

**Detaljplan för Ölmestad 8:260 m fl fastigheter i Reftele,
Gislaveds kommun , Jönköpings län**

Upprättad i januari 1998
Reviderad i oktober 1998

PLANBESKRIVNING

1.0 HANDLINGAR

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsmaterial

2.0 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I centrala Reftele ligger industrin ESBE AB. De har de senaste åren expanderat och har behov av ytterligare expansion.

Man har i samband med den fördjupade översiktsplanen över Reftele utrett ESBE:s möjligheter att expandera.

Den fördjupade översiktsplanen anger olika riktlinjer för industrin som har varit utgångspunkterna i denna detaljplan. Detaljplanen möjliggör och reglerar industrins framtida expansion.

3.0 PLANDATA

Planområdet ligger centralt i Reftele norr om järnvägen.

Området avgränsas av Östra Långgatan i norr, bostäder i öster, Järnvägen i söder och Bruksgatan i väster.

3.1 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

De flesta fastigheterna inom planområdet ägs antingen av ESBE AB , dess ägare eller Gislaveds kommun.

För mer information, se bilaga A, Fastighetsägarförteckning.

4.0 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

4.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER

Över Reftele har man de senaste åren arbetat fram en fördjupning av den kommun omfattande översiktsplanen. Denna detaljplan utgår från de riktlinjer som den fördjupade översiktsplanen anger. Fördjupning av kommunomfattande översiktsplan för tätorten Reftele antogs av Kommunfullmäktige 1998-06-17.

Där anger man följande riktlinjer som berör planområdet:

- | | |
|---|--|
| Riktlinjer industri: | ESBE AB ges möjlighet i översiktsplanen att expandera mot bruksområdet ut över Skedesvägen. Exploateringsavtal och detaljplan måste upprättas. |
| Riktlinjer huvudgator: | Bygga ut Segerstadsvägen – Bruksgatan – Jättevägen som huvudgata.
Storgatans in/utfart mot Lv 153 stängs. |
| Riktlinjer Lokalgator: | Trafikomläggning i samband med att ESBE AB bygger ut över Skedesvägen. |
| Riktlinjer gång- och Cykelvägnät: | Gång- och cykelbanor med anknytning till ESBE:s expansion färdigställs i samband med ESBE AB:s utbyggnad. (bl.a. längs med Bruksgatan och Skedesvägen) |
| Riktlinjer vatten- och avloppsnät: | Vid utbyggnad av nya områden skall lokal infiltration av dagvatten tillämpas. |

Vad avser området sydöst om ESBE (Ölmestad 4:6 m fl) så anger man ingen särskild användning för det området i den föreslagna fördjupade översiktsplanen.

Man har även upprättat ett planprogram (i maj - juni 1998) till berörd detaljplan som innefattar delar och utredningsmaterial till den fördjupning av den kommunomfattande översiktsplanen för tätorten Reftele som omnämns ovan. Planprogrammet antogs av Kommunfullmäktig 1998-06-17. Planprogrammets riktlinjer är således desamma som omnämns ovan.

DETALJPLANER

Befintliga detaljplaner/byggnadsplaner över aktuellt planområde



4.3 ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Den 14 augusti 1997 beslutade Byggnadsnämnden att uppdra åt Byggnadsnämndskontoret att upprätta detaljplan för Ölmestad 8:260 m fl fastigheter i Reftele.

5.0 BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAG

Planförslagets förutsättningar beskrivs i den upprättade miljökonsekvensbeskrivningen.

Nedan följer beskrivning av planförslaget och de förändringar den medför.

5.1 MARK OCH VEGETATION

Marken väster om ESBE är planlagd som industrimark vilket medför att den blandskog som finns där idag kommer att ersättas av hårdgjordyta för att möjliggöra industriverksamhet.

Öster om ESBE finns det idag ängsmark och före detta åkermark som kommer att användas för bostadsändamål närmast befintliga bostäder samt som mark för ny lokalgata.

Naturområdet direkt väster om den gamla villan strax norr om järnvägsövergången som i praktiken utgör villans trädgård kommer bibehållas som naturmark.

5.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geotekniskundersökning utfördes i början av 80-talet av Viak AB och omfattade bl.a. de västra delarna av planområdet.

