

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

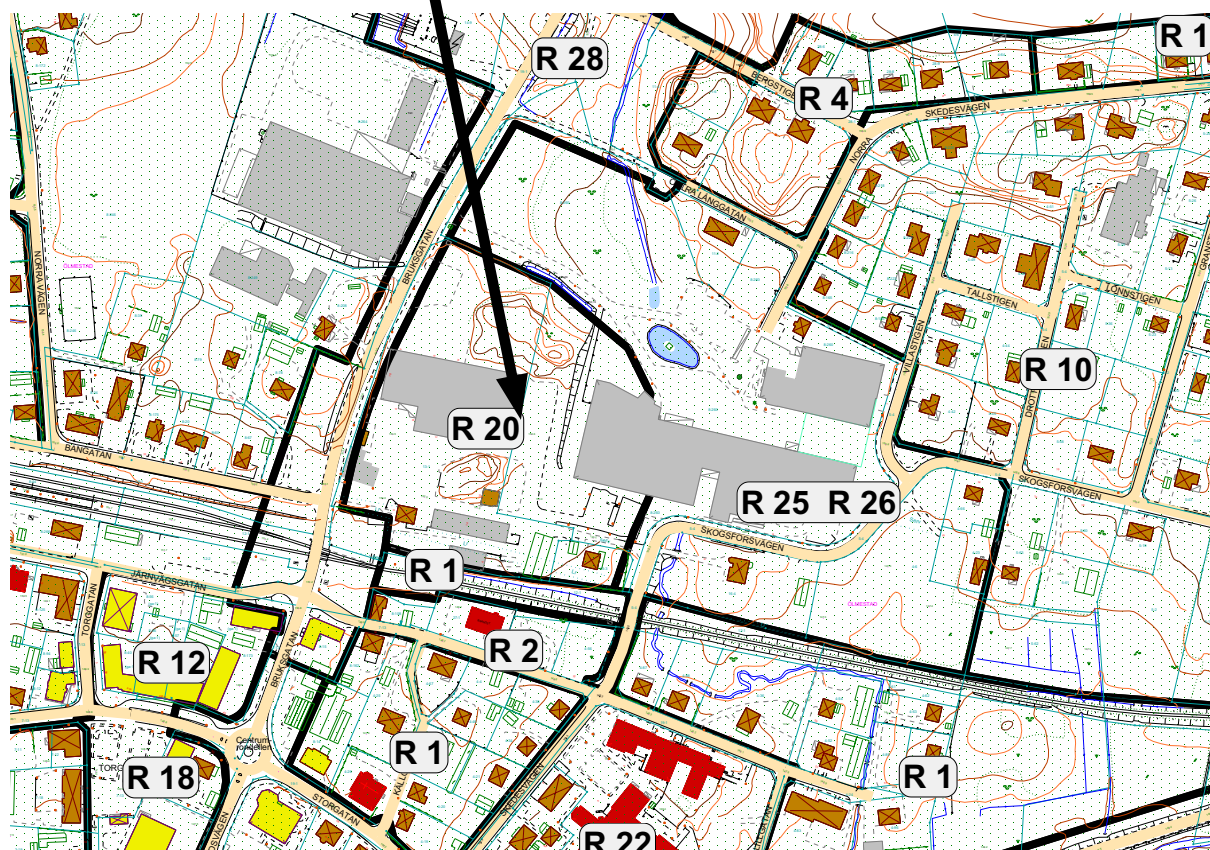
ESBE AB



NORMALT PLANFÖRFARANDE

**UPPRÄTTAD AUGUSTI 2008
REVIDERAD OKTOBER 2008**

Innehåll	
PLANBESKRIVNING	5
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	6
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER	7
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
FASTIGHETSRÄTTLIGA FRÅGOR	14
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	15
FASTIGHETSFÖRTECKNING	16
BEHOVSBEDÖMNING	19
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	19
PLANENS STYRANDE EGENSKAPER	19
PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER	19
SAMMANVÄGD BEDÖMNING	19
BEDÖMNING ENLIGT MILJÖKVALITETSNORMEN	22
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	24
UTLÅTANDE	26



4

Planens beteckning	R 33
Antagen av BMn	2009-02-26
Vunnit Laga kraft	2009-03-25
Genomförandetiden slut	2014-03-25

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

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning inkl miljö kvalitetsnorm

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Företaget ESBE AB med en lång tradition i Reftele har för avsikt att expandera sin verksamhet ytterligare. För att möjliggöra en rationell utveckling av industrin utifrån dagens förutsättningar behöver därför detaljplanen anpassas och moderniseras. Planförslaget har upprättats för att skapa enhetligare planbestämmelser över hela industriområdet och därmed också möjliggöra för ökad byggrätt inom området. Området är idag planlagt för industri men delar av området får inte bebyggas enligt nuvarande planbestämmelser. Inom planområdet finns även två bostäder, där Ölmestad 13:3 är egen bostadsfastighet.

Bakgrund

Skogsforsbruk, sedermera ESBE AB startades 1906 i anslutning till järnväggstationen i Reftele. Företaget har under årens lopp bedrivit tillverkning av diverse olika föremål, såsom jordbruksredskap, kullager, delar till värmeanläggningar, m.m. Numera tillverkar, utvecklar och marknadsför ESBE AB ventiler och ställdon för reglering av vätskeburna system i små och större fastigheter. Företaget har ca 180 anställda. Företaget har under nuvarande och tidigare expansionen kunnat utnyttja mark som sedan länge varit planlagd för industriändamål. För att möjliggöra en rationell utveckling av industrin utifrån dagens förutsättningar behöver därför detaljplanen moderniseras. Inom industriområdet finns två olika detaljplaner, där en del är omarbetad, men där planbestämmelserna utifrån dåtidens förutsättningar ligger kvar i en del av industriområdet.

