Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

BJÖRNSTORP

ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
UPPRÄTTAD 2007-10-19

BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka:0

KOORDINATSYSTEM: 2.5 gon V 6:3 ¼ reg 6

HÖJDSYSTEM: RH 70

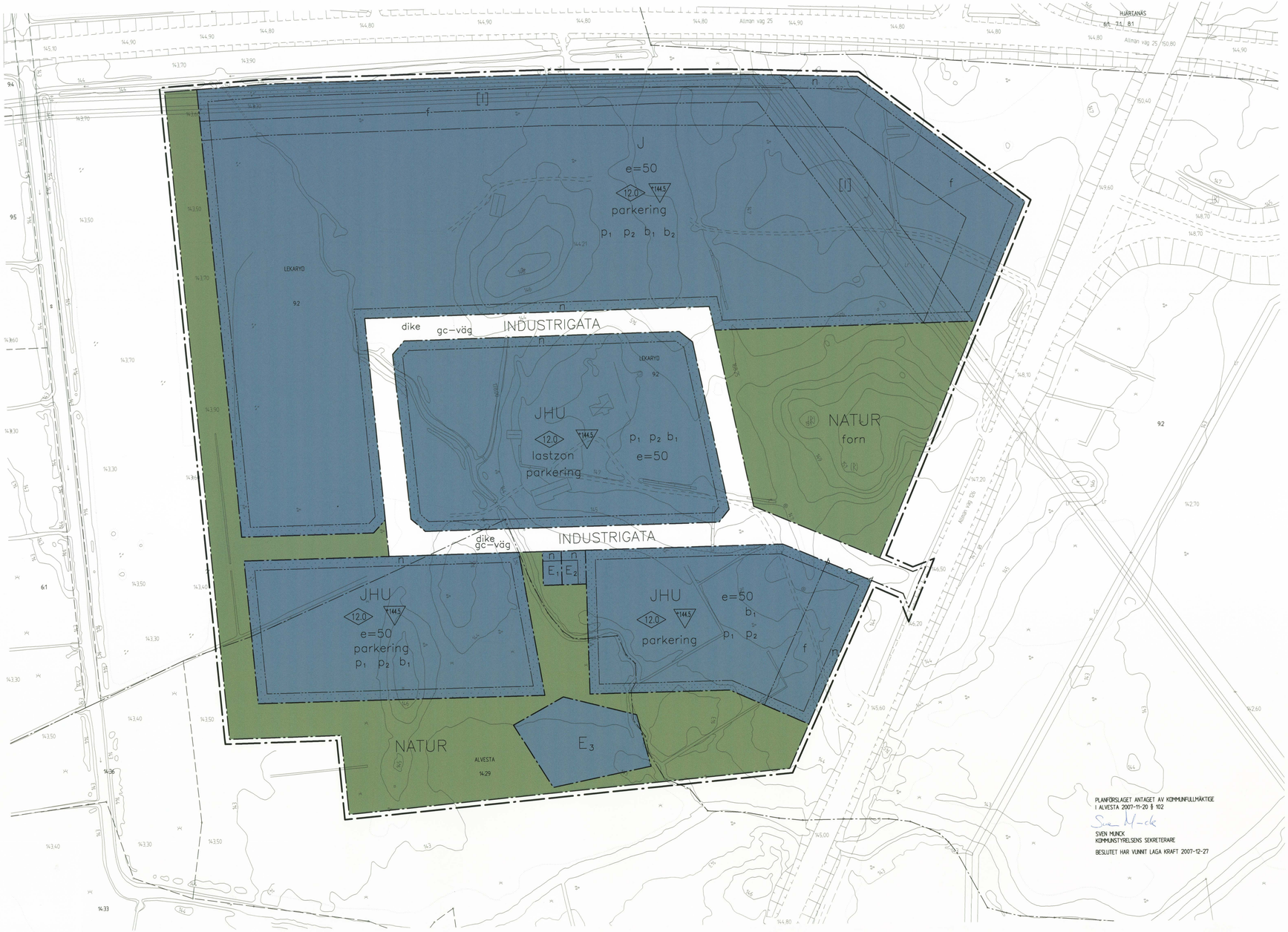
GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

ALVESTA KOMMUN

HANDLÄGGARE
MÄTNINGSCHEF

Beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 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=ti)
- Byggnader (takkontur=ri)
- Skärmtak
- Transformatorstorbyggnad
- Staket
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Stärt
- Dike
- Strandlinje
- Järnvägsspår
- Brunn, källa
- Formsättning
- Elledning ovan mark
- Elledning i mark
- Telledning
- Avvägd höjd
- Fastställd gatuhöjd enl detaljplan
- Nivåkurva



PLANFÖRSLAGET ANTAGET AV KOMMUNFULLMÄKTIGE I ALVESTA 2007-11-20 § 102

SVEN MUNCK
KOMMUNSTYRELSENS SEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2007-12-27

DETALJPLAN FÖR

BJÖRNSTORP

ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

UPPRÄTTAD 2007-08-21

INGEGERD ANDERSSON
PLANERINGSCHEF

INGALILL LJUNGDAHL
PLANERINGENJÖR

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- INDUSTRIGATA — Industritrafik
- NATUR — Naturområde

Kvartersmark

- J — Industri
- JHU — Industri, handel och lager
- E1 — Pumpstation
- E2 — Transformatorstation
- E3 — Fördröjningsmagasin för dagvatten

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gc–väg — Gång och cykelväg ska finnas
- dike — Dike för omhändertagande av dagvatten ska anordnas
- forn — Fornlämningsområde, för området gäller bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver länsstyrelsens tillstånd

UTFORMNING

- e=50 — Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean

BEGRÄNSNINGAR I MARKENS BEBYGGANDE

- Mark som ej får bebyggas
- 144.5 — Lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- [] — Allmän luftledning tills dess att beslut om rasering kan förevisas, dock högst fem år från den dag planen vinner laga kraft. (Se planbeskrivning)

MARKENS ANORDNANDE

- lastzon — Körbar lastzon får anläggas
- n — Fastigheter förses med infiltrationsstråk för dagvatten i tomtgräns mot gata eller omgivande natur. (Se planbeskrivning och gestaltningsprogram)
- Utfartsförbud
- parkering — Parkering för boende och anställda ska tillgodoses inom fastighet. Parkering ska utformas med genomsläppligt material till 50% av ytan

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- p1 — Huvudbyggnader ska placeras minst 8 meter från tomtgräns
- p2 — Skyltar ska placeras på fasad eller tak
- 12.0 — Högsta byggnadshöjd i meter
- f — Upplag får ej finnas
- b1 — Endast källarlösa hus
- b2 — Friskluftsintag ska placeras på oexponerad sida bort från RV 25

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Detaljplan för

BJÖRNSTORPS VERKSAMHETSOMRÅDE

Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

Handlingar:
- Fastighetsförteckning
- Plankarta upprättad på grundkarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Bilaga 1: Checklista för bedömning av miljöpåverkan
- Bilaga 2: Samrådsredogörelse planprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra exploatering av området för verksamheter, handel och lager. I kommunen finns en efterfrågan på mark för verksamheter vilket har aktualiserat planläggningen av området.

Planområdet har ett bra skyltläge mot väg 25 och väg 126 varför krav på byggnaders gestaltning ställs i detaljplanen och senare i bygglovsammanhang. Ett gestaltningsprogram med krav på utformning av kvartersmark har tagits fram för att underlätta för den som köper mark och avser etablera sig i området. Särskild omsorg visas även den allmänna platsmarken.

Vidare syftar planen till att göra det möjligt att anlägga delar av våtmarken "vattenland" som utpekas i översiktsplanen. Våtmarken avses bland annat att användas för omhändertagande av dagvatten och för rekreation. I området finns ett par fornlämningar vilka ska bevaras och ingå i ett naturområde.

Planen hanteras enligt normalt planförfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i den norra delen av Alvesta tätort i den sydvästra kvadranten i korsningen mellan vägarna 25 och 126. Det omfattas av fastigheterna Lekaryd 9:2 och del av Alvesta 14:29.

Området avgränsas av väg 25 i norr, väg 126 i öster och naturmark i söder och väster. På grund av sitt läge vid vägarna utgör området en entré till Alvesta.

Areal

Områdets areal uppgår till ca 190 000 m^2 varav ca 130 000 m^2 är exploaterbar mark. Övriga ytor är natur, fornlämningsområde och gatumark.

