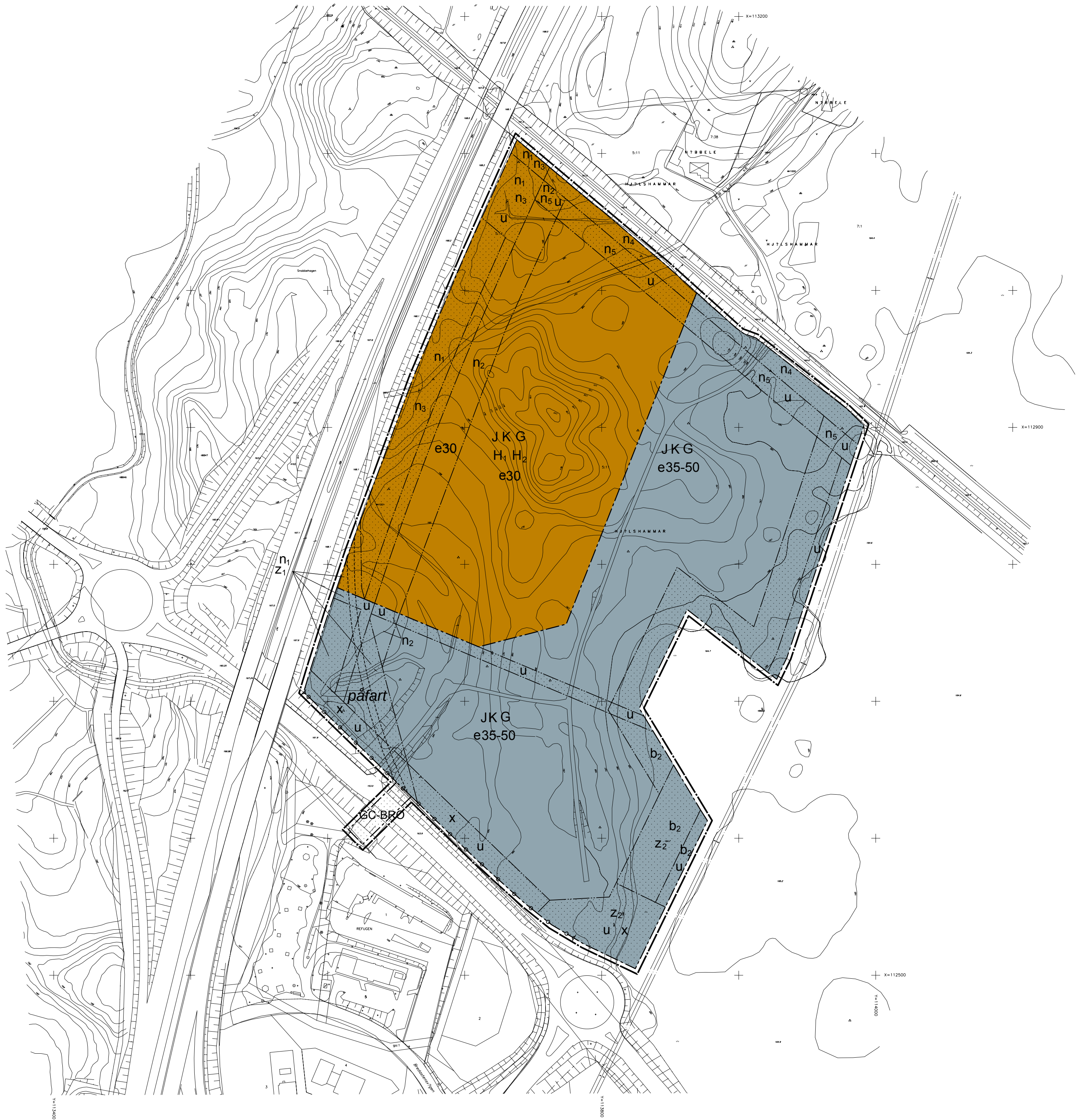


Efter laga kraft har det uppdagats att symboler i plankartan gällande högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet har fallit bort. I laga kraft vunnen planbeskrivning står det:
"Byggnadshöjden är satt till 8 meter i den södra delen och 10 meter i den norra."

Denna ram med text är tillagd av Behnam Sharo och Frida Fält 2018-12-05.



