

Planens beteckning	R 27
Antagen av Bn	1999-06-08
Vunnit laga kraft	1999-07-02
Genomförandetidens slut	2004-07-02

Detaljplan för
Ölmestad 17:2 m fl fastigheter
i Reftele, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

PLANBESKRIVNING

- 1 Handlingar
- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Grundkarta och fastighetsförteckning

2 Planens syfte och huvuddrag

Planens huvuddrag är att förändra den befintliga markanvändningen från industriändamål till handelsändamål samt att utöka byggrätten för fastigheten. Den pågående verksamheten har förändrats från att vara småindustri till att syssla med i huvudsak handel av maskiner och lantbrukstillbehör. Handelsverksamheten som planen avser är inte för livsmedel eller annan typ av centrumhandel.

Dessutom skall Tungatan förlängas till Kållerstadsvägen för en mer strukturerad trafiklösning istället för den spontant etablerade vägen, den sk "smitvägen", till det södra bostadsområdet i Reftele.

Syftet att detaljplanelägga området och införa restriktioner är närheten till bostadsområdet. Ovissheten om att verksamheten kan komma att ändras eller ersättas med annan mer störande verksamhet när inget skyddsavstånd finns mellan industri/handel - bostäder gör att en detaljplan skall upprättas för att säkerställa syftet.

3 Plandata

3.1 Läge

Planområdet ligger söder om lv 153, längs Kållerstadsvägen, i den nordvästra delen i utkanten av det södra bostadsområdet. Området har ett öppet läge mot lv 153 och attraktivt skyltläge för handel.

3.2 Areal

Planområdets totala areal är ca 6500 m².

3.3 Markägförhållanden

Gunnarssons Metallindustri AB äger fastighet Ölmestad 17:2. Kommunen äger den kringliggande marken.

4 Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

I Fördjupning av kommunomfattande Översiktsplan för tätorten Reftele antagen av KF 1998-06-17 beskrivs planområdet ifråga:

- Längs Kållerstadsvägen finns det idag ett mindre detaljplanlagt industriområde. Dess lokalisering är olämplig och verksamheten som bedrivs där är av handelskaraktär. Området planläggs därför för handel och möjligheten att utvidga området prövas i detaljplan.
- Området vid Gunnarssons ändras från industriändamål till handelsändamål genom detaljplaneändring p g a närheten till bostadsområdet
- Tungatan förlängs ut till Kållerstadsvägen

4.2 Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd 1968-02-22 där fastigheten Ölmestad 17:2 föreskrivs som småindustrimark av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Den kringliggande fastigheten är fastställd som allmän platsmark.

NULÄGESBESKRIVNING

5 Markanvändning

5.1 Bebyggelsestrukturen

Reftele är centralort för kommunens bästa jordbruksområde men också industriort. Industri och bostäder ligger ofta mycket nära varandra.

Invånarantalet har stadigt legat runt ca 1 300 personer ända sedan början på 70-talet och beräknas även i framtiden att ligga på en sådan nivå.

I Reftele domineras bostadsbeståndet av villor med enstaka flerbostadshus i och runt centrumkärnan. Förtätning och ny bebyggelse på redan planlagda områden förordas samt att exploateringen inte bör tillåtas överstiga 2 våningar.

Reftele är relativt väl försett med butiker och annan service. Det senaste åren har dock ett antal butiker samt posten fått stänga sina lokaler p g a nedskärningar och dåligt underlag. Vid nyetableringar av butiker i Reftele bör man sträva efter att lokalisera dessa till centrum för att göra det attraktivare.

Om det skulle bli aktuellt med en större etablering för handel i Reftele finns det ett lämpligt markområde längs Lv 153 / Segerstadsvägen. Men innan det området tas i anspråk bör man använda befintliga lokaler i centrum och även förtäta där det finns möjlighet.

Längs Kållerstadsvägen finns det idag ett mindre detaljplanlagt industriområde. Dess lokalisering är olämplig och verksamheten som bedrivs där är av handelskaraktär. Området planläggs därför för handel och möjligheterna att utvidga området prövas i detaljplan.

5.2 Vägnätet

Huvudvägnätet i Reftele utgörs av genomfartsvägarna mot Gislaved, Anderstorp, Kållerstad och Ås samt länsväg 153 mellan Värnamo och Varberg. Dessa gator har i huvudsak samma sträckning som de gamla landsvägarna en gång hade. Det är bara Lv 153 och Kållerstadsvägen

som håller god standard för genomfartstrafiken. I övrig kantas huvudgatorna av bostadshus och det finns gott om utfarter. Till huvudgatorna bör också räknas gator med mycket tung trafik och viktiga tillfartsgator till industriområden.

Komplettering av det befintliga gatunätet blir i regel enbart aktuellt i samband med utbyggnad av nya bebyggelseområden,

Det finns dock behov av en förbindelse mellan de södra bostadsområdena och Kållerstadsvägen. En sådan förbindelse har spontant etablerats igenom ett grönområde.

5.3 Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena är goda och lämpliga för byggnadsmark.

Undergrunden består närmast ån av sand, i övrigt av morän som ställvis är överlagrad av fast lera. Övergripande grundundersökning i Reftele är gjord 1978.

Närmast ån kan möjligen grundvattnet påverka grundläggningsdjupet.

5.4 Fornlämningar

Inom det föreslagna planområdet finns inga nu kända fornlämningar.

5.5 Grundläggning

Grundläggning skall ske utan källare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

6 Planens innehåll

6.1 Områdesbeskrivning

Planens syfte och mål är främst att förändra markanvändningen från industriändamål till handelsändamål. Dels för att området ligger nära bostadsområdet där industriverksamhet inte är lämplig och dels för att verksamheten har förändrats till övervägande handel från industri.

