

Planens beteckning	R 32
Antagen av Bmn	2005-11-03
Vunnit laga kraft	2005-11-30
Genomförandetidens slut	2015-11-30

**Förslag till detaljplan för
Gunnarssons Maskiner
Ölmestad 8:132 m.fl. fastigheter**

i Reftele, Gislaveds kommun, Jönköpings län



Samrådshandling

Enkelt planförfarande

oktober 2005



**GISLAVEDS
KOMMUN**

Bygg- och Miljönämnden

Förslag till detaljplan för Ölmestad 8:132 m.fl. fastigheter i Reftele, Gislaveds kommun, Jönköpings län

Planbeskrivning

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Miljökvalitetsnormer
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationer

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att förändra markanvändning från parkmark till handelsområde. Området planeras för handel med lantbruksmaskiner och tillbehör samt uppställning och service för detsamma, vilket skall prövas genom detta detaljplaneörfarande. Handelsverksamheten avser inte bilservice, dagligvaru- eller annan typ av detaljhandel på grund av närheten till bostäder i "Södra Bostadsområdet". Något ytterligare handelsområde är inte aktuellt i området, men att utvidga redan befintlig verksamhet anses vara möjligt. Delar av området har tidigare varit planlagt som parkmark medan resten av marken ej varit planlagd tidigare. Planändringen är också en förutsättning för att kommunen ska kunna sälja området och att fastighetsbildning ska kunna ske. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram.

PLANDATA

Läget

Planområdet är beläget söder om lv 153, längs Kållerstadsvägen, väg nr 545. Området gränsar till jordbruksmark i väster. I norr ligger gränsen för planområdet utefter Ölmestadsån. I anslutning till planområdet ligger en pumpstation. Öster om planområdet finns ett villaområde från 70-talet (Södra Bostadsområdet) och ett mindre handelsområde (Gunnarssons Maskin AB). Området har ett öppet läge mot lv 153 och ett attraktivt skyltläge för handel.

Areal

Planområdets totala areal är på cirka 10.000 kvm.

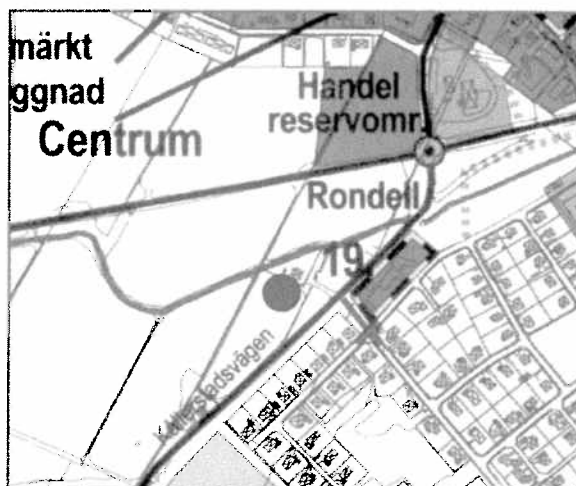
Markägoförhållande

All mark ägs av Gislaveds kommun. De fastigheter som är upptagna i förteckningen anses berörda av förslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

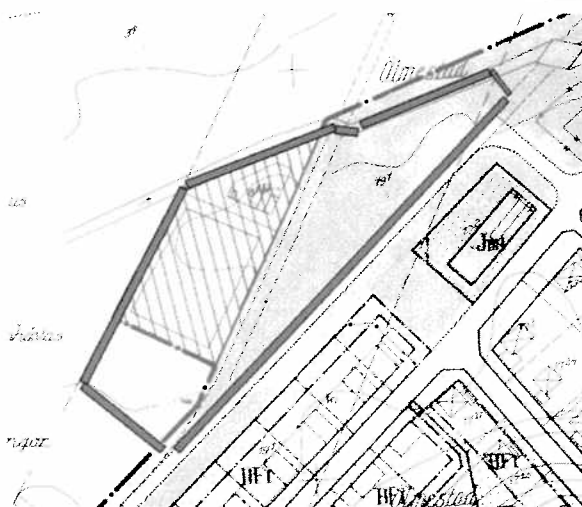
I den fördjupade översiktsplanen för Reftele antagen av kommunfullmäktige 1998-06-17 är området markerat som åkermark. Omedelbart öster därom ligger det handelsområde som Gunnarssons Maskin AB äger. (nr 19)



Detaljplaner

Gällande detaljplan är fastställd den 22 februari 1968.