Markägoförhållanden

Alvesta kommun äger marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I samrådsversion av Översiktsplan för Alvesta kommun 2006, är området utpekat som ett område lämpligt för verksamheter med omfattande transporter.

Området ligger på, en för Alvesta, viktig plats och utgör en av dess entréer. Platsen är utpekad som en "vacker infart" i översiktsplaneförslaget.

I gällande Översiktsplan för Alvesta kommun antagen av kommunfullmäktige 1994-10-25 finns ett skyddsområde för vattentäkt utmed väg 126 vilket berör området. Skyddsområdet kommer på sikt att upphöra när annan vattenförsörjning tas i bruk, vilket beräknas ske hösten 2008. Kommunen avser att ansöka om ändring i avgränsningen av skyddsområdet med ett befintligt utredningsmaterial som underlag, se i övrigt nedan under avsnittet "Hushållning med mark och vatten".

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt idag.

Program

Planprogram har upprättats och samråd har ägt rum under tiden 2006-12-27 till och med 2007-01-26.
Samrådet har sammanfattats i en redogörelse vilken bifogas planhandlingarna.
I programskedet planerades att göra en etappvis detaljplaneläggning av verksamhetsområdet och "vattenland". Planförslaget omfattar nu istället hela verksamhetsområdet, dagvattendammen och delar av vattenland och naturen runt verksamhetsområdet.

Efter samrådet av programmet har beslutats att programskiss alternativ 2, med infart till området i det södra läget, är den skiss som ska arbetas vidare med.
Framtagandet av detaljplaneförslaget har skett i samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, Vägverket och länsekologen. Detta har gjorts beträffande avgränsning av naturområdet med fornminnena på kullen, framtida avfart från väg 25 och områdets naturvärden.
Parallellt med detaljplanearbetet pågår gestaltningsprogramarbete, förslag till terrassering av marken och projektering av gata och VA.

Riksintressen

Planområdet berör riksintresseområde för kommunikationer, väg 25, riksintresse för kulturmiljö, Hjärtanäs-Dansjö-Gåvetorp-Spåningslanda och riksintresse för naturmiljö.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En exploatering enligt planen bedöms inte leda till någon betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i 6 kap 11 § MB. Därför kommer inte någon separat miljökonsekvensbeskrivning att tas fram. I samband med planprogrammet gjordes en annan bedömning, att det skulle kunna krävas en miljöbedömning, särskilt för en utbyggnad enligt alternativ 2. Det har sedan successivt under planprocessen blivit tydligt att planens genomförande inte handlar om några stora komplexa miljöeffekter som är svåra att överblicka och åtgärda. Detaljplanens påverkan är främst lokal och av mindre omfattning och kan utan svårighet överblickas. Den påverkan på miljön och de konflikter som identifierats i behovsbedömningen tas upp i kapitel "Konsekvenser av planförslaget" nedan i texten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken i området är kuperad och består av skogs- och betesmarker. Höjderna varierar idag mellan +142 m till +151 m. Skogen domineras av lövträd men vissa partier av granskog finns också. Området korsas av ett dike mot vilket marken inom området delvis lutar.
I vissa delar är marken att betrakta som sumpig.
Utanför planområdet sträcker sig ett större dike längs områdets västra och södra sida mot vilket marken också lutar. De högsta partierna finns i den östra delen medan den lägsta punkten ligger i den sydvästra.

För att kunna exploatera området kommer marken att fyllas upp och massor kommer att behöva tillföras området. Det korsande diket läggs igen och den idag kuperade terrängen jämnas ut. Höjderna kommer i framtiden variera från ca +144,5 till +146,5 m. Överskottsmassor vid markberedning tillfaller kommunen och ska användas inom planområdet. Upplag av massor kan komma att kräva samråd med länsstyrelsen enligt MB 12kap §6. Massberäkningar pågår varför plushöjderna kan förändras något.

Dungar av träd och vegetation ska bevaras och nya skapas i området för att bidra till att ge området karaktär.
Kullen i östra delen av området innehåller fornlämningar och kommer att bevaras som naturmark och användas för rekreation. Den kommer att vara en del av grönstrukturen i området och ingå i en åtgärdsplan för grönstruktur. Fornlämningarna säkras genom bestämmelse på plankartan och bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap gäller för området.

Naturmarken som omgärdar delar av verksamhetsområdet ska ingå i det framtida "Vattenland" som anläggs senare. Planerad dagvattendamm ska ingå i det samma. Dammen kommer att anläggas i samband med att verksamhetsområdet exploateras.

I samband med upprättandet av detaljplaneförslaget har en naturbedömning genomförts av länsekologen. Denna har legat till grund för miljöbedömningen.

Geotekniska förhållanden	Översiktlig geoteknisk utredning har utförts i samband med planprogrammet. Området är generellt sett täckt av ett lager med mulljord av siltig/sandig karaktär. Mulljordens mäktighet varierar runt 0,5 m. Under mulljorden återfinns företrädesvis siltjord, vilken ställvis kan vara såväl lerig som sandig. Under siltjorden återfinns en moränjord som är sandig/siltig. I mulljorden är fastheten låg. Förekommande siltjordar bedöms vara tjälfarliga. Grundläggning föreslås ske, antingen med separata plattor eller med förstyvad eller jämtjock platta beroende på utformningen av det bärande systemet för respektive byggnad liksom villka golvlaster. Separata plattor föreslås bli grundlagda på nivå inte högre än +143,5. Golv på mark utförs, efter utskiftning av mulljorden, på packad fyllning av friktionsmaterial. Materialskiljande skikt av geotextil erfordras mellan naturlig jord och fyllning. Hel bottenplatta, med eller utan förstyvningar, grundläggs på packad fyllning av friktionsmaterial i enlighet med CEB2 och CEF i Mark AMA. Befintliga jordmassor utskiftas till minst 1 m djup. Den naturliga jorden är siltig och är därmed flytbenägen. Framschaktade slänter och bottnar måste därför skyddas mot nederbörd. Geotextil och skyddslager av makadam ska påföras schaktbottnar utan onödig tidsspillan.
Förorenad mark	Inom området har inte förekommit verksamheter som föranleder misstankar om föroreningar i marken.
Radon	Radonmätning ska göras före exploatering av respektive verksamhet.
Fornlämningar	I området finns kända fornlämningar i form av gravrösen, RAÄ 26:1 och RAÄ 26:2 i Lekaryds socken. I samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har avgränsningen gjorts av området där gravrösena finns. Fornlämningarna skyddas genom bestämmelse i detaljplan och bedöms inte hotas eller skadas på grund av den planerade exploateringen. Bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap gäller för området. Fornlämningarna lämnas i ett grönområde som ska ingå i grönstrukturplaneringen och skall omfattas av särskild skötselplan.
Översvämningsrisker	En utredning om översvämningsrisker har utförts och resultatet visade att den högsta vattennivån, vid ett 100års flöde, beräknas till +144.35 möh. Lägsta marknivå inom planområdet ska vara +144,5 möh.

Bebyggelseområden

Byggnader och gestaltning	I området finns en mindre gård som sedan en tid är obebodd. I samband med exploatering av verksamheter kan byggnaden komma att användas för annat lämpligt ändamål t ex kontor eller lager. Området ligger i en sänka och kan därmed anses tåla relativt stora byggnadsvolymer utan att landskapsbilden hotas. Platsen är storskalig med planskilda vägar och trafikapparater. Även ur topografisk

synvinkel är området att betrakta som storskaligt med en blandning av öppna vyer och skogar.

Från väg 25´s vägområde fram till planerad fastighetsgräns mot vägen planeras en 20 meters zon att använda för t ex breddning av vägen i framtiden eller för ledningar i mark. Inom fastigheten läggs ett tio meters bebyggelsefritt område som prickas på plankarta. Därmed erhålls en 30 m bebyggelsefri zon som skydd mot farlig godstrafik på väg 25.

Gestaltning

Ett gestaltningsprogram med krav på utformning av kvartersmark har tagits fram för att beskriva den karaktär som området bör få. Verksamhetslokaler med stor volym ska ges en omsorgsfull medveten gestaltning som innebär god skala och god estetik. Så långt det är möjligt bör byggnader placeras med tanke på skapandet av ett trivsamt gaturum i området. Entrésidor mot gata ska vara välkomnande och skräpiga baksidor ska undvikas. För att bidra till ett allmänt sett ordningsamt och prydligt område ska skrot, avfallscontainrar och annat som kan bidra till ett skräpigt intryck, avskärmas.