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
- Utgående användnings- och/eller egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Gång- och cykelbro

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- H₁ Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln. Max 4000 m² bruttoarea. (BTA)
- H₂ Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln alternativt handel med livsmedel. Max 3000 m² bruttoarea (BTA)
- JKG Industri, partihandel
Kontor, hotell och konferens
Bilservice, bilförsäljning, vägrestaurang och motell

UTNYTTJANDEGRAD

- e 35-50 Tillåten byggnadsyta i procent av tomtytan. <5000 m² = 35%, 5001-10000 m² = 40%, >10000 m² = 50%
- e 30 Tillåten byggnadsyta i procent av tomtytan

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- Z₁ Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik (påfart E4) och för upplåtelse med vägrätt
- Z₂ Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik även från angränsande fastighet i öster. (Infart från väg 27/rondell)

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 och liknande anordningar får inte uppföras inom området
- n₄ Marken skall hållas planterad. Parkering, körytor och upplag får inte anordnas.
- n₅ Upplag och parkering får inte anordnas.
- Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 00 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- p Byggnader skall paceras minst 10 m från tomtgräns
- f Med hänsyn till områdets exponerade läge är det av särskilt stor vikt att såväl byggnader som omgivande tomtmark ges en estetiskt tilltalande utformning. T ex skall fasader ut mot omgivande vägar (E4, väg 27) utformas på ett estetiskt godtagbart sätt
- b₁ 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. 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.
- b₂ Vid allt schaktningsarbete inom området skall särskild hänsyn iaktas till närheten av område med slamdeponi

STÖRNINGSKYDD

- m Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

ILLUSTRATIONER

- påfart Framtida påfart till väg E4

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Dnr 06.0504.211

Del av HJÄLSHAMMAR 5:11 Verksamhetsområde Högalund

i Värnamo stad och kommun

Upprättad i mars 2007
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2007-05-31
Laga kraft: 2007-07-02

Annacarin Holm
planförfattare

Skala: 1:2000

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

GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- Kvartersnamn
- Tomtnummer
- Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Fornlämning
- Markkonturer
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur
- Järnvägsspår
- Slätt
- Dike

- Strandlinje
- Ledning
- Ledning i jord
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätpunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 2 Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2007-03-02 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mättningschef



Detaljplan för
DEL AV HJÄLSHAMMAR 5:11
Verksamhetsområde Högalund
I Värnamo stad

Dnr 2006.0504
L 211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är beläget i korsningen väg E4 och väg 27 med tillfart via ett fjärde ben på befintlig cirkulationsplats utmed väg 27. Nu aktuellt planförslag syftar till att möjliggöra en exploatering av området innehållande flera olika verksamheter, däribland handel med livsmedel om max 3000 m² och handel med sällanköpsvaror (skrymmande varor) om max 4000 m². Utöver detta tillåts industri och partihandel, kontor, hotell och konferens, bilservice och bilförsäljning, motell.

Planförslaget omfattar även en gång- och cykelbro över väg 27 mellan kvarteret Refugen och nu aktuellt område.

Byggnationen av gång- och cykelbro och gator samt anläggande av vatten- och avloppsledningar inom planområdet kommer att ske i exploatörens regi. Kommunen är heller inte huvudman för gator och allmänna platser inom planområdet.

FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MB

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

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

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

Planförslaget omfattar drygt 13 ha nytt verksamhetsområde.

Huvuddelen av planområdet är idag i privat ägo och resterande del överläts av kommunen i samband med planläggningen.

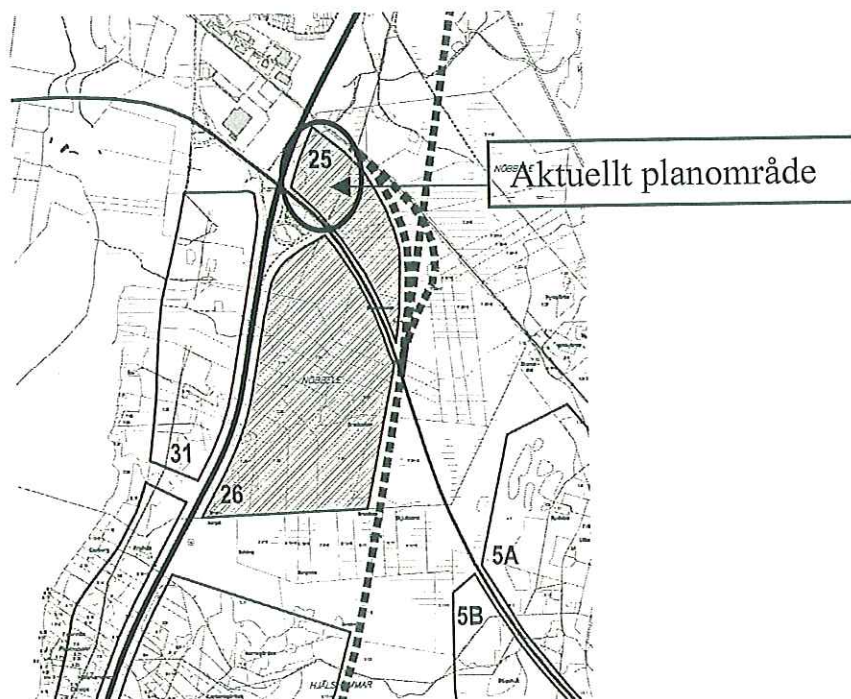
Pågående projekt

Svenska kraftnät håller för närvarande på med projektet SYDLÄNKEN, som omfattar anläggandet av en ny kraftöverföringsförbindelse från Hallsberg till Hörby. En förstudie är gjord där fyra olika alternativa huvudstråk studeras uppdelat på två tekniker, luftledning och markkabel. Ett av huvudstråken för markkabel går över nu aktuellt planområde. Stråket är dock så stort att planförslaget inte kan anses omöjliggöra en förläggning av markkabel genom detta stråk.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