6.2 Gator och trafik

Tungatans förlängning ut till Kållerstadsvägen innebär att den spontant etablerade förbindelsen kan tas bort och en trafiksäkrare anslutning till Kållerstadsvägen kommer till. Dessutom blir det en naturlig avgränsning som skiljer handelsändamålet från övrig bostadsbebyggelsen i området.

Ifall denna förlängning kan innebära en genväg genom bostadsområdet är svårt att avgöra. Möjligheten att det kan utnyttjas för genomfart är minimal men kan inte bortses ifrån.

6.3 Handelsverksamhet

Verksamheten byter från industriändamål till handelsändamål avseende markanvändningen. Möjligheterna i planen medger att utvidga byggrätten åt söder mot den nya förlängningen av Tungatan och åt norr mot Ölvestadsån.

Byggrätten norrut itudelas av ett u-område, varför en fortsatt sammanhängande utbyggnad åt norr inte är möjlig, se vidare 6.4 Teknisk försörjning.

Av säkerhetsskäl med avseende på hastighet och trafikering som gäller på Kållerstadsvägen får ytan längs med Kållerstadsvägen inte bebyggas utan kan för verksamheten användas för parkering, uppställning eller liknande.

All typ av handelsverksamhet är inte lämplig inom området. T.ex. bör centrumhandel som exempelvis livsmedel, bank m.m. inte anses lämplig eftersom denna typ av handel hör hemma i centrala delarna av samhället. Kommunens avsikt är att handelsverksamhet av pågående typ skall tillåtas inom planområdet. Planen förhindrar inte att livsmedelsverksamhet eller liknande inte kan etableras i området, men det är önskvärt att sådan verksamhet i första hand lokaliseras på central plats i samhället.

6.4 Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen som brukas av området idag fortsätter att nyttjas i lika utsträckning. Om verksamheten vill expandera norrut över den egenskapade genvägen och området för underjordiska ledningar så måste ledningar flyttas till teknisk möjligt läge. Enligt upprättat exploateringsavtal åligger det Gunnarssons Metallindustri att bekosta.

6.5 Park

Område markerad som PARK skall planteras med buskar och träd för att avgränsa befintligt bostadshus med ny förbindelsegata, i sådan utsträckning att det ej påverkar trafiksäkerheten. För detta område är kommunen huvudman.

6.6 Administrativa frågor

Genomförandetiden har satts till 5 år. Genomförandetiden räknas från den dag planen vunnit laga kraft.

7 Medverkande tjänstemän

Detaljplanen med tillhörande bestämmelse samt denna beskrivning har utförts av Monica Nilsson, planingenjör. Medverkande tjänstemän har varit planarkitekt Mehdi Vaziri och Anders Wernfeldt på mark- och exploateringskontoret.

GISLAVEDS KOMMUN
Byggnadsnämndskontoret
Maj 1999



Monica Nilsson
Planningenjör

Planens beteckning	R 27
Antagen av Bn	1999-06-08
Vunnit laga kraft	1999-07-02
Genomförandetidens slut	2004-07-02

Detaljplan för del av
Ölmestad 17:2 m.fl. fastigheter
i Reftele, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras med så kallat normalt planförfarande och skall efter samråd och utställning antas av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun. Planen har varit på samråd till länsstyrelse, berörda fastighetsägare och andra som anses ha intresse av planen under samrådstiden 1999-02-01 - 1999-04-06.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna platser.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildning. Med fastighetsbildning avses bla marköverföringar, säkerställande av rätt till utrymme för ledningar, bildande av gemensamma anläggningar etc. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare, ledningshavare eller i vissa fall byggnadsnämnden. Fastighetsbildningen underlättas och kostnaderna reduceras om fastighetsägarna kan komma överens om ersättning m.m innan eller i samband med att förrättningen påbörjas. Kan överenskommelsen ej träffas får lantmäterimyndigheten ta ställning till om fastighetsbildningen är möjlig att genomföra, vilka ersättningar som skall utgå samt hur förrättningskostnaden skall fördelas. I det fall fastighetsindelningen inte överensstämmer med detaljplan gäller generellt att ansökan om fastighetsbildning skall vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan ev. bygglov beviljas.

Marköverföringar

Kvartersmark

Del av den kommunägda fastigheten Ölmestad 19:1 och 28:1 skall överföras till fastigheten Ölmestad 17:2. Kommunen och ägaren till Ölmestad 17:2 ansöker gemensamt om fastighetsbildning. Förrättningskostnaden betalas av ägaren till Ölmestad 17:2.

Allmän platsmark

Någon marköverföring skall ej ske.

Ledningsrätt

Ledningsrätt skall bildas för kommunala VA-ledningar i det sk. u-området som markerats på plankartan. Kommunen ansöker om ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten samt bekostar densamma.

Ansvaret för att trygga rättigheten för befintliga el- och teleledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller servitut.

Tekniska anläggningar

Allmän platsmark

Kommunen är skyldig att, inom områden med detaljplan, där kommunen är huvudman ställa iordning allmänna platser, tex gator, gång- och cykeltvägar, planteringar etc. så att de kan användas för avsett ändamål. Iordningställandet skall, i princip, ske under detaljplanens genomförandetid.

Enligt exploateringsavtal mellan Gislaveds kommun och fastighetsägaren för Ölmestad 17:2 skall Tungatans förlängning mot Kållerstadsvägen prövas i detaljplan.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har gjorts av Monica Nilsson, planingenjör, i samråd med kommunens mark- och exploateringsenhet.

Gislaveds kommun
Byggnadsnämndskontoret
Maj 1999

Monica Nilsson

Monica Nilsson
Planingenjör