Särskild omsorg skall ägnas den allmänna platsmarken vilket beskrivs i gestaltningsprogrammet. Gaturummets uttryck ska bidra till en estetisk stadga i området.

Byggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 12 meter.

Källare

Källarplan bör inte utföras på grund av bl. a. de höga dämningsnivåerna i angränsande dikessystem. För att kunna anlägga källarplan krävs det, beroende bl.a. på dagvattennivån och markmaterialet, en vattentät grundkonstruktion. För anläggande av källare kan det, beroende på bl. a. dagvattennivån och markmaterialet krävas en utformning med vattentät grundkonstruktion. Dessutom måste eventuellt pumpning av husgrundsdräneringsvattnet ske till dagvattenledningen. Det kan även krävas pumpning av spillvattnet från berörda byggnader för att slippa förlägga spillvattenledningarna på ett stort djup. Med hänsyn till detta har en generell planbestämmelse påförts plankartan som innebär att källare inte är tillåtet.

Inriktningen bör vara att de fastigheter som bildas i området omfattar ca 10 000 m^2 tomtyta eller mer. Tomterna kommer tillåtas bebyggas till 50%. Skyltar ska placeras på fasad eller tak som en del av byggnaden. Fristående pelare med skylt tillåts inte. En informationsskylt för området ska uppföras på allmän platsmark i den första korsningen med riktning mot entrévägen.

Planområdet planeras för verksamheter, handel och lager. Området är lämpligt för handel med skrymmande varor. Som skydd avseende farligt-gods-leden väg 25 har har planbestämmelse införts som anger att friskluftsintag placeras på oexponerad sida. Planområdets dispsition med endast markanvändning för industri närmast vägen och handel längre in i området medför att lokaler det sannolikt blir lägre persontäthet i området närmast vägen.

Service, offentlig och

I planområdet kommer att tillåtas handel och för övrig service hänvi-

kommersiell

sas till centrala Alvesta, ca 1,5 kilometer söder ut, där det finns såväl kommersiell som offentlig service.

Friytor

Rekreation och naturmiljö

Naturmiljön i området avses att bevaras och utvecklas i vissa delar och bidrar till att skapa ett grönare verksamhetsområde. Området som helhet är prioriterat för att tillskapa attraktiva exploaterbara tomter med god tillgänglighet för transporter till och från planerade verksamheter.

Förutom de gröna platserna inom området kommer ett naturområde för rekreation att omgärda verksamhetsområdet i väster och söder. Detta område ska ingå i Vattenland, ett våtmarksområde kommunen planerar att anlägga framöver. En grönstrukturplan med skötselanvisningar för området ska tas fram.

Kullen i östra delen av området behålls som fornlämningsområde som omfattas av kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller förändringar kräver länsstyrelsens tillstånd. Marken avses användas för rekreation. Befintlig stenmur ska bevaras längs med industrigatans östra sida. Kullen blir ett värdefullt inslag i området som en grön oas. Skötsel av kullen kommer att utföras av kommunen. I det norra kvarteret i området finns en ekbevuxen kulle och möjligheter av att ta tillvara vissa naturvärden här tas upp i avtal med exploatörerna.

I södra delen av planområdet planeras en grön kil mellan kvarteren. Här planeras dagvattendiket gå ner till dammen söder om området. Dammen fungerar som fördröjningsmagasin med viss rening av dagvattnet innan det går vidare ut till recipient. Naturområdet i vilket dammen planeras ligga kommer att ingå i Vattenland. Dammen är en teknisk anläggning placerad i naturområde där kommunen kommer att ansvara för skötseln av båda.

Gator och trafik

Angöring

Området angörs från en ny infart från väg 126. Infartsgatan och väg 126 bildar en trevägskorsning. Dess utformning bör studeras närmare så att en trafiksäker korsning erhålles. Utformning och ansvarsfördelning sker i samråd med Vägverket.

Trafik

Väg 126 trafikeras av ca 6000 fordon per dygn varav 720 fordon är tung trafik. Ökade trafikmängder på väg 126 som följd av verksamhetsetableringen bedöms som ringa. En kommande exploatör har till exempel idag 10-20 besökande lastbilar till sin verksamhet. (Dessa fordon trafikerar redan idag väg 126.)

Gata

Gatan i området planeras med en total gatubredd på ca 15 meter och en sektion omfattande körbana, avvattningsdike och en separat gång- och cykelväg. Se vidare i gestaltningsprogrammet.

I västra delen av området finns ett reservat som möjliggör en förlängning av gatan väster ut till ett eventuellt framtida verksamhets-

område på andra sidan det planerade Vattenland.

GC- vägar

Inom planområdet planeras separat gång- och cykelväg längs industrigatans utsida. Mot väg 126 lämnas utrymme för anläggandet av gång- och cykelväg från Alvesta och vidare norrut mot Kronobergshed/Moheda. En första etapp av gång- och cykelvägen bör byggas ut från Alvesta till planområdet. Utformning och ansvarsfördelning sker i samråd med Vägverket.

Kollektivtrafik

Länstrafiken trafikerar väg 126 med ett flertal busslinjer till och från Alvesta. Ny busshållplats intill infarten till området föreslås och placeras i samråd med Länstrafiken och Vägverket. Gångvägar ska finnas mellan planområde och hållplats. De ska ges en för oskyddade trafikanter trafiksäker utformning.

Parkering

All parkering och angöring för anställda och besökare ska anordnas och ske inom egen fastighet. Samtliga parkeringsplatser d v s själva uppställningsplatserna, bör utgöras av genomsläppligt material så som grus eller armerat gräs. Anledningen till detta är att fördröja och rena dagvattnet men också för att skapa mjuka ytor mot de annars många hårda ytorna i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. En utbyggnad av ledningsnätet kommer att ske och en projektering av detta sker parallellt med planprocessen. Pumpstation placeras i den södra delen av området.

Dagvatten

Dagvattnet skall tas om hand lokalt och fördröjas i en damm innan det leds vidare till recipienten.
Varje fastighet förses med gräs- och grusförsedda dräneringsstråk som utförs inom förgårdsmarken och utmed tomtgränsen. Förgårdsmarken skall ha en bredd av 3 meter.
Dagvattnet från gatorna samlas upp i gräs- och grusförsedda dräneringsstråk som utförs utmed gatorna och där vattnet ges möjlighet att fördröjas och renas.
Efter det att dagvattnet har tagits omhand inom tomter och utmed gator leds vattnet vidare till ett öppet dagvattenstråk som mynnar i den föreslagna fördröjningsdammen som ligger söder om området. Dammen förses med en filtervall vid utloppet och efter det att vattnet har passerat filtret rinner det vidare ut över en översilningsyta med lämplig vegetation för rening av vattnet. Härefter leds vattnet vidare till recipienten.
Dagvattnet från tomterna i den norra och västra delen av planområdet avleds ut över angränsande naturmark. Dagvattnet från övriga ytor avleds till den föreslagna dagvattendammen.
Dammen beräknas ha en volym av ca 2500 m^3 och är dimensionerad för ett 10-årsregn och med ett tömningsflöde på ca 2 l/sek x hektar.

El

Området ansluts till Alvesta Elnäts ledningsnät. En transformatorstation planeras till den södra delen av området.

Luftledningar

Området genomkorsas av ledningar idag. Telia, EON och Alvesta Elnät har ledningar genom området. Telekabeln avses flyttas enligt gällande kommunavtal vilket innebär att Telia bekostar flytten av kabeln samt står för utförandet av flytten.

Genomkorsade luftledningar är idag säkrade genom ledningsrätt. Luftledningarna behålls på befintlig plats till dess att ny koncession erhållits från energimyndigheten. E.ON planerar att överta Alvesta Energis koncession och då denna process är klar kan befintliga ledningar börja avvecklas. I planen finns en tillfällig bestämmelse om mark för ledningsområde. Inom detta område får inte byggas anläggning eller bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar. Där får heller inte finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen.

Värme

Området förbereds för anslutning till fjärrvärmenätet.

Störningar

Området ligger i utkanten av Alvesta tätort och på goda avstånd från störningskänsliga områden med t ex bostäder och skolor.