”Översiktsplanen för Värnamo kommun, fördjupning för delen Värnamo stad”, antogs av kommunfullmäktige i mars 2006. I denna föreslås Högalund som nytt verksamhetsområde. (Del av område 25 på kartan nedan.) Område 26 är Bredastensområdet. Den norra delen av detta planlägger kommunen för närvarande som nytt verksamhetsområde. I samband med framtagandet av översiktsplanen för Värnamo stad har man också översiktligt tittat på frågor/förutsättningar för området vad gäller t ex kulturhistoria, naturvärden, geoteknik, kommunikation och teknisk försörjning. Bedömningen har då varit att området ska kunna utvecklas som verksamhetsområde. Läget är utomordentligt med närhet till det övergripande transportnätet och skyltläge från väg E4.



Detaljplaner

Planområdet omfattas idag inte av någon detaljplan.

Program för planområdet

Eftersom fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad är alldeles ny och verksamhetsområde Högalund 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 även jämförelser gjorts med behovsbedömningen för Bredastensområdet strax söder om nu aktuellt område.

Ett industriområde ger förstås alltid anledning till eftertanke kring frågor om miljöstörningar etc. Högalund 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 och utvecklas mer under respektive rubrik i denna planbeskrivning.

- Flödet i Ekebäcken kan förändras då dagvatten från Högalundsområdet kommer att gå ut i bäcken. En dagvattendamm planeras strax öster om planområdet. Storlek, utförande och mer exakt läge för denna skall studeras under planarbetet. Placering skall också ske med erforderligt avstånd ifrån västra delen av Nöbbele mosse / den gamla slamdeponin. En dagvattendamm bör också ge möjligheter att stoppa ett framtida utsläpp av t ex olja och förorenat släckvatten. Denna funktion av dagvattendammen skall också studeras vidare.
- Brandvatten. Kapaciteten i kvarteret Refugen är 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 ställer större krav på utformningen av fasader och tomtmark.
- Trafik. I takt med att området byggs ut skall trafiksituationen på t ex Malmövägen beaktas.
- Högalundsområdet är kuperat med höjdskillnader på över 10 meter och relativt stora massomvandlingar krävs för att iordningställa området för exploatering. Upplagsplatser för överskottsmassor (vegetationsavtag) kräver samråd enligt Miljöbalken 12kap §6.
- Sumpskog öster om kraftledningsgatan och strax utanför planområdet. Vilken dignitet har den? Hänsyn?

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

Kommunala beslut i övrigt

Enligt beslut i kommunstyrelsen 2006-03-06 skall planen för verksamhetsområde Högalund till viss del tillåta handel. Bestämmelserna skall medge dagligvaruhandel om max 3000 m² och handel med sällanköpsvaror om max 4000 m². Med sällanköpsvaror avses här i huvudsak skrymmande varor och komplement till centrumhandel.

Kommunfullmäktige gav den 31 augusti 2006 uppdrag till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan i enlighet med ett tecknat exploateringsavtal mellan Värnamo kommun och Malte Åkerström, Halmstad.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består i huvudsak av skogsmark på nivåer mellan +164 och +177. De högsta nivåerna hittar man i den norra (nordvästra) delen av området. Planområdet bedöms inte innehålla några särskilda naturvärden. Öster om kraftledningsgatan (utanför planområdet) finns områden som är upptagna i skogsstyrelsens "Skogens pärlor" som sumpskog. Enligt skogsstyrelsen omfattas inte sumpskogen av något särskilt skydd och klassas heller inte som områden med särskilt stort naturvärde. Som del i ett större sumpskogsområde kan ändå biotopen ha en miljömässig funktion och ett naturvärde som spridningszon för arter, biologisk mångfald etc. Hänsyn till sumpskogsområdena skall tas då dagvattenssystemet från Högalund utformas.