PLANDATA

Läget

Planområdet är beläget centralt i Reftele tätort. I söder gränsar området till järnvägen och i väster mot Bruksgatan. Området gränsar till befintliga industriområden i norr och öster och bostadsområden finns i närområdet.

Areal

Planområdets totala areal är på cirka 3 hektar.

Markägoförhållande

Största delen av området är planlagt för industriändamål och ägs av Skogsfors Bruks Fastighets AB (Ölmestad 13:1) och ESBE AB (Ölmestad 8:260). Bostadsfastigheten ägs av Eva Britt- Mari Skogsfors och Kaj Olof Skogsfors (Ölmestad 13:3). De fastigheter som är upptagna i fastighetsförteckningen anses berörda av förslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Fördjupning av kommunomfattande översiktsplanen för tätorten Reftele (antagen av Kf 1998-06-17, § 62). Planområdet är avsatt för industriområde. Enskilda bostäder inom industriområden (planområdet ingår i detta område) skall med undantag för kulturhistoriskt intressanta byggnader avvecklas.

Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplananlagt. Planområdet följer till största delen nuvarande detaljplan R 20 (antagen av kommunfullmäktige 1981-12-17).

Övriga kommunala beslut

Gång- och cykelvägsplan (antagen av kommunfullmäktige 2006-12-14). Utefter Bruksgatan i direkt anslutning till området finns en ny gång- och cykelväg anlagd.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

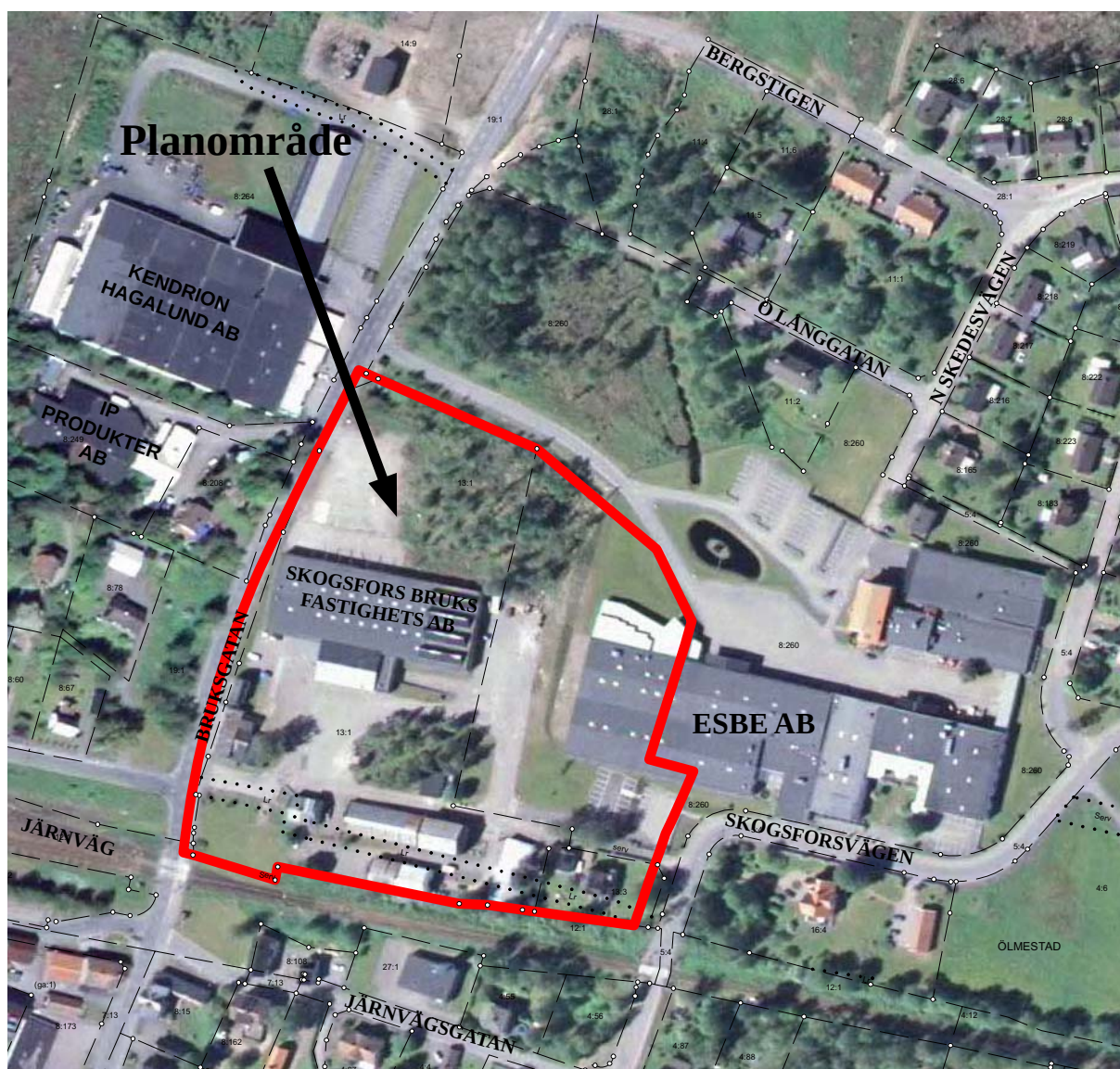
Genomförandetiden är satt till 5 år och räknas från den dag planen vinner laga kraf

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER

Verksamheter, bebyggelse, trafik, mark och vegetation

In i planområdet från öster sträcker sig ESBE AB stora industribyggnad. Byggnaden är tillbyggd i flera omgångar och är till största delen belägen inom angränsande detaljplan (R 25 – R 26). En stor industribyggnad finns även som är byggd ut mot Bruksgatan i västra delen av planområdet. I södra delen av området ut mot järnvägen ligger några mindre industribyggnader. Det finns ett antal olika företag som är etablerade inom planområdet. De flesta företagen är relativt små men även större företag som har sin huvudsakliga verksamhet på annat håll finns företrädade här. De företag som förutom ESBE AB finns representerade är Oveco AB, Murdesign i Reftele AB, Landqvist Värme AB, Automatdetaljer i Reftele AB, Kendrion Hagalund AB, Snickarn Inredning & Byggvård, MPL Konstruktion, Addcut AB, CHK Handels. Utefter järnvägen, både i västra och östra delen av planområdet finns två bostäder. Bägge bostäderna ligger i nuvarande detaljplan på område som är planlagda för industriändamål.

Industriemiljön utefter järnvägen är uppbyggd efter en omfattande brand i början av 1930-talet och är välbehållen. Som industriemiljö är den därför värd att vårda och bevara. Exteriören på två av byggnaderna är i så gott skick att deras ursprungliga karaktär säkerställs



genom bestämmelser i detaljplanen. Framtida användning bör anpassas till dess kulturhistoriska värden så att industrimiljön och byggnaderna inte förvanskas utan att den enkla industrikaraktern bevaras.

I norr och öster gränsar planområdet mot industrimark där ESBE:s idag bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Fastigheten där verksamheten bedrivs ligger både inom aktuellt planområdet och inom angränsande planområde. I sydost gränsar planområdet till Skogsforsvägen som i sin tur gränsar till en privatbostad. I väster gränsar området till Bruksgatan. Utefter södra delen av gatan ligger ett parkområde som i sin tur gränsar till några bostäder. Utefter norra delen av gatan gränsar denna till ett industriområde. I söder är järnvägen gräns för planområdet.

Största delen av planområdet består av mark som redan idag är exploaterad. Dels finns det flera industribyggnader inom planområdet och övriga ytor är till största delen exploaterade och anlagda för parkerings- och lastningsändamål.

I norra delen av planområdet ligger en höjd som till vissa delar är skogsbeväxt med björk och med berg i dagen på en del av området. Enligt nuvarande planbestämmelser får inte detta område bebyggas. Centralt i området finns en liten yta som till vissa delar är skogsbeväxt och med berg i dagen. Planområdet är idag planlagt för industriändamål, där högst en tredjedel av fastigheternas yta får bebyggas. Höjdskillnaden inom området är ca 8 meter. ESBE:s nuvarande huvudbyggnad ligger ca 3 meter lägre än den äldre industribyggnaden som är placerad utefter Bruksgatan. Någon särskild geoteknisk undersökning finns inte för planområdet. Det finns inget som tyder på några geotekniska problem i området. Geoteknisk undersökning bör genomföras när ytterligare byggnationer ska genomföras.

Närheten till järnvägen innebär att expansionsmöjligheterna till viss del begränsas utefter denna. Det är olycksrisker i samband med ev. tågurspärningar och dylikt som gör det olämpligt att uppföra byggnader, bedriva verksamheter eller anordna uppställning i järnvägens närhet.

Det finns inga unika naturvärden konstaterade inom planområdet. Nuvarande kunskap tyder på att planområdet ligger inom ett lågriskområde avseende radonhalter. Det har under årens lopp bedrivits tillverkning av diverse olika föremål, såsom jordbruksredskap, kullager, delar till värmeanläggningar, m.m. på platsen. Verksamheterna innebär att det funnits gjuteri, verkstadsindustri och sågverk på platsen. Det går därmed inte utesluta att marken kan vara



Industribyggnad Esbe AB



Industribyggnad Skogsfors Bruk Fastighets AB



Bruksgatan

förorenad. Det finns dock inget som pekar på att det finns föroreningar inom området.

Planområdet är lätt att angöra från Bruksgatan, vidare över Segerstadsvägen ut på väg 153 som går mellan Smålandsstenar och Värnamo. Avståndet mellan planområdet och väg 153 är ca 500 meter och går genom centrala delarna av Reftele men påverkar inte många bostadsfastigheter. Bruksgatan är en huvudgata som via Jättevägen mot norr och Segerstadsvägen i

söder trafikförsörjer Refteles norra industriområden. Största delen av både lastbils- och persontrafiken angör området via denna gata. Detta gäller även trafiken till och ifrån ESBE ABs nuvarande industrilokaler och kontor. Antalet lastbilstransporter till ESBE AB uppgår till ca 40-50 varje vecka. Antalet transporter till övriga företag i området är svårt att beräkna men storleken på företagen tyder på att antalet transporter till dessa är betydligt färre än till ESBE AB. Bruksgatan är nyligen ombyggd och försedd med gång- och cykelväg. I direkt anslutning till planområdet passerar Bruksgatan och Järnvägen som går mellan Halmstad och Nässjö. Området är även lätt att nå för oskyddade trafikanter då det finns befintliga gång- och cykelvägar både utefter Bruksgatan och utefter Skogsforsvägen. Närmaste busshållplats finns på ca 200 meters avstånd vid Reftele station där även tåget stannar vid några tillfällen varje dag.

Förändringar

Planförslaget syftar till att industrin (J) ska kunna fortsätta att utvecklas inom hela planområdet. Den norra delen av planområdet har i tidigare detaljplan varit betecknat med så kallad prickmark, dvs. byggnadsförbud kommer enligt förslaget att vara tillåten att exploatera. För att möjliggöra en fortsatt expansion är intentionen att nuvarande industribyggnad som till största delen är byggd inom angränsande planområde i öster, men även sträcker sig in i aktuellt planområde skall kunna byggas ut mot väster och norr. Detta innebär bl.a. att



Bostadshus Ölmestad 13:3

ett område med berg i dagen delvis kommer att exploateras. Utefter Bruksgatan har ny gång- och cykelväg anlagts. Fastighetsgränser utefter Bruksgatan kommer att justeras så att dessa överensstämmer med området som avsätts som gång- och cykelväg.

