



PLANBESKRIVNING
MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR BULSJÖ 3:45 m.fl,
Bulsjö industriområde i Österbymo tätort, Ydre kommun

Upprättad av Ydre kommun, tekniska kontoret,
med hjälp av Metria AB



1. Handlingar

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Till planbeskrivningen bifogas en s.k. behovsbedömning - bedömning av detaljplanens miljöpåverkan.

2. Planens syfte och huvuddrag

Planen upprättas för att möjliggöra en utökad byggrätt inom ett befintligt industriområde, samt för att möjliggöra ett ändrat huvudmannaskap för befintlig industrigata i området. I och med planläggningen så upphör tidigare detaljplan för området, Detaljplan för Bulsjö 3:50 m.fl. antagen 1992-11-16, att gälla.

3. Bedömning av detaljplanens miljöpåverkan / Behovsbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 35 § PBL upprättas inte, eftersom genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra betydande negativ påverkan på miljön, hälsan, hushållningen med naturresurser eller allmänna intressen. Underlaget för denna bedömning redovisas i bifogad behovsbedömning daterad 2014-02-03.

4. Plandata

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Österbymo, ca 1 km från centrum. Området begränsas i norr av länsväg 134 och i söder av Bulsjöån. I väster avgränsar ett mindre naturområde gentemot tätorten, och direkt öster om planområdet återfinns en bostadsfastighet som skyddas ifrån industristörningar genom en befintlig bullervall.

Planområdets areal är ca 9 ha, varav ca 0,5 ha utgör vattenområde.

Planområdet rymmer 11 fastigheter. Fastigheterna Ydre Bulsjö 3:45 och Ydre Bulsjö 3:50 ägs av Ydre kommun. Ydre Bulsjö 3:71, Ydre Bulsjö 3:74 och Ydre Bulsjö 3:75 ägs av Ydre industrifastigheter AB.

Ydre Bulsjö 3:55, Ydre Bulsjö 3:72, Ydre Bulsjö 3:73 och Ydre Bulsjö 3:77 ägs av Ydre skåp AB.

Ydre Bulsjö 3:60 ägs av Sture Gustafssons åkeri AB och Ydre Bulsjö 3:76 av Norra Vi skogsentreprenad AB.



Planområdet.

5. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

För Ydre kommun gäller översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2013-06-24. I översiktsplanen anges att iordningsställd industrimark saknas i Österbymo. Inga särskilda riktlinjer eller rekommendationer föreslås för det aktuella området. Någon fördjupad översiktsplan för Österbymo tätort finns inte i denna geografiska del.

Detaljplan

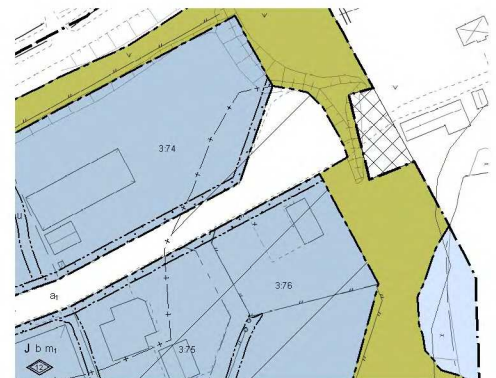
För större delen av planområdet gäller "Detaljplan för Bulsjö 3:50 m.fl" som antogs av kommunfullmäktige 1992-11-16. Ca 300 m² mark som ej tidigare är planlagd införlivas i planområdet för att rymma en befintlig återvinningsstation.