Farligt gods

Väg 25 är en farligt gods led på vilken ca 20-25 kton farligt gods transporteras per kvartal. Räddningstjänsten rekommenderar att verksamheter som placeras inom ett avstånd om 150 m från vägen bör särskilt utredas och bedömas.
En bebyggelsefri zon om 30 meter planeras mellan väg 25´s vägområde och gräns inom planerad fastighet. Bestämmelse om att byggnaders friskluftintag ska placeras på tak eller fasad bort från vägen införs på plankarta. I verksamhetsområdet närmast vägen tillåts endast industri, vilket medför att det sannolikt där blir mindre personintäta verksamheter där än längre in i området där det också tillåts handel. Planområdet ligger något högre än väg 25 vilket är ytterligare en skyddande faktor vid en eventuell olycka.

Buller

Verksamhetsområdet kan bli utsatt för buller från intilliggande vägar och från de kommande verksamheterna.
De av Naturvårdsverket föreslagna bullerriktvärdena för arbetslokaler ska efterlevas så att ljudnivåer inomhus inte överskrider 40 dBA och utomhus 65 dBA, ekvivalentnivåer.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Riksintressen

Kommunikationer

Planområdet gränsar till riksintresse för kommunikationer, väg 25. Planerat verksamhetsområde ligger på ett avstånd om 20 m mellan fastighetsgräns och vägområde mot väg 25 och lämnar plats till utbyggnad av vägen vid t ex en breddning. Mark har lämnats även till en framtida utbyggnad av en avfart till väg 126 från väg 25. Detta har skett i samråd med vägverket.

Naturmiljö

Skogspartiet söder om fornlämningarna med naturmiljövärden av riksintresse påverkas av att infarten till området kommer dras genom skogspartiet. Infartens placering motiveras av att en högre trafiksäkerhet uppnås vilket prioriteras. Infarten har placerats så att några större träd kan bevaras i naturområde. Detta område skall omfattas av skötselplan med utgångspunkt från grönstrukturen.

Inskränkningen för vissa arter kompenseras genom de större områden med naturvärden som gränsar till planområdet i söder och öster.

Kulturmiljö

Planområdet berör intressen för kulturmiljövården, fornlämningarna RAÄ 26:1 och 26:2. Fornlämningarna med den lövskogsbevuxna kullen i området kommer att bevaras och fornlämningarna säkras i detaljplan med planbestämmelse. Bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap gäller för området.

Kullen med fornlämningarna blir mera tillgängligt fysiskt och visuellt. Den kommer att utgöra ett trevligt inslag för de som vistas i området

Den äldre bostadsbyggnaden som ligger mitt i området kan komma att ingå i annan verksamhet och bli ett trevligt inslag i området.

Riksintresseområdet för kulturmiljö Hjärtanäs-Dansjö-Gåvetorp-Spåningslanda tangerar planområdets norra kant. Väg 25 går genom samma område varför bedömningen görs att kulturlämningarna med avseende på riksintresset inom planområdet inte kan vara av större värde.

Rekreation

I och med att gc-väg byggs längs med väg 126 så ökas tillgängligheten till grönområdet i anslutning till verksamhetsområdet.

Genomförandet av planen innebär att området blir mindre anonymt och mera tillgängligt och fler personer kommer att ta del av rekreationsvärdena.

Landskapsbild och visuell miljö

Landskapsbilden påverkas eftersom området idag är bevuxet med skog och planeras bebyggas med verksamheter i framtiden. Det finns inga boende intill som bedöms påverkas negativt av den påverkade landskapsbilden utan de som kan tänkas beröras är främst förbipasserande på vägarna 25 och 126. Detta gör att ett av syftena med planen, att utnyttja det goda skyltläget, uppnås. Området ger idag till viss del ett ovårdat intryck. Genomförandet av planen kommer att förändra detta till en bild av pågående samhällsutveckling.

Hjärtanäs lantbruksmuseum ligger norr om väg 25 bakom en skogsridå, vilken gör att verksamhetsområdet inte stör utblicken från muséet.

God gestaltning av området prioriteras och krav ställs på byggnaders och miljöns utformning. Verksamhetsområdets etablering och

gestaltning med inslag av grönstruktur kommer att bli en estetiskt tilltalande port till Alvesta tätort. Genomförandet av planen bidrar till miljömålet god bebyggd miljö.

Hushållning med mark och vatten

Resurser/hushållning med mark

Marken är i det närmaste obebyggd idag. Den har varit brukad för bete, jord- och skogsändamål och är därmed påverkad av mänsklig hand.
Etablering av ett verksamhetsområde på platsen anses väl motiverat. Här finns närhet till vägar för transporter till och från planerade verksamheter Området trafikeras av kollektivtrafik. Avståndet till tätbebyggda områden med bostäder, som är känsliga för störningar, är mer än en kilometer.

Skyddsområde för vatten

Planförslaget berör nuvarande skyddsområde för vattentäkt. I översiktsplaneförslaget för Alvesta kommun 2006 bedöms vattenförsörjningen säkerställd för lång tid framöver. Ny vattenförsörjning, via överföringsledning från Bergaåsen, beräknas tas i bruk för vattenförsörjning fr o m hösten 2008. Den ersätter därmed nuvarande vattentäkt som då avses avvecklas.

Med anledning av att planområdet delvis ligger inom skyddsområde för vattentäkt har ett sammanfattande PM upprättats, av de utredningar som gjorts i slutet av 1990-talet, avseende förslag om förändrade skyddsföreskrifter. Dokumentationen visar att det inte finns något behov av skyddsområdesföreskrifter inom planområdet. Som en följd av detta kommer kommunen att ansöka hos länsstyrelsen att ändra skyddsområdets avgränsning.

Dagvatten ska tas omhand lokalt och fördröjas innan det når recipient.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och risk-faktorer

Exploateringen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan eller påverka människors hälsa och säkerhet negativt. Eftersom det är okänt vilka verksamheter som kommer att etablera sig kommer eventuell miljöpåverkan att bedömas från fall till fall i bygglovskedet. Gällande lagstiftning för etablering av verksamheter och arbetsmiljö ska följas.

Väg 25 är en farligt gods led vilket kan utgöra en risk om en olycka skulle ske intill planområdet. För att minimera skador från t ex gasutsläpp har på plankartan införts bestämmelse om placering av friskluftsintag på oexponerad sida från väg 25. Ett bebyggelsefritt område på 30 m mellan väg 25´s vägområde och gräns inom fastighet har införts i planen.

Eventuella strålningsrisker från befintliga luftledningar försvinner då ledningarna flyttas från området eller grävs ner.
Skulle markarbeten påbörjas i området för ledningarna före det att de tagits bort, ska särskilda instruktioner följas för att minimera strålningsriskerna.

Området är markerat som förhöjd risk för radon i bergborrade brunnar. Eftersom området inte är högriskområde bör radon inte utgöra något problem. Markradonundersökning skall göras innan projektering.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas som följd av exploateringen. Området planeras bli relativt glest. Tillsammans med SMHI har gjorts beräkningar av förekomsten av kvävedioxid och partikar i tätortsluften inne i Alvesta där bebyggelsen är tätare. De har visat att normerna inte överskridits för någon av de beräknade föroreningarna.

Sociala konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ge några kännbara negativa sociala konsekvenser. En etablering av verksamheter ger sannolikt nya arbetstillfällen vilket är en positiv konsekvens.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samarbete med planarkitekterna Maria Milton och Fredrik Meurling, SWECO VBB.

Från kommunen har markchef Bertil Pettersson, mätningschef Magnus Wigren, planeringsingenjör Ingalill Ljungdahl samt utredningsingenjör Ulf Carlsson medverkat.

Alvesta 2007-08-21

Ingegerd Andersson
Planeringschef

Planförslaget antaget av kommunfullmäktige i Alvesta kommun 2007-11-20 § 102.

Sven Munck
Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-12-27

Detaljplan för
BJÖRNSTORPS VERKSAMHETSOMRÅDE

Alvesta kommun, Kronobergs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra exploatering av området för verksamheter, handel med skrymmande varor och lager. I kommunen finns en efterfrågan på mark för dylika verksamheter vilket har aktualiserat planläggningen av området. Planen hanteras enligt normalt planförfarande.
Tidplan	Samråd – våren 2007 Utställning – sommarn 2007 Antagande – hösten 2007 Utbyggnad av området bör kunna påbörjas kring årsskiftet 07/08.
Genomförandetid	Genomförandetiden skall vara fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.
Ansvarfördelning, Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar i området. Anläggandet av infartskorsningen m väg 126 kommer ske i samråd med vägverket. Alvesta Energi ansvarar för energiförsörjningen i området.
Gestaltningsprogram	Ett gestaltningsprogram med krav på utformning av kvartersmark har tagits fram för att beskriva den karaktär som området bör få.

