

Detaljplan för NORRA HESTRA KYRKOBOL 1:286 m.fl. fastigheter, Flodala industriområde i Hestra, Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Planförslaget består av en plankarta med tillhörande bestämmelser. Till planförslaget hör också grundkarta, fastighetsförteckning, genomförandebeskrivning och illustrationsmaterial samt denna planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning.

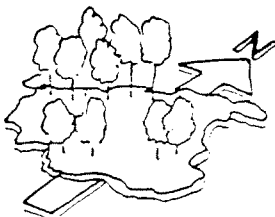
2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG



Detaljplanen ändras i syfte att skapa bättre tillbygg-
nadsmöjligheter för Hestra Inredningar, vilket också
innebär att den samfällda skogsvägen Äspås s:1 måste
flyttas till nytt läge. Industrin har idag sin tillverk-
ning på två ställen.

3. PLANDATA

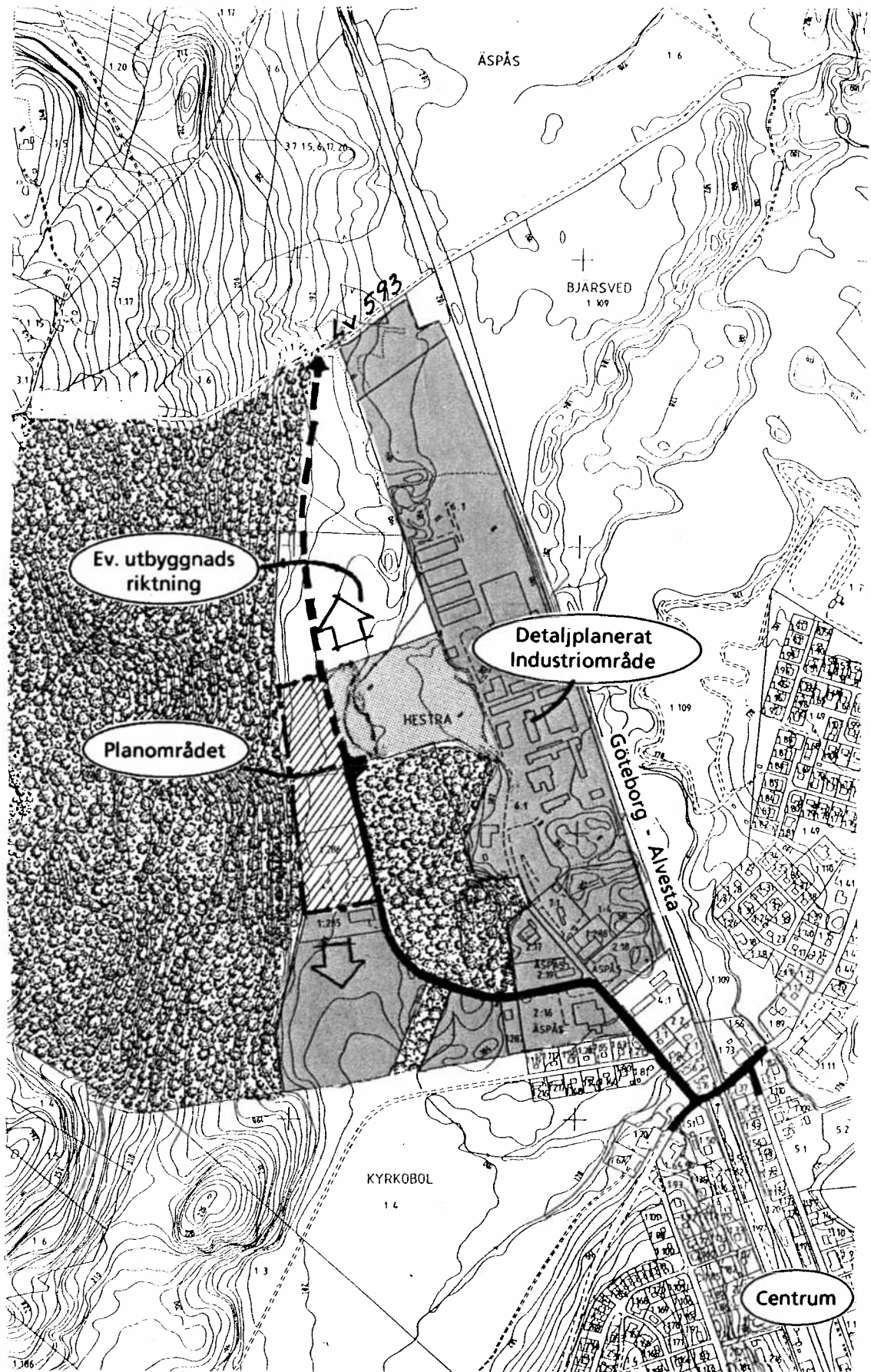
3.1 LÄGET



Planområdet är beläget på Flodala industriområde,
cirka 1 km väster om Hestra centrum.

I söder gränsar planen till befintlig industribebyggel-
se, i väster till ej planlagd skogsmark, i nordost till
planlagd industrimark, respektive naturmark. Pla-
nens avgränsning har gjorts i samråd med företaget,
utifrån de ytbehov som krävs för den verksamhet som
skall bedrivas inom området.

4.