Upphävande av del av detaljplan

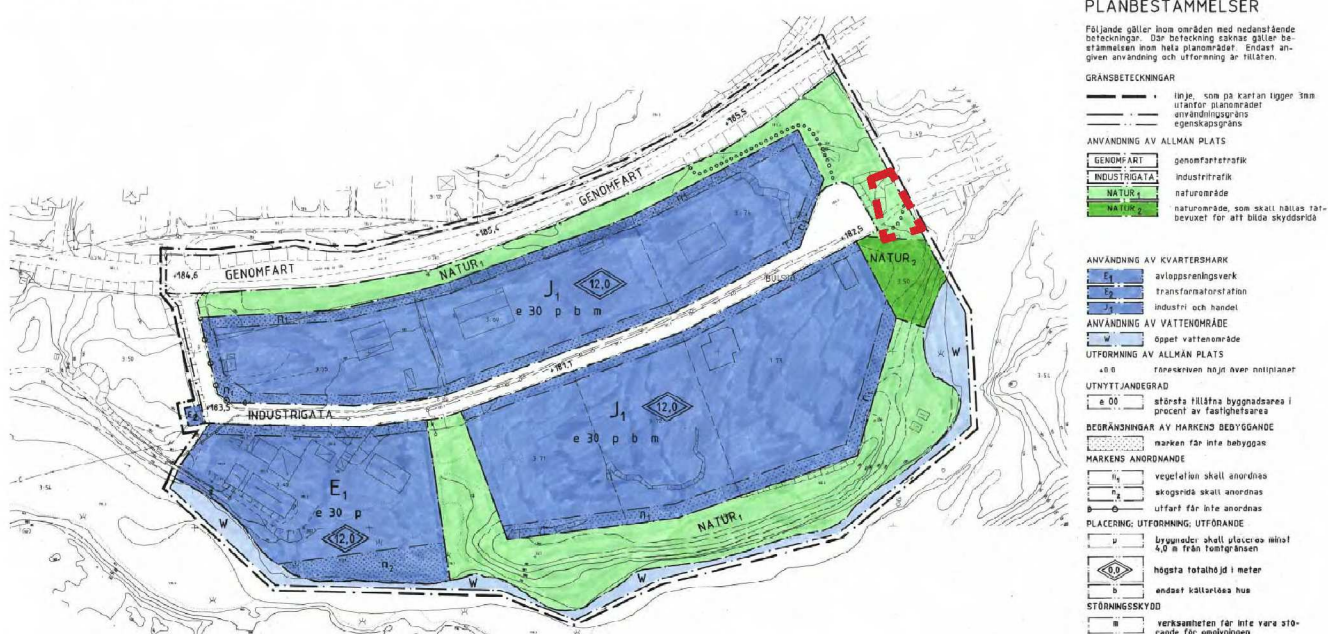
Ett område om ca 500 m² i den tidigare gällande detaljplanen kommer inte att ingå i den nya detaljplanen. Anledningen är att området hör till en bostadsfastighet, trots att det i gällande plan är avsatt som naturområde. Ytan utgör en vegetationsridå gentemot bostaden, men bör ändå inte planläggas som Natur eller Skydd då dessa beteckningar avser Allmän platsmark och fastigheten är i privat ägo. Således upphävs även den del av den gällande detaljplanen som inte täcks av den nya i samband med antagandet av den nya detaljplanen. Det berörda området har skrafferats i plankartan och redovisas som en upplysning i planbestämmelserna.

Strandskydd

För området gäller strandskydd omfattande land- och vattenområde in- till 100 m från Bulsjöåns strandlinje vid normalt vattenstånd. Enligt de nya strandskyddsreglerna i Miljöbalken kapitel 7, som gäller från 1 juli 2009, återinträder strandskyddet när en gammal plan ersätts med en ny. Strandskyddet upphävs nu inom den del av kvarters- och gatumarken som ligger inom 100-meterszonen från Bulsjöån. Området för det upphävda strandskyddet markeras med a₂ och skrafferas i plankartan. Som särskilda skäl föreligger att kvartersmarken "behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området" (MB kap. 7 § 18c 4), samt att gatumarken "genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen" (MB kap. 7 § 18c 2). Därtill gäller för hela det upphävda området att det "redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften" (MB kap. 7 § 18c 1). Strandskyddet kvarstår i skyddsmarken närmast ån.



Detalj från plankartan som visar skrafferingar för upphävande av detaljplan (rutigt) och upphävande av strandskydd (streckat).



Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2012-09-17 att ta fram ett förslag till detaljplan över aktuellt område.