Grönstrukturplan med skötselanvisningar ska tas fram för skötseln av natur och grönytor i området.

Avtal

Avtal mellan Alvesta Elnät och E.ON är under upprättande för att förverkliga avvecklingen av befintliga ledningar som korsar området. Avvecklingen innebär en ombyggnad i elförsörjningen till Alvesta, bland annat en utbyggnad av befintlig mottagningsstation vid Virdavallen samt förändring av ledningskoncession.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markfrågor

Planområdet omfattas av fastigheterna Lekaryd 9:2 och del av Alvesta 14:29.

Ledningsrätter till förmån för E.ON och Alvesta Elnät belastar fastigheten Lekaryd 9:2 och säkrar befintliga luftledningar fram till dess ledningskoncession förändrats och avtal slutits.

Fastighetsbildning

Planförslaget omfattar ca 130 000 m^2 exploaterbar mark.
Särskilda regler för gestaltning av enskild fastighet kommer att gälla enligt gestaltningsprogram för Björnstorp.

EKONOMISKA FRÅGOR

Som följd av planläggningen får kommunen kostnader för utbyggnad och underhåll av gata, parkering och VA-ledningar i området samt för iordningställande och skötsel av parkområdet med fornlämningarna och del av "vattenland".

Kommunen erhåller intäkter genom försäljningen av mark i området.

Kostnader för flyttning av ledningar i området bekostas enligt gällande avtal.

Avtal skall upprättas som reglerar utformning av och kostnader för anläggande av tillfart och gc-väg.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av gata till kommunal standard ska utföras av kommunen.

Överskottsmassor vid markberedning tillfaller kommunen och ska användas inom planområdet.

Ledningar

Telia har ledningar, luftkabel och samförlagd kabel, genom området. Ledningarna flyttas enligt kommunavtal.

Alvesta Elnät och E.ON har luftledningar som genomkorsar området. Luftledningarna behålls på befintlig plats till dess avtal om förändrad koncession slutits. E.ON planeras överta Alvesta Elnäts koncession och då denna process är klar kan befintliga ledningar börja avvecklas.

Om instruktioner efterlevs kan markarbeten påbörjas redan innan

ledningarna är borta.

Tekniska undersökningar

Översiktlig geoteknisk utredning har utförts inför detaljplaneläggandet av området.

VA-utredning samt projektering av gata pågår parallellt med planprocessen.

Radonmätning skall genomföras innan projektering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har markchef Bertil Pettersson medverkat.

Alvesta 2007-08-21

Ingegerd Andersson
Planeringschef

Planförslaget antaget av kommunfullmäktige i Alvesta kommun 2007-11-20 § 102.

Sven Munck
Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-12-27

Detaljplan för

BJÖRNSTORP – verksamhetsområde vid vägarna 25 och 126 i Alvesta tätort

Alvesta kommun, Kronobergs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Förslaget att etablera ett nytt verksamhetsområde i Björnstorp har mottagits positivt. Länsstyrelsen har uttalat att planförslaget på ett bra sätt vägt in och tagit till vara synpunkter som kommit fram under programsamrådet och planen har goda intentioner för att skapa ett tilltalande verksamhetsområde som entré till Alvesta tätort.

Länsstyrelsen anser det förtjänstfullt att ett gestaltningsprogram är framtaget till planen. I länsstyrelsens yttrande har också meddelats synpunkter om förtydligande eller komplettering av föreslagna planbestämmelser om bl a placering av huvudbyggnad, förbud mot upplag och infiltrationstråk för dagvatten.

Eftersom del av planområdet ingår i yttre skyddsområde för Alvesta vattentäkt anser länsstyrelsen att kommuner bör visa att verksamhetsområdet inte kan påverka vattentäkten och att i så fall låta ändra avgränsningen av skyddsområdet.

EON och länsstyrelsen påtalar att planen måste föreskriva skydd för ledningar så länge dessa finns kvar inom området.

Länsstyrelsen anser att det är önskvärt att sydöstra delen av industriområdet anpassas mera till befintlig natur.

Inkomna synpunkter och kommentarer har bemötts och kommenterats nedan och leder till följande justeringar och kompletteringar av planförslaget:

- Planbestämmelser om placering av huvudbyggnad minst 8 meter från tomtgräns och förbud mot upplag har förtydligats.
- Planbestämmelserna för grönområdet i öster har ändrats till NATUR och med fornlämningsområde, forn, som begränsning.
- Planbestämmelse om anordnande av infiltrationsstråk har kompletterats.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse för tillfällig användning av mark för ledningsområde.
- Tillfällig bestämmelse om naturområde i norr utgår.

- Planbeskrivningen har kompletterats avseende skyddsområdet för vattentäkt och ändring av skyddsområdets avgränsning kommer att sökas hos länsstyrelsen.
- Planbeskrivningen har justerats avseende kommunens tankar om stora tomter och handel med skrymmande varor.
- Motiveringen till bedömningen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan har kompletterats.

Kommunstyrelsen föreslås besluta
att justering görs i planhandlingarna enligt kommentarerna i samrådsredogörelsen och att planförslaget därefter ställs ut för granskning enligt PBL 5 kap 24 §,
att genomförandet av planen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken, samt
att hos länsstyrelsen ansöka om ändring i avgränsningen av skyddsområde för Alvesta vattentäkt, delen söder om väg 25, enligt upprättat PM.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att exploatera området för verksamheter, handel samt lager. Det goda skyltläget mot väg 25 och väg 126 medför att stor vikt läggs vid gestaltning av området. Ett särskilt gestaltningsprogram har upprättats för att underlätta för dem som etablerar sig i området. Ett par fornlämningar som skall bevaras ingår i ett naturområde. Vidare syftar planen till att göra det möjligt att anlägga delar av våtmarken "Vattenland" som utpekas i översiktsplanen. Våtmarken avses bland annat att användas för omhändertagande av dagvatten från verksamhetsområdet och för rekreation.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Detaljplanen har varit utsänd på samråd under tiden 2007-06-29 – 2007-08-03. Samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar. Under samrådstiden har planprogrammet även funnits utställt i kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta och på biblioteket i Alvesta. Samrådet har annonserats.

SYNPUNKTER I ÄRENDET

Utan erinringar har inkommit från:

Länstrafiken
Smålands museum
TeliaSonera
Polisen
Alvesta energi
Kultur & bibliotek
Socialnämnden
Barn och Ungdom

Synpunkter har inkommit från:
Länsstyrelsen
E.ON
Räddningstjänsten

Salens sjösänkningsföretag
Bygg & Miljö

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att planförslaget har på ett bra sätt vägt in och tagit till vara synpunkter under programsamrådet. De anser också att kommunen har upprättat ett omfattande samrådsmaterial med goda intentioner för att skapa ett tilltalande verksamhetsområde som entré till Alvesta tätort.

Bebyggelseområden: Kommunen har på ett förtjänstfullt sätt tagit fram ett särskilt gestaltningsprogram. Det kan finnas skäl att ytterligare diskutera vilka frågor som bör regleras i planbestämmelser eller som kan hänskjutas till bygglovprövning eller exploateringsavtal. Med anledning av intentionerna i planbeskrivningen att tillåta "handel med skrymmande varor" påpekar länsstyrelsen att benämningen handel (H) omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster och även service och hantverk av olika slag.
Bestämmelsen om huvudbyggnads placering minst 8 m från tomtgräns och bestämmelsen mot förbud mot upplag bör förtydligas. Planbeskrivningens avsnitt om störningar anger att endast verksamheter med få personer tillåts att etableras närmast vägen och detta bör klargöras med hänvisning till byggrätten i planen. Om planbeskrivningens föresats är att fastigheter inom området skall ha en area om minst 10 000 kvm bör det regleras genom en planbestämmelse. Anvisning om infiltrationsstråken går inte att utläsa ur planbestämmelsen på plankartan.