Där består marken av fast lera, silt och friktionsmaterial med tjockt ytskikt av mylla, torv och /eller skogsförna.

Ytterligare geotekniska undersökningar bör utföras i samband med byggnation samt längs bäcken vars sidor delvis kommer att förstärkas för att minska erosion. Marken väster om ESBE kommer delvis att grävas ur och ersättas med fyllnadsmaterial för att åstadkomma en lämplig grundläggning av industribyggnader.

5.3

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Den äldre villan och dess miljö söder om ESBE utgör ett kulturvärde vilket säkerställs genom varsamhets-/skydds-/utseende-bestämmelser i planbestämmelserna. Vid ändring av exteriör skall de värden/detaljer som angivs i bilaga B. särskilt beaktas för befintlig byggnad och för ny bebyggelse. Befintlig stenbro skall bevaras. Tillbyggnader och komplement byggnader kommer att högst få ha två våningar.

Industri

Planförslaget möjliggör en utbyggnad för ESBE ut över Skedesvägen och väster ut till Bruksgatan samt möjlighet att bygga ihop sina byggnader över Skogsforsvägen.

På södra sidan av Östra Långgatan finns idag ett mindre hyreshus. Den marken kommer att utgöra skyddsområde mellan industri och bostäder. Detta område innefattar även delar av befintligt skogsparti som ej kommer att få avverkas. Området kommer även att utgöras av kompletterande skyddsplanteringar. Därmed kommer industrin inte direkt inpå omgivande bostäder. Skogsdungen och planteringarna kommer att verka som ett visuellt skydd mot omgivningen. Detta innebär att man minskar störningarna mot de boende i närområdet.

En liten bäck rinner genom området. Den kommer delvis att kulverteras, för att åstadkomma en funktionell industritomt. Man kommer även att försöka utnyttja vattnet och åstadkomma en vattenspegel vid entrén till ESBE.

Industrin kommer vara tvungna att dels hålla området närmast de boende i öster planterat, dels placera fönster i fasaden samt ha en byggnads höjd på högst 6,0 m. Längre västerut kommer man dock att kunna acceptera en byggnadshöjd på 8,0 m.

5.4

GATOR OCH TRAFIK

Planförslaget innebär att man kommer att minimera och reglera antalet utfarter med utfartsförbud. ESBE kommer att trafikmatas från Bruksgatan via Östra Långgatan. Därmed kommer man att få bort den tunga trafiken kring Solbacka och i bostadsområdet i öster. Skedesvägen kommer delvis att byggas över när ESBE bygger ut, vilket medför att en ny väg kommer att anläggas. Den kommer att gå från järnvägsövergången till Skogsforsvägen. Vägen kommer att ha en körbana på 7 meter och en separat gång- och cykelväg på 3 m. Denna vägen avser endast personbilstrafik samt de fordon som går till och från de befintliga industrierna Ekbergsgjuteri och Bröd_Sandbergs Metallgjuteri. När Skedesvägen byggs över kommer vägarna att byta namn i området. Den nya vägen kommer att heta Skogsforsvägen. Skedesvägen söder om Järnvägsgränd kommer att heta Södra Skedesvägen. Den gamla Skedesvägen norr om ESBE kommer att heta Norra Skedesvägen.

För att åstadkomma ett funktionellt gång och cykelnät i området kommer man att anlägga en gång- och cykelväg mellan Skedesvägen och Villastigen längs ESBE:s fastighetsgräns i norr. Befintlig transformatorstation på Ölmestad 8:260 kommer därmed att flyttas till området mellan ESBE och korsningen Villastigen – Skogsforsvägen (”u-området” på plankartan). Östra Långgatan som kommer att förlängas till Bruksgatan. Östra Långgatan kommer att verka som ny tillfartsväg till framtida bostadsområde i nordöstra Reftele.

Denna trafiklösning kommer därmed att bidra till bättre trafiksäkerhet än vad som finns i området idag. Detta innebär även att man kommer att få en bättre trafikstruktur i Reftele.

