra industrikvarteret för att ge plats åt VA-ledningar som kommer från naturområdet direkt norr om väg 27 och går upp till Lundavägen. U-området ligger inom tidigare antagen plan varför ett mindre område av denna nu ingår i planförslaget.

Möjlighet ges också för befintlig industri inom planområdet, som idag har enskilt avlopp, att ansluta sig till det kommunala ledningsnätet.

Dagvatten / markavvattning

Detaljplaneområdet avvattnas idag åt två håll. Huvuddelen av planområdet avvattnas norrut via mindre dräneringsdiken och bäckar som samlas upp i en större bäck som rinner västerut parallellt med väg 27. Ett par km väster om planområdet vinklar bäcken söderut och mynnar så småningom i sjön Gunnen som tillhör Storåns avrinningsområde. Bäckan går huvudsakligen genom skogsmark men på några ställen, bland annat i anslutning till planområdet går bäcken genom åkermark.

Enligt "Dagvattenutredning för Värnamo" bör åtgärder inriktas mot att minska utsläpp av suspenderat material och metaller. Det är också viktigt att reducera de flödestoppar som uppstår vid snabb avrinning från hårdgjorda ytor. Detta kan uppnås genom dammar som utjämnar flödet och ger föroreningar tillfälle att sedimentera. Dammar ger också möjlighet att hantera tillfälliga utsläpp av exempelvis olja vid en olyckshändelse.

För det aktuella området föreslås att dagvattenssystemet delas upp i två delområden: Dagvatten från den södra delen, ca 3 ha, samlas upp i ett ledningssystem och avleds via befintlig trumma under väg 27. Efter passagen av vägen anläggs en sedimenteringsdamm.

Den norra delen, ca 8 ha, avleds till ett dike som anläggs norr om planområdet. Härifrån går det sedan till naturområdet mellan vägen upp mot Alandsryd och kvarteret, där en sedimenteringsdamm anläggs, eventuellt i kombination med någon form av översilningsområde.

Släckvatten

Utifrån gjorda beräkningar har kommunens vattenledningsnät en kapacitet på ca 1000 l/minut vid 15 mvp. Det bedöms vara tillräckligt för följande industrianläggningar:

- Låg brandbelastning, d v s brandsäkra byggnader utan upplag av brännbart material.
- Normal brandbelastning, d v s brandsäkra byggnader utan större upplag av brännbart material.

Anläggningar med hög brandbelastning, såsom snickerifabriker, brädgårdar och dylikt kräver särskilda åtgärder. Vid bygglov får samråd ske mellan bygglovssökande, byggnadsnämnden och räddningstjänsten om vilka åtgärder som skall vidtagas.

El och tele

Som gräns för området i väster går en större kraftledningsgata. Att flytta denna vore alltför kostsamt varför området lagts ut som naturmark i planförslaget.

Inom området finns även ett antal andra mindre luftledningar / stolpar och en transformatorstation inom det norra kvarteret. Dessa får plockas bort i takt med att området och elnätet byggs ut. En befintlig transformatorstation finns strax väster om Lekelundsvägen. Denna är placerad i grönområdet söder om Lundbyvägen. Denna station har troligen kapacitet för de första tomterna norr om Lundbyvägen. För resterande del av planområdet behövs ytterligare en transformatorstation. Denna placeras lämpligen på kvartersmark närmast grönstråket. Området som ligger inom det södra kvarteret har fått beteckningen "E" på plankartan och är 10x10 m stort. För att kunna försörja befintlig bostad norr om planområdet har ett u-område lagts ut genom kvarteret norr om Lundbyvägen. U-området gränsar till befintlig industrifastighet Alandsryd 2:8.

Hälsa - säkerhet

Med hänsyn till den förhärskande vindriktningen i området (sydvästlig) och områdets läge i förhållande till befintliga och planerade bostadsområden bör särskild hänsyn tas till verksamhetens utsläpp till luft.

Området ligger inte inom skyddsområde för vattentäkt. Planområdet berör ej heller områden som kräver särskild hänsyn (ex.vis skolor, dagis, känsliga recipienter etc) varför bedömningen gjorts att någon riskanalys utöver vad som normalt krävs ej erfordras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Av planförslaget berörs gemensamhetsanläggning Alandsryd ga:2 och samfälligheten Alandsryd s:1.

Värnamo i april 2003

PLANENHETEN



Annacarin Holm
Planförfattare

REVIDERING

Planförslaget har reviderats efter utställningen innebärande att del av kvartersmarken får en bestämmelse som skall säkerställa att fornlämning nr 31(förhistorisk grav) lämnas orörd. Anledningen är att en slutundersökning/utgrävning av graven skulle bli alltför kostsam. Revideringen föranleder också en del justeringar av planbeskrivningen, varför denna nu i vissa avseenden skiljer sig från utställningsversionen.

Värnamo i augusti 2003

PLANENHETEN



Annacarin Holm
Planförfattare

Antagen av Kf: 2003-08-28

Laga kraft: 2003-09-27

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
detaljplan för
Vitarör industriområde
i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BAKGRUND

Detaljplanen har tagits fram för att tillskapa ytterligare industrimark i Värnamo

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige våren 2003.

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNA- SKAP

Kommunen är huvudman för de vägar och allmänna platser som ingår i detaljplaneförslaget. Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-nätet. Värnamo Energi svarar för elförsörjningen i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

AVTAL OCH FASTIGHETSBILDNING

Marken ägs i huvudsak av kommunen. Den samfällda marken Alandsryd s:1, s:71 och ga:2 måste tas bort inom planområdet genom en lantmäteriförrättning senast i samband med kommande avstyckning av tomter. Utfart från fastigheten Alandsryd 2:9 mot Lundbyvägen säkras med servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMI

Den nya planen tillskapar ca 13 ha kvartersmark för industri. Kostnader för att bygga ut gata och Va-ledningar har tagitsd fram av tekniska kontoret och är översiktligt beräknad till 4,1 Mkr. I förslaget till budget för 2003 finns 2,0 Mkr avsatt för utbyggnad.

Intäkter kommer att tillföras genom markförsäljning och anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Värnamo i januari 2003

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Mats Davidsson

Antagen av Kf: 2003-08-28
Laga kraft: 2003-09-27