6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark och vegetation

Större delen av planområdet används redan för industriändamål, i enlighet med gällande detaljplan. Längs södra planområdesgränsen rinner Bulsjöån, som utgör en värdefull sötvattenmiljö ur naturvårdssynpunkt. Främsta anledningen till sjöns skyddsvärde är de myrmarker som återfinns längs stora delar av dess 15 km långa sträckning, som huserar en rik flora och fågelfauna. I anslutning till ån har de rödlistade arterna utter och kungsfiskare påträffats. I länsstyrelsens naturvårdsprogram för Bulsjöån pekas ett antal extra värdefulla sträckor med känsliga miljöer längs ån ut, dock inte i direkt anknytning till planområdet. Programmet slår fast att ån bör undantas från ingrepp såsom dikning och utfyllnad, samt att strandskogar bör lämnas orörda. Detta respekteras i planförslaget.

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken 1999. Normerna bygger på kunskaper om vad människa och natur tål, och ska bidra till att uppnå de nationella miljömålen. Vattenmyndigheterna statusklassar alla större vattenförekomster i Sverige, med målet att alla vatten ska uppnå minst god status år 2015. Bulsjöån har i VISS (VattenInformationSystem Sverige) klassats som måttlig ekologisk status, främst på grund av dålig konnektivitet till följd av vandringshinder och förändrad morfologi orsakad av markavvattning och hög andel artificiell mark i närområdet. Den kemiska statusen är, med undantag för kvicksilver som är ett generellt problem i alla svenska ytvattenförekomster, god i ån. Planförslaget innebär att en yta om ca 3200 m² inom Bulsjöåns strandskydd, som i gällande plan är avsatt som Natur, planläggs som Tekniska anläggningar och Industri. Anledningen är att området redan idag används för reningsanläggning, samt för ett industritält som har stått på platsen i drygt 10 år. Trots att den byggbara ytan gentemot ån ökar i planen jämfört med tidigare detaljplan så innebär det i realiteten ingen utökning av den artificiella marken då den redan är in- språktagen. Därmed bör inte detaljplanens genomförande påverka miljökvalitetsnormerna för Bulsjöån negativt, snarare bör flytten av återvinningscentralen från tillrinningsområdet öka åns chanser att uppnå god status. Dessutom får ca 1300 m² mark i direkt anknytning till ån ändrad användning från Tekniska anläggningar till Skydd.

Merparten av den i gällande plan avsatta Naturmarken i planen bevaras, i syfte att agera skydd gentemot omgivningen. Beteckningen för markanvändningen ändras dock från Natur till Skydd, vilket bättre motsvarar markens faktiska användning. Genom egenskapsbestämmelse regleras skyddets utformning till vegetationsridåer som ska hållas väl bevuxna. Då industriområdet är inhägnat finns ingen allmänrättslig tillgång till Naturmarken, bortsett



Den ena reningsdammen ligger på mark som i gällande plan avsatts för naturändamål.

från via ån. Naturmarken längs ån innehåller inga naturvärden som kan locka till rekreation, utan dess syfte är att utgöra en skyddszon gentemot Bulsjöån, vilket säkerställs i den nya detaljplanen.

Risk för föroreningar

Länsstyrelsen i Östergötlands län har identifierat sex verksamheter inom planområdet som anses kunna utgöra källor till markföroreningar. Inga av dessa har dock inventerats eller riskklassats. Anledningen är antingen att de är pågående verksamheter som ska inventeras i tillsynen, eller att de är objekt i branscher som normalt inte ska inventeras. Vilka branscher som ska inventeras och inte styrs av Naturvårdsverkets branschlista. Verksamhetsutövare är ansvariga för att deras verksamhet och den mark de äger inte sprider föroreningar till omgivningen. Riskindustrier måste ansöka om miljötillstånd för att driva sin verksamhet, där krav ställs för att säkerställa att föroreningar undviks. I dagsläget finns ingen konstaterad förorenad mark i området.

