

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Handel

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

MARKENS ANORDNANDE

- Parkering n1 Parkeringsplats skall finnas
- n2 Marken skall hållas planterad
- n3 Marken skall, bortsett från in- och utfarter hållas planterad
- Alléträd skall finnas
- Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING

- 7.0 Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ANTAGANDEHANDLING

Värnamo kommun

Detaljplan för

DEL AV VÄRNAMO 14:1 KV SADELMAKAREN

i Värnamo stad

Upprättad i december 2004
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av Kf: 2005-05-26
Laga kraft: 2005-06-25

Annacarin Holm
planförfattare

Skala 1:400
5 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

GRUNDKARTA

- Gällande användnings- och egenskapsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Traktnamn
- Block- och enhetsnummer
- SADELMAKAREN Kvarternamn
- 00 Tomtnummer
- Fredsgatan Gatunamn
- Befintliga byggnader (husliv)
- Markkonturer
- Staket
- Stödmur
- Mur
- Elländning i jord
- Lyktstolpe
- Träd
- Polygonpunkt
- Höjdfixpunkt
- Rutnätpunkt
- Befintlig markhöjd
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk upprättat åren 1961-2004, standard 2, Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m. Fastighetsredovisningen aktuell 2004-10-01 Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontoret

Ulf Östberg
mättningschef

F 326

Värnamo kommun
Detaljplan för
DEL AV VÄRNAMO 14:1
Kv. Sadelmakaren
i Värnamo stad

Dnr 04.0351
L211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000, med tillhörande planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Efter samrådet har en samrådsredogörelse tillkommit och efter utställningen tillkommer även ett utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av en dagligvaruhandel inom planområdet. Förslaget innebär att man inom området tillåter handel (däribland livsmedel). Diskussioner förs också kring trafiksituationen runt om och in mot området.

PLANDATA OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planområdet är beläget vid Sveaplan, direkt sydväst om korsningen Halmstadsvägen och Götavägen/Sveavägen och omfattar det grönområde som ligger mellan fastigheten Sadelmakaren 1 (Storcks Lågprisvaruhus) och Götavägen. Området avgränsas också i norr av Halmstadsvägen och i söder av Fredsgatan.

Arealen för planområdet är ca 3900 m² och utgör i sin helhet ny kvartersmark för handelsändamål.

Gällande plan för området är från 1978 och anger park eller plantering för området. I översiktsplanen för Värnamo stad från 1986, "Värnamo 2000" har området lagts ut för industri eller serviceändamål

Kommunfullmäktige har i augusti 2004 godkänt ett avtal mellan Värnamo kommun och Netto Marknad, ICA & DSG AB avseende försäljning av del av Värnamo 14:1 (planområdet), och även gett miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan i enlighet med avtalet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är idag ett parkområde som bortsett från sin roll för stadsbilden endast nyttjas som gångpassage och rastning av hundar. Området är gräsbevuxet med ett antal större träd. Inne på området finns bl a tre stora lönnar och en björk. Utmed Fredsgatan finns också ett antal träd däribland lönn och björk. I övrigt finns inga naturvärden inom området.

Eftersom tomten till största del kommer att exploateras kan endast möjligen en eller ett par träd sparas. Ytorna ut mot omgivande gator skall dock hållas planterade. Utmed Götavägen föreskrivs också i bestämmelserna en allé.

Området sluttar från nordväst till sydöst med drygt 2 meter, vilket i huvudsak följer Fredsgatan som också lutar från väster ner mot Götavägen i öster. Med anledning av höjdskillnaden mellan öster och väster kommer troligen en mur att krävas i gränsen ut mot Götavägen.

Utformningen av tomten med parkeringsytor, planteringar, murar etc skall ske i nära samarbete med bygglovsavdelningen.

Geoteknik

Enligt en mycket översiktlig grundundersökning från 1969 består planområdet av fast mark/morän. Noggrannare geotekniska undersökning skall utföras inför varje byggprojekt.

