

Förslag till ändring och utvidgning av del av byggnadsplanen för Hestra samhälle, Flodala industriområde, Hestra 4:1 m fl fastigheter, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Upprättat i september 1982

beskrivning

SAMMANFATTNING

Det aktuella planområdet är en utvidgning av befintligt industriområde och är avsett för mindre industrier. Den norra delen är en komplettering till planen och omfattar mark som NIAB utnyttjar, men som inte är planlagd.

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta och planbestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, illustrationsplan, grundkarta, fastighetsägarförteckning samt en kostnadsberäkning.

PLANDATA

Området är beläget väster om Flodala industriområde, ca 1 km från Hestra centrum. Läget i orten framgår av översiktskartan. Planområdet är ca 28 ha stort.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

=====

Befintliga planer

Områdesplan: Enligt områdesplan för Hestra tätort antagen 1980-04-24 sägs att Flodala industriområde skall byggas ut åt väster och tillfart skall ske via en förlängning av Äspåsvägen.

Expansion av området kan senare ske mot söder in på Sandbäcksområdet. Ett ställningstagande till om Sandbäcksområdet skall tas i anspråk eller ej måste föregås av en ny områdesplan. Mot väster eller mot norr kan däremot någon expansion ej ske med hänsyn till topografin och NIAB:s utbyggnadsbehov.

Ett mindre område mellan NIAB och det planerade småindustriområdet har markerats som reservmark för ny eller befintlig industri. Detta område bör vara det som sist tas i anspråk. Om NIAB eller någon annan industri skall disponera det, avgörs när det blir aktuellt.

Området är enligt områdesplanen avsett för småindustri.

Detaljplaner: Byggnadsplan för Flodala industriområde fastställdes 1975-01-24. Ett område i södra delen av planområdet (Vägverkets tomt) undantogs. Befintliga bostäder och industri väster om Äspåsvägen regleras av byggnadsplan fastställd 1966-06-22.

Kommunala ställningstaganden

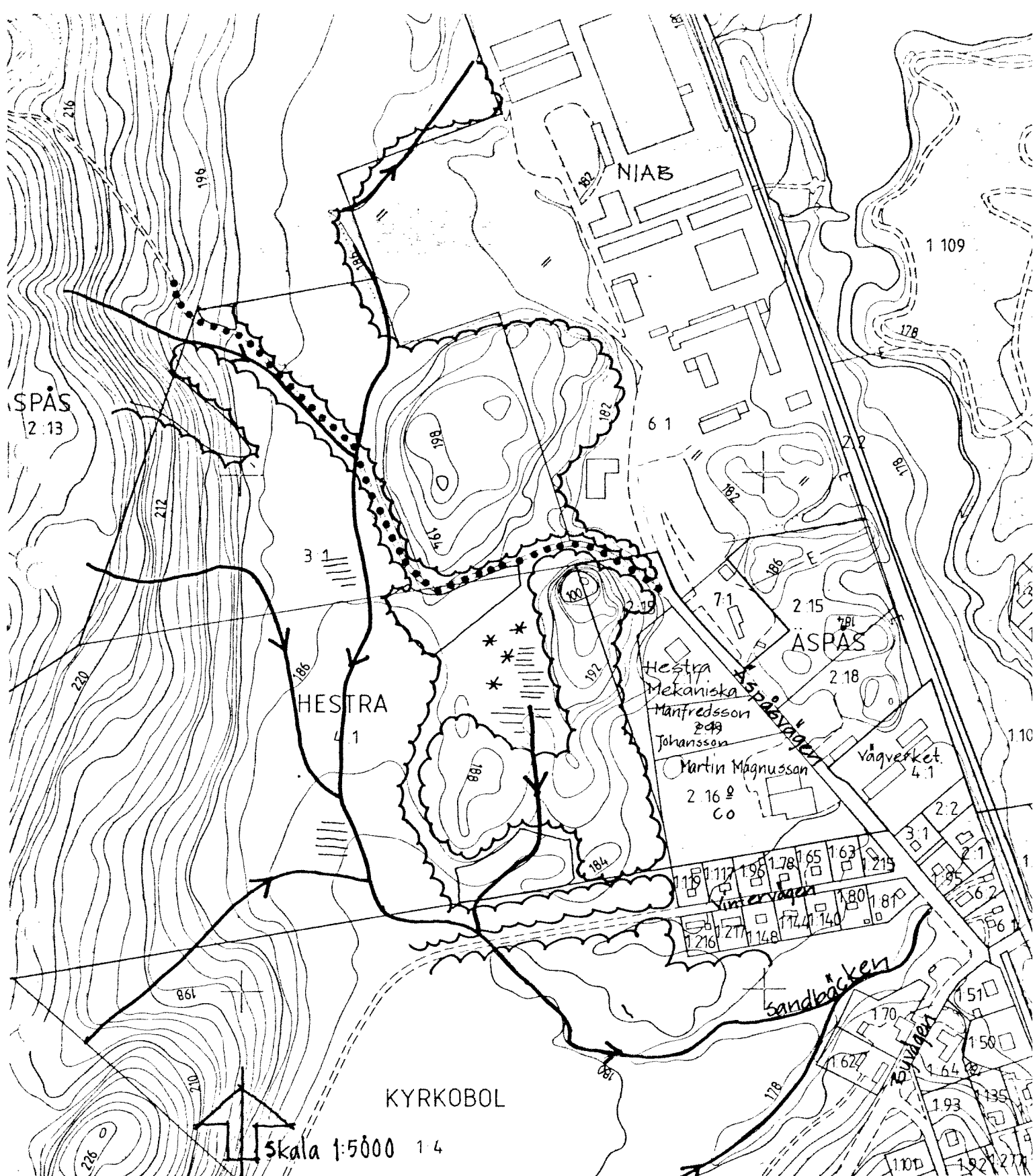
Handlingsprogram: I det antagna handlingsprogrammet för genomförande av områdesplanen för Hestra tätort är utvidgning av Flodala industriområde en av åtgärderna inom planperioden. (Till 1990)