Vattenskydd

En liten del av planområdet söder om reningsverket berörs av vattenskyddsområde för grundvatten. Grundvattenförekomsten Österbymofältet är av god kemisk och kvantitativ status med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Risk finns dock att kemisk status inte uppnås 2015 på grund av ett konstaterat förorenat område inom förekomsten, som dock inte ligger i anslutning till planområdet.

Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom området enligt GIS-data från Riksantikvarieämbetet och Länsstyrelsen i Östergötlands län.

Industrimark och teknisk mark

Inom planområdet finns åkeri, byggvaruindustri, reningsverk och fordonsindustri. Planförslaget kommer att möjliggöra en utvidgning av befintliga verksamheter genom att begränsningen av byggnadsarean till 30 % av fastighetsarean tas bort. Dessutom lyfts all prickmark gentemot Skyddsområdet bort från Industrimarken, samtidigt som remsan av prickmark gentemot Industrigatan minskas till 3 m, att jämföra med 6 m i gällande plan. På så sett utökas den byggbara ytan på redan planlagd Industrimark med ca 6000 m². Den minskade prickningen gentemot vägen innebär också att den byggbara marken för Tekniska anläggningar på fastigheten Ydre Bulsjö 3:45 utökas med knappt 400 m². Totalhöjden sätts till 12 m på Industrimarken, vilket är samma som i tidigare gällande plan. De delar av de Tekniska anläggningarna som är tänkt för återvinningsstation och reningsdammar får dock en totalhöjd om 4 m, då endast mindre komplementbyggnader bör tillåtas inom de områdena. Egen-skapsbestämmelse avseende endast källarlösa hus behålls ifrån tidigare gällande detaljplan, med hänsyn till områdets höga grundvattennivå.