Fornlämningar

Några registrerade fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelse

Planområdet ligger inom ett område med blandad bebyggelse. Runt rondellen vid Sveaplan finns t ex flerbostadshus i tre plan med handel i bottenvåningen och söder om planområdet och Fredsgatan ligger områden med lägre bostadshus/villor.

Planförslaget innebär ny bebyggelse i ett plan, med en byggnadshöjd på max 7 m, vilket inte kommer att sticka ut mot omgivningen. Det är angeläget att såväl byggnader som omgivande mark utformas på ett estetiskt tilltalande sätt eftersom tomten har ett mycket exponerat läge.

Plankartan ger en maximal byggrätt om ca 1100 m². Med hänsyn till behovet av trafikytor och grönzoner finns ingen ytterligare utbyggnadsmöjlighet på tomten.

Gator och trafik

Området ligger direkt invid rondellen vid Sveaplan och har därmed, ur trafiksynpunkt, ett strategiskt läge. På Götavägen strax söder om Sveaplan är antalet fordon ca 7500/dygn. På Halmstadsvägen direkt väster om rondellen är trafiksiffran 11700 fordon/dygn. På Fredsgatan söder om planområdet har inga trafikräkningar genomförts, men en rimlig bedömning borde vara att trafiksiffran ligger mellan 500 – 1000 fordon/dygn.

En etablering av Netto innebär en ökning av trafiken med maximalt 400 fordon/dygn. Parkeringsplatsen på tomten rymmer drygt 50 platser, vilket är mer än vad kommunens parkeringsnorm kräver. (Denna anger 40 platser per 1000 m² bruttoarea.)

Infarten till planområdet sker från Fredsgatan via antingen Götavägen eller Halmstadsvägen/Grevevägen. Infarten från Götavägen är tänkt som en huvudinfart för kunder till Netto. Angöringen för lastbilar är tänkt att lösas genom infart från Halmstadsvägen/Grevevägen och utfart mot Götavägen. (Se illustration.)

Trafikytorna på tomten med avseende på lastning och lossning av varor är relativt begränsade. Trafikytorna/trafikerörelserna skall anordnas på så sätt att backningsrörelser på Fredsgatan undviks.

Enligt företaget kommer maximalt fyra lastbilar per dag med varor till butiken. Dessa kommer företrädesvis på morgonen runt klockan åtta, d v s innan butiken öppnar.

Fredsgatan är en mindre lokalgata som idag inte är fullt utbyggd. En utbyggnad kommer dock att ske i samband med Nettos byggnation. Möjlighet finns också i framtiden att, om gatan blir svårframkomlig, införa parkeringsförbud utmed hela eller delar av Fredsgatan. Om detta är nödvändigt får framtiden utvisa och är inget som läggs fast i planen.

Buller

De fastigheter som kan komma att påverkas av ett ökat buller är huvudsakligen de belägna utmed Fredsgatan. Bullerberäkningar har gjorts för fastigheterna Trälleborg 1 och 2 som båda påverkas av trafiken på såväl Götavägen, Halmstadsvägen som Fredsgatan. Bullernivån är beräknad utomhus vid fasad och i den punkt på tomten som har den högsta bullernivån.

Riksdagen har antagit följande riktvärden för trafikbuller:

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Långsiktiga mål:

I den transportpolitiska propositionen (1997/98:56) redovisas bl a ett åtgärdsprogram mot störningar av trafikbuller i befintlig bebyggelse. Det första etappmålet som skall vara uppnått till år 2007, innebär att områden med bullernivåer på 65 dBA och högre skall åtgärdas för att komma ner mot ovanstående riktvärden.

I miljömålen för Jönköpings län finns också ett delmål angående buller. Detta innebär att antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom ska ha minskat med minst 10 % till år 2010 jämfört med 1998.

Trälleborg 1:

Bullernivån idag ligger på ca 58 dBA. En ökning av trafiken på Fredsgatan med 400 fordon/dygn ger en bullerökning med 1 dBA till totalt 59 dBA. Maxnivån ligger då på 81 dBA. Exploateringen av planområdet med hårdgjorda ytor och bebyggelse påverkar inte bullret i någon riktning. Ekvivalent bullernivå inomhus blir efter en exploatering 34 dBA.