I ett stråk utefter järnvägen får inte några nya byggnader uppföras. Den befintliga bostadsfastigheten kommer även i fortsättningen att ingå i område som planläggs för industriändamål. Bostadshuset får ligga kvar och användas för bostadsändamål tillvidare.

Några om- eller tillbyggnader för fortsatt användning som bostadsändamål kommer däremot inte att tillåtas. Planen kommer inte att styra hur utformningen av byggnaderna i området ska ske. Prövning sker utifrån varje bygglovsansökan. Byggnadshöjden begränsas till 8 meter vilket är likvärdigt med omgivande detaljplaner för industriändamål och utifrån den höjd som fordras för att skapa rationella industribyggnader.

Två av industribyggnaderna utefter järnvägen bör bevaras då byggnadernas ursprungliga karaktär finns bevarad. Byggnaderna kan även i fortsättningen brukas men byggnaderna bör inte förvanskas utan att den enkla industrikaraktären ska bevaras. Byggnaderna är exempel på tidiga industribyggnader och därmed värdefulla ur kulturhistoriskt synpunkt och bör därmed skyddas så att dess karaktär inte förvanskas (Plan och bygglagen 3 kap 12 §).

Den förändring som främst förväntas är ytterligare utbyggnad av ESBEs nuvarande industrilokaler mot väster och nordväst. Det är i första skedet en gräsmatta, asfalt och en del naturområde som kommer att exploateras. För att kunna expandera lokalerna i samma markhöjd som nuvarande lokaler kommer delar av berget att behöva sprängas och schaktas bort. Vid planering för framtida byggnationer bör detaljerade geotekniska undersökningar utföras. Av trafiksäkerhetsskäl kommer området utefter Bruksgatan beläggas med byggnadsförbud på en bredd av 10 m. Likaledes kommer ett område utefter järnvägen att beläggas med byggförbud på en bredd av 30 m för att minska skaderisken vid ev. olyckor vid järnvägen. Det är likvärdigt med bestämmelser i nuvarande detaljplan. För att minimera olycksrisken utefter Bruksgatan kommer utfartsförbud att anläggas utefter stora delar av gatan.

Konsekvenser

Det kommer inte att innebära några stora skillnader mot dagens situation när industrin utvidgas i området. Området i nordväst där planförutsättningarna förändras ligger i anslutning till angränsande industriområde. Förändringar i industriområdet kommer sannolikt inte att påverka de boende i grannskapet i någon större omfattning. Då stora delar av marken redan är hårdbelagd eller består av berg kommer inte avvattning att påverkas i någon större omfattning. Sprängning av berget kommer inte att innebära några stora negativa konsekvenser ur mark- och natursynpunkt. Transporterna kommer att öka när verksamheten utvidgas men närheten till väg 153 innebär att eventuella negativa konsekvenser för boende i Reftele begränsas. Hur stora transportmängder verksamheterna i framtiden kommer att alstra är svårt att förutsäga.

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt och ligger draget i befintliga gator.

I södra delen av planområdet ligger kommunala vatten- och avloppsledningar som endast försörjer fastigheten Ölmestad 13:1. För att minska risken för att Ölmestadsån och övriga vattendrag i närområdet skall förorenas skall dagvattnet infiltreras eller omhändertas i dagvattenmagasin.

Förändringar

Vatten- och avloppsledning som ligger inom planområdets södra delar ska överlåtas till aktuell fastighet. Därmed kan område för ledningsrätt slopas

El och Tele

El och teleledningar finns dragna utefter Bruksgatan och teleledningar är även dragna inom planområdet. (se ledningskarta). Utefter Bruksgatan i norra delen av planområdet ligger en



INDUSTRIBYGGNADER FRÅN 1930-TALET



1930-TALET
INDUSTRIMILJÖ

transformatorstation. Nuvarande användning av transformatorstationen bekräftas genom att planlägga ett begränsat område för teknisk anläggning (E). Inom E-området får ej finnas brännbara byggnader, upplag eller förråd.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom planområdet finns inga fornminnen eller kulturminnen registrerade. Två av industribyggnaderna utefter järnvägen bör bevaras då byggnadernas ursprungliga karaktär finns bevarad. Byggnaderna kan även i fortsättningen brukas, men byggnaderna yttre får inte förvanskas utan den enkla industrikaraktären ska bevaras. Byggnaderna är värdefulla ur kulturhistoriskt synpunkt och bör därmed skyddas så att dess karaktär inte förvanskas (är sådana som avses i plan- och bygglagen 3 kap 12 §)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen har varit planarkitekt Per-Åke Gustafsson. Dessutom har stadsarkitekt Fredrik Andersson, plantekniker Britt-Marie Holmberg, MBK-ingenjör Bengt-Olof Johansson, miljö- och hälsoskyddsinspektör Lars-Ingvar Björk, bygg- och miljöförvaltningen; kommunekolog Bengt-Göran Ericsson, plan- och utredningsenheten; samt Ebbe Falk, tekniska kontoret medverkat.

Gislaveds kommun
Bygg- och miljöförvaltningen

Per-Åke Gustafsson
Planarkitekt

Planens beteckning	R 33
Antagen av BMn	2009-02-26
Vunnit Laga kraft	2009-03-25
Genomförandetiden slut	2014-03-25

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

ESBE AB

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen hanteras med så kallat normalt planförfarande och skall efter samråd och utställning antas av kommunfullmäktige. Planen sänds ut på samråd till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda grannar och andra som anses ha intresse av planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är på 5 år och räknas från den dag den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Gislaveds kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna platser. En begränsad del av detaljplanen utefter Bruksgatan ligger på gatumark där kommunen därmed är huvudman.