**Kartan visar industriområdets och Flodalavägens
framtida utbyggnadsmöjligheter.**

3.2 AREAL

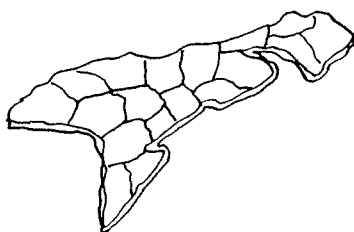
Planområdet är ca 6,5 ha stort

3.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:286 som är privatägd och del av Norra Hestra Kyrkobil 1:4 som ägs av kommunen. Dessutom ingår samfälld väg, Äspås s:1, som är en gammal samfälld före detta kyrkväg som inte är farbar med bil.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 ÖVERSIKTSPLANER



Områdesplan gäller som fördjupad översiktsplan. I en områdesplan för Hestra tätort antagen av kommunfullmäktige 1980-04-24 sägs att mark skall reserveras för den befintliga industrins utbyggnadsbehov. Matning till industrin bör undvikas genom Hestra samhälle. Vid en framtida expansion kan Flodalavägen byggas ut från befintlig vändplats, över vägreseptatet och vidare norr ut. Kommunen, Banverket samt Vägverket håller på att förhandla om framtida planer för Hestra samhälle.

Dessa förhandlingar är dock ej färdiga, varför resultatet ej kunnat klargöras i denna plan. Den ringa sakägarkretsen samt deras skriftliga godkännande av vägens flyttning, har gjort att planförslaget handläggs med enkelt planförfarande.

