

GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- NY LUND Traktnamn
- 0:00 Block- och enhetsnummer
- ÖDLAN Kvarternamn
- 00 Tomtnummer
- Vråenvägen Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Markkonturer
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Ledning
- Teleledning i jord
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätpunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961–2003, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2003–01–02. Värnamo kommuns stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef



PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Användningsgräns/egenskapsgräns från vilken mindre avvikelser får ske
- Utgående användnings- och egenskapsgräns

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 Naturmark

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

JG1 Industri och bilservice

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

gc-väg Gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD

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

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus/teknikhus
- Marken får byggas över med skärmtak

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd i meter
Största byggnadsarea med tillhörande högsta byggnadshöjd

Vid utnyttjande av området för ex.vis upplag och parkering skall särskild hänsyn tas till att marken gränsar mot ett natur- och vistelseområde. Särskild omsorg skall också läggas på fasader mot naturområdet.

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

Detaljplan för

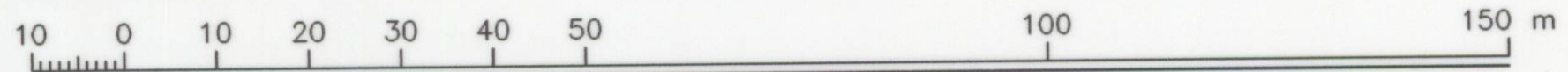
JAKTFALKEN 1 M FL

i Värnamo stad

Upprättad i april 2003
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Annacarin Holm
planförfattare

Skala 1:1000



Antagandehandling

Värnamo kommun
Detaljplan för
JAKTFALKEN 1 M FL
i Värnamo stad

Dnr 03.159
L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000, med tillhörande planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Efter samrådet tillkommer också ett utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna plan syftar till att ge Finnvedens bil AB möjlighet att flytta nuvarande infart och också att möjliggöra ytterligare en infart från Nydalavägen med anslutning längre söderut på tomten. I samband med detta kommer också, för att förbättra trafiksäkerheten, Nydalavägen att byggas om med bl a vänstersvängande fält. Förslaget innebär även en möjlighet för företaget att utöka sin tomt norrut med drygt 2000 m², och en utökad byggrätt ut mot Nydalavägen.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Värnamo tätorts östra del, utmed Nydalavägen. Det omfattar fastigheten Jaktfalken 1 och en del naturmark runtomkring. Planområdets totala areal är ca 7,0 ha, varav runt 4,3 ha utgör kvartersmark för industri. Endast drygt 2000 m² av dessa utgör ny industrimark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Inom området gäller idag en detaljplan från 1981. Denna medger industri för hela fastigheten Jaktfalken 1, med en exploateringsgrad på en tredjedel av tomtytan. I tidigare plan för området sträckte sig industriområdet längre norrut. Det är del av detta område som nu återigen föreslås ingå i kvartersmarken.

I den fördjupade översiktsplanen för Värnamo centrum, "Värnamo 2000" från 1986, är området upptaget för industri/service.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och geoteknik

Den huvudsakliga delen av industriområdet är ianspråktaget av Finnvedens bil AB. Den norra delen av befintlig tomt, liksom den del som nu läggs till kvarteret, är skogsbevuxen. Öster om kvarteret rinner Krycklebäcken, som är en av kommunens dagvattenrecipienter. Krycklebäcken är omgiven av vegetation bestående av i huvudsak lövträd. Denna ridå utgör en trevlig och ur miljöhänsyn värdefull skärm mellan bostäderna i öster och industrin/Nydalavägen. Öster om bäcken finns också fotbollsplan, pulkabacke och lekplats. För detta område är också vegetationsridån viktig som skydd.

Norr om kvartersmarken går ett befintligt dike som avvattnar stora områden norr om Nydalavägen och därefter rinner ut i Krycklebacken. Diket med omgivande låglänt mark fyller därmed redan idag en viktig funktion som dagvattenrenare. Skulle området norr om Nydalavägen komma att exploateras i framtiden, kan också området komma till nytta för en dagvattendamm. Marken är heller inte lämpad som kvartersmark med hänsyn till dess beskaffenhet.

Enligt en översiktlig geoteknisk undersökning från 1976 består industrimarken av lös till halvfast lera överlagrad av sand eller silt med i huvudsak en mäktighet över 2,5 m. Marken direkt norr om industrikvarteret består av dytorv. För detaljbestämning av enskilda byggnadsobjekt bör kompletterande undersökningar utföras.

Fornlämningar

Några registrerade fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelse / verksamheter

På Jaktfalken 1 ligger idag Finnvedens Bil AB med försäljningslokal/bilhall. Byggnadsytan på dessa uppgår idag till ca 6000 m². Företaget har nu behov av en utbyggnad, vilken i huvudsak ryms inom nuvarande detaljplan. Ett skärmtak ut mot Nydalavägen kräver dock en planändring, liksom önskemålet om att, för framtida behov, utöka tomten norrut.

Föreslagen användningsbestämmelse för området är Industri och Bilservice. I bilservice ingår bilförsäljning och service åt såväl bilar som bilister. I denna bestämmelse ryms därmed även den bensinpumpanläggning som finns inom fastigheten.