Markförvärv: Kommunen har köpt mark för tillfartsväg över befintlig industri-tomt (Äspås 2:16). Förhandlingar pågår om köp av mark på fastigheterna Hestra 3:1 och 4:1.

Markens användbarhet

Terräng och vegetation: Planområdet begränsas i väster av en kraftig sluttning. Inom området finns tre markerade bergknallar. I övrigt är marken relativt slät. Avrinningen från höjderna samlas upp på det flacka partiet i diken, som rinner till Sandbäcken. Några mindre sankområden finns markerade på inventeringskartan.

Frånsett två små kalhyggen och befintliga industritomter är området skogsbeväxt. Dominerande trädslag är gran.



Teckenförklaring

- Tätt skog
- Gles skog
- Sänk mark
- Kalhygge
- Dike

..... samfällad väg

Inventeringskarta

Geotekniska förhållanden

Någon detaljerad geoteknisk undersökning finns inte. En översiktlig geoteknisk undersökning visar att området till största delen består av sand. Två torvområden uppmätta till 0,8 och 0,9 meters djup är markerade. Berg i dagen finns i östra delen av området.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelse

Inom planområdet finns fyra avstyckade och bebyggda industritomter, samt del av en större tomt (Statens vägverk, grossistföretag, byggnadsfirma, mekanisk verkstad samt träföretag).

I söder gränsar planområdet till villakvarter.

Vägar

Det befintliga industriområdet matas via Äspåsvägen.

Områdesplanen har föreslagit en ombyggnad av korsningen Äspåsvägen - Byvägen, som innebär att Äspåsvägens anslutning flyttas ett tiotal meter västerut.

Ledningssystem

Vatten- och spillvattenledningar finns nedlagda i Äspåsvägen. Dimensionerna är sådana att de klarar ytterligare belastning.

Markägarförhållanden

Kommunen beräknas förvärva större delen av marken inom planområdet. Dock inte den norra delen, som ägs av NIAB och de bebyggda industritomterna, som är privata. Vägverkets tomt ägs av Statens Vägverk.

PLANFÖRSLAG

=====

Allmänt

Kommunen har ingen industrimark för försäljning i Hestra. Efterfrågan av industritomter finns, varför planläggningen är mycket aktuell. Tillfarten till området har ändrats i förhållande till det läge den hade i områdesplanen, beroende på att marken kan utnyttjas bättre med denna vägdragning.

Arbetsplatser

Området är avsett för mindre industrier.

Illustrationsplanen är utformad så att en tredjedel av tomtytan har utnyttjats för byggnader. Utrymme för parkeringsplatser och kommunikationsytor skall finnas på tomten.

Vägverkets tomt

Vägverkets tomt har undantagits från fastställelse i tidigare planer p.g.a att vägverket ej har kunnat acceptera utlagt pl-område mot bostadsbebyggelsen. Stadsarkitektkontoret har diskuterat behovet av skyddszon med vägverket och kommit överens om att 6 m av vägverkets tomt skall planteras. Vägverket kommer istället att disponera en del av AGH:s tomt.

Grönområden

Beroende på topografin har ett större område avsatts som grönområde. Detta utgörs av skogsbeväxta bergknallar. Friytorna bör även i fortsättningen förbli skogsmark och skötas som sådan. Detta får dock inte innebära att stora kalhyggen tas upp.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och spillvatten läggs i Flodalavägen och kopplas på ledningarna i Äspåsvägen.