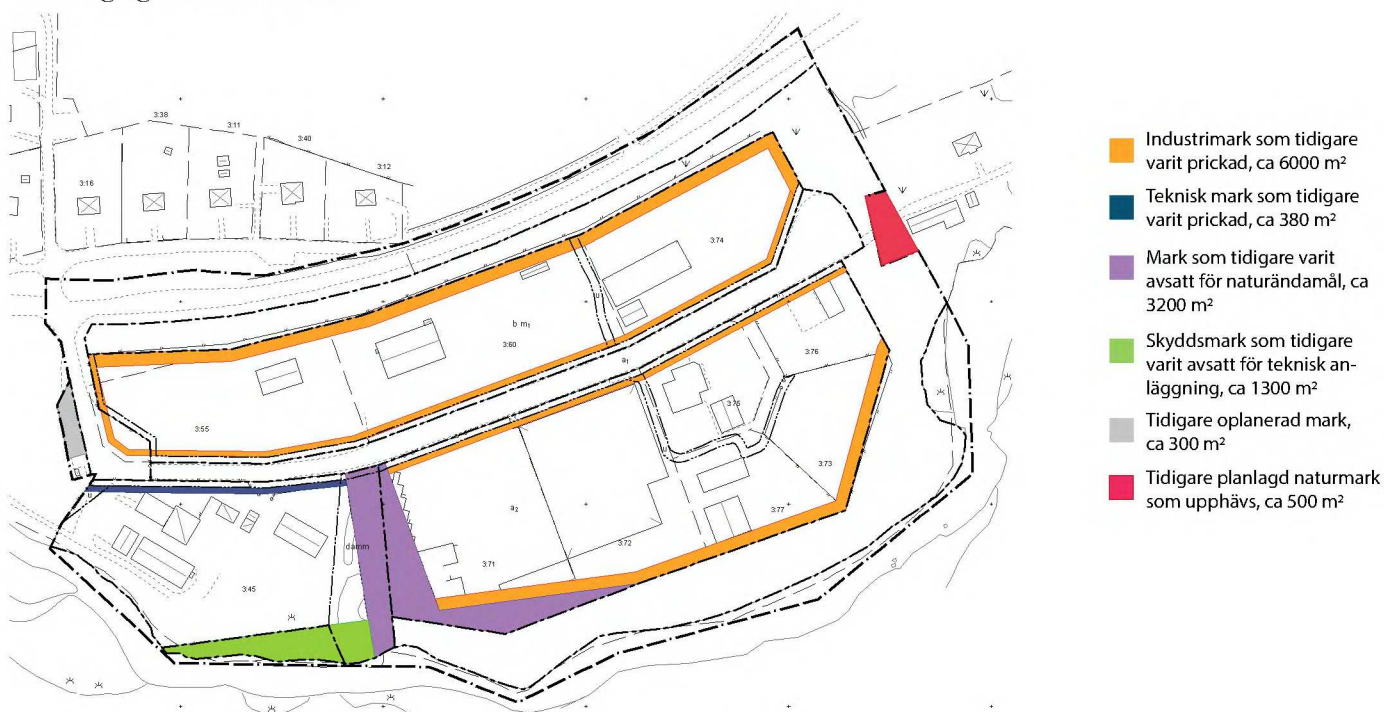


Illustration över förändringar för kvartersmark gentemot gällande detaljplan.

En del av det tidigare planlagda Naturområdet, beläget öster om reningsverket, ändras från Natur till Tekniska anläggningar och Industri. Dessutom utökas Industrimarken på Bulsjö 3:71 samt en liten del av Bulsjö 3:72 för att omfatta ett befintligt industritält som har ianspråktagit marken sedan drygt 10 år. Sammantaget innebär dessa åtgärder att en yta av ca 3200 m² som tidigare har varit avsatt som Naturmark får ändrad användning till Industri och Tekniska anläggningar. Den berörda Naturmarken har mycket låga naturvärden och fyller inte någon rekreativ funktion. Dessutom ändras ca 1300 m² mark som tidigare varit planlagd för Tekniska anläggningar till Skydd i den nya planen.

Återvinningsstation

I planområdets västra del finns en återvinningsstation uppställd genom ett tillfälligt bygglov. Denna yta om ca 300 m² kommer att införlivas i planområdet. Själva återvinningscentralen med träflisning och sortering av farligt avfall föreslås flyttas från området.

Gator och trafik

Området trafikmatas via Ågatan som ansluter till Kisavägen/länsväg 134 i nordvästra delen av planområdet. Transporter norrifrån kommer troligen att ske genom samhället, transporter från övriga håll passerar inte genom stadsmiljö. Enligt uppgifter från nationella vägdatabasen passerar 1000-2000 fordon dagligen på länsvägen, inklusive ca 200 fordon motsvarande tung trafik. Den tunga trafiken är jämnt fördelad från norr, väster och öster (länsväg 134 samt Tranåsvägen/väg 131), medan färre än 25 tunga fordon dagligen ansluter söderifrån (Svinhultsvägen/väg 531). En trottoar och cykelbana löper längs den norra sidan av länsvägen från samhället fram till industriområdet. Närmaste hållplats för länstrafiken är Österbymo bussterminal, ca 1 km bort.

Ågatan har tidigare förvaltats av kommunen, men i samband med detaljplanläggningen bildas en gemensamhetsanläggning för vägen där en delägarförening övertar huvudmannaskapet.

Störningar

I gällande plan finns en planbestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen (m₁) som behålls i den nya detaljplanen. Detta innebär att regeringens fastställda riktlinjer för decibel inte ska överskridas vid närmaste permanentbostad till följd av verksamhetens buller. Planförslaget kan leda till en ökad trafik i området, men ska inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas. I och med återvinningscentralens flytt ifrån området lär bullernivåerna minska eftersom flisningen försvinner. De bullervallar och vegetationsridåer som idag utgör skydd mot omgivningen säkerställs i den nya detaljplanen.