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken: I samband med planprogrammet gjordes bedömningen att det skulle kunna krävas en miljöbedömning, särskilt för en utbyggnad enligt alt 2. Det bör redovisas vilka faktorer som föranlett att kommunen nu gör bedömningen att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Fornminnen: Kända fornlämningar ingår i ett grönområde och ska utgöra allmän plats. Länsstyrelsen anser att detta område bör ha beteckningen NATUR eller PARK med beteckningen fornlämningsområde (forn) som begränsning av användningen.

Naturmiljö och grönytor: Länsstyrelsen anser att det är önskvärt att den sydöstra delen av industriområdet anpassas mer till befintlig natur med bl a stora lövträd, som omfattas av länets naturvårdsprogram klass 2. Länsstyrelsen föreslår att planbestämmelsen med tillfällig användning att en kulle med ekar som naturområde fram till 2012 utgår med hänsyn till att 4 år synes vara försumbar tid när det gäller ekar. I stället kan området förses med bestämmelser om förbud mot trädfällning och att markens höjd inte får förändras.

Vattenskydd: Det uppstår frågeställning i planärendet om det kan anses vara lämpligt, enligt PBL 1 kap 6 § och MB 3 kap 1 §, att marken används för industriändamål så länge planområdet ligger inom vattenskyddsområde. Kommunen bör genom en enkel utredning visa att verksamhetsområdet inte kan påverka vattentäkten och att vattenskyddsområdets avgränsning bör ändras. I annat fall bör genom tillägg i vattenskyddsföreskrifterna redovisas hur sådan påverkan ska kunna förhindras.

Ledningsområde: Så länge EON:s, Alvesta Elnäts och Telias ledningar är kvar utgör de ett hinder för att bebygga delar av området enligt redovisad byggrätt.

Detta förhållande bör klart framgå av detaljplanen och tillfällig planbestämmelse som reglerar marken som ledningsområde så länge befintliga ledningar inte tagits bort bör införas.

Prövningsgrunder enligt 12 kap PBL: Med redovisade skyddsavstånd mellan väg och planområde medför planen inte någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikationer, väg 25. Länsstyrelsen anser heller inte att planförslaget utgör hot om påtaglig skada på riskintresseområdet för kulturmiljö; Hjärtanäs-Dansjö-Gåvetorp-Spåningslanda eftersom väg 25 utgör en tydlig barriär. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än kommunen att inte någon gällande miljökvalitetsnorm överskrids till följd av exploateringen. Länsstyrelsen anser att planförslaget bör remitteras till angränsande kommuner eftersom planförslaget medger extern handel och ett mellankommunalt intresse inte kan uteslutas. Avseende hälsa och säkerhet bör kommunen utreda att vattenskyddsområdet inte påverkas (se ovan under rubriken "Vattenskydd").

Kommentar: Kommunen delar länsstyrelsens uppfattning att gestaltningsfrågorna ytterligare kan behöva penetreras. Utöver de frågor som kan följas upp i bygglovprövningen avser kommunen att ta upp frågor om gestaltning i exploateringsavtal. Det är inte kommunens avsikt att reglera typen av handel utan beskrivningen om handel med skrymmande varor avser bara inriktningen om att området torde vara lämpligt för handel med skrymmande varar. Planbeskrivningen har ändrats i detta avseende. Bestämmelsen om placering av huvudbyggnad minst 8 m från tomtgräns har förtydligas och handlingarna kompletterats med bestämmelse om avgränsad yta där upplag inte får finnas.

Med hänsyn till farligt-gods-transporter föreslås en planbestämmelse som föreskriver att friskluftsintag ska placeras på oexponerad sida från väg 25. Detta bedöms tillräckligt och texten i planbeskrivningen har omformulerats. Det är kommunens inriktning att tomterna i området bör ha en area på minst 10 000 kvm men är ej bindande. Det följs därför inte upp med någon planbestämmelse men texten i planbeskrivningen har ändrats. Planbestämmelsen om infiltrationsstråk för dagvatten har kompletterats och planbestämmelse om infiltration anges i prickmarken.

Det har successivt under planprocessen blivit tydligt att planens genomförande inte handlar om några stora och komplexa miljöeffekter som är svåra att överblicka och åtgärda. Detaljplanens påverkan är främst lokal och av mindre omfattning och kan utan svårighet överblickas. Kommunen gör därför bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Planbeskrivningen har kompletterats i detta avseende och i behovsbedömning (bilaga 1) finns också motivering till bedömningen redovisad.

Planbestämmelserna för grönområdet i öster har reviderats till NATUR och med fornlämningsområde (forn) som begränsning. Vad gäller önskemål om mera anpassning av sydöstra delen av industriområdet till angränsande natur anser kommunen att det finns större och mer sammanhängande områden med högre naturvärden både öster och söder om planområdet. Tillfällig planbestämmelse om bevarande av natur (ekdunge) i norra kvarteret utgår och eventuellt bevarande av vissa naturvärden här kan regleras i exploateringsavtal.

Med anledning av att planområdet delvis ligger inom skyddsområde för vattentäkt har ett sammanfattande PM upprättats, av de utredningar som gjorts i slutet av 1990-talet, avseende förslag om förändrade skyddsföreskrifter. Dokumentationen visar att det inte finns något behov av skyddsområdesföreskrifter inom planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på detta och kommunen avser att begära hos länsstyrelsen att ändra skyddsområdets avgränsning.

Planen har kompletterats med tillfällig bestämmelse om reglering av mark för ledningsområde.

Kommunen bedömer att planen innebär handel av en begränsad omfattning, dock skickas planen under utställningsskedet till angränsande kommuner. Beträffande vattenskyddet, se kommentarer ovan.

E:ON påpekar att ett ledningsområde måste reserveras för befintlig 50 kV ledning. Enligt starkströmsföreskrifterna gäller att bebyggelse ej får ske närmare än 5 meter från yttersta faslinan. Detta innebär att ledningsområdet måste vara minst 10 meter brett. Planbestämmelsen skall säkra att det inte byggs anläggning eller bedrivs verksamhet som hindrar att behålla ledningen. Det får heller inte finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. Planbestämmelsen föreslås gälla till dess att beslut om rasering kan förevisas alternativt till ny koncession för ledning i ny sträckning har erhållits och ledningen byggts om. Om avtal om flyttning av ledningen och ny matning ej blir aktuell förutsätter EON att ledningen får stå kvar i befintligt läge. Vid flyttning av ledningen förutsätter EON att kommunen står för kostnaderna inkl koncession.

Kommentar: Ledningsområden har säkrats genom planbestämmelse.

Avtalsfrågorna som EON tagit upp vidarebefordras till Alvesta Elnät AB och kommunens markchef.

Värends Räddningstjänst vill påminna om att i första hand mer persontäta verksamheter (t ex kontor) inom industrimarken närmast väg 25 förläggs så långt söder ut som möjligt.

Kommentar: Planen innehåller en planbestämmelse om friskluftsintag på oexponerad sida. Brand- och säkerhetsfrågorna bevakas i bygglovskedet. Se i örigt kommentarer till länsstyrelsens yttrande.

Salens sjösänkningsföretag har sammanfattningsvis inget att erinra mot detaljplanen men tar upp frågor om att det inte är tillåtet att bygga anläggningar som kan orsaka uppdämningar eller inverka på den fria vattenföringen i Tvärån. Sjösänkningsföretaget noterar att det finns ett naturområde mellan industriområdet och Tvärån som ger utrymme för de maskiner som kan vara aktuella vid underhållsrensningar.

Kommentar: Synpunkterna har noterats och vidarebefordras till kommunens markchef.

Bygg & Miljö anser att att tillåten byggnadsarea 40% är för låg. Ett lager kräver inte lika mycket ytor som produktionslokaler. Bygg & Miljö påtalar att de vid bygglovgivningen även har möjlighet att anpassa extrema bygnadsvolymer.

Kommentar. Det är viktigt att byggnadsarean generellt inte blir för hög. All parkering för såväl personal, besökande, kunder som varutransporter samt angöring och måste kunna ordnas på tomten. Tillåten byggnadsarea har ändrats till 50%.

Sammanfattning och förslag till beslut: Se inledningen.