Delar av det aktuella området är parkmark, medan resten är icke planlagd mark.

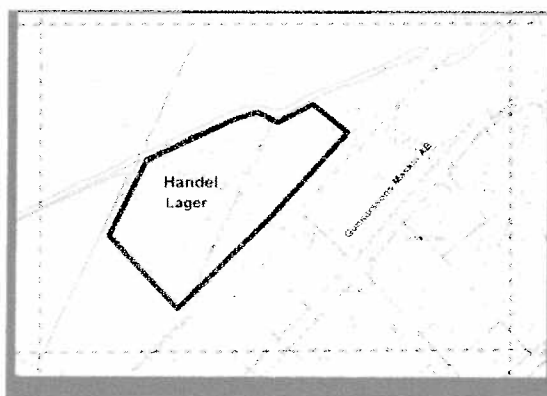


Program för planområdet

Ett planprogram antogs av kommunfullmäktige den 26 maj 2005

Riktlinjer

- ' Planlagd parkmark väster om Kallestadsvägen tas bort och planläggs för handel
- ' En geoteknisk undersökning utförs.
- ' Infarten till Reftele samhälle detaljstuderas.



Övriga kommunala beslut

Ett exploateringsavtal mellan Gislaveds kommun och Gunnarssons Maskin AB har upprättats 2004-10-18.

Bygglov för användning av fastigheten Ölme stad 8:132 till tillfälligt upplag av grus har lämnats 2004-05-06 av Bygg-och miljönämnden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är satt till 10 år och räknas från den dag planen vinner laga kraft.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Markanvändningen består idag till största delen av jordbruksmark/ängsmark och grusupplag där den tidigare odlingsmarken håller på att växa igen. Området har en kraftig grässvål med inslag av olika kvävegynnade örter. Kraftiga uppslag av asp dominerar trädbeståndet men visst inslag av tall och björk förekommer också. Längs det dike som går igenom området är buskagen kraftiga med asp och sälg. Enstaka större träd, asp och björk förekommer längs vägen och längs diket. Inga speciella naturvärden finns knutna till området

Förändringar

Planområdet kommer enligt planförslaget att kunna bebyggas med upp till 3000 m² byggnader.

Delar av området närmast Ölmes-tadsån kommer troligtvis att bevaras som naturmark. På delar av området kommer förmodligen träden att avverkas och marken hårdgöras eller grusas.

Konsekvenser

På de områden som inte hårdgörs sker det inte några stora förändringar mot dagens situation. I övriga delar kommer vegetationen att tas bort och tomtmarken exploateras. Där den befintliga vegetationen bevaras kvarstår naturkaraktären.



Geotekniska förhållanden

Marken består närmast ån av sand, i övrigt av morän som ställvis är överlagrad av fast lera. Övergripande grundundersökning i Reftele är gjord 1978. Man bör vara uppmärksam på över-svänningsrisken i området kring Ölme-stadsån, varför planeringsunderlaget har kompletterats med en ny geoteknisk undersökning daterad 2005-08-19, som klarar ut förutsättningarna att bebygga området. Närmast ån kan grundvattnet påverka grundläggningsdjupet. Grundläggning skall ske utan källare och marken närmast ån får ej hårdgöras.

Radon

Reftele ligger inom lågriskområde avseende radonhalter.

Fornlämningar

Några fornminnen bedöms ej finnas inom området enligt kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen i Jönköping.

BEBYGGELSE

Refteles huvudnäringar är jordbruk och industri. Industrier och bostäder ligger ofta mycket nära varandra. Vid nyetablering av butiker i Reftele bör man sträva efter att lokalisera dessa till centrum för att göra det attraktivt. Om det skulle bli aktuellt med en större etablering för handel i Reftele finns det ett lämpligt markområde norr om lv 153/Segerstadsvägen. Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. På östra sidan om Kållerstadsvägen ligger Gunnarssons Maskin AB samt ett villaområde från 60-70-talet.