4.2 DETALJPLAN



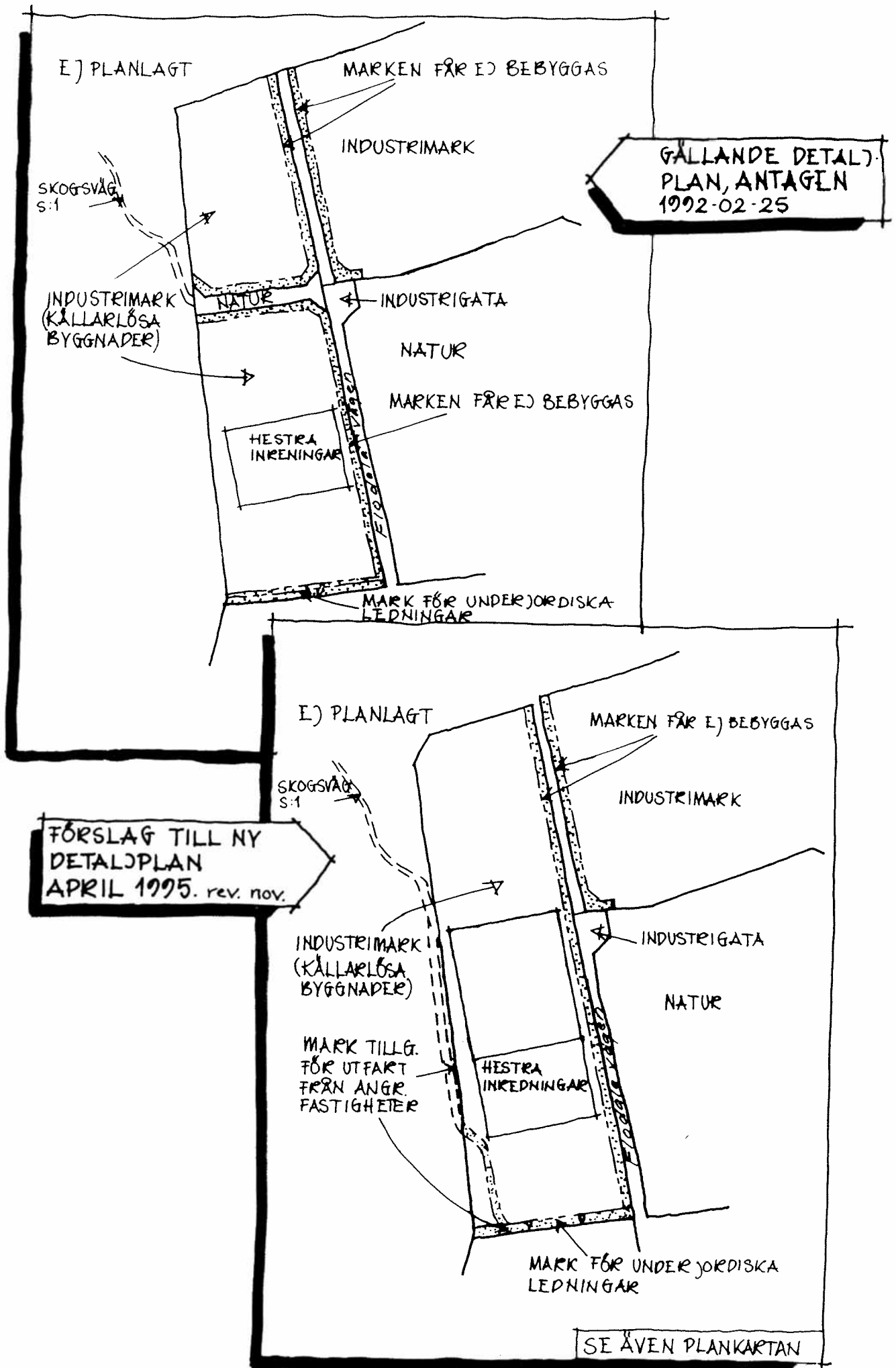
För planområdet gäller idag detaljplan, antagen 1992-01-29. Den upptar mark för industriändamål, se gällande plan. Utformningen av detaljplanen påverkas inte av de diskussioner som pågår mellan kommunen, Banverket och Vägverket.

5. ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

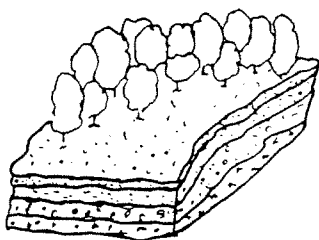
5.1 KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Bakgrunden till att ändra detaljplanen för Flodala Industriområde är att Hestra Inredningar AB har betydande expansionsplaner. Företaget önskar därför förvärva industrimark av kommunen, vilket medför att den samfällda skogsvägen Äspås s:1 måste flyttas för att skapa en sammanhängande industritomt. Planen redovisar hur 15 000 m² industrimark läggs till fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:286. Detta ger företaget möjlighet att bygga ut industrin med 6 000 m² i den första etappen.

1994-12-07 beslutade byggnadsnämnden att ett exploateringsavtal skulle upprättas mellan kommunen och exploatören, samt att man är positiv till fortsatt expansion norrut, under förutsättning att alla delägarna i Äspås s:1 godkänner flyttning av skogsvägen.



5.1 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN



Området, som är relativt plant, består i huvudsak av kalhuggen skogsmark. En detaljerad geoteknisk undersökning har gjorts av BSV arkitekter & ingenjörer AB. Området är täckt av ett tunt lager organisk jord. Därunder följer sand och sten. Terrängen i väster, slutar starkt ner mot planområdet. Grundvattennivån varierar i området från 1,7 m till 2,6 m under markytan, beroende på tillrinning från området i väster.

5.2 FORNLÄMNINGAR

Inom det föreslagna planområdet finns inga nu kända fornlämningar.