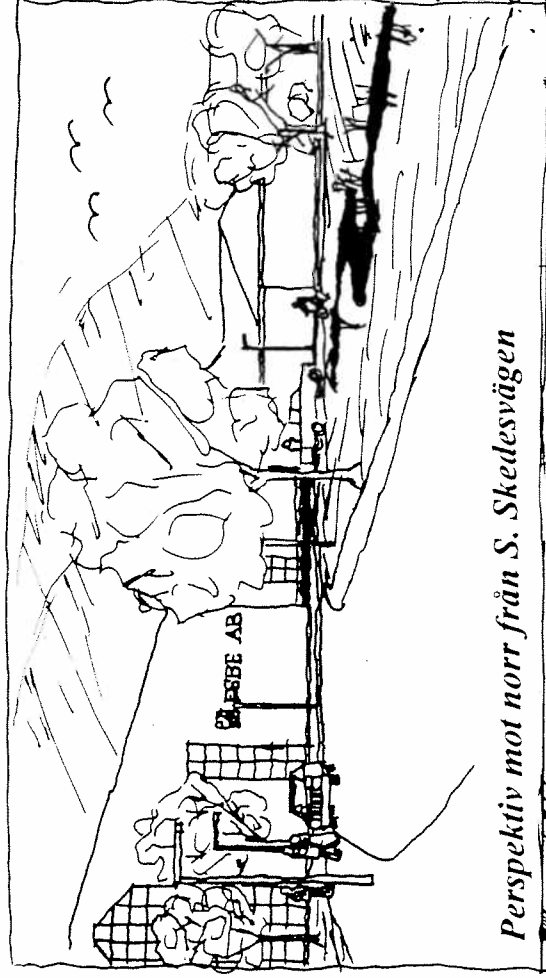
5.5

STÖRNINGAR

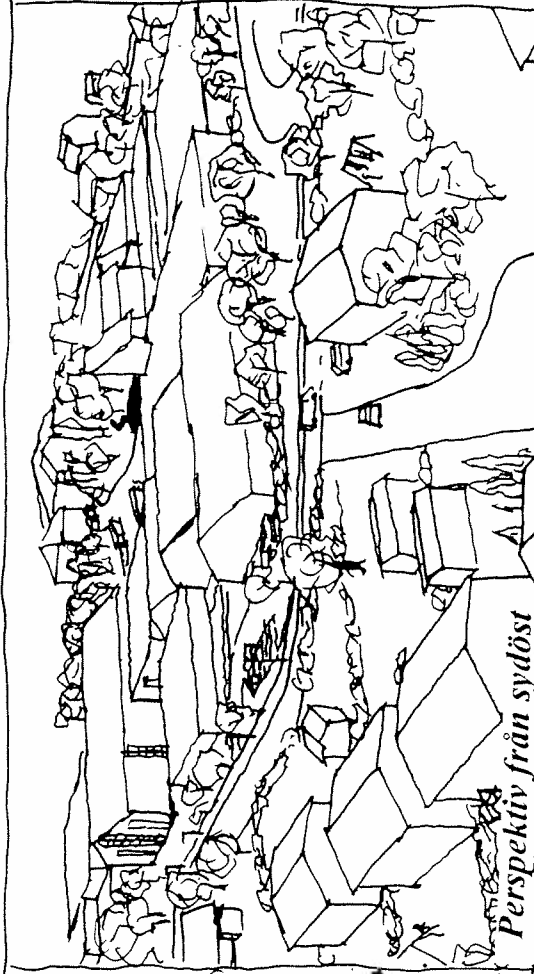
När industrierna expanderar så medför det fler maskiner, fler fordon etc. som alstrar buller, industrierna får dock ej vara störande för omgivningen och därmed ej överstiga de gränsvärden som är tillåtna. Planen tillåter följande bullervärden vid bostadsfastighetsgräns:

40 dBA	Natt, helg och söndagar.
45 dBA	Kvällar.
50 dBA	Dagtid.

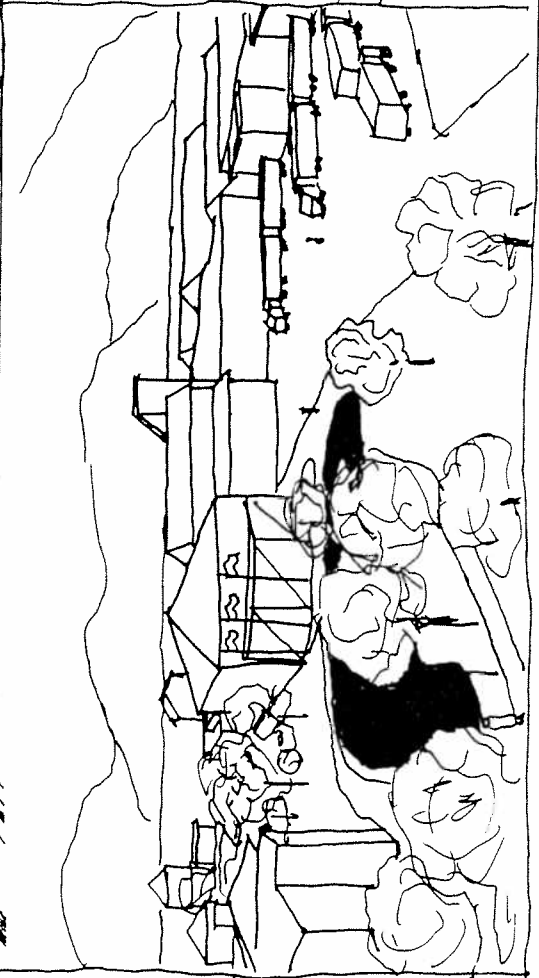
Illustrationer på ESBE:s framtida industriområde



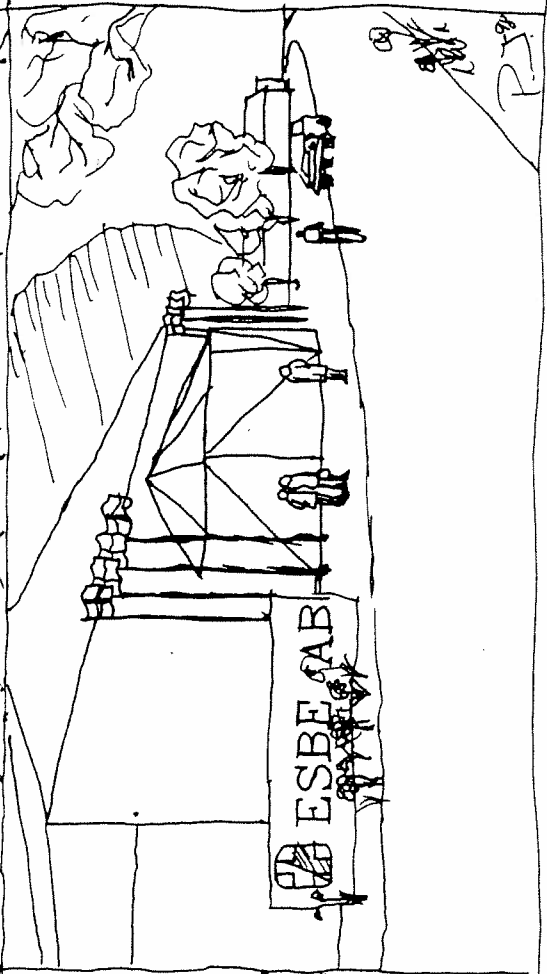
Perspektiv mot norr från S. Skedesvägen



Perspektiv från sydöst



Perspektiv - ESBE:s entré och lastzon



Perspektiv ESBE:s ny byggnader från Bruksgatan

Avskärmande industribyggnader kommer att utgöra ett bullerskydd mot angränsande bebyggelse. Omstrukturering av trafiken kommer även innebära att bullret minskar i de östra delarna.

Närheten till bostäder innebär att man endast kommer att tillåta utsläpp av organiskt lösningsmedel till en mängd utav max 3 ton per år. På så sätt minimera man kemikalierna i den rök som uppkommer vid en brand.

5.6

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Dagvattnet rinner idag direkt ut i bäcken som sedan rinner vidare mot Ölmestadsån. Man skall undersöka möjligheterna till infiltrering/rening/fördröjning av dagvattnet för att åstadkomma lämpligaste lösning. VA ledningarna som finns i Skedesvägen kommer att ledas om under ny gång- och cykelväg mellan Villastigen och Skedesvägen.

Befintlig transformatorstation på Ölmestad 8:260 (ESBE:s fastighet) kommer att flyttas när ovan nämnda gång- och cykelväg skall anläggas, se under rubriken "*Gator och trafik*" för mer information.

5.7

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark. Genomförandetiden är 5 år. .

6.0

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av Byggnadsnämndskontoret genom Planingenjör Petter Jonegård i samråd med Stadsarkitekt Sven-Olof Nilsson m fl.

**Detaljplan för Ölmestad 8:260 m fl fastigheter i Reftele,
Gislaveds kommun , Jönköpings län**

Upprättad i januari 1998
Reviderad i oktober 1998

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1.0 ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 TIDPLAN

Preliminär tidplan

970814	Byggnadsnämnden beslutar att uppdra åt Byggnadsnämndskontoret att upprätta detaljplan för Ölmestad 8:260 m fl fastigheter i Reftele.
December 1997	Detaljplanearbetet påbörjas.
December 1997	Exploateringsavtal upprättas
980112	Gislaveds kommun tecknar plankostnadsavtal med ESBE AB.
Februari 1998	Byggnadsnämnden beslutar om samråd.
Mars-April 1998	Samrådsutställning med samrådsmöte.
Juni 1998	Byggnadsnämnden beslutar om utställning.
Juni 1998	Fördjupad översiktsplan över Reftele antas av Kommunfullmäktige
Juli - augusti 1998	Utställning/remiss av detaljplaneförslag.
Oktober 1998	Detaljplan godkänds i Byggnadsnämnd.
Nivember 1998	Detaljplan antas i kommunfullmäktige.
December 1998	Kungörelse, detaljplanen vinner laga kraft.
Januari 1999	Bygglov, Byggstart

1.2 GENOMFÖRANDETIDEN

Ett genomförande av planen medför stora krävande byggprojekt som nya vägar och omläggning av VA-ledningar, byggnationer av produktionslokaler m.m.

Behovet av expansion är relativt stort vilket medför att dessa byggprojekt kommer att genomföras inom en snar framtid. Genomförandetiden har därmed satts till 5 år.

1.3 ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP OCH AVTAL

Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna platser. Banverket kommer att vara huvudman för de anordningar som hänförs till järnvägen. Exploateringsavtal mellan Gislaveds kommun och ESBE AB har upprättas för att fördela åtaganden, kostnader och ansvar.

Ett plankostnadsavtal har tecknats vilket omnämns ovan.

Planskadeavtal upprättas mellan Ölmestad 16:4 och Gislaveds kommun angående skydds-/varsamhetsbestämmelser innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

2.0 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avsikten är att mark från de kommunägda fastigheterna Ölmestad 5:4, 8:159, 19:1, 11:7, 11:8 och 28:1 genom fastighetsreglering kommer att överföras till ESBE AB. Delar av Ölmestad 8:260, 16:2, 16:1, 4:6 kommer att förvärvas av kommunen för att användas till vägområde. Hela Ölmestad 11:2 upplåts för industriändamål. Fastigheten skall överföras till ESBE:s industrifastighet. Fastighetsbildningen sker genom tillämpning av Fastighetsbildningslagen. Dragning av underjordiska ledningar kommer att ske på avsatt u-område genom servitut eller ledningsrätt.

Berörda fastighetsägare ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

3.0 EKONOMISKA FRÅGOR

Kalkyler har delvis gjorts vad gäller de kostnader och vinster som uppkommer vid ett genomförande av planen.

Kostnader regleras i exploateringsavtalet.

4.0 TEKNISKA FRÅGOR

Detaljerade geotekniska undersökningar kommer att utföras i samband med byggnation. Projekterings frågor avseende dagvattensystem och VA-ledningar kommer att behandlas och klarläggas i samband med byggnationen. För att åstadkomma ett funktionellt gång och cykelnät i området, kommer man att anlägga en gång- och cykelväg mellan Skedesvägen och Villastigen längs ESBE:s fastighetsgräns i norr. Befintlig transformatorstation kommer därmed att flyttas till området mellan ESBE och korsningen Villastigen – Skogsforsvägen.

Behovet av vattendom vid kulvertering av delar av bäcken, har varit föremål för utredning under utställningsskedet. Länsstyrelsen har därmed meddelat att vattendom torde inte erfordras då det uppenbarligen inte skadar allmänt eller enskilt intresse.