Slamdeponi

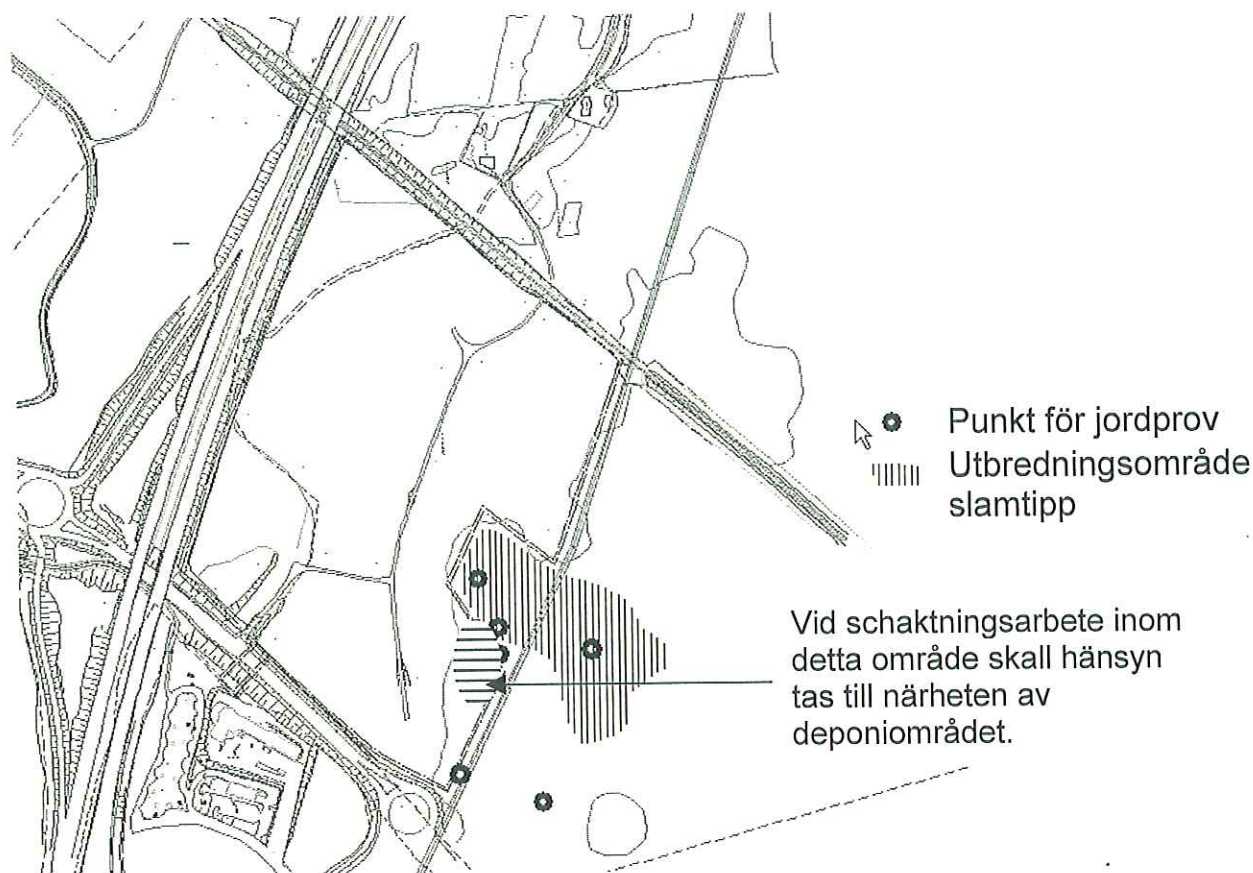
Under perioden 1964-1977 pumpade Värnamo kommun ut rötslam från Värnamo stads avloppsreningsverk på Nöbböle mosse. Deponeringen skedde med stöd av ett servitutsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. (Ett beslut av Länsstyrelsen från 1974 finns också som medger kommunen dispens från skyldigheten att söka tillstånd hos koncessionsnämnden för miljöskydd.) Del av Nöbböle mosse ligger i anslutning till planområdet, väster om kraftledningsgatan. Det är också slamdeponin som är orsaken till att kvartersgränsen inte är rak mot kraftledningen utan går in en bit västerut. Utformningen av planområdet har anpassats så att mossmarken med den gamla slamdeponin ligger utanför.

För att undersöka om marken innehåller förhöjda halter av tungmetaller och för att avgränsa området med slamdeponin har ett antal jordprover tagits. Dessa visar att marken inom ett begränsat område innehåller förhöjda halter av flera metaller. Spridningen i djupet av dessa metaller verkar vara begränsad. Vid provtagningar enligt det kontrollprogram som finns för slamdeponin har något utsläpp till Ekebacken inte kunnat konstateras.

Det område som nu föreslås som kvartersmark ligger i sin helhet utanför området med slamdeponin. Kartskissen nedan redovisar översiktligt slamdeponins utbredning. Inget slam verkar ha deponerats närmare väg 27. Kartan visar även de punkter i vilka jordprover tagits.

Vid allt schaktningsarbete inom sankmarken i den sydöstra delen av planområdet, närmast deponin, skall vederbörlig hänsyn tas till närheten av deponiområdet. (Se karta nedan)
För att säkerställa att material som grävs bort, inom detta område, inte är kontaminerat bör i samband med schaktningsarbete ytterligare miljökontroller utföras.