Förändringar

Den mark som idag är åker/ängsmark kommer troligen att bebyggas med en byggnad för handel. Ytan närmast Kållerstadsvägen får av säkerhetsskäl ej bebyggas utan kan användas för uppställning, parkering eller liknande. Byggnationen innebär att vyn från villaområdet kommer att förändras norrut mot det öppna landskapet. Den högsta tillåtna höjden på nya byggnader blir 8 m. All typ av handelsverksamhet är inte lämpligt inom området. Exempelvis bör traditionell centrumhandel som livsmedel, bank etc. inte anses vara lämplig eftersom denna typ av handel hör hemma i de centrala delarna av samhället.



GATOR OCH TRAFIK

Huvudvägnätet i Reftele består av väg 153 (mellan Värnamo och Varberg) samt genomfartsvägarna mot Gislaved, Anderstorp, Kållerstad och Ås. Planområdet ligger utmed Kållerstadsvägen. Vid Tungatan ansluter villaområdet (Södra bostadsområdet) till Kållerstadsvägen.

Förändring

Området får sina båda in- och utfarter direkt mot Kållerstadsvägen.

Parkering sker på tomtmarken.

Konsekvens

Det förväntas inte bli några stora trafikökningar till området.

Det är dock av stor vikt att hastigheten sänks på Kållerstadsvägen så att både utfarten från Tungatan och planområdet blir så säker som möjligt. Detta skulle kunna göras om en refug byggs på Kållerstadsvägen som sänker hastigheten innan man kommer fram till Tungatan. Refugen bildar då en port in i samhället



Störningar

Viss störning i form av motorbuller förväntas vid flyttning av maskinerna samt från de transporter som handelsverksamheten skapar

Gång- och cykeltrafik

Ingen cykelväg är planerad inom området.

Förändring

Ett övergångsställe kommer att utföras för gångtrafikanter mellan Gunnarssons båda anläggningar vid Kållerstadsvägen.

TEKNIKS FÖRSÖRJNING

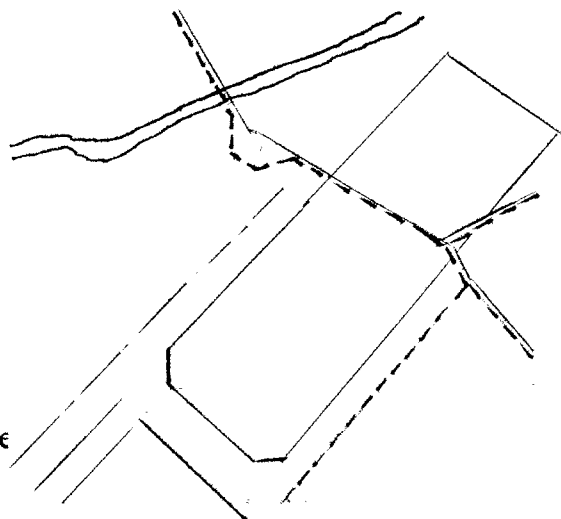
Dagvatten

Exploateringsområdet genomkorsas av ett mindre dike.

Vid genomförandet åvilar det exploatören att svara för lämplig hantering av diket. Tillstånd kan komma att erfordras.

Dagvattenhanteringen sker på egna tomten och skall hanteras så att dess miljöpåverkan blir minimal i närområdet. En makadambädd som fördröjningsmagasin kan vara en lösning vilket den geotekniska utredningen visar.

Det är av stor vikt att Ölmestadsån inte belastas med förorenat dagvatten från uppställda jordbruksmaskiner. En invallad platta med oljeavskiljare bör finnas för uppställning av oljeläckande maskiner. En bestämmelse finns på plankartan rörande förbud mot hårdgöring av zon mot ån och rågångsdiket och anvisning av höjdläge avseende nya byggnader.



El och Tele

Befintliga elledning går i Kållerstadsvägen.

Teleledningar går från Tungatan in i området

STRANDSKYDD

Ölmestadsån omfattas inte av strandskydd

KONSEKVENSBESKRIVNING

Det finns inget som tyder på att någon värdefull kulturmiljö går förlorad om marken exploateras. Däremot försvinner troligtvis en del träd medan andra kommer till.