Dagvattnet förs från Flodalavägen ner genom grönområdet till Sandbäcken. Ytvattnet från sluttningarna i väster avleds på två ställen genom tomtmarken till Flodalavägen. På ena stället görs det genom ett U-område på tomtmark och på andra genom grönområdet där den samfälliga vägen löper.

Brandvattenförsörjningen anordnas enligt Svenska Vatten- och avloppsföreningens publikation P-38 för normal brandvattenförsörjning i industriområden.

Vägar och trafik

En gata byggs från Äspåsvägen genom den befintliga industrifastigheten Äspås 2:16. I norr ansluter gatan till NIAB:s mark och avslutas med en vändplan. Ett släpp, som möjliggör en utbyggnad av gatan mot norr, lämnas mellan NIAB:s tomt och planerad ny industritomt. Den mindre samfällighetsvägen flyttas till vissa delar.

PLANGENOMFÖRANDE

Flodalavägen och ledningar byggs ut så att tomterna närmast den befintliga industrimarken i den södra delen kan säljas under 1983.

SAMRÅD

Planförslaget har varit utsänt för samråd under mars och april 1982. Ett samrådsmöte hölls i Hestra den 23 mars. Vid mötet framkom inget utöver vad som lämnats som skriftliga yttranden.

Vägverket har i sitt yttrande påpekat att det föreslagna skyddsbältet mot bostadsbebyggelsen inte kan accepteras p.g.a. utrymmesskäl. Man har också pekat på att gatusektionen kan minskas till 10 m på Äspåsvägen.

Delägarna i den samfällda vägen Äspås - Hestra har i sin skrivelse meddelat att den samfällda vägen måste få ett sådant utrymme att den kan användas för virkestransporter från skogarna väster om planområdet.

Fritidsnämnden har framhållit att Äspåsleden inte får försvinna. Den går på den samfällda vägen genom planområdet.

Planen har reviderats med hänsyn till ovanstående synpunkter. Skyddsområdet på vägverkets tomt har dock behållits efter överenskommelse med vägverket.

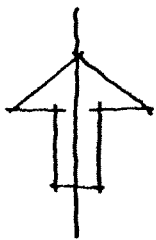
Enligt brandförsvaret är brandvattenförsörjningen till NIAB:s befintliga anläggning inte tillfredsställande. Kommunen anser detta vara ett problem för NIAB, eftersom normal brandvattenförsörjning finns till området, men en lösning har diskuterats med industrin.

I övrigt har inga erinringar mot planen framförts, som föranlett några förändringar i detta utställda planförslag.

STADSARKITEKTKONTORET
Gislaveds kommun
September 1982

Irène Johansson
Irène Johansson
Landskapsarkitekt

*Antaget av kommunfullmäktige
i Gislaved vid sammanträde den
27/9 82 s 9, betygat:
Lundin
Rune Lindqvist
Kanslichef*



— — — Dagvatten
— — — Spillvatten
— — — Vatten

Ledningskarta



HESTRA, FLODALA INDUSTRIOMRADE

Skissförslag jan 1982

KOSTNADS- OCH INTÄKTSBERÄKNING

KostnaderLedningsarbeten

Str. A-B	260 m	å	1.000:-	260.000
B-C	240 m	å	1.300:-	312.000
C-D	270 m	å	1.150:-	310.500
D-E (dagv.)	180 m	å	700:-	126.000
C-E (dagv.)	140 m	å	700:-	98.000
B-G (öppetdike)	200 m	å	200:-	40.000
1290 m				
Summa kronor				<u>1.146.500</u>

Gatuarbeten inkl. asfalt och belysning

Str A-B	2650 m ²	å	100:-	265.000
B-C	2400 m ²	å	100:-	240.000
C-D	3200 m ²	å	100:-	320.000
D-F (skogsväg)	700 m ²	å	50:-	35.000
Summa kronor				<u>860.000:-</u>

Uppskattad mängd berg 2500 m³ å 150:- 375.500:-Summa anläggningskostnad 2.382.000:-

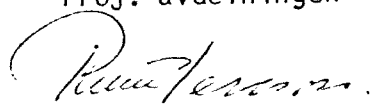
INTÄKTER

Tomtförsäljning 110.000 m ² à 16:-	1.760.000:-
Anslutningsavgifter 8 tomter à 65.000:-	520.000:-
Summa intäkter	<u>2.280.000:-</u>

Kommentarer

Anslutningsavgifterna är beräknade efter en industribyggnad om 1270 m² på varje tomt. Mängden berg är uppskattad och exakta kostnaden för bergsprängning kan fastställas först när bergsöndering är utförd i samband med detaljprojekteringen av området.

TEKNISKA KONTORET
Proj. avdelningen


Rune Persson