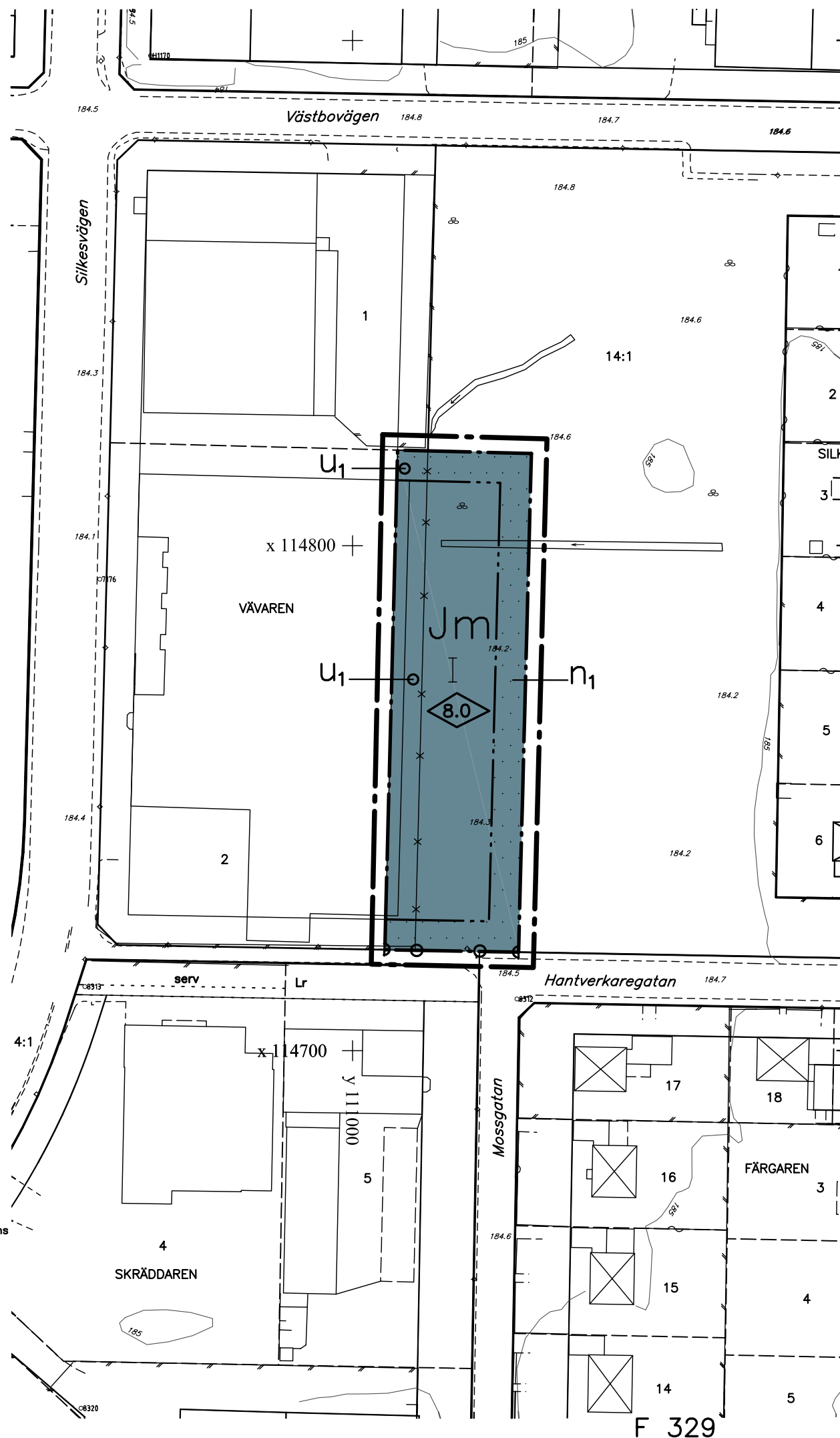


GRUNDKARTA

	Gällande användnings- och egenskapsgräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Servitutsgräns
T O R P	Traktnamn
0:00	Block- och enhetsnummer
HÖKEN	Kvarternamn
00	Tomtnummer
Storgatan	Gatunamn
	Befintliga byggnader (husliv)
	Jordkällare
	Fornlämning
	Markkonturer
	Staket
	Häck
	Stödmur
	Mur
	Järnvägsspår
	Slänt
	Dike
	Strandlinje
	Ledning
	Teleledning i jord
	Lyktstolpe
	Träd
	Polygonpunkt
	Höjdfixpunkt
	Rutnätspunkt
000.0	Befintlig markhöjd
	Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns
primärkartverk upprättat åren 1961–2005, standard 2,
Värnamo koordinatsystem, nollplan RH70 +0.379 m.
Fastighetsredovisningen aktuell 2005–02–03
Värnamo kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor

Ulf Östberg
mätningschef



PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

 Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
 Användningsgräns
 Egenskapsgräns
 Utgående plangräns

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

J Industri

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får ej bebyggas
	Körbar utfart får ej anordnas
n_1	Marken skall hållas planterad och får inte användas för upplag/parkering
u_1	Brunnen ska vara tillgänglig för provtagning

UTFORMNING

	Högsta byggnadshöjd i meter
I	Högsta antal våningar

STÖRNINGSSKYDD

m Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen. Buller från verksamheter begränsas så att detta ej ger upphov till högre ljudnivå vid närmaste bostadshus än vad Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller medger:

Dagtid kl 07–18	50 dBA	ekvivalent ljudnivå
Kvällstid kl 18–22	45 dBA	ekvivalent ljudnivå
Sön- & helgdag kl 07–18	45 dBA	ekvivalent ljudnivå
Nattetid kl 22–07	40 dBA	ekvivalent ljudnivå

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter att planen vunnit laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Dnr 04.2308.211

DEL AV

VÄRNAMO 14:1 M.FL.

Kv. Vävaren i Värnamo stad

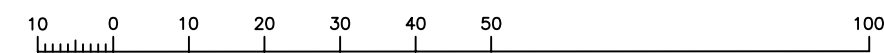
Upprättad i februari 2005
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Antagen av KF: 2005-08-25
Laga kraft: 2006-01-25

Henrik Johansson
Planförfattare

Birgit Johansson
Planchef

Skala 1:1000



Detaljplan för
del av VÄRNAMO 14:1 m fl
kv. Vävaren i Värnamo stad

Dnr 04.2308.211

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med konsekvenser
- Plankarta med planbestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att skapa möjlighet för befintlig industri i kv Vävaren 2 att utöka sin verksamhet med tillbyggnad av ny monterings- och lagerdel genom att ett ca 20 meter brett område i öster, del av Värnamo 14:1, tas i anspråk och övergår till kvartersmark för industriändamål. Området som avses att tas i anspråk är parkmark i gällande detaljplan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Planförslaget bedöms förenligt med MB:s 3 och 4 kap.
MB 5 kap om miljö kvalitetsnormer behandlas under särskild rubrik.

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i västra Värnamo stad, längs med Silkesvägen, i ett område med både lättare industri och bostäder. Planområdet omfattar ca 2 600 m². Fastigheten Vävaren 2 ägs av Värnamo Industri Aktiebolag (VIAB) och fastigheten Värnamo 14:1 ägs av Värnamo kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun antogs av kommunfullmäktige i mars 2002. Översiktsplanen hänvisar till Värnamo grönplan från 1991 som riktlinje för tätortens planering av grönstruktur. Se nedan under övriga planer och program. En fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad, som ännu inte är antagen, ger inte någon specifik vägledning för området.

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan som blev fastställd 1964-04-23: Förslag till ändring av stadsplanen för del av Värnamo stad, kv Väwaren. Den reglerar markanvändningen till småindustri och park.

Övriga planer och program

Värnamo grönpplan från 1991 som fungerar som planeringsunderlag, klassificerar "Silkesparken" del av Värnamo 14:1 som värdefull, klass två i en tregradig skala. Den säger att i de fall friytor överförs till annat ändamål ska resterande friytor i grannskapet ges en kvalitetshöjning som motsvarar förlusten.

Miljökonsekvensbeskrivning

De förändringar som följer av planförslaget är inte av sådan art att en särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan (MB 6 kap §11).

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen avser, förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft, att sälja del av Värnamo 14:1 till Värnamo Industri AB (VIAB).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Verksamhetsområdet för lättare industri utgörs av byggnader och hårdgjorda ytor på plan terräng. Den plana parkmarken utgörs av tät och slybemängd björkskog med få friytor. Marken är fuktpåverkad.

Geotekniska förhållanden

Det aktuella planområdet är uppbyggt av moränmaterial på fast mark. Moränen är i allmänhet blockfattig och blocken är små och ofta kantrundade. Den översiktliga geotekniska undersökningen (Bjurströms geotekniska byrå, 1969) varnar för inslag av linser av mjåla eller lera som kan påverka grundläggningsförhållanden, även om sannolikheten bedöms som liten. Strax väster om fastigheten Väwaren 2 finns ett område med torvtäcke på fast grund.