5.3 GRUNDLÄGGNING

Grundläggning skall ske utan källare.

6. MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt den nya plan- och bygglagen skall miljökonsekvensbeskrivning medfölja besluten i kommunen.

Miljöfarlig verksamhet förekommer idag, med en förbrukning av ca 4 ton organiska lösningsmedel / år. Enligt bilaga till miljöskyddsförordningen, skall anmälan ske till miljö- och hälsoskyddsnämnden om mer än 3 ton men högst 10 ton andra organiska lösningsmedel (inkl. lösningsmedel i färg, lack och lim) förbrukas / år. Om förbrukningen organiska lösningsmedel överstiger 10 ton / år skall tillstånd sökas hos länsstyrelsen.

Ur miljösynpunkt, är det positivt att tillverkningen inne i Hestra samhälle nu flyttas ut till Flodala industriområde.

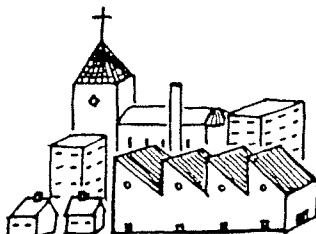
Inga bostäder finns i närheten av planområdet.

Transporter till och från området kommer att öka med ca 20 lastbilar / dag.

PLANFÖRSLAG

7. BEBYGGELSEOMRÅDEN

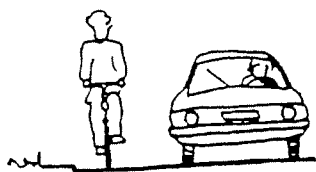
7.1 ARBETSPLATSER, ÖVRIG BEBYGGELSE



Flodala industriområde är avsett för industriverksamhetsändamål och innehåller 2 industrier, varav Hestra Inredningar är den största med 22 anställda idag. I framtiden räknar man med att ha 52 anställda. Industrins utbyggnad för etapp I, blir cirka 6 000 m². Ytterligare en etapp planeras i framtiden.

8. GATOR OCH TRAFIK

8.1 GATUNÄT, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK



Trafikförsörjningen sker på redan byggd gata (Flodalavägen). Den nya utbyggnaden kommer att innebära att den samfälliga skogsvägen flyttas till den västra gränsen på fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:286. För den del av vägen, som hamnar inom kvartersmark, läggs ett "y-område", vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. I planarbetet skall även de nyttjare av skogsvägen beaktas som ej är delägare i samfälligheten. Exploatören projekterar, bygger och bekostar skogsvägen, som skall vara färdig senast inom 1 år från och med att den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Den skall vara minst 3,5 meter bred och ha en bärighet för skogstransporter med traktor eller skotare. Vid en framtida expansion kan en gata byggas ut från vändplatsen över vägreservatet och vidare åt norr. Vägreservatet sköts idag som naturmark.

Kommunen, Banverket samt Vägverket håller på att förhandla om framtida planer för Hestra samhälle. Dessa är dock ej färdiga, varför resultatet ej kunnat klargöras i denna plan, men utformningen av detaljplanen påverkas inte av detta.

För gående och cyklister fungerar Flodalavägen som en förbindelse mellan industriområdet och Hestra centrum.

8.2 PARKERING, ANGÖRING OCH UTFART

3 områden inom industrifastigheten är avsedda för angöring och utfarter. Dessa ytor kan även användas för biluppställningar, parkeringar samt körbanor.