5.0 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Byggnadsnämndskontoret genom Planingenjör Petter Jonegård i samråd med Stadsarkitekt Sven-Olof Nilsson

Detaljplan för Ölmestad 8:260 m fl fastigheter i Reftele, Gislaveds kommun , Jönköpings län

DATUM: 98 10 29

SAMMANFATTNING

Bakgrund

I centrala Reftele ligger industrin ESBE AB. De har de senaste åren expanderat och har behov av ytterligare expansion. Man har i samband med den fördjupade översiktsplanen över Reftele utrett ESBE:s möjligheter att expandera. Den fördjupade översiktsplanen anger olika riktlinjer för industrin som har varit utgångspunkterna i denna detaljplan. Detaljplanen möjliggör och reglerar industrins framtida expansion.

Planförslag

Den äldre villan söder om ESBE utgör ett kulturvärde och kommer att bevaras genom bestämmelser i planen avseende byggnadens särdrag. Planförslaget möjliggör en utbyggnad för ESBE ut över Skedesvägen och väster ut till Bruksgatan samt möjlighet att bygga ihop sina byggnader över Skogsforsvägen. Detaljplanen reglerar även industrins yttre miljö genom bestämmelser om byggnadshöjd, planteringsskyldighet, fönstren i fasad m.m. Närmast bostäderna i norr får marken ej bebyggas. En liten bäck rinner genom området. Den kommer delvis att kulverteras dock för att åstadkomma en funktionell industri tomt. Man kommer även att försöka utnyttja vattnet och åstadkomma en vattenspegel vid entrén till ESBE. ESBE kommer att trafikmatas från Bruksgatan. Skedesvägen kommer delvis att byggas igen vilket medför att en ny väg kommer att anläggas. Den kommer att anläggas med separat gång- och cykelväg. Vägen kommer att gå från järnvägs övergången till Skogsforsvägen. Östra Långgatan kommer att förlängas till Bruksgatan. Östra Långgatan kommer att verka som ny tillfartsväg till framtida bostadsområde i nordöstra Reftele. För att åstadkomma ett funktionellt gång- och cykelvägnät i området kommer man att anlägga en gång- och cykelväg mellan Skedesvägen och Villastigen längs ESBE:s fastighetsgräns i norr. Man skall undersöka möjligheterna till infiltrering/rening/fördröjning av dagvattnet för att åstadkomma lämpligaste lösning.

Huvudsakliga konsekvenser

Människorna i bostadsområdet kommer att bli utsatta för mindre buller p.g.a. avskärmande byggnader. Trafiksituationen kommer att bli säkrare i området. En expansion av industrin medför att man kommer att få fler arbetstillfällen i Reftele. Trafikmatning från Bruksgatan medför att den sociala tillvaron blir bättre kring Solbacka och i bostadsområdet i öster.

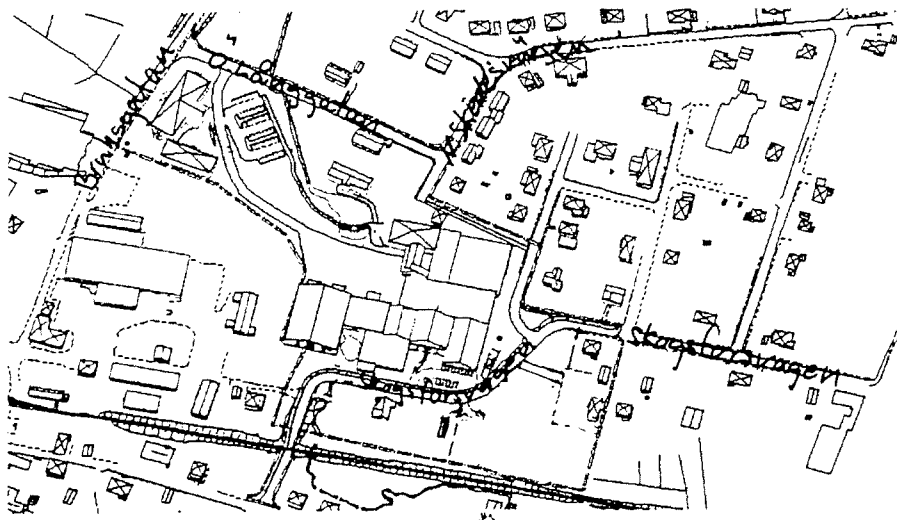


Illustration av planförslag