Trälleborg 2:

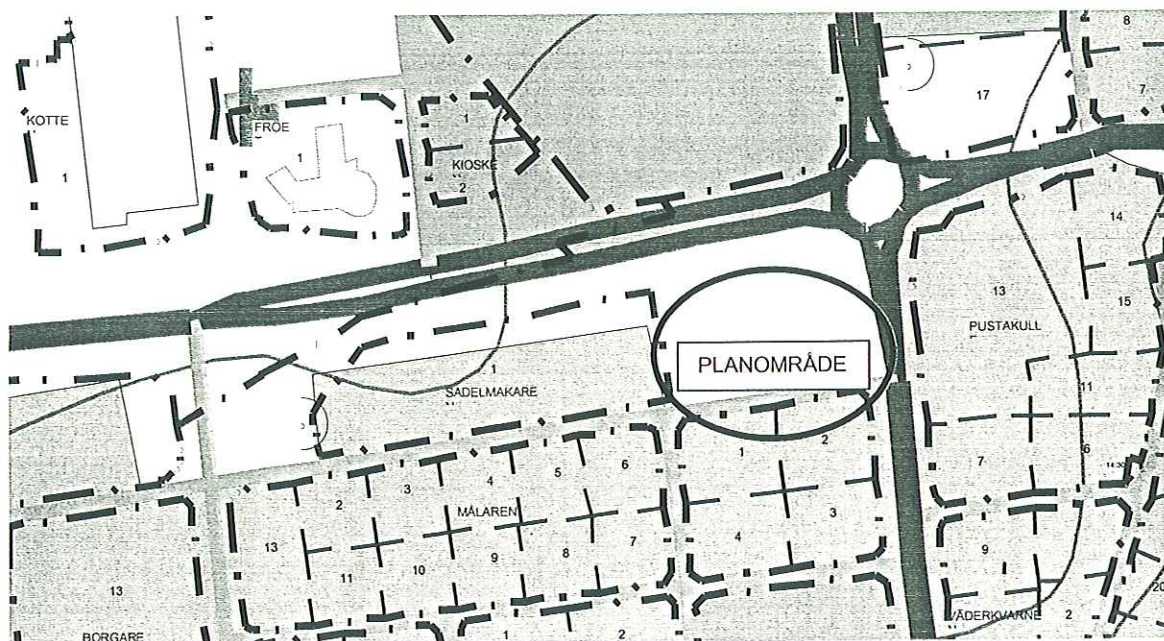
Bullernivån idag ligger på ca 63 dBA. Den högre bullernivån gentemot Trälleborg 1 beror på närheten till Götavägen. En ökning av trafiken på Fredsgatan med 400 fordon/dygn ger ingen förändring i bullernivån. Däremot påverkar exploateringen av planområdet bullernivån genom att det som idag är "mjuk mark" nu asfalteras. Detta ger en ökning av bullret med 1 dBA till totalt 64 dBA. Maxnivån ligger då på 81 dBA. Ekvivalent bullernivå inomhus blir 39 dBA.

Med ledning av bullerberäkningarna kan bullernivån för närliggande bostäder förväntas öka med en decibel. En ökning med en decibel ger ingen märkbar ökning för örat, då man inte kan uppfatta mindre än 3 decibels ökning. Planområdet är beläget inom ett av de områden i Värnamo stad som redan idag har en förhållandevis hög bullerpåverkan av omgivande vägar.

Det är angeläget att fundera över hur man klarar de av riksdagen antagna riktvärdena. Det gäller t ex utomhusnivåer vid uteplatser och inomhusnivåer. I samband med den bullerkartläggning som pågår i kommunen skall en särskild utredning göras kring fastigheten Trälleborg 2. Fastigheten har det högsta värdet inom området och bullret här ligger idag på 63 dBA. (Värdet gäller utomhus i den mest utsatta punkten.)