Förorenad mark

Marken inom planområdet sanerades 1995 från tungmetaller, främst nickel, som härrör från tiden när en ytbehandlingsindustri fanns inom fastigheten. Det var i byggnaden som källan till föroreningen fanns och som i begränsad omfattning läckte ut i grundvattnet. Området sanerades genom bortgrävning av åtkomlig, förorenad jord samt bindning av kvarvarande föroreningar genom släckkalk. Fastigheten är belägen inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kvarvarande föroreningar på fastigheten är ej åtkomliga för allmänheten och bedöms ej utgöra någon hälsorisk. Om och när byggnaderna rivs ska

föroreningsområdet saneras, i samråd med miljö- och stadsbyggnadskontoret. Det är väsentligt att brunnarna, som idag finns på parkmark och som sedan kommer att ligga inom det föreslagna planområdet, även i framtiden är åtkomliga för framtida provtagning. I utbyggnadsskedet bör jord- och grundvattenprover tas. Kontakt tas med miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Radon

Inom kommunen finns inga högriskområden och planområdet betecknas som ett normalriskområde i det lägra intervallet för radon ($< 10\text{-}25 \text{ kBq/m}^2$ - LTH och SGU, 1992).

Risk för skred/höga vattenstånd

Det plana området består av morän på fast mark, varför risken för skred betecknas som obefintlig. Silkesmossen är vattensjuk, vilket kan påverka grundläggningsförhållandena.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder, men i nära anslutning till området finns både småhus- och flerbostadshusområden.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Fastigheten Vävaren 2 utgörs idag av kvartersmark för industriändamål. Planförslaget syftar till att utvidga kvartersmarken för industriändamål. Därför föreslås att 20,5 meter av naturmarken mellan kv. Vävaren och Silkesmossen övergår till kvartersmark. Planområdet ligger i ett större sammanhängande verksamhetsområde.

Offentlig service

Området ligger i närheten av Halmstadsvägen och Sveaplan och dess serviceutbud i form av livsmedelsbutiker, detaljhandel, bensinstationer etc.

Kommunal service

Flera kommunala skolor och sportanläggningar samt Värnamo sjukhus ligger i planområdets närhet.

Tillgänglighet

All mark ska så långt som möjligt göras tillgänglig för rörelsehindrade.

Byggnadskultur och gestaltning

Det är väsentligt att byggnaden får en utformning som ansluter till och harmonierar med befintliga byggnader inom fastigheten. Den långa byggnadsvolymen kan få en rikare utformning genom att fasaden bryts, med fönster, vilket även kan bidra till att parken upplevs som mindre dunkel. Sådana aspekter behandlas vid bygglovsgivningen. Höjden inom planområdet överensstämmer med den gällande detaljplanen från 1964, där höjden regleras till åtta meter i ett våningsplan.

Prickmarksområdet mot parkmarken får inte användas för upplag eller parkering och ska hållas planterat.

Skyddsrum

Inga skyddsrum finns inom fastigheten.

Friytor

Lek och rekreation

Parkmarken är inte anlagd för lekändamål, men kan ändå fylla den funktionen. Ytan närmast Hantverkaregatan och småhusområdet Silkesmossen är klippt gräsmatta.

Naturmiljö

Området mellan Vävaren 2 och Silkesmossen utgörs av naturmark med tät slybemängd björkskog som är relativt svårtillgänglig. Parkmarken avgränsas genom industri- och bostadsområden i alla väderstreck och ingår inte i någon övergripande grönstruktur. Parkmarken utgör en visuell buffert för de boende i området mot industrifastigheten. Del av parkmark kommer att tas i anspråk, varför det är av vikt att den kvarstående parkmarken uppgraderas. Tekniska kontoret kommer att utföra det i samråd med de boende kring parken.

Skogsområdet bör gallras ut så att både högre och lägre vegetation bibehålls och därigenom görs skogsområdet mer tillgängligt, samtidigt som en viss visuell buffert finns kvar. Området är vattenpåverkat, varför det är väsentligt att björkarna sparas vid en utgallring.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Idag trafikmatas planområdet från Halmstadsvägen, via Silkesvägen. Längs med Silkesvägen finns gång- och cykelväg som en del i ett övergripande nät. Planförslaget kommer inte att innebära några förändringar för trafiksystemet.

Kollektivtrafik

Buss i linjetrafik trafikerar Halmstadsvägen som ligger 300 – 400 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplatser till fastigheten för personbilar finns längs med Silkesvägen, på kvartsmark. Lastning och lossning sker på kvartersmark och utfart för godstransporter är förlagd mot Silkesvägen. Planförslaget medför inga förändringar.

Störningar

Trafikmängden bedöms inte öka genom planförslagets tillkomst och den utbyggnad som föreslås, kommer inte att medföra ökat buller. Den störning som kan uppkomma är det visuella intrycket av att lagerlokalen kommer närmare småhusområdet, varför utformningen av tillbyggnaden är viktig.

