



Detaljplan för del av Östanå 3:1, Snickarvägens förlängning

Vetlanda, Vetlanda kommun

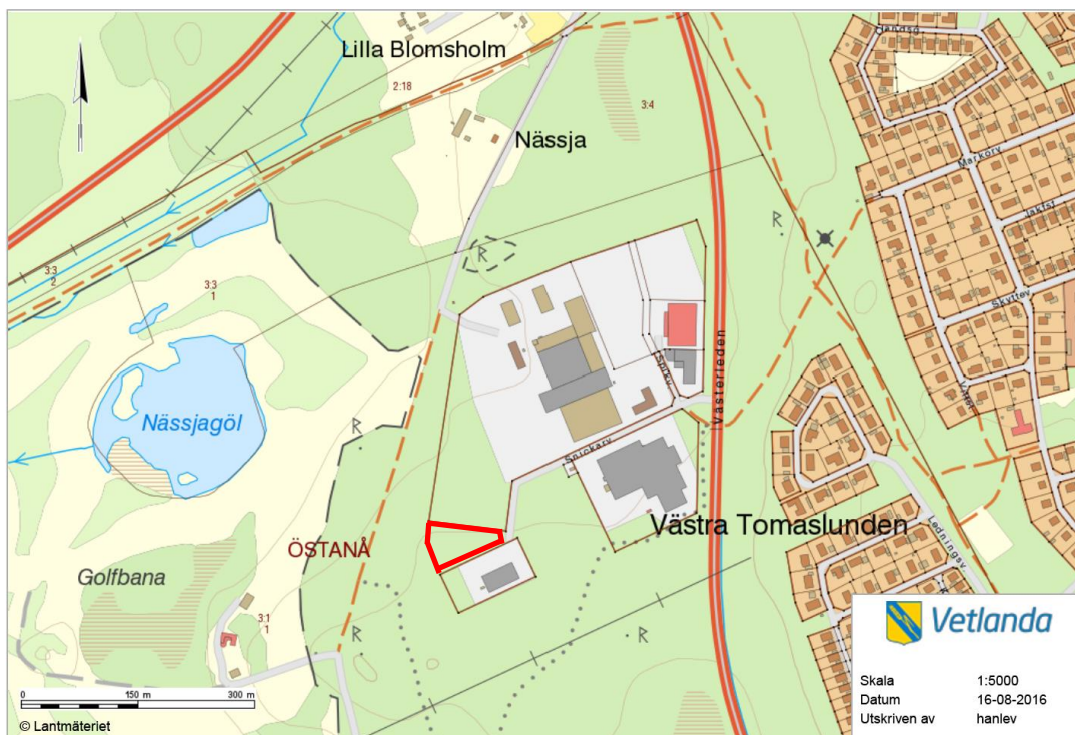
Planbeskrivning

Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att förändra markanvändning inom planområdet från parkändamål till industriändamål för att möjliggöra ett sammanhållet industriområde. Allmän platsmark övergår till att utgöra kvartersmark. Byggnadshöjd avses att regleras.



Planområdet inom röd avgränsning.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detta bedöms vara fallet för aktuell detaljplan.

Planområdet berör inte något riksintresse som åsyftas i 4 kap. MB. Säkerställandet av att understiga riktvärden för miljö kvalitetsnormer behandlas i 5 kap. MB. Detta har tillgodosetts genom utredningar av marken med avseende på geotekniska förhållanden samt förekomst av radon i berggrunden.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet utgör en del av Nässja industriområde som är beläget i Vetlanda tätorts västra utkant, väster om Västerleden. Planområdet avgränsas av fastighet Snickaren 3 i norr, Snickarvägens vändplats i öster, fastighet Svetsaren 2 i söder och ett smalt skogsparti i väster som angränsar till Vetlanda golfklubbs golfbana samt rekreationsstråket gamla Östanåvägen.

Areal

Planområdets totala areal utgör ca 4200 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Området är i kommunal ägo och ska försälas till privat aktör i samband med att den planerade gång- och cykelvägen som föranleds av detaljplanen är anlagd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens Översiktsplan från 2010, aktualitetsprövad 2014, framgår det att Nässja industriområde är ett av kommunens tre tätortsbelägna industriområden. I fördjupning av Översiktsplan från 1993 är Nässja industriområde utpekad som möjligt expansionsområde för industriverksamhet där nordlig riktning för expansion framhålls lämplig. Området för aktuell detaljplan berörs inte.

I gällande Grönstrukturplan 2006, pekas området för aktuell detaljplan ut som en del av Östanå och Kråkegårdens rekreations- och friluftsområde. Det framhålls eftersträvanvärt att bibehålla denna markanvändning samt koppla området bättre till tätorten och omkringliggande rekreationsområden.

Detaljplan

Gällande detaljplanen för industriområdet är upprättad år 1980 och anger markanvändningen industriändamål samt gata med undantag för den del som omfattas av aktuell detaljplan där användningen regleras till park eller plantering. Byggnadshöjden inom kvartersmarken är reglerad till 8 meter och 8 meter prickmark är förlagd mot gatan. Syftet med bevarande av ett grönsläpp inom planområdet framgår inte av planhandlingarna.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bedömning av planens miljöpåverkan

Enligt 4 kap 34 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Lämpliga lösningar för fördröjningsåtgärder och avskiljning av föroreningar från dagvatten från industriverksamheten ska utredas parallellt med upprättandet av detaljplanen. Detta gäller för hela industriområdet och avses lösas norr om planområdet i form av anläggande av dagvattendamm.

Radonförekomst har utretts och visar att området ej innefattar förhöjda halter av markradon. Rekommendationer för lämplig byggnadsteknik framgår av planbeskrivningen. Markföroreningar bedöms ej förekomma inom aktuellt planområde.

Ökad trafikbelastning på Västerleden som konsekvens av upprättandet av aktuell detaljplan bedöms marginell i förhållande till rådande trafikmängder och därmed inte medföra betydande miljöpåverkan.

Bedömningen är att genomförandet av denna detaljplan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen. Behov av någon miljökonsekvensbeskrivning föreligger därför inte.

Markens beskaffenhet

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena i form av jordlager och berggrund har undersökts för att klargöra lämpliga grundläggningsåtgärder för byggnation inom området. Ytskiktet består av ett tunt hummuslager som återföljs av siltmorän i löst lagrade partier vilket återföljs av fastare siltmorän med förekomst av större block ned till bergytan som återfinns på ett djup av 1,10 till 1,65 meters djup i provgropparna. Detta medför en rekommendation om urgrävning av området.

Urgrävningen bör göras till fast bergyta alternativt fast lagrad jord på frostfritt djup. Återfyllning bör göras med lämpligt dränerande krossmaterial som bör packas upp till jämn nivå med bergövertytan. Grundläggning med dränerande och kapillärbrytande skikt kan utföras på packad fyllning. Se bilaga Geoteknisk undersökning, *Del av Östanå 3:1, Snickarvägens förlängning*, 2016-10-10.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar återfinns i området och bedömning är att undersökning ej är nödvändig då marken i dagsläget utgör skogsmark. Risk för spridning och läckage från intilliggande verksamheter bedöms låg. Markområdet närmast planområdet utgörs främst av skog, med undantag för fastigheten söder om aktuellt område som är en bebyggd industrifastighet.

Radon

Resultatet från analys av markradonhalt visar att området klassas som normalradonmark. Med tanke på att fyllnadsmaterial (bergkross) kan generera radon rekommenderas att det byggas radonskyddande. Dränerande skikt kan även fungera som ventilerings av grund. Se bilaga Geoteknisk undersökning, *Del av Östanå 3:1, Snickarvägens förlängning*, 2016-10-10.

Natur

Mark och vegetation

Området, som är en del av Östanå rekreationsområde, är flackt och utgörs huvudsakligen av ett tall- och granbestånd med inslag av yngre björk och rönn. Fältskiktet domineras av blåbärs- och lingonris och det finns ett relativt stort uppslag av yngre granar.

I området finns inga högre naturvärden då trädbeståndet är artfattigt och till största del likåldrigt samt saknar både stora och döda träd. Det finns inga kända hotade arter inom eller i närheten av området. Området har en viss ekologisk funktion som spridningskorridor för arter som är kopplade till barrskog.

Risk för skred/höga vattenstånd

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för skred utifrån de rådande förhållandena inom aktuellt och omringliggande område. Gällande höga vattenstånd visar markundersökningen att större vattenmängder periodvis passerar området främst i de ytliga skikten då avrinning sker från söder till norr.

Inget grundvatten påträffades vid undersökningstillfället för den geotekniska undersökningen, men vid tillfället var grundvattennivåerna överlag mycket låga. Där bergytan är som lägst i områdets östra del bedöms grundvattnet eventuellt nå över bergytan under perioder med höga grundvattennivåer. Ovan föreslagen markgrundläggning kan avhjälpa problemet.

Enligt kartan för skyfallskartering utgör planområdet inte ett riskområde för översvämning vid kraftig nederbörd.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

De kända fornlämningar som återfinns i närområdet bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplanen, med undantag för ett mindre område söder om planområdet där arkeologin ska undersökas vidare. När utredning är genomförd kan bedömning av lämplig placering av ny cykelväg göras.

Detta sker utanför område för aktuell detaljplan och därmed kan planen antas oberoende denna utredning. Försäljning av marken som omfattar befintlig gång- och cykelväg sker inte förrän ny förbindelse är upprättad.



Fornlämning som är aktuell att utreda inom blå markering.

Bebyggelseområden

Bebyggelse och arbetsplatser

Omkringliggande befintlig bebyggelse utgörs av verksamhetslokaler inom industriområdet. Kommunen har nyligen sålt mark inom området till förmån för ytterligare industri- och verksamhetsetablering, i enlighet med gällande detaljplan.

Detaljplan för aktuellt område avser tillåta markanvändningen industri, vilket innebär möjliggörande för byggnation av arbetsplatser inom ramen för industriverksamhet. Industri är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden avsