Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

VERKTYGET 1 m.fl.

ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
UPPRÄTTAD 2004-09-13
BETECKNINGSSTANDARD HMK-KaD
KOORDINATSYSTEM: 2,5 gon V 63:14 reg 6
HÖJDSYSTEM: RH 70
GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE
ALVESTA KOMMUN

MAGNUS WIGREN
MÄTNINGSCHEF

Beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Serv — Servitutsområde
- BÅGEN — Kvartersnamn
- 2 — Registernummer för fastighet
- VEGBY 6:14 — Traktnamn och registernummer för fastighet
- s — Samfällighet
- Lr — Ledningsrätt
- ga: 12 — Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Byggnader (husliv et)
- Byggnader (takkonturen)
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Järnvägsspår
- Brunn, källa
- Fornlämning
- Elledning ovan mark
- Elledning i mark
- Teleledning
- 0,0 — Avvägd höjd
- + 0,0 — Fastställd gatuhöjd enl detaljplan
- Nivåkurva

DETALJPLAN FÖR

Verktyget 1 m.fl.

ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN
UPPRÄTTAD 2004-10-26

INGALL LJUNGDAHL, PLANERINGSINGENJÖR
TOMMY HAURITZSON, TEKNIKER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden som har nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området om inte annat anges.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gränslinje belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- HJ — Handel och industri

UTNYTTJANDEGRAD

- e:35% — Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- industripark — Marken skall utformas så att Alvestas infart ges ett tilltalande intryck. Parkering får finnas, men ej upplag.
- Körbar utfart får ej anordnas
- våtmark — Anlagd våtmark för rening av dagvatten

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- 10,0 — Högsta byggnadshöjd i meter
- k — De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring.
- b_1 — Geoteknisk utredning skall göras innan bygglovsprövning. Se planbeskrivning.
- b_2 — Källare får ej anordnas.
- b_3 — Nivån för färdigt golv i byggnad får ej understiga +143,8.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

UPPHÄVDA TOMTINDELNINGAR

Verktyget 1 och 2 som fastställdes 1967-06-22

PLANFÖRSLAGET ANTAGET AV KOMMUNSTYRELSEN I ALVESTA 2004-11-30 § 158

BARBRO HOLM
KOMMUNSTYRELSENS SEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2004-12-27

SKALA 1:1000
10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

DETALJPLAN FÖR

VERKTYGET 1 M FL

ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planhandlingarna utgörs av denna beskrivning, genomförandebeskrivning samt plankarta med bestämmelser.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra att fastigheten Verktyget 1 utvidgas österut där det idag inte är planlagt på fastigheten Alvesta 12:2. Genom utvidgningen skapas förutsättningar för ägaren till fastigheten Verktyget 1 att genomföra planerad byggnation av lokaler för lager. I planförslaget ingår också fastigheten Verktyget 2 som idag används som bostad.

Genom planförslaget ändras tillåten markanvändning från industriändamål till område för handel och industri.

Förenlighet med 3 kap MB

Utvidgningen bedömes vara förenligt med miljöbalkens normer för hushållning med mark och vatten.

Plandata

Planområdet är beläget i södra delen av Alvesta samhälle och gränsar i väster till väg 126.

Planområdet är ca 5 ha stort. Verktyget 1 och 2 är privatägda och fastigheten Alvesta 12:2 ägs av Alvesta kommun. Avtal är tecknat om att Alvesta V.V.S.-Material AB, nedan kallad sökande skall förvärva ett markområde för att kunna genomföra utbyggnad.

Tidigare ställningstaganden

I områdesplanen för Alvesta tätort anges kv Verktyget som industriområde.

Planområdet berörs av gällande detaljplan från 1967-03-29 samt tomtindelning för Verktyget 1 och 2 fastställd 1967-06-22.

Del av området omfattas av strandskydd.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2004-05-24, § 97 beslutat godkänna detaljplaneavtal mellan sökande och Alvesta kommun.

Program och MKB

Program eller miljökonsekvensbeskrivning har ej upprättats och anses inte heller nödvändigt. Detaljplanen innebär små förändringar och planens konsekvenser kan tillräckligt belysas direkt i planbeskrivningen.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Området är flackt. Den utbyggda delen av området utgöres av etablerad industritomt med stor del hårdgjord yta samt en mindre villatomt. Den östra delen av planområdet består av råmark som utgöres av en mossodling.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena är svåra inom området och de naturgivna förutsättningarna för bebyggelse är besvärliga. Några grundundersökningar finns ej dokumenterade. Inför planering av ny bebyggelse måste detaljerad geoteknisk undersökning genomföras och grundläggningsförhållandena ägnas stor omsorg. Innan byggnation sker skall sökande genomföra geoteknisk undersökning, beteckning b_1 i planbestämmelserna. Den geotekniska undersökningen skall visa hur grundläggning kan ske och redovisas innan bygglov prövas. I utredningen bör beaktas att sjön Salens nivå normalt ligger på + 141,9 men var vid de extremt höga vattennivåerna i juli 2004 uppe på + 142,96. Högsta uppmätta nivå är från 1943 då nivån var + 143,11. Källare får ej anordnas, planbestämmelse b_2. Lägsta nivå för färdigt golv i byggnad får ej understiga +143,8, planbestämmelse b_3.

Fornlämningar

Kända fornlämningar saknas inom planområdet.

Bebyggelse

På fastigheten Verktyget 1 finns en industribyggnad samt lagerupplag. Planförslaget möjliggör att denna byggnad kan kompletteras med byggnad för lagerhållning. Verktyget 2 är idag bebyggd med bostadshus. Bostad får fortfarande finnas i den mån den behövs för tillsyn och bevakning. Planförslaget innebär att den tillåtna markanvändningen för området blir handel och industri. Högsta byggnadshöjd är 10 meter.

Fasadutformning mot såväl Blädingevägen som mot järnvägen skall ske på ett estetiskt tilltalande sätt, med hänsyn till att trafikflederna utgör entréer till Alvesta tätort. Detta bevakas i bygglovprövningen.

Den befintliga industribyggnaden är uppförd 1958 och vars arkitekt Claes Knutsson har inspirerats av modernismens principer. Karaktäristiskt är de V-formade pelarna som bär upp den utkragade våningen, det platta taket och de horisontella fönsterbanden. Byggnaden är ett bra exempel på en industri som anammat de tidiga funktionalistiska idealen men där valet av material kännetecknas av kravet på högsta modernitet. Det är av kulturhistoriskt intresse att bevara befintlig byggnad i nuvarande skick och inte förändra fasadbilden, beteckning **k** i planbestämmelserna.

Detaljplanen föreskriver också industripark och att upplag inte får finnas i södra och västra delen av området.

Strandskydd

Del av planområdet omfattas av strandskydd. Ansökan om upphävande för denna del kommer att inlämnas till länsstyrelsen.

Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till väg 126/Blädingevägen. Tillfart till fastigheten skall ske som idag via Blädingevägen.

Störningar

Planförslaget påverkar inte störningsbilden i tätorten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns utbyggt för planområdet.

Dagvatten

Planområdet genomkorsas av en dagvattenledning som betjänar fastigheterna Verktyget 1 och Lillsjön 3. Planen ger möjligheter att genomföra lokalt omhändertagande av dagvatten genom anläggande av dagvattendamm/våtmark i nordöstra delen av planområdet för rening av dagvatten. Detta har angivits med en planbestämmelse och sökande skall redovisa utredningsunderlag för dimensionering av dagvattenhanteringen i samband med bygglovprövningen.

Denna del av området mellan industrin och järnvägsområdet har ett ringa värde. Det är bullerstört och strandskyddet kan betraktas som utsläckt genom den störning som åsamkas av södra stambanan och dess trafik. Ur miljö- och hushållningssynpunkt är det av större värde att det kommer till användning för rening av dagvatten som också kan ge ett estetiskt tilltalande intryck på platsen.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt för området och fastigheten Verktyget 1 är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

En elledning genomkorsar planområdet i nord-sydlig riktning och en elledning leder in västerifrån till en transformatorstation på området. U-område inrättas som skydd för ledningarna.

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetiden av 5 år.

Den tomtindelning för kvarteret Verktyget 1 och 2 som fastställdes 1967-06-22 upphör att gälla då detaljplanen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har planeringschef Ingegerd Andersson, markchef Bertil Pettersson och mätningschef Magnus Wigren medverkat.

Alvesta 2004-10-26

Ingalill Ljungdahl
Planeringsingenjör

Planförslaget antaget av kommunstyrelsen i Alvesta kommun 2004-11-30, § 158



Barbro Holm
Kommunstyrelsens sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2004-12-27

DETALJPLAN FÖR

VERKTYGET 1 M FL

ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och förfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Detta innebär att planförslaget efter den genomförda samrådsremissen ställs ut för granskning innan planförslaget slutligen kan antas.

Samråd om planförslaget beräknas ske under september/oktober 2004 och utställning under oktober/november 2004. Därefter kan planen antas av kommunstyrelsen under förutsättning att inga hinder uppstår.

Alvesta kommun har träffat avtal med Alvesta V.V.S.-Material AB om förvärv av ett markområde av fastigheten Alvesta 12:2. För genomförande av detta erfordras att ny detaljplan upprättas. Separat planavtal är upprättat med syfte att pröva markanvändningen för industriändamål m m.

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid om 5 år.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Den inköpta marken från fastigheten Alvesta 12:2 skall efter fastighetsreglering överföras till fastigheten Verktyget 1. Detta kan genomföras då gällande tomtindelning för fastigheten Verktyget 1 och 2 upphävts i och med att detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Markkostnaderna regleras i avtal mellan ägaren och köparen.

Planförslaget medför inga ytterligare kostnader, för Alvesta Kommun, för gatu- eller VA-ledningsutbyggnad.

Kostnaden för planarbetet bekostas av ägaren till fastigheten Verktyget 1, i enlighet med upprättat avtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunal Teknik

De kommunaltekniska anläggningarna är utbyggda. Anslutningsavgifter till det kommunaltekniska nätet bestäms enligt fastställd taxa.

Dagvatten

Inom planområdet skall dagvatten i första hand omhändertagas lokalt. Det är reglerat i köpeavtal att sökande skall bekosta och ombesörja flyttning av den dagvattenledning med brunnar som genomkorsar planområdet. Ledningen som flyttas betjänar fastigheterna Lillsjön 3 och Verktyget 1.

Planen ger möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten genom anläggande av dagvattendamm/våtmark. Sökande skall i samband med bygglovet redovisa utredningsunderlag för dimensionering av dagvattenhanteringen och ha samråd därom med kommunens tekniska förvaltning. Avtal tecknas mellan ägarna till fastigheterna Verktyget 1 och Lillsjön 3 om dagvattenanläggning.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har inte genomförts för området. Av planbeskrivning framgår att i anslutning till att ny bebyggelse planeras skall sökande utföra geotekniska undersökningar som skall redovisa lämpligt grundläggningssätt i det aktuella fallet. I undersökningen skall beaktas att höga vattennivåer kan förekomma. Det bevakas i bygglovskedet att erforderlig geoteknisk undersökning görs som visar hur grundläggning skall ske. Nivån för färdigt golv i byggnad får ej understiga + 143,8.

Stadsbild

Av planbeskrivningen framgår vikten av att entréerna till Alvesta tätort såväl längs väg som järnväg utformas på ett estetiskt tilltalande sätt. Detta bevakas i bygglovskedet. Detsamma gäller intresset av att bevara befintlig industribyggnad i nuvarande skick och inte förändra fasadbilden.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har Markchef Bertil Pettersson, Planeringschef Ingegerd Andersson och Mätningschef Magnus Wigren medverkat.

Upprättad 2004-10-26

Ingalill Ljungdahl
Planeringsingenjör

Planförslaget antaget av kommunstyrelsen i Alvesta kommun 2004-11-30, § 158.

Barbro Holm
Kommunstyrelsens sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2004-12-27

Detaljplan för
VERKTYGET 1 M FL
Alvesta samhälle
Alvesta kommun

UTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Det har inte inkommit några erinringar mot planförslagets innebörd. Därför föreslås kommunstyrelsen besluta att anta detaljplanen enligt plan- och bygglagen 5 kap 29§.

Redogörelse för utställningen

Detaljplanens syfte

Detaljplanen är upprättad 2004-10-26 och syftar till att möjliggöra att fastigheten Verktyget 1 utvidgas österut. Därigenom skapas förutsättningar för ägaren till fastigheten Verktyget 1 att genomföra planerad byggnation av lager. Tillåten markanvändning ändras från industriändamål till område för handel och industri. Planen ger möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten i våtmarksanläggning.

Förslaget har annonserats i ortspressen och varit utställt i kommunhuset under tiden 2004-11-09 – 2004-11-29. Alla sakägare har fått fullständiga handlingar.

Upphävande av strandskydd

Ansökan om upphävande av strandskydd för del av planområdet har inlämnats till länsstyrelsen.

Inkomna skrivelser

Utan synpunkter:

Länsstyrelsen
Länstrafiken
Banverket
Smålands Museum
Telia Sonera
Närpolisen
Socialförvaltningen
Kultur- och fritidsnämnden
Miljönämnden

Nils Zinn, Modellen 9
Hans Johnsson, Modellen 10

Med synpunkter:

Värends Räddningstjänst anger att området skall vara tillgängligt för räddningstjänstens fordon och att dessa skall kunna framföras åtminstone 50 m från byggnadens entréer. Brandvattenförsörjningen skall följa VA-normerna. Till det aktuella området skall det s k konventionella systemet användas vilket betyder brandposter på högst 150 meters avstånd och flöde på lägst 1200 l/min.
Kommentar: Brandskyddskraven bevakas i bygglovskedet.

Alvesta kommun 2004-11-30

Ingalill Ljungdahl
Planeringsingenjör

DETALJPLAN FÖR

VERKTYGET 1 M FL
ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

De inlämnade synpunkterna har berört
- Översvämningsproblematik
- Riskfrågor med hänsyn till närheten till stambanan
- Dagvattenhantering
- Estetisk utformning
- Arkeologi

Synpunkterna har bemötts och föranlett mindre justeringar på plankartan samt korrigeringar och kompletteringar i beskrivningarna.

FÖRSLAG

Med de föreslagna kompletteringarna och justeringarna anses de inlämnade synpunkterna tillgodosedda. Kommunstyrelsen föreslås besluta att detaljplanen ställs ut enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 23 §.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Verktyget 1 utvidgas österut. Genom utvidgningen skapas förutsättningar för ägaren till fastigheten Verktyget 1 att genomföra planerad byggnation av lokaler för lager. Tillåten markanvändning ändras från industriändamål till område för handel och industri. Planen ger möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten i våtmarksanläggning.

Detaljplanen har varit utsänd på samråd under tiden 2004-09-22 – 2004-10-21 i ett normalt planförfarande. Samtliga sakägare har fått fullständiga handlingar. Inkomna skriftliga synpunkter redovisas nedan.

SYNPUNKTER I ÄRENDET

Utan erinringar

Lantmäteriet
Tage Johansson Maskin AB, Lillsjön 3
Alvedoor AB, Alvesta 12:9
O Malmkvist AB, Modellen 9
AB Hyllteknik, Modellen 7
Vägverket
Banverket
Polismyndigheten
Sydkraft
Telia Sonera AB
Länstrafiken
Socialnämnden
Miljönämnden

Med synpunkter eller erinringar

Länsstyrelsen
Smålands museum
Värends Räddningstjänst
Tekniska förvaltningen

REDOVISNING AV YTTRANDENA OCH KOMMENTARER

Länsstyrelsen meddelar synpunkten att ett utökat lokalt omhändertagande av dagvatten omnämns som ett av Kronobergs regionala miljömål. I planförslaget anges en egenskapsbestämmelse våtmark inom kvartersmark med beteckningen HJ(handel och industri). Det bör införas någon typ av restriktion som förhindrar byggrätt inom detta område(prickmark). Planbestämmelse f är alltför diffus. Det blir svårt att i bygglovärende eller vid ett överklagande avgöra vad som är "estetiskt tilltalande sätt" Planbestämmelsen m anger att byggnad skall utformas så att naturligt översvämmade områden inte skadar byggnaden. Länsstyrelsen frågar sig om man överhuvudtaget ska bygga på sådana platser?
Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken påverkas inte av planförslaget, ej heller mellankommunala intressen eller hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen bedömer också att planförslaget ej torde innebära att någon nu gällande miljökvalitétsnorm överskrids.

Kommentar: Planen har kompletterats med bestämmelse (prickat område) som förhindrar byggrätt inom egenskapen våtmark. Texten har korrigerats med avseende på detta.
Bestämmelsen f utgår på plankarta och i beskrivningar och bygglovbedömningen kan ske med stöd av 3 kap 1, 14 m fl §§.
Planbestämmelsen m utgår och i detaljplanen anges i stället en planbestämmelse om högsta +höjd på färdigt golv +143,8. Bedömningen av angiven höjd är grundad på uppgifter om faktiska rådande förhållanden vid olika tidpunkter. Vattennivån i Salen ligger normalt på +141,9 men var vid

de extremt höga vattennivåerna i juli 2004 uppe på +142,96. Högsta uppmätta nivå är från 1943 då det var +143,11. Plan- och genomförandebeskrivningar har reviderats med avseende på detta.

Smålands museum meddelar att området har ett känsligt läge i övergiven åkermark med möjlighet till stenåldersboplatser. Frivillig arkeologisk utredning rekommenderas.

Kommentar: Synpunkten har vidarebefordrats till fastighetsägaren/exploatören.

Värends Räddningstjänst påtalar att området ligger enligt Räddningsverkets kartering av Mörrumsån inom riskzonen för översvämning. Räddningstjänsten understryker vikten av en noggrannare undersökning för att avgöra risken för översvämning. Källare bör ej tillåtas.
Närheten till stambanan medför risker genom transport av farligt gods. Med detta i åtanke bör inte verksamheter etableras i närheten av järnvägen som ökar antalet exponerade människor. Om antalet personer förväntas till ett tiotal kan det anses betryggande men om fler förväntas, kanske över hundra, bör en riskanalys renomföras som beslutsunderlag. Räddningstjänstens generella uppfattning är att en framtagande av riskanalys för hela stambanans sträckning inom kommunen bör övervägas för att ge underlag till konsekventa beslut i detaljplaner.

Kommentar: Med hänsyn till översvämningsproblematik har en bestämmelse om lägsta +höjd på färdigt golv +143,8 angivits i planen. Höjduppgiften grundar sig på uppgifter om faktiska förhållanden vid olika tidpunkter (se i övr kommentarer till Länsstyrelsens yttrande ovan). Anordnande av källare är ej genomförbart. Planen har dock kompletterats med en bestämmelse om att källare ej får anordnas.
Den planerade utbyggnaden avser lokaler för lagerhantering av materiel som nu förvaras utomhus och innebär inte att antalet personer i närområdet till stambanan ökar i någon högre grad. Framtagande av en riskanalys för hela stambanans sträckning inom kommunen är angelägen men behandlas i annat sammanhang.

Tekniska förvaltningen har i sitt yttrande påtalat att på äldre handlingar anges Salens högsta högvattenyta till +143,11 och att bedömningen av de geotekniska förhållandena och naturligt översvämmat vatten bör utgå från denna nivå. Dagvattenledningen som genomkorsar planområdet är inte kommunal. Samråd om dagvattenhanteringen bör ske med berörda. Omedelbart öster om planområdet går en kommunal avloppsledning till reningsverket och ledningen måste vara tillgänglig för reparation.

Kommentar: Planhandlingarna har reviderats med hänsyn tagen till översvämningsproblematiken om Salens högsta högvattenyta + 143,11. Se kommentarer ovan.

Samråd om dagvattenhanteringen hanteras av miljönämnden i samband med bygglov. Planförslaget torde inte påverka tillgängligheten till avloppsledningen till reningsverket.

Sammanfattning och förslag till beslut: Se inledningen.

Alvesta 2004-10-26

Ingalill Ljungdahl
Planeringsingenjör