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 %. För Jaktfalken 1 som idag är ca 40000 m² stor, ger det en byggrätt på 50% av tomtytan. Byggnadshöjden är satt till 10 meter(befintlig plan medger 7 m). Därutöver får 8000 m² byggnadsyta uppföras till 12 meter.

I gräns mot naturområdet i öster tillåts, på en begränsad sträcka, teknik- och uthus med en höjd av 6 m. Eftersom dessa byggnader får läggas i tomtgräns skall särskild vikt läggas vid utformningen av fasaden mot naturområdet. En särskild bestämmelse har påförts plankartan om detta hänsynstagande. Bestämmelsen gäller även i det fall området används för exempelvis parkering eller upplag, då särskild hänsyn skall tas till angränsande naturområde.

Idag ligger del av befintlig byggnad 6 meter från tomtgränsen ut mot Nydalavägen. Det innebär att man har inkräktat på den prickzon på 15 m som är utlagd mot vägen. För att möjliggöra en eventuell fortsättning på befintlig byggnad har prickmarken mot Nydalavägen, från byggnaden och norrut, minskats till 6 m. På sträckan mellan de båda infarterna medges också skärmtak ända ut till tomtgräns.

Miljö/störningar

Planområdet bedöms inte vara beläget på sådant sätt att några särskilda miljökrav behöver ställas utöver vad som normalt gäller, d v s att verksamheten inte får vara farlig eller störande för omgivningen. Befintlig verksamhet inom planområdet, bilförsäljning, kan inte anses vara någon miljöstörande verksamhet. På tomten finns dock en bensinpumpanläggning. Skyddsavståndet mellan en sådan och bostäder skall vara 50-100 meter. I detta fallet är avståndet mellan byggbar industrimark och närmaste bostadshus i öster ca 100 meter.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att Finnvedens Bil får möjlighet till en ny infart från Nydalavägen med anslutning till den södra delen av tomten. Befintlig infart skall också flyttas något norrut. För att förbättra trafiksäkerheten på Nydalavägen kommer sträckan förbi Jaktfalken 1 att byggas om. Ombyggnaden innebär vänstersvängande fält både vid infarterna till Finnvedens Bil och vid infarten till Stenfalksvägen på motsatta sidan Nydalavägen. *Se bifogad illustration.*

I samband med ombyggnaden av Nydalavägen är tanken att övergången mellan hastighetsbegränsningen 70 och 50 km/h skall flyttas längre ut på Nydalavägen (öster om planområdet). Beslut om detta tas i tekniska nämnden.

Kommunen är väghållare på den del av Nydalavägen som går utmed planområdet.

Från bostadsområdet i öster (Törnskatan) går en upptrampad stig/väg som används av gång- och cykeltrafikanter. Stigen går över Krycklebäcken och genom befintlig tomt för Finnvedens Bil. Den ansluter till tomtens nuvarande infart från Nydalavägen. Gång- och cykelvägen är inte allmän och inte heller fastlagd i plan. Möjligheten att nyttja den är idag beroende av företagets utnyttjande av sin tomt. För att möjliggöra en framtida dragning av en allmän gång- och cykelväg mellan Nydalavägen och bostadsområdena har det mellan industrikvarteret och kärret i norr sparats en 10 meter bred zon.

Teknisk försörjning

Tomten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattnet går idag till Krycklebäcken genom en servis i den södra delen av tomten. Krycklebäcken är en av Värnamos större dagvattenrecipienter. Risk för förorening av bäcken med avseende på dagvattnet kommer i huvudsak från kör- och parkeringsytor samt området runt bensinpumparna. Risken för oljeutsläpp o d från dessa måste beaktas vid planeringen av dagvattenhanteringen.

Värnamo energi har både el och optokablar inom planområdet. Dessa är dock belägna inom naturområdet och berörs inte av de förändringar/den utökning som nu föreslås av kavartersmarken. Även Skanova har kablar inom detta område. Hänsyn till såväl Värnamo Energis som Skanovas anläggningar får tas vid ombyggnaden av Nydalavägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen kan ej 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.

Värnamo i februari 2003

PLANENHETEN



Annacarin Holm
Planförfattare

Antagen av Msn: 2003-04-22

Laga kraft: 2003-05-22

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun
detaljplan för
Jaktfalken 1 m fl
i Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BAKGRUND

Detaljplanen har tagits fram för att ge Finnvedens bil möjlighet att flytta den befintliga infarten och att tillskapa ytterligare en infart längre norrut på tomten. Dessutom kan tomten efter planändring utökas norrut med ca 2 000 m².

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande och beräknas kunna antas av miljö och stadsbyggnadsnämnden under våren 2003.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås till fem 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 av Bengt Liljedahl Fastigheter HB och kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMI

Kostnad för ny detaljplan betalas av bolaget. Den nya planen tillskapar ca 2 000 m² mark för industri och bilservice. Denna markförsäljning regleras i särskilt avtal.

Kostnaden för nya infarter till tomten och den standardhöjning som görs på Nydalavägen är beräknad till ca 500 000 kr. Bolaget skall betala 350 000 kronor för de nya infarterna. Den återstående delen på 150 000 kronor, betalas av kommunen.

Värnamo i april 2003

KOMMUNLEDNINGSKONTORET


Mats Davidsson

Antagen av Msn: 2003-04-22
Laga kraft: 2003-05-22