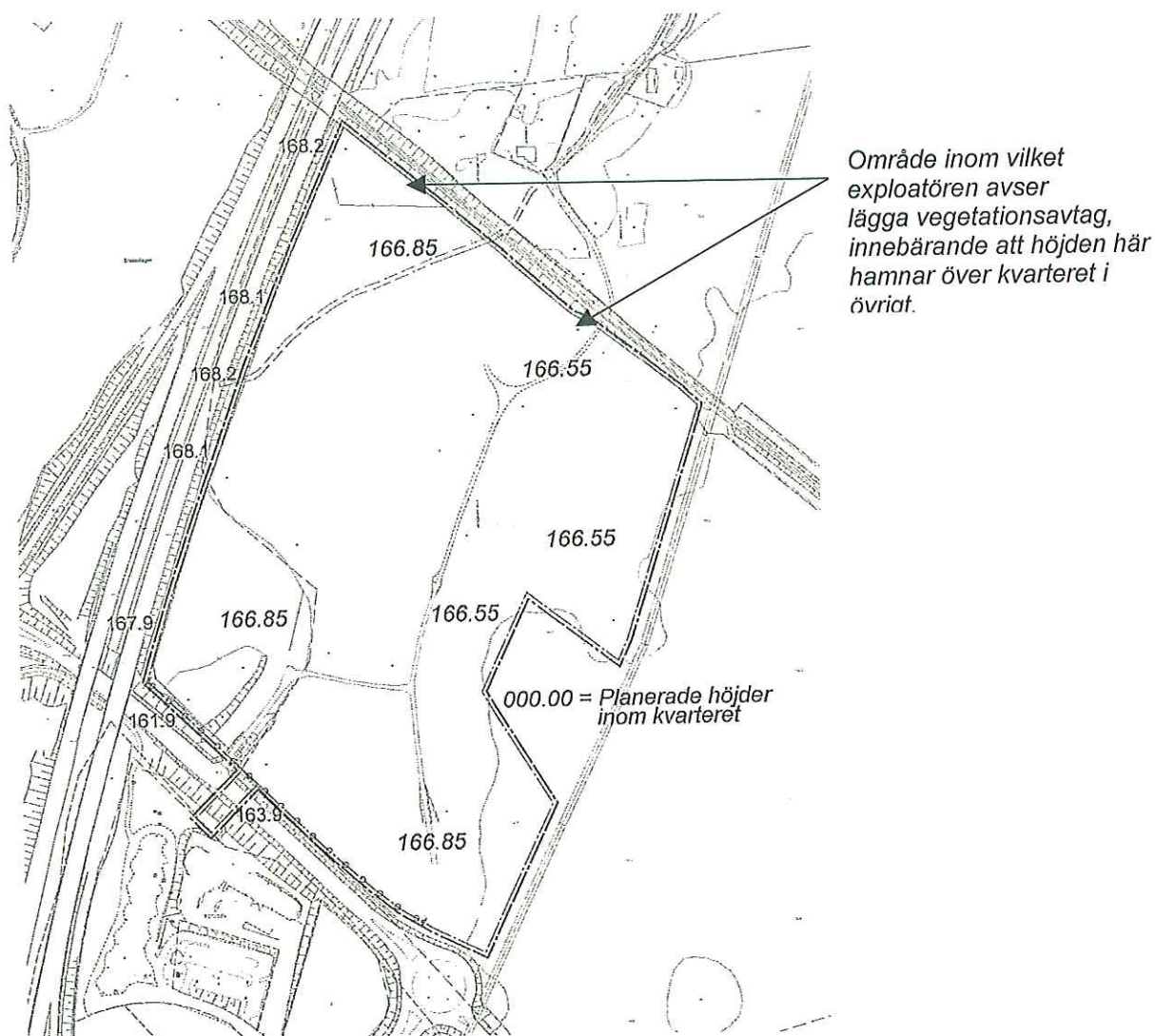
En särskild bestämmelse är påförd plankartan med avseende på detta.



Massomvandlingar

Höjdförhållandena inom området innebär att en del massomvandlingar kommer att ske. Planerade höjder på exploateringsområdet ligger mellan +166.55 och +166.85. Beräkningar visar att massbalans därmed kan uppnås. Vegetationsavtag kommer att hanteras inom området och läggas upp närmast järnvägen. Därmed kan man även få till ett visst skydd mot bebyggelsen norr om järnvägen.

Kartskissen nedan visar befintliga höjder på omgivande vägar (E4.an och väg 27) samt planerade höjder inom det nya kvarteret.



Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes under 2003 för i huvudsak Bredastensområdet. Den visar dock även att den sydöstra delen av Högalundsområdet till viss del innehåller områden med torv.

Under 2006 har även en geoteknisk utredning genomförts för planområdet (bsv arkitekter & ingenjörer ab). Denna visar att: "området huvudsakligen utgörs av moränjord. Moränjorden är siltig/sandig/stenig/grusig och med varierande innehåll av stenar/block. Berg/trasberg har påträffats ca 1.5 – 2.5 meter under markytan i flera av undersökningspunkterna. I kullen i områdets centrala delar bedöms bergnivån ligga relativt ytligt. I den sydvästra delen har ett område med lägre bärighet påträffats. Här finns ett mindre område med organisk jord som bedöms ha en mäktighet på upp till 1.5 meter. I övriga områden har jorden en fast/mycket fast relativ lagring."