Bullernivån för fastigheterna Trälleborg 1 och 2 påverkas av tre olika vägsträckningar, där Götavägen är den som utgör den största bullerkällan (61,9 dBA för Trälleborg 2). Att t ex sätta ett bullerplank utmed Halmstadsvägen eller Götavägen påverkar inte bullernivån för fastigheterna. Eftersom samtliga tre bullerkällor individuellt är högre än 55 dBA krävs bullerplank utmed minst två av gatorna för att få någon märkbar effekt. Kommunens bedömning av möjliga och rimliga framtida åtgärder för att komma tillrätta med bullernivåerna för aktuella fastigheter är:

- Bullerplank på fastigheterna för att skärma uteplatser.
- Åtgärder i fasad/fönster för att klara inomhusnivåer.
- För att klara det långsiktiga målet 55 dBA utomhus kommer troligen även reduktioner vid bullerkällan att krävas.



Teknisk försörjning

Området kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp via servis från Fredsgatan. Över tomten intill den västra gränsen i nord-sydlig riktning går fjärrvärmeledningar. Utmed Halmstadsvägen har också Värnamo energi en högspänningskabel och en kabel för gatljus. För samtliga dessa är u-områden utlagda på plankartan. Över den västra/sydvästra delen av tomten är också en optokabel nedlagd. Denna måste flyttas.

Inom området, i det sydvästra hörnet av tomten, finns också ett fördröjningsmagasin för dagvatten jämte ledning. Området får inte utnyttjas på sådant sätt att fördröjningsmagasinets funktion upphör eller försämras. Även för detta område har ett u-område lagts ut på plankartan. Magasinet tjänar idag fastigheten Sadelmakaren 1 (Storcks), och har inte kapacitet för ytterligare vatten. Enligt tecknat avtal mellan kommunen och Netto skall dagvattenhanteringen på tomten ordnas så att flödet till kommunens servis begränsas till 40 l/s. Utformningen av dagvattenhanteringen får diskuteras i samband med bygglovsansökan.

Radon

Enligt en översiktlig markradonundersökning gjord 1992 ingår planområdet i ett s.k. normalriskområde (lägre intervallet 10-25 kBq/m³). Det innebär att ny bebyggelse skall utföras radonskyddad.

Att bygga radonskyddat innebär inga exceptionella förändringar i byggandet, utan endast mindre byggnadstekniska åtgärder.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är gränsvärden för utomhusluft. Idag finns gränsvärden som gäller för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10), bensen, kolmonoxid samt ozon.

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 miljö kvalitetsnormer som gäller. Det är endast på enstaka platser i Värnamo centrum som det finns risk att man överskrider den gällande miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM 10) och normen för bensen.

Innehållet i programförslaget innebär en ökning av trafiken i område, men medför inte att ovanstående gränsvärden överskrids.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Värnamo i december 2004

PLANAVDELNINGEN



Annagarin Holm
Planförfattare

Antagen av KF: 2005-05-26
Laga kraft: 2005-06-25

Detaljplan för
Del av Värnamo 14:1
Kv Sadelmakaren
I Värnamo stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under första halvåret 2005.
Den planerade livsmedelsaffären kan börja byggas därefter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år, räknat från den tidpunkt då detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar också för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. För elförsörjning, fjärrvärmeanslutning o dyl svarar Värnamo Energi. Genomförandet av planen skall i övrigt ske i privat regi.

Avtal

Ett avtal finns tecknat mellan kommunen och Netto Marknad som rör försäljningen av det aktuella området

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden och fastighetsbildning

Kommunen är markägare men kommer att överlåta området till Netto Marknad då detaljplanen är klar. Detta område kommer att avstyckas och bilda en egen fastighet.

Servitut skall bildas för de fjärrvärmeledningar, optokablar o dyl som finns i området.

EKONOMISKA FRÅGORPlanekonomi

Den nya detaljplanen medför inga investeringskostnader för kommunen. Kommunen kommer att erhålla intäkter i form av köpeskilling för mark och anslutningsavgifter för vatten- och avlopp.

Flyttningen av den optokabel m m som ligger inom området och som ägs av Värnamo Energi skall betalas av Netto.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen
Värnamo i december 2004



Britt Andersson
Exploateringschef

Antagen av KF: 2005-05-26
Laga kraft: 2005-06-25