Alvesta 2007-08-21

Ingegerd Andersson
Planeringschef

Ingalill Ljungdahl
Planeringsingenjör

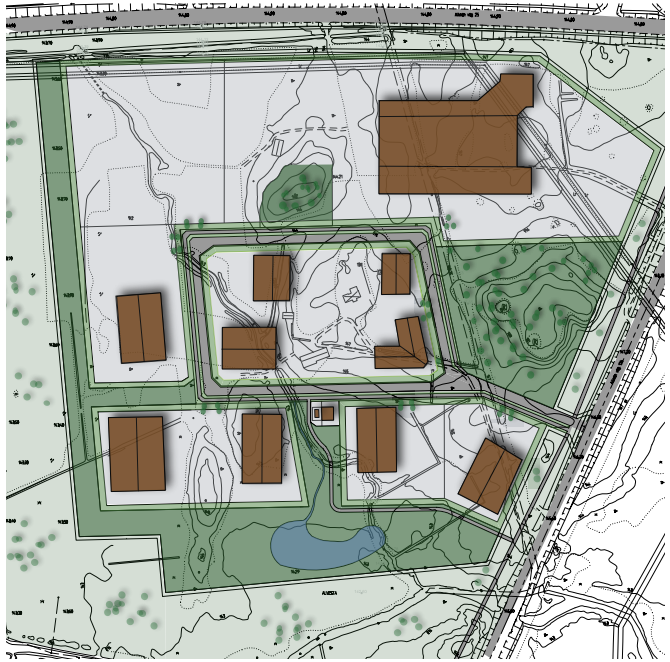
SAMRÅDSHANDLING
Samrådstid -070629 -- 070803

Bilaga till detaljplan för

Björnstorps verksamhetsområde,
Lekaryd 13:1 och 9:2 och del av Alvesta 14:3,
Alvesta kommun, Kronobergs län

GESTALTNINGSPROGRAM

Gestaltningsprogrammet anger de gemensamma gestaltningsprinciperna för områdets utformning. Programmet ska även användas som riktlinjer för den exploatör, som avser etablera sig i Björnstorps verksamhetsområde.



Gestaltningsprogrammets syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en exploatering av verksamheter i området Björnstorp norr om Alvesta tätort. Gestaltningsprogrammet är en bilaga till detaljplanen för samma område under planprocessen. Programmet ska efter planen vunnit laga kraft kunna fungera som ett eget dokument.

Syftet med gestaltningsprogrammet är att det ska ange riktlinjer för hur Björnstorps verksamhetsområdes ska utformas.

Bakgrund

Området ligger i korsningen av väg 25 och väg 126, vilket medför ett bra skyltläge och utgör samtidigt en entré till Alvesta. Detta ställer krav på en god gestaltningen av området.

Björnstorpsområdet ligger i nära anslutning till Hjärtanäs-Dansjö-Gåvetorp-Spåningslanda, ett område av riksintresse för kulturmiljö. Länsstyrelsen har i sitt yttrande till planprogrammet angett att det är viktigt att byggnaders höjd, storlek och utformning i övrigt tar hänsyn till närheten till detta riksintresse.



Övergripande idé för gestaltning

En tilltalande utformning längs väg 25 och 126, är som tidigare nämnts viktig eftersom platsen även är en port in till Alvesta tätort. Utformningen av byggnaden på fastigheten i nordost är särskilt viktig som ”frontbyggnad” för området. Det är även viktigt att området får en egen identitet och skiljer sig från liknande områden i trakten.

Landskapsbilden är idag storskalig med en blandning av öppna vyer och skogsområden. Även de närliggande planskilda vägarna och trafiklösningarna upplevs storskaliga. Med hänsyn till detta anses en småskalighet inte vara nödvändig, utan gör det möjligt att tillåta byggnader med en större volym, utan att områdets karaktär går förlorad.



Situationsplan

Väg 25 upplevs idag som en tydlig barriär mot norr, varför närheten och kravet på estetiskt hänsyn till Hjärtanäs-Dansjö-Gåvetorp-Spåningslanda och bedöms mindre viktig. Utblickarna från området närmast byggnaderna inom Hjärtanäs-Dansjö-Gåvetorp-Spåningslanda söderut mot Björnstorps verksamhetsområde, hindras idag av skog. Skulle denna vegetation i en framtid tas bort, upplevs väg 25 vara en så stor barriär att själva verksamhetsområdets utformning i skala skulle uppfattas mindre viktig härifrån. Däremot bör verksamhetsområdets byggnader ges en omsorgsfull gestaltning i proportion, material och kulörer som anpassas till platsen och områdets helhet.

Delar av platsens nuvarande karaktär, med grupper av ekar i hagmark samt lövskogsdungar, har varit utgångspunkt för utformningen av området. Även befintliga enstaka ekar och stengärdsgårdar eftersträvas att bevaras. Topografin är varierande med en höjd i östra delen av verksamhetsområdet, vilken bevaras med hänsyn till fornlämningar men även som vacker naturmark med lövskog. Skötseln bedrivs för att skapa en rekreativ och genomsiktlig lövskog, som synliggör fornlämningarna. Även en skötsel som gynnar en succession i trädbeståndet (olikåldrighet) är viktig för att området ska kunna behålla sin prägel på lång sikt.

För att undvika ett spretigt intryck ges den gemensamma skyltningen, entrégrindar och entréstolpar till respektive fastighet, pumpstation- samt transformatorstation en utformning i en faluröd kulör.



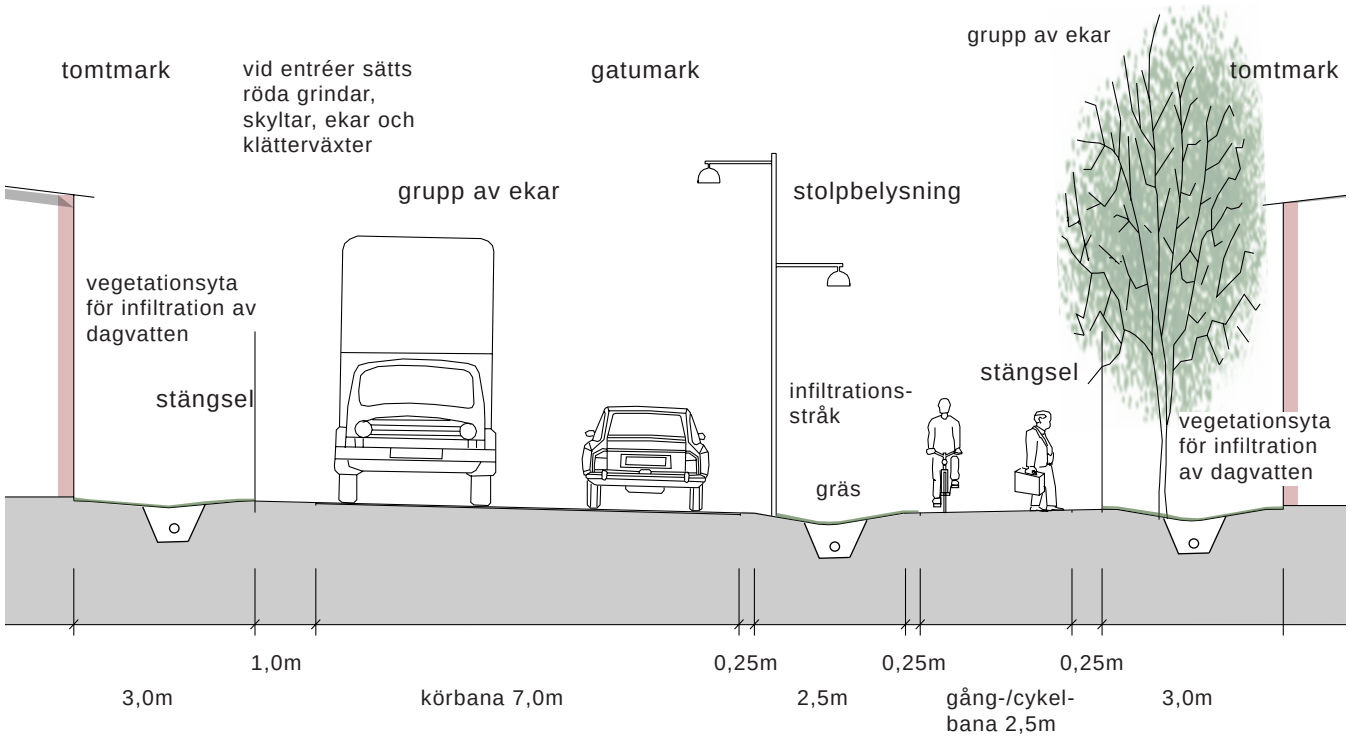
Utformning av allmän platsmark

Entrén till versamhetsområdet från väg 126 anordnas med allmän skylt ”Björnstorps verksamhetsområde” och plats för flaggstänger ordnat placerade, som respektive verksamhet kan nyttja. Även en större belyst skylt med plats för verksamheternas logotyper sätts upp. Skylten kan med fördel utformas som en hög ram i falurött, där logotyper kan fästas.