Teknisk försörjning, dagvatten

Vatten och avlopp, fiberanslutning och el finns framdraget i anslutning till kvarteret. Inom planområdet har E.ON två stycken transformatorstationer. Båda dessa återfinns inom område planlagt som E – Tekniska anläggningar, och en yta av 3 m² åt varje håll runt stationerna har belagts med byggförbud. Dagvatten tas omhand via det kommunala avloppsnetet. I detaljplanen säkerställs rättigheten för befintliga reningsdammar belägna på mark som i gällande plan har avsatts för naturändamål, genom att de istället planläggs som E – Tekniska anläggningar. Dammområdet förses även med en egenskapsbestämmelse för dagvattendamm. Anläggningen för omhändertagande av dagvatten består av två delar, en som försörjer återvinningsstationen och en som försörjer gatunät



Återvinningsstationen som införlivas i planområdet.

och övrig tomtmark. Reningsverkets tomt och ca 150 m av Ågatan försörjs lokalt. Från återvinningsstationen leds dagvattnet till fyra oljeavskiljare och sedan vidare till en dagvattendamm (damm 1) på ca 140 m³. Vid kraftigt regn beräknas dammens volym stiga till ca 190 m³. Från gatan och övrig tomtmark leds vattnet till en damm (damm 2) på ca 30 m³. Vid kraftigt regn beräknas dammens volym stiga till ca 60 m³. Från damm 1 och 2 leds vattnet till en större dagvattendamm på ca 240 m³ som beräknas kunna stiga till totalt ca 320 m³. Vid medelregn beräknas den hydrauliska uppehållstiden bli 9-23 timmar.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen möjliggör att arbetsplatser kan bevaras och tillskapas på gång- eller cykelavstånd från centrala Österbymo. De dagliga transporterna till området kommer att öka.

Planen innebär att den befintliga industriverksamheten kan utvidgas i och med att exploateringsgraden inte längre begränsas till 30 % av fastighetsytan. Eventuella tillbyggnader kommer huvudsakligen att ske på mark som även i gällande plan är avsatt för industriändamål.

Ca 6000 m² Industrimark och 400 m² mark för Tekniska anläggningar, som i tidigare gällande detaljplan inte har någon byggrätt, blir byggbar i den nya planen.

Ca 3200 m² Naturmark, som dock saknar värden för friluftslivet, får ändrad användning till Industri och Tekniska anläggningar.

Ca 1300 m² mark som tidigare varit planlagd för Tekniska anläggningar får ändrad användning till Skydd

Ca 300 m² mark som tidigare inte har varit planlagd planläggs som Tekniska anläggningar för att permanentera en befintlig återvinningsstation.

En yta av ca 500 m² Naturmark, beläget utanför den nya detaljplanen, upphävs ifrån tidigare gällande detaljplan.



Naturmarken som ianspråkats i planen är i realiteten redan ianspråktagen och saknar speciella bevarandevärden.



Vägen genom industriområdet som i dagsläget förvaltas av Ydre kommun, och stängslet som omgärdar området.

Genomförandebeskrivning

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft tredje kvartalet 2014.

Därefter kan eventuella byggnationer och lantmäteriförrättning för gemensamhetsanläggning ske.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser, med undantag för industrigatan.

En delägarförening blir huvudman för industrigatan, vilket markeras med a_1 i plankartan.

Fastighetsrättsliga frågor

I samband med planens genomförande bildas en gemensamhetsanläggning för industrigatan. Vägen ligger på fastigheten Ydre Bultsjö 3:50 som ägs av Ydre kommun. I lantmäteriförrättningen för bildandet av gemensamhetsanläggningen beslutas om skötselstadgar och eventuell ersättning för servitutsupplåtande.

Fastighetsreglering för justering av kvartersmark kommer att ske för fastigheter Ydre Bultsjö 3:45, Ydre Bultsjö 3:50, Ydre Bultsjö 3:55, Ydre Bultsjö 3:71 och Ydre Bultsjö 3:72. Fastighetsregleringarna samt upprättandet av gemensamhetsanläggning sker genom överenskommelse.

Konsekvenser för fastigheter

Fastigheten Ydre Bultsjö 3:50 upplåter mark om ca 5000 m² till gemensamhetsanläggning avseende vägändamål till industrifastigheterna inom planområdet. I samband med detta övergår förvaltandet av vägområdet från fastighetsägaren Ydre kommun till en delägarförening bestående av ägarna till de övertagande fastigheterna, det vill säga Ydre Bultsjö 3:45, Ydre Bultsjö 3:55, Ydre Bultsjö 3:58, Ydre Bultsjö 3:60, Ydre Bultsjö 3:71, Ydre Bultsjö 3:72, Ydre Bultsjö 3:73, Ydre Bultsjö 3:74, Ydre Bultsjö 3:75, Ydre Bultsjö 3:76 och Ydre Bultsjö 3:77.