FASTIGHETSRÄTTLIGA FRÅGOR

Allmänt

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av gemensamma parkeringsanläggningar m.m. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare. I det fall fastighetsdelningen inte överensstämmer med detaljplanen gäller generellt att ansökan om fastighetsbildning skall vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan ev. bygglov beviljas.

Marköverföringar

De marköverföringar som är aktuella för planområdet gäller överföring av mark mellan fastigheten Ölmestad 19:1 (Gislaveds kommun) och Ölmestad 13:1 (Skogsfors bruks fastighets AB). Överföringen genomförs för att anpassa fastighetsgränsen till Bruksgatans gatuområde.

Ledningsrätt

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

Parkeringsplatser

Fastighetsägaren ansvarar för att erforderligt antal parkeringsplatser kan ordnas. Krav på antalet parkeringsplatser beror på vilken verksamhet som finns i området. Frågan prövas i samband med behandling av bygglov.

Utfartsförbud

För att begränsa antalet utfarter till Bruksgatan kommer utfartsförbud att inrättas utmed delar av gatan

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**Allmän platsmark**

Kommunen är skyldig att inom detaljplanelagt området, där kommunen är huvudman, iordningsställa allmänna platser så att de kan användas för avsett ändamål.

VA-ledningar

Nödvändiga vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns utbyggda i området. Vatten- och avloppsledningar som ligger inom ledningsrättsområde i södra delen av planområdet försörjer endast fastigheten Ölmestad 13:1 och bör därför övertas av denna. Överenskommelse mellan fastighetsägare och Gislaveds kommun angående övertagande av ledningar bör upprättas. Därmed kan även ledningsrätten på fastigheten Ölmestad 13:1 släckas ut..

Plankostnad

Plankostnaden regleras genom avtal mellan Esbe AB och bygg- och miljönämnden

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Per-Åke Gustafsson i samråd med kommunens mark- och exploateringsenhet.

Gislaveds kommun
Bygg- och miljöförvaltningen

Per-Åke Gustafsson
Planarkitekt

2008-03-19

Dnr PLAN/2005/2

Fastighetsförteckning tillhörande
 Detaljplan för del av Ölmestad 8:260 m fl
 fastigheter i Reftele
 Gislaveds kommun, Jönköping län
 Upprättad mars 2008
 Uppdaterad oktober 2008

Fastighet		
Beteckning på kartan		
Inom planområdet	Lagfaren ägare	
Ölmestad 8:260	ESBE AB Bruksgatan 330 21 Reftele	
Ölmestad 12:1	Banverket 781 85 Borlänge	
Ölmestad 13:1	Skogsfors Bruks Fastighets AB Bruksgatan 330 21 Reftele	
Ölmestad 13:3	Kaj Olof Skogsfors Skogsforsvägen 3 330 21 Reftele Eva Britt-Marie Skogsfors Skogsforsvägen 3 330 21 Reftele	
Ölmestad 19:1	Gislaveds kommun 332 80 Gislaved	
Utanför planområdet		
Ölmestad 5:4	Gislaveds kommun 332 80 Gislaved	
Ölmestad 8:67	Arne Karl Malkolm Källman Bangatan 4 330 21 Reftele	
Ölmestad 8:78	Karl Ture Ingemar Karlsson Bangatan 2A Lyckås 330 21 Reftele Asta Gullan Maria Carlsson Bangatan 2A Lyckås 330 21 Reftele	
Beteckning på kartan	Lagfaren ägare	

Ölmestad 8:208	Leif Kjell Åke Tegeskog Bruksgatan 3 330 21 Reftele Mona Birgitta Elisabeth Tegeskog Bruksgatan 3 330 21 Reftele	
Ölmestad 8:249	I P Produkter i Reftele AB Box 102 330 21 Reftele	
Ölmestad 8:264	Kendrion Hagalund AB Bruksgatan 7 330 21 Reftele	
Ölmestad 16:4	Per Johan Skogsfors Skogsforsvägen 6 330 21 Reftele	
SERVITUT OCH ANDRA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER		
Tjänande	Agare, rättighetsinnehavare	
Ölmestad 8:260	Ölmestad 13:1 Skogsfors Bruks Fastighets AB Bruksgatan 330 21 Reftele servitut:vattenledning	



Monica Skoog
Markingenjör



BEHOVSBEDÖMNING

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 5 kap 18 § i plan och bygglagen (PBL) och enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB).

För att utreda om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan för vissa utpekade ändamål görs en behovsbedömning. Som underlag för bedömningen har använts en checklista som behandlar förutsättningarna på platsens samt vilken påverkan genomförandet av projektet förväntas ge.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Största delen av planområdet består av ianspråktagen industrimark där delar av området är bebyggt. Stora delar av ytorna är hårdbelagda och består av parkerings- och lastningsområden. I norra delen av planområdet ligger ett område som till vissa delar är skogsbeväxt med björk och med berg i dagen på en del av området. Enligt nuvarande planbestämmelser får inte detta område bebyggas. Även centralt i området finns en liten yta som till vissa delar är skogsbeväxt och med berg i dagen. I sydöstra delen av planområdet ligger en fristående villafastighet. Området är idag planlagt för industriändamål, där högst en tredjedel av fastigheterna får bebyggas. Det finns inget som tyder på att det inom planområdet finns några unika naturvärden.

PLANENS STYRANDE EGENSKAPER

Planförslaget fastlägger till stora delar nuvarande markanvändning. Planbestämmelserna kommer att förändras för att tillåta byggnation inom i stort sett hela planområdet. Planförslaget styr byggnadshöjd och att delar av marken utefter Bruksgatan och utefter järnvägen inte får bebyggas.

PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

De största effekterna av genomförandet är att mark som i nuvarande detaljplan inte är tillåten att exploatera i framtiden får exploateras. I övrigt är stora delar av planområdet redan ianspråktagen varför effekterna av förslaget blir begränsade. En viss trafikökning kan förväntas efter han som området exploateras.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Genomförande av planen bedöms inte medföra sådan påverkan att någon miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Den påverkan och de konsekvenser förslaget medför beskrivs i planförslaget.