Gatan

Industrigatan inom området utformas 7m bred, med en intilliggande yttre 2,5m bred gång/cykelväg. Mellan gatan och gång-/cykelvägen finns ett 3m brett infiltrationsstråk för dagvatten. Slänterna är flacka med lutning 1:6 och beklädda med gräs. I kanten längs gatan står en stolpbelysning med arm, som belyser gatan och en lägre arm, som belyser gång-/cykelvägen.

Infarter till fastigheterna bör studeras noga för att antingen ligga i blickfånget i förlängningen av gatan eller minst 20 m från gatans kurva, för att inte sammanfalla med denna.



Gatusektion

Bildtext: Fastigheterna omgärdas av galvaniserat trådstängsel, typ Gunnebo, som med fördel vid infarterna kompletteras med klätterväxter. Området 3m från fastighetsgräns och stängsel utformas som infiltrationsstråk med gräsyta eller annan vegetationsyta. Detta för att kunna ta omhand dagvatten från den egna fastigheten.

För att skapa ett tilltalande gaturum med utgångspunkt från den befintliga hagmarken, planteras grupper av ekar vid varje entré in till respektive fastighet.

Utformning av kvartersmark

40% av fastighetens area får bebyggas.

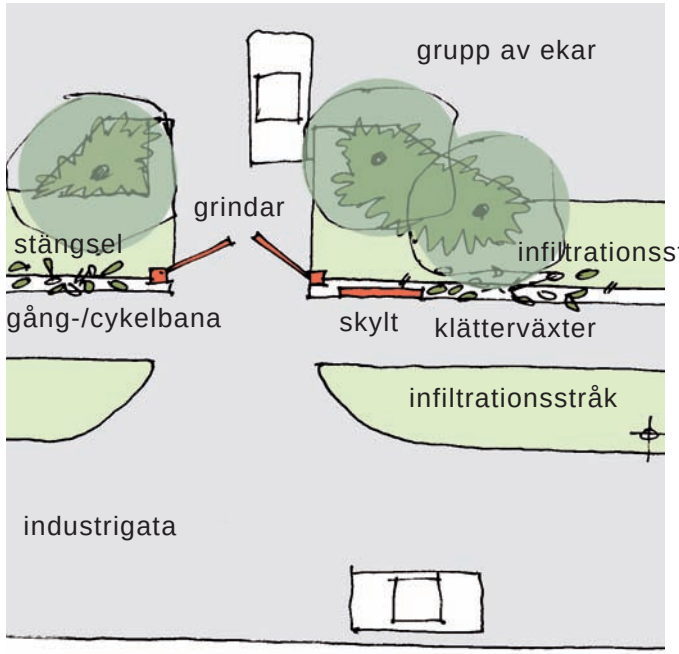
Byggnader

En tilltalande utformning längs väg 25 och 126 har tidigare nämnts och att platsen är viktig eftersom den även är en port in till Alvesta tätort. Utformningen av byggnaden på fastigheten i nordost är särskilt viktig som markerad ”frontbyggnad” för området. Byggnaden bör ”sticka” ut och omsorgsfullt utformas i volym, höjd och material.

Samtliga byggnader ges en omsorgsfull gestaltning med god estetik. Fasadutformningen ska vara välkomnande från gatorna och omgivande vägar. Skräpiga baksidor får ej förekomma. För att bidra till ett ordningssamt och prydligt område får inte förfulande upplag finnas. Avskärmning med tex plank eller vegetation som döljer upplagets innehåll ska anordnas. Plank och vegetationsridåer ska ha en sida parallell mot gatan med hänsyn till gaturummets utformning.

Byggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd av 12m och kan eftersom omgivande naturlandskap och trafikanordningar är storskaliga i sina mått, även tillåtas att utformas i större volymer. Förslag till fasadmaterial och färgsättning ska diskuteras med kommunen i god tid innan ansökan om bygglov inlämnas, för att tidigt i projekteringsarbetet fastslås enligt kommunens intentioner om byggnadernas utformning. Kulörer på byggnaderna kan med fördel vara sk. jordfärger i grönt, rött, brunt, grått, terracotta etc. Tak bör utformas med material och vinkel så att de inte blir dominerande.

För att nå enhetlighet i området och förhindra ett alltför splittrat och rörigt intryck, samlas skyltarna vid respektive fastighets infarter och omfattas av en faluröd ram eller skiva. Byggnader inom fastigheten skyltas sparsamt för att förhindra optiskt buller. Skyltning längs gatan mellan infarter är ej tillåten. Även grindar och grindstolpar till respektive fastighet utförs i en faluröd kulör, för att hållas enhetligt inom området.



Förslag till infart

Vegetation

Naturlika växter ska väljas, med utgångspunkt från platsens karaktär av ädellövskog och öppen hävdad mark. Vegetationen får således inte utformas trädgårdsmässigt. Stora hårdgjorda ytor kan med fördel delas av med grupper av vegetation tex ek, hassel, naverlönn, körsbär etc.

Utformning av kvartersmarken är mycket viktig för hur miljön kring gatan upplevs. Fastigheterna omgärdas av galvaniserat trådstängsel, typ Gunnebo, som med fördel vid infarterna kompletteras med klätterväxter typ klättervildvin. Området 3m från fastighetsgräns och stängsel utformas som infiltrationsstråk med gräsyta eller annan vegetationsyta. Detta för att kunna ta omhand dagvatten från den egna fastigheten.

För att skapa ett tilltalande gaturum med utgångspunkt från den befintliga hagmarken idag, planteras grupper av ekar vid varje entré in till respektive fastighet. Vegetation under träden kan med fördel vara friväxande gräs tex skogsfryle för att anpassa till områdets naturlika karaktär.

Markmodulering och omhändertagande av dagvatten

Med anledning av risken för översvämning från intilliggande bäck, föreslås marken fyllas på med grus för att nå en högre marknivå. För att området på sikt ska smälta in i omgivningen samt underlätta skötseln av de slänter som uppkommer mot intilliggande ytor, är det viktigt att slänter mjukt övergår till omgivande mark, och inte utförs branta. Maximal släntlutning föreslås till 1:5.



Dagvatten från respektive fastighet samlas upp i ett infiltrationsstråk som utförs med 3m bredd innanför fastighetsgräns runt hela fastigheten. Fastigheterna ramas på så vis in av ett grönt stråk, som ger området en specifik karaktär. För att ytterligare minska intrycket av stora hårdgjorda ytor samt omhänderta regnvattnet lokalt ska samtliga uppställningsplatser för personbilar inom fastigheten beläggas med genomsläppligt material såsom armerat gräs eller grus.

Infiltrationsstråken på fastigheterna leds till dike i norr, befintlig bäck i väster eller ned till en damm i södra delen av området. I anslutning till dammen läggs en gång- och cykelväg längs de sydöstra fastigheterna och ut till väg 126. Här anordnas även sittplatser. Längs industrigatan i anslutning till bäcken som leder till dammen ges plats för pumpstation och transformatorstation. Även här planteras grupper av ekar och naturlik vegetation.

Ljussättning

Ljussättningen av området ska uformas för att ge trygghet och inte blända. Ljussättning kan även nyttjas för att framhålla byggnader och skyltar. Så långt som det är möjligt ska samma ljusfärg väljas inom respektive fastighet. För gatan väljs en armatur som släpper ut ljus på armaturhuset för att detta ska lysas upp och ge intryck av pågående verksamhet.

Vikten av att följa detta gestaltningsprogram

Alvesta kommun betonar vikten av att följa detta gestaltningsprogram. Syftet är att få en helhet i området, där varje verksamhet får möjlighet att verka och exponera sig på bästa sätt. Ovan riktlinjer ligger till grund för beviljande av bygglov. Det är därför av största vikt att i tidigt skede i processen ha en dialog med Alvesta kommun om utformning av byggnader och markplanering för att fullfölja fastlagda intentioner för Björnstorps verksamhetsområde.

Alvesta 2007-06-29

Ingegerd Andersson
Planeringschef
Alvesta Kommun

Anna Svensson
Landskapsarkitekt LAR/MSA
SWECO VBB / Växjökontoret