9. TEKNISK FÖRSÖRJNING

9.1 VATTEN OCH AVLOPP

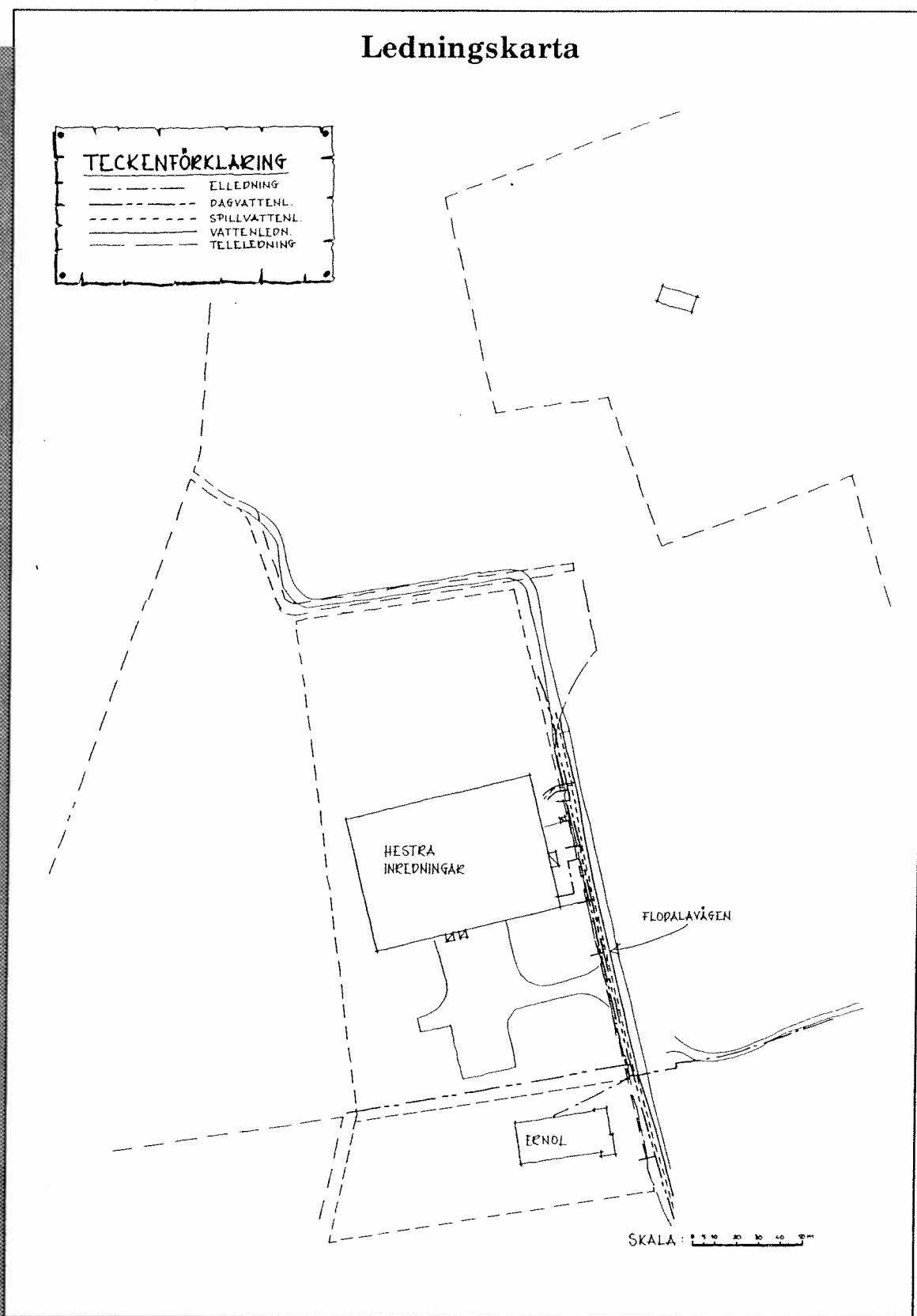


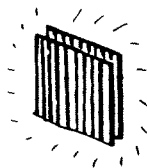
Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet finns i Flodalavägen. Byggnaderna skall göras källarlösa på grund av ytvattenavrinning från sluttningen i väster. Dagvattnet avleds på två ställen genom tomtmarken, till Flodalavägen. På ena stället i ett u-område på tomtmarken i söder och på andra genom grönområdet där den samfälliga vägen idag löper. Avskärande dike eller dränering utmed fastigheten Norra Hestra Kyrkobols västra sida bör utföras.

9.2

LEDNINGAR

El, teleledningar, kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Flodalavägen. För elförsörjningen till området ansvarar AGH Elverken.



9.2 VÄRME

Uppvärmningen kommer att ske med fjärrvärme från grannfastigheten eller med egen fastbränsle anläggning. Väljer man fjärrvärme kommer en värmekulvert att byggas från grannfastighetens panncentral. Denna kulvert kommer att korsa Flodalavägen där el, tele och VA-ledningarna ligger. Före igångsättandet skall kontakt tas med kommunens tekniska kontor, eftersom VA-ledningarna ej ligger så djupt.

10. ADMINISTRATIVA FRÅGOR**10.1 GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden har satts till 10 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vunnit laga kraft.

10.2 PLANBESTÄMMELSER

Högsta tillåtna byggnadshöjd i nu gällande plan är 10,0 meter, vilken höjs till 15,0 meter.

Källare tillåts ej inom planen, då det skulle öka anläggningskostnaderna för VA och försvåra / fördyra dräneringen av området.

11. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Detaljplanen med tillhörande bestämmelser samt denna beskrivning har utförts av Britt Benjaminsson, planingenjör. Medverkande tjänstemän har varit Camilla Benjaminsson, plantekniker, Rune Persson, tekniska kontoret samt Erling Enochson och Anders Wernfeldt på mark- och exploateringskontoret.

GISLAVEDS KOMMUN

Byggnadskontoret

1995-04-11 Reviderat 1995-11-07

Britt Benjaminsson
Planingenjör

Planens beteckning H 19
Antagen av ~~kf~~ Bn 1995-12-13
Vunnit laga kraft 1996-01-10
Genomförande-
tiden slut 2006-01-10

Detaljplan för NORRA HESTRA KYRKOBOL 1:286 m.fl. fastigheter, Flodala industriområde i Hestra, Gislaveds kommun, Jönköpings län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Planen kommer att sändas ut på samråd till länsstyrelse, berörda grannar och andra som anses ha ett intresse av planen. Samrådstiden är satt till april-maj 1995. Planen kan därefter antas av byggnadsnämnden i september 1995. Efter tre veckors klagotid vinner planen laga kraft. Byggstart beräknas av Hestra Inredningar ske våren 1995.

GENOMFÖRANDETID

Hestra Inredningar har påbörjat projekteringen av sin nya anläggning. Bygglov har beviljats av byggnadsnämnden 1995-01-11. Då planförslaget medger ytterligare utbyggnader för fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:286, har genomförandetiden har satts till 10 år.

AVTAL

Exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För att genomföra planens intentioner krävs att cirka 15 000 m² av den kommunägda fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:4 överförs till Norra Hestra Kyrkobil 1:286, ägare Hestra Inredningar AB. Vidare måste den samfälliga vägmarken (Äspås s:1) inom planområdet överföras till Norra Hestra Kyrkobil 1:286. Kommunen upprättar nödvändiga avtal för genomförandet av ovanstående markregleringarna samt ansöker om lantmäteriförrättning.

Den formella rätten för delägarna i samfälligheten, samt eventuellt andra sakägare, att nyttja den nya skogsvägen tillskapas i samband med lantmäteriförrättningen. De alternativ som torde vara användbara är bildande av servitut, flyttning av samfälligheten eller tillskapande av en gemensamhetsanläggning. Den fördelen en gemensamhetsanläggning har framför de andra alternativen är att även förvaltningen kan regleras.

I det fall uppvärmning skall ske genom kulvert från fastigheten Hestra 6:1 (NIAB) kommer kommunal mark att beröras. Rätten att nyttja kommunal mark för värmekulvert samt villkoren för detta skall regleras genom särskilt servitutsavtal vilket upprättas av kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Bedömning av ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Del av kostnad för flyttning av skogsvägen Äspås s:1	20 000:-
Del av plankostnad	30.000:-

Intäkter:

Tomtförsäljning, industri 41:- / m ² tomtyta	615.000:-
VA-avgifter 39:- / m ² byggnadsyta	234.000:-

Därtill kommer kostnad för framställning av grundkarta samt tidigare kostnader för kommunen t.ex. inköp av råmark, planläggning samt utbyggnad av gata och VA.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Genomförandebeskrivningen har utförts av Britt Benjaminsson, planingenjör. Medverkande tjänstemän har varit Camilla Benjaminsson, plantekniker, byggnadskontoret samt Erling Enochson och Anders Wernfeldt på mark- och exploateringskontoret.

GISLAVEDS KOMMUN

Byggnadskontoret

1995-04-11

Tillhör reviderat förslag **nov. 1995**

Britt Benjaminsson
Planingenjör