CHECKLISTA FÖR BEHOVSBEDÖMNING AV DETALJPLANER				
Fastighet/Fastigheter: ÖLMESTAD 13:1 m.fl. fastigheter				
Arbetsnamn: ESBE AB				
Behovsbedömningen är utförd av:				
FAKTORER	INVERKAN			KOMMENTAR
PLATSEN	STOR	MEDEL	LITEN/ INGEN	
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO, Världsarv, CW-område (Internationellt betydelsefullt våtmarksområde))			X	Inget registrerat
Miljöbalken 3-4 kap. (hushållningsbestämmelser)			X	
Miljöbalken 7 kap. (strandskydd biotopskydd, natur- kulturresevat)			X	Inget registrerat
Stora naturvärden			X	
Rekreatiomsområde			X	
Byggnads- och fornminnen samt byggnader och bebyggelsemiljöer			X	Några av byggnaderna utefter järnvägen behöver ev. skyddas
Konflikter med ÖP och FÖP			X	Ingen aktuell Föp finns för området
Övriga kommunala beslut			X	
Gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar i mark- och vattenområden.			X	Inget registrerat
Geologi			X	Stora delar av området består av berg
Översvämningsrisk				Det finns ingen översvämnings kartering
Lokalklimat			X	
Omgivningsbuller			X	
Omgivningspåverkan			X	

DETALJPLANENS PÅVERKAN				
Projektets omfattning			X	begränsad förändring mot dagens situation
Projektets förening med andra projekt			X	Det finns bostadsfastigheter i närområdet
Den bebyggda miljön.			X	
Långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur.			X	
Användningen av energi, vatten och andra naturresurser.			X	
Tillgång till natur- och grönområden			X	Viss negativ påverkan då de få grönområden som finns inom planområdet kan exploateras
Utveckling och bevarande av biologiska mångfald			X	
Utformning och lokalisering av transporter och transportanläggningar.			X	
Tillgång till miljöanpassade kollektivtrafiksystem samt bra gång- och cykelvägar.			X	
Skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.		X		
Dagvatten		X		Det är inte helt tillfredställande att dagvattnet inte kan tas om hand i närområdet
Risk för olyckor och utsläpp av gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar.			X	närheten till vattendrag kan vara ett problem
Miljömålen			X	
Miljökvalitetsnorm			X	

BEDÖMNING ENLIGT MILJÖKVALITETSNORMEN

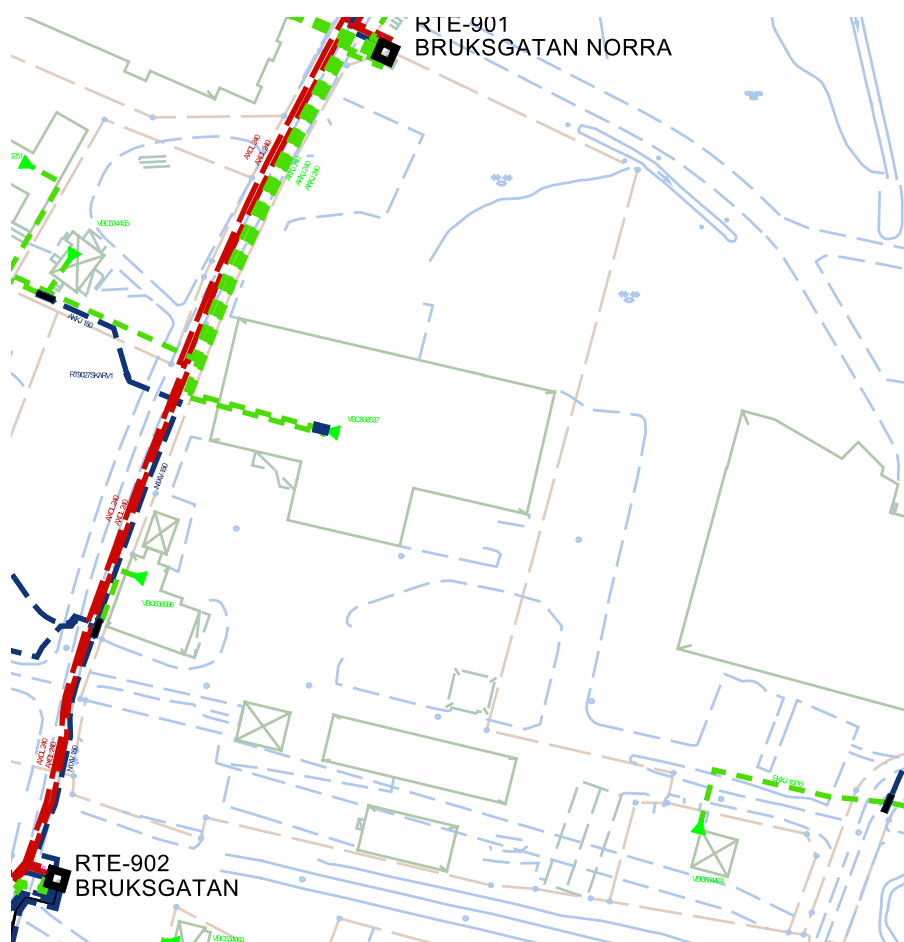
Syftet med Miljökvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljökvalitetsnormen är ett gränsvärde som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljökvaliteten påverkas av en detaljplans 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 industriändamål innebär biltrafiken endast ett 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 de nya planområdet medverkar till att normerna överskrids utanför planområdet görs därför. För att uppskatta hur trafiken påverkar boende utefter gatan har därför Vägverket Konsults mätningar och beräkningar av årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) på statliga vägnätet använts som underlag. De tillfartsgator som främst påverkas från trafiken till ett tillkommande industriområde är Bruksgatan och Segerstadsvägen. Vägverkets mätningar (2004) visar på en trafikmängd utefter Segerstadsvägen på 3620 (+/- 9 %) ÅDT. Med hänsyn till en allmän trafikökning i samhället (1,5- 2 % per år) beräknas trafiken längs Segerstadsvägen vara ca 4 900 fordon per dygn år 2018.