Avståndet mellan industrin och bostadsområdena minskar, varför bullernivån kommer att regleras i plan, i enlighet med vad Naturvårdsverkets riktlinjer för nyetablering av industrier anger. Dessa fungerar även som rekommendationer för befintlig industrianläggning. Hänsyn till omgivande bostäder ska också tas, vid placering av t ex fläktar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vävaren 2 är idag ansluten till VA-nätet och ingen utbyggnad krävs. VA-ledningar finns i gatumark längs med Silkesvägen och Hantverkaregatan och berör inte planområdet.

Värme och el

Vävaren 2 är idag ansluten till ledningsnät för el och ingen utbyggnad krävs. Dessa ledningar finns i gatumark längs med Silkesvägen och Hantverkaregatan. Vissa ledningar och belysningsstolpar är placerade nära eller i liv med fastighetsgränsen till Vävaren 2. En sådan omständighet måste beaktas vid markbearbetning. Fastigheten Vävaren 2 är ansluten till fjärrvärmenätet.

Tele

Vävaren 2 är idag ansluten till ledningsnätet för tele och ingen utbyggnad krävs. Dessa teleledningar berör inte planområdet.

Planens förenlighet med de nationella miljömålen

Det miljömål som närmast berörs är God bebyggd miljö. Planens genomförande anses inte påverka omgivningen direkt negativt i detta avseende. En del av parkmarken tas visserligen i anspråk, men den befintliga industrins möjligheter till utveckling bedöms ha större samhällsnytta än denna del av parken, vilken i dagsläget är svåränvänd. Samtidigt behövs en kvalitetshöjning av den resterande parkmarken, för att den ska kunna utgöra ett funktionellt och inbjudande grönområde för omgivningen, med större attraktionskraft än i dag.

Miljöbedömning

Planen är inte av den omfattning att den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetetsnormer

Från och med den 1 januari 1999, enligt MB 5 kap, gäller miljökvalitetetsnormer för utomhusluft, dvs gränsvärden för de föroreningar eller störningsnivåer som människor och natur kan utsättas för, utan olägenhet. Någon risk för att dessa gränsvärden överskrids föreligger inte.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid slutar 5 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Trafikmängden antas inte öka som ett resultat av föreliggande planförslag. Tillbyggnaden till industribyggnaden i Vävaren 2 kommer huvudsakligen att användas till lager, då det redan idag finns för lite lagerutrymmen inom verksamheten.

Parkmark tas i anspråk i ett område som sedan tidigare har få grönområden. Emellertid är parkmarken svårtillgänglig och avgränsad och en varierande användning är svår att åstadkomma i dess nuvarande kondition. En kvalitetshöjning av den kvarvarande parkmarken föreslås istället.

Tillbyggnaden av industrin innebär en viss estetisk förändring för de kringboende. Byggnadsstil och utformning bör därför anpassas, så att tillbyggnaden smälter in i omgivningen på ett tilltalande sätt.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
februari 2005

Henrik Johansson
planförfattare


Birgit Johansson
planchef

Antagen av Kf: 2005-08-25
Laga kraft: 2006-01-25

Detaljplan för
Värnamo 14:1 m fl
Kvarteret Vävaren
I Värnamo stad

Dnr 04.2308.211

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneförslaget beräknas att antas av kommunfullmäktige under hösten 2005. Planområdet, som huvudsakligen ägs av kommunen, kan därefter överlåtas till Värnamo Industri AB. Bygglov på området kan också ges då detaljplanen är antagen och klar.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Värnamo kommun är huvudman för allmän platsmark. Värnamo Energi ansvarar för el- och fjärrvärmeförsörjningen i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Den större delen av planområdet ägs av Värnamo kommun. Den västra delen ägs dock redan av Värnamo Industri AB.

Fastighetsbildning

Den del av planområdet som ägs av kommunen avses att överlåtas till Värnamo Industri AB. Denna mark skall överföras till Värnamo Industris fastighet, Vävaren 2, genom fastighetsreglering.

I försäljningsavtalet skall kommunens rätt att tillträda brunnarna för provtagning regleras.

EKONOMISKA FRÅGORPlanekonomi

Kommunen kommer att få en viss intäkt i samband med försäljningen i form av köpeskilling för mark och tilläggsavgift till kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Planförslaget bedöms inte medföra några kostnader för kommunen.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Mark- och exploateringsavdelningen

April 2005

Värnamo kommun



Britt Andersson
Exploateringschef

Antagen av Kf:2005-08-25

Laga kraft:2006-01-25