"I lågpartiet i områdets mellersta delar överlagras moränen av tunnare skikt av finkorniga sediment av sand/silt. Mäktigheten på detta skikt är uppemot 1.5 m. Den relativa fastheten är här låg/medelhög, men tilltar i allmänhet mot djuget."

”I områdets sydöstra delar finns ett sammanhängande torvområde. Mäktigheten på torven är i allmänhet 1-1.5 m, dock har torvdjup uppemot 2.5 m uppmäts strax norr om befintlig rondell. Torven underlagras av tunnare skikt av sediment av sand/silt och därunder av moränjord.”

Eftersom undersökningen får anses vara av översiktlig karaktär rekommenderas att detaljerade undersökningar utförs för varje enskilt objekt.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen 2003 togs även ett radonprov i den sydvästra delen inom planområdet. De uppmätta värdena pekar på att området ska klassas som lågriskmark, innebärande att inga särskilda krav ställs på nya byggnader med avseende på radonförekomst. Det ska dock påpekas att området är stort och varierar i geologi, jordlagerföljd, hydrologi och topografiska förhållanden, varför radonhalten kan variera inom området. Eftersom planen medger en etablering av kontor och andra arbetsplatser där människor kommer att vistas dagligen, kan det bli aktuellt med ytterligare radonmätningar.

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. Jönköpings Länsmuseum har utfört en etapp 1 utredning inom området. Denna visar inte på några nya intressanta områden. Vidare utredningar är därför inte nödvändiga.

Bebyggelseområden

I anslutning till planområdet ligger trafikplats Värnamo Södra och Bredastens rastplats. Här finns idag två hamburgerrestauranger, en bensinstation och ett hotell med restaurang etablerade. Dessutom har vägverket en rastplats inom området. Norr om planområdet och järnvägen ligger några bostadshus, det närmaste på ett avstånd av ca 80 m från planområdet.

Planförslaget omfattar drygt 13 ha nytt verksamhetsområde. Här kommer etableringar med olika typer av verksamheter. Planbestämmelserna tillåter:

- | | |
|---|--|
| J | Industri, partihandel, |
| K | Kontor, hotell och konferens |
| G | Bilservice, bilförsäljning, vägre Restaurang, hotell |

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.

I den nordvästra delen av planområdet, ut mot E4:an, tillåts även följande verksamheter:

- H1** Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln. Max 4000 m² bruttoarea (BTA).
- H2** Handel (sällanköpsvaror) med i huvudsak skrymmande varor som komplement till centrumhandeln alternativt handel med livsmedel. Max 3000 m² bruttoarea (BTA).

Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten (detaljhandel). Handeln kan indelas i dagligvaror (huvudsakligen livsmedel) och sällanköpsvaror. Sällanköpsvarorna kan därefter indelas i skrymmande respektive inte skrymmande varor. Med skrymmande varor som komplement till centrumhandeln avses härmed t ex:

<i>Tv/radio</i>	<i>Data</i>
<i>Vitvaror</i>	<i>Möbler</i>
<i>Järn och färg</i>	<i>Byggvaror</i>
<i>Trädgårdsutrustning</i>	<i>Cyklar</i>

Det är viktigt att området planeras noga eftersom det rymmer så vitt skilda verksamheter. T ex bör man tydligt och strategiskt avskilja industriell verksamhet som i någon grad är störande (buller, luftutsläpp och avfallshantering) ifrån övrig verksamhet i form av handel och service etc.