- Vid en trafikmängd på ca 4 900 fordon per dygn längs Segerstadsvägen, ett avstånd till vägmitt på 25 m, en emissionsfaktor på 1,4 g/km, och ett bakgrundsbidrag på 10 µg/m³ blir den totala halten NO₂ på ca 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 16 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, detta dessutom i den mest utsatta trafikmiljön som kan påverkas av industriområdet. Eftersom halterna i referensexemplet 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.

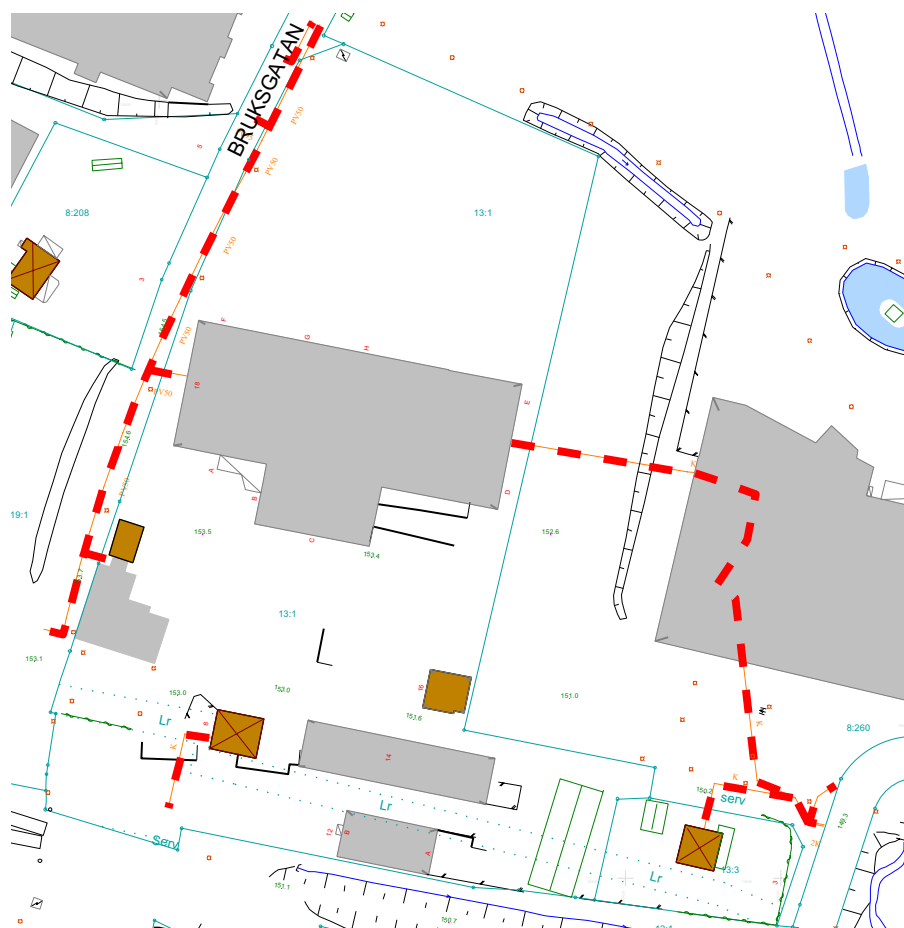
Eons elledningar



Vatten, Avlopp och Dagvatten



TeliaSoneras teleledningar



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett samrådsmöte där samrådsförslaget redovisades, anordnades 2008-09-04 i Reftele församlingshem.

Sammanfattning av synpunkter och frågor som framkom under mötet:

Bygg- och miljönämndens ordförande Lars Larsson hälsade välkommen. Planarkitekt Per-Åke Gustafsson i samarbete med plantekniker Britt-Marie Holmberg informerade om planprocessen och presenterade planförslaget.

- Bostadshuset på fastigheten Ölmestad 13:3 borde också få beteckningen k_1 .
- Hur påverkas bostäderna väster om Bruksgatan av detaljplanen.

Kommentar:

- Byggnaderna som i planförslaget märkts med k_1 är relativt välbevarade i sin exteriör. Bostadshuset är ombyggt och dess gamla prägel är till stora delar förlorad även om bostadshuset i sin miljö kan fylla en funktion att tydliggöra brukets uppbyggnad. Bostadshuset ligger i direkt anslutning till industrin och ligger i nuvarande detaljplan inom område för industri och den kommer även i fortsättningen att ligga inom område för industri. Därmed begränsas möjligheten att utveckla fastigheten för bostadsändamål.
- Enligt förslaget kommer planbestämmelserna att kvarstå som de är i nuvarande detaljplan. Detta innebär att industriverksamhet kan bedrivas inom hela området och industribyggnader får uppföras fram till prickmarken utefter Bruksgatan.
- Det är viktigt att Esbe AB tänker efter om bestämmelserna i förslaget, t.ex. utfarterna till Bruksgatan är optimalt placerade och om maximal byggnadshöjd överensstämmer med företagets behov för att om möjligt tillfredställa dessa.

Sammanfattning av inkomna yttranden under samrådstiden

Jönköpings Länsmuseum

2008-09-04

- har tagit del av handlingarna till planförslag för Ölmestad 8:260, m.fl. fastigheter i Reftele och har även besökt berört område på plats. Läns museet har inga synpunkter på detaljplaneändringen.