Fastighetsförteckning

2014-01-07

Ärendenummer

M135198A

Handläggare

Solvig Olsson

Ärende Fastighetsförteckning till detaljplan för Bulsjö 3:45 mfl,
Bulsjö industriområde i Österbymo tätort.

Ydre kommun

Östergötlands län

Fastigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Bulsjö 3:45	Ydre Kommun 570 60 Österbymo	
Bulsjö 3:71	Ydre Industrifastigheter AB C/O Ydre Kommun Kommunkontoret 570 60 Österbymo	
Bulsjö 3:72	Ydre Skåp AB Ågatan 6 570 60 Österbymo	
Bulsjö 3:75	Ydre Industrifastigheter AB C/O Ydre Kommun Kommunkontoret 570 60 Österbymo	
Bulsjö 3:76	Norra VI Skogsentreprenad AB Näset 570 63 Ydre	
Bulsjö 3:73	Ydre Skåp AB Ågatan 6 570 60 Österbymo	
Bulsjö 3:77	Ydre Skåp AB Ågatan 6 570 60 Österbymo	



Fastigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Bulsjö 3:74	Ydre Industrifastigheter AB C/O Ydre Kommun Kommunkontoret 570 60 Österbymo	
Bulsjö 3:60	Sture Gustafssons Åkeri AB Box 50 570 60 Österbymo	
Bulsjö 3:55	Ydre Skåp AB Ågatan 6 570 60 Österbymo	
Bulsjö 3:50	Ydre Kommun 570 60 Österbymo	
Bulsjö 3:82	Elisabeth Rääf Skogsförvaltning AB Gamla Bulsjö 570 62 Ydre	
Bulsjö 3:81	Bengt Rääf Skog och Gård AB Box 20 570 60 Österbymo	



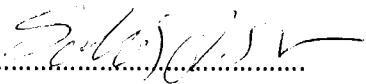
Rättigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Servitut	Bulsjö 3:77 se ovan	Officialservitut Väg 0512-94/23.1
Till förmån för: Bulsjö 3:77		
Belastar: Bulsjö 3:73		
Servitut	Bulsjö 3:60 se ovan	Officialservitut Väg 05-SUN-434.1
Till förmån för: Bulsjö 3:60		
Belastar: Bulsjö 3:50		
Servitut	Bulsjö 3:55 se ovan	Officialservitut Väg 05-SUN-420.1
Till förmån för: Bulsjö 3:55		
Belastar: Bulsjö 3:50		
Servitut	Bulsjö 3:45 se ovan	Officialservitut Väg 05-SUN-346.1
Till förmån för: Bulsjö 3:45		
Belastar: Bulsjö 3:50		

Fastigheter utanför planområdet

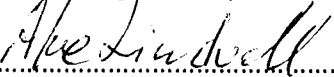
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Bulsjö 3:15	Karlsson, Karl Anders Kisavägen 43 570 60 Ydre	
Bulsjö 3:16	Nuhaj, Rasim Kröken Kisavägen 45 570 60 Ydr	
Bulsjö 3:38	Nuhaj, Rasim Kröken Kisavägen 45 570 60 Ydr	
Bulsjö 3:11	Vetter, Martin Försterweg 25 38471 Rühen Tyskland	
Bulsjö 3:40	Åberg, Gustaf Arne Stellan Kisavägen 51 570 60 Ydre	
Bulsjö 3:12	Hansson, Hans Viktor Kisavägen 53 570 60 Ydre	
Bulsjö 3:49	Svensson, Per Gustav Bo Bjursholm 570 62 Ydre	
	Svensson, Elsa Carina Erika Bjursholm 570 62 Ydre	

Fastighetsförteckning upprättad av



Solvig Olsson

Förteckningen bestyrks



Åke Lindvall