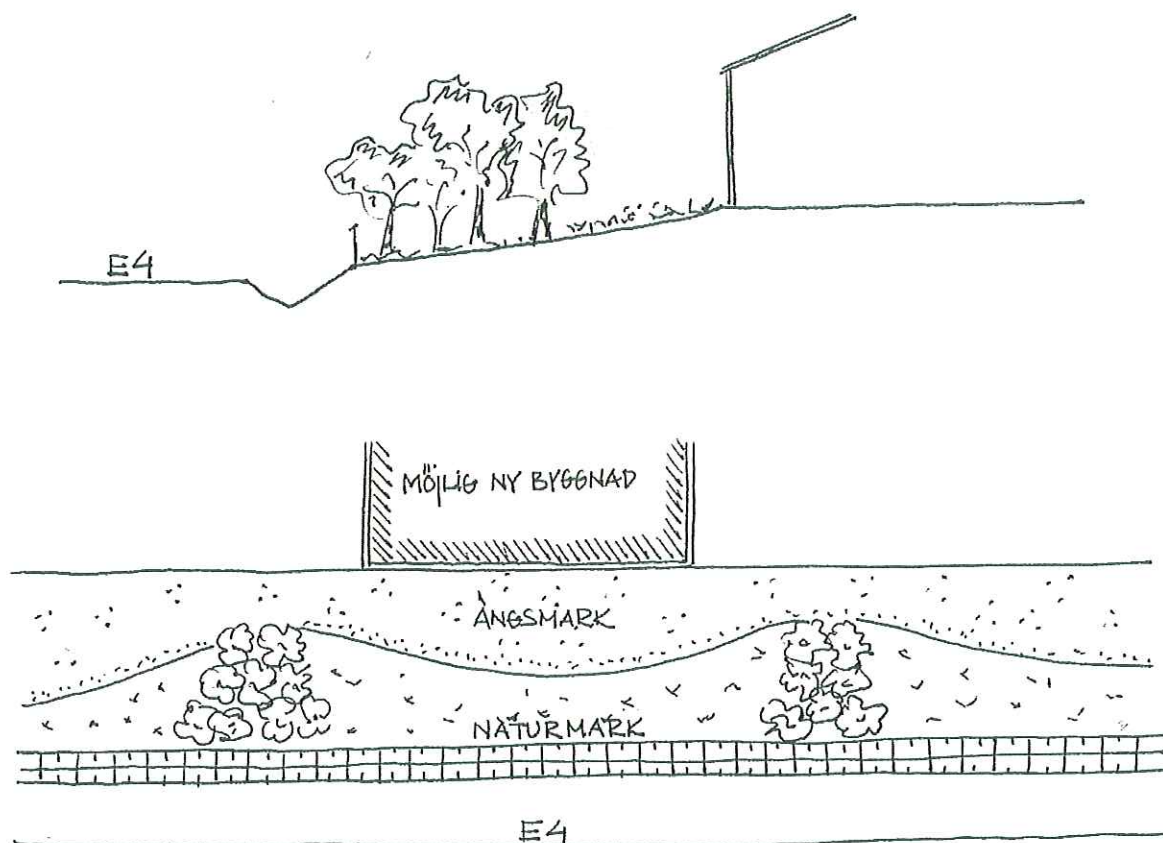
Industrikvarteret börjar 11 meter från E4:ans vägområde och blir ca 300 meter djupt. Bygggrätten är beroende på tomtstorleken där en större tomt ger en större bygggrätt, maximalt 50 procent av tomtytan. Byggnadshöjden är satt till 8 meter i den södra delen och 10 meter i den norra.

Planteringszon utmed E4:an

Utmed E4: an finns ett planteringskrav på 20 meter av kvartersmarken. Marken skall hållas planterad med träd i huvudsak enligt skissen 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 t ex blåbärsris och innanför detta en zon med ängsmark. (Se illustrationer nedan!)

Snitt sett från söder. Till vänster E4: an – vägdike – viltstängsel. Därefter börjar kvartersmarken. Innan byggrätten är en 30-meters planteringszon utlagd.



Plantering av området skall sedan i huvudsak ske enligt illustrationerna ovan. 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 som båda är rekommenderade vägar för farligt gods. Området får sin tillfart via befintlig cirkulationsplats utmed väg 27. Cirkulationsplatsen får ett fjärde "ben" som går norrut och in på nu aktuellt planområdet. Cirkulationsplatsen är dimensionerad för att tåla en stor trafikbelastning. Den ökning som föreslagna etablering innebär kommer därför inte att medföra några problem och planförslaget bör därmed heller inte skapa några nya olycksrisker med hänsyn till exempelvis farligt gods transporterarna.

Gator inom området kommer att byggas ut av exploatören och skötas genom den gemensamhetsanläggning som ska bildas för området. De är därför inte utlagda som gata på plankartan. Kommunen är heller inte huvudman för allmänna platser inom området.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns utbyggda gång- och cykelvägar från Värnamo och ut till kvarteret Refugen (trafikplats Värnamo) direkt söder om väg 27. Utbyggnad är också klar av såväl gång- och cykelväg som gc-tunnel för att även nå Bredastens verksamhetsområde från kvarteret Refugen.

Planförslaget ger också möjlighet för kommunen att bygga ut gång- och cykelnätet på den norra sidan av väg 27. Här är ett x-område utlagt på plankartan innebärande att området skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

Planförslaget innehåller även en allmän gång- och cykelbro över väg 27, för att skapa kontakt mellan de olika områdena (norr och söder om väg 27). Det är exploatören av planområdet som i samråd med Vägverket svarar för anläggande, drift och underhåll av bron. GC-bron med tillhörande gång- och cykelvägar skall vara utbyggd innan någon handelsetablering tas i drift.

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. Här finns dock även med en tanke om att området inte ska vara störande med avseende på stadsbild och den vy som blir från omgivande vägar, i synnerhet väg E4. Det innebär att områdets strategiska läge kräver särskild hänsyn då det gäller utformning av byggnader och området närmast omgivande vägar.

Området närmast järnvägen skall hållas planterat för att ge en avskärmning gentemot bostäderna norr om järnvägen. I området närmast järnvägen har även exploatören för avsikt att lägga vegetationsavtag från området, vilket även detta ger ett visst skydd vad gäller t ex buller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, med en förbindelsepunkt i det sydvästra hörnet av kvarteret.

Dagvatten och markavvattning

Exploateringsområdet avvattnas idag huvudsakligen mot Ekebacken. En mindre del i norra hörnet avvattnas via ett dike längs järnvägen mot nordväst. Efter exploatering kommer dagvattnet att tas om hand i en kommunal anläggning. En förbindelsepunkt för dagvatten kommer att upprättas i områdets sydöstra hörn. Från denna kommer dagvattnet att ledas i ett öppet dike parallellt med väg 27 till en damm ca 100 m sydost om planområdet. Dammen förses med ett dämt utlopp som leds ut i ett öppet dike ut i sankmarken. Syftet med dammen är att dämpa flödet, avskilja grövre partiklar och skilja av flytande föroreningar. Från utloppsdiket får vattnet svämma fritt ut över sankmarken för att så småningom söka sig till Ekebacken som ligger ytterligare några hundra meter längre ner i sydost. Under passagen genom sankmarken sker en effektiv dämpning av flödestoppar från planområdet. En stor del av de föroreningar som passerar dammen filtreras genom passagen genom mark och vegetation och bryts ned genom naturliga processer i de övre markskikten.

Dagvattenanläggningen dimensioneras 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. Detta regleras med en bestämmelse på plankartan.

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.

Släckvatten

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

Kommunen anlägger inga brandposter inom området. Det är exploatören som har ansvar för släckvattenförsörjningen. Eluppvärmda brandposter skall anordnas av exploatören enligt kommunalt handlingsprogram för räddningsinsatser samt VAV P83. Placeringen av brandposter skall ske i samråd med Räddningstjänsten.

EI

Elförsörjningen inom planområdet kommer att skötas av Värnamo Energi. Beroende av vilka verksamheter som kommer inom området kan det bli aktuellt att dra fram fjärrvärme.

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 är med i diskussionen kring bl a hanteringen av dagvatten 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. 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 bäcken får minst samma standard som idag. (Se under rubriken "Dagvatten")

Administrativa frågor

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

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen förväntas inte få några betydande konsekvenser. 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.

Tillräcklig hänsyn får anses ha tagits till Ekebacken/Vidöstern som fungerar som dagvattenrecipient för området.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Mars 2007



Annacarin Holm
Planförfattare

Antagen av Kommunfullmäktige 2007-05-31
Laga kraft 2007-07-02

Detaljplan för
DEL AV HJÄLSHAMMAR 5:11
Verksamhetsområde Högalund
I Värnamo stad

Dnr 2006.0504

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplan beräknas att kunna antas av kommunfullmäktige under försommaren 2007.
Därefter kan utbyggnaden av områden påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för att vatten och avlopp finns anlagda fram till detaljplaneområdet. Inom området ansvarar exploatören för såväl vägar som vatten- och avloppsförsörjning. Värnamo Energi svarar för elförsörjningen i området.

Avtal

Ett exploateringsavtal finns tecknat mellan kommunen och exploatören som reglerar marköverföringar, utbyggand m m. Enligt avtalet ges kommunen rätt att nyttja delar av området för GC-väg, ledningar o dyl. Dessa rättigheter liksom Värnamo Energi:s rättighet att bibehålla ledningar inom området kommer att säkerställas på sedvanligt sätt. Avtal finns också tecknat mellan exploatören och vägverket angående byggande, drift –och underhåll av GC-bro och anslutning av området till det allmänna vägnätet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

I och med det tecknade exploateringsavtalet äger exploatören i princip all mark inom detaljplaneområdet. Inom området finns dock en mindre samfällighet. Den saknar idag praktisk betydelse.

Fastighetsbildning

Den samfällighet som idag finns inom området kommer att lösas in på sedvanligt sätt vid kommande fastighetsbildningsförrättning. De blivande tomterna inom området kommer att bildas genom avstyckningar. Vid kommande förrättningar skall erforderliga gemensamhetsanläggningar avseende vägar, vatten- och avlopp o dyl bildas.

EKONOMISKA FRÅGORPlanekonomi

I kommunens budget har 500 000 kronor avsatts under 2007. Dessa medel skall bl a användas för att lösa dagvattenfrågorna till området. Intäkter kommer att erhållas genom anslutningsavgift för VA enligt gällande taxa.

GC-väg och VA-ledningar i områdets södra del skall inte anläggas nu. Medel för detta finns således inte avsatta för närvarande.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

Mars 2007

Värnamo kommun



Britt Andersson

Antagen av kommunfullmäktige 2007-05-31

Laga kraft 2007-07-02