Länsstyrelsen

2008-09-05

- har inget att erinra mot förslaget.
- har även tagit del av den till detaljplanen hörande behovsbedömningen. Länsstyrelsen har inget att erinra mot behovsbedömningen.

Banverket

2008-09-16

- har inget att erinra mot förslaget.

Kulturnämnden

2008-09-30

- har inget att erinra mot förslaget.

Tekniska nämnden

2008-10-02

- Tillstyrker förslaget till detaljplan för Ölmestad 8:260 m.fl. fastigheter.
- Vatten och avloppsledningar som finns inom planområdet övergår till företagets ägo och markerad ledningsrätt utgår.

Kommentar:

- Plan- och genomförandebeskrivning kompletteras för att tydliggöra att kommunala Vatten och avloppsledningar som ligger inom planområdets södra del skall övertas av fastighetsägaren. Därmed kan ledningsrätten släckas ut.

Kommunstyrelsen 2008-10-09

- har inget att erinra mot förslaget.

Lantmäteriet 2008-10-10

- Grundkartan bör uppdateras
- Inom planområdet på plankartan, har ej utlagts några U-områden. Finns det ledningar som berörs och ej är redovisade på kartan?
- I genomförandebeskrivningen under fastighetsrättsliga frågor bör omnämnas vilka åtgärder som erfordras för att genomföras planen.
- I planbeskrivningen under rubriken markförhållanden omnämns fastighet, Ölmestad 16:1 som idag ej existerar.

Kommentar:

- o Gislaveds kommun har vatten och avloppsledningar inom planområdet. Ledningarna matar endast aktuella fastigheter. Ledningarna ska därmed övergå till företagets ägo och markerad ledningsrätt kan därmed utgå.
- o Några ytterligare åtgärder erfordras inte för att genomföra planen
- o Fastighetsbeteckningen justeras i planbeskrivningen till Ölmestad 8:260, i stället för felaktiga Ölmestad 16:1.

E.ON Elnät 2008-10-13

- Eon Elnät har inom planområde 10 kV högspänningsjordkablar, 0,4 kV lågspänningsjordkablar samt transformatorstation RTE-901 enligt bifogad karta. Företaget hemställer att befintlig transformatorstation ska skyddas i detaljplan med ett E-område som sträcker sig 5 meter ut från byggnaden på alla sidor. Inom E-området accepteras inte häckar eller parkering. I planbestämmelserna bör det anges att det inom 5 meter från transformatorbyggnaden ej får finnas brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag eller förråd.

Kommentar:

- o Område för teknisk anläggning (E) förläggs inom planområdet i anslutning till transformatorstationen som är placerad utefter Bruksgatan.

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till beslut

- att genomförandet av detaljplanen kommer att medföra påverkan på omgivningen men planen bedöms inte medföra så stor påverkan att någon miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Den påverkan och de konsekvenser förslaget medför beskrivs utförligare i planförslaget
- att plan- och genomförandebeskrivning kompletteras för att tydliggöra att vatten och avloppsledningar som finns inom planområdet övergår till företagets ägo och markerad ledningsrätt utgår.
- att område för teknisk anläggning (E) förläggs inom planområdet i anslutning till transformatorstationen som är placerad utefter Bruksgatan.
- att förslaget till detaljplan skall ställas ut för allmän granskning

Planarkitekt
Per-Åke Gustafsson

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av Ölmestad 8:260 m.fl. fastigheter i Reftele

Inkomna yttranden under utställningstiden

Kommunstyrelsen 2008-12-05

- Har inget att erinra mot förslaget.

Länsstyrelsen 2008-12-05

- Har inget att erinra mot förslaget.

E.ON: Elnät Sverige AB 2008-12-11

- Har fått sina synpunkter tillgodosedda och har därav inget att erinra mot förslaget.

Tekniska Nämndens arbetsutskott 2008-12-11

- Tillstyrker förslaget till detaljplan för Ölmestad 8:260:

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till beslut

att
bygg- och miljönämnden godkänner detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige
för antagande.

Planarkitekt
Per-Åke Gustafsson

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Normalt planförfarande

UPPDRAG

På beställning från t.ex. markägare eller kommunstyrelsen beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan skall arbetas fram



PROGRAM

Politikerna i kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden ger direktiv för arbetet i ett program som anger vad planen skall innehålla. En tillräckligt detaljerad översiktsplan kan ersätta planprogrammet.



SAMRÅDS- REMISS



Den första planskissen utarbetas. Den sänds till berörda fastighetsägare, hyresgästorganisation, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och sammanslutningar som har väsentligt intresse av förslaget. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Förslaget ställs ut i kommunhuset och lokalt på t.ex. bibliotek. Information och samrådsmöte anordnas.

Normal samrådstitid är två månader.

SAMRÅDS- REDOGÖRELSE



De synpunkter som framförts sammanställs i en samrådsredogörelse. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren och godkänns av bygg- och miljönämnden.

UTSTÄLLNING



Det nya förslaget ställs ut igen. Annonsering sker i lokala dagstidningar under rubriken KUNGÖRELSE. Berörda fastighetsägare m.fl. underrättas med brev. **Utställningstiden är 3 - 4 veckor.** Under tiden kan alla som har anmärkningar framföra dom skriftligen till Gislaveds kommun, bygg- och miljönämnden 332 80 Gislaved. Dessa redovisas i ett utlåtande som efter utställningstiden skickas till de som framfört anmärkningar.



ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktige.

ÖVERKLAGANDE



Antagandet anslås på kommunens anslagstavla. De som senast under utställningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas med brev. **Dessa har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut till Länsstyrelsen.** Överklagan skickas till Gislaveds kommun, bygg- och miljönämnden 332 80 Gislaved.



LAGA KRAFT

Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter antagandet. Detta kungörs med annons i lokala dagstidningen.