Ingen större ökning av biltrafiken till området förutom den ökning som anses normal.

Då föreslagna förändringar inte kommer att medföra någon betydande påverkan på omgivningen upprättas **ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning**.

Det är heller **inget som uppenbart strider mot de 15 nationella miljökvalitetsmål** som riksdagen antog 1999.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen har varit planerare Britt Benjaminsson. Dessutom har stadsarkitekt Fredrik Andersson, plantekniker Britt-Marie Holmberg och gatuingenjör Ebbe Falk medverkat i planarbetet.

Miljökvalitetsnormer

Syftet med Miljökvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljökvalitetsnormen är ett gränsvärde som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljökvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande.

I Jönköpings län anses biltrafiken orsaka de största hälsoproblemen, speciellt i tätorter. Problemmiljöer är främst de vid högt trafikerade gator och trafikplatser. De ämnen med koppling till normerna som är i störst behov för bedömningar och eventuella mätningar i länet är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10).

För att bedöma hur detaljplanen klarar fastlagda miljökvalitetsnormer har den s.k. nomogrammetoden tillämpats som rekommenderas i Fysisk planering och miljökvalitetsnormer utgiven av Länsstyrelsen i Jönköpings län 2003-08-20.

Inom det nya planområdet för Ölme stad 8:132 innebär biltrafiken endast ett mycket litet tillskott till ortens bakgrundshalter av såväl kvävedioxider som partiklar. Vad som däremot kan vara av intresse är att planområdet genom sitt läge i gatusystemet kan förväntas öka trafiken i närliggande gatumiljöer där människor regelbundet vistas. En bedömning av om handelsområdet medverkar till att normerna överskrids utanför planområdet görs därför.

En trafikmätning har tidigare utförts i Reftele under 1997. Beräkningar visar en trafikmängd vid Kållerstadsvägen på 640 fordon per dygn varav 10 % är tung trafik. Planområdet bedöms fått en ökad trafikmängd idag till ca 700 fordon per dygn. Tas även hänsyn till en allmän trafikökning i samhället (1,5- 2% per år) kan trafiken förbi centrum komma att öka till ca 850 fordon per dygn på tio års sikt.

- Vid en trafikmängd på ca 850 fordon per dygn och ett avstånd till väg på ca 30 meter, en emissionsfaktor på 1,4 g/km, och ett bakgrundsbidrag på 10 µg/m³ blir den totala halten NO₂ under 15 µg/m³ vilket klart understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för kvävedioxid.
- Med samma trafikmängder och gaturum, emissionsfaktor på 250 mg/km och ett bakgrundsbidrag på ca 13 µg/m³ PM10 (kommunen saknar egna referensnivåer för partiklar) blir den totala halten ca 15 µg/m³, vilket understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för partiklar.

Beräkningarna visar att halterna av kvävedioxid och partiklar ligger klart under miljökvalitetsnormens gränsvärde avseende årsmedelvärden. Eftersom halterna ligger långt under gränsvärdena är en kontroll av tröskelvärden eller extremvärden inte nödvändig att göra. Planförslaget kan därmed på goda grunder genomföras från miljökvalitetsnormernas hälsoperspektiv.

Medverkande tjänsteman

Miljökvalitetsnormen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen genom planarkitekt Per-Åke Gustavsson.

Detaljplan för Ölmestad 8:132 m fl fastigheter i Reftele, Gislaveds kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Planarbetet påbörjades våren 2005. Planen hanteras med enkelt planförfarande och beräknas efter samrådskedet antas av Bygg- och miljönämnden i Gislaveds kommun hösten 2005.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Vägverket är väghållare på Kållerstadsvägen, väg nr 545.
Avtal skall upprättas mellan Kommunen och Gunnarssons Maskin AB för genomförande av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Marköverföringar.
Den kommunägda fastigheten 8:132 samt del av fastigheten 19:1 ska överföras till fastigheten Ölmestad 17:2. Ägaren till Ölmestad 17:2 ansöker om fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Regleras i avtal mellan Kommunen och Gunnarssons Maskin AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planerare Britt Benjaminsson efter samråd med kommunens exploateringsenhet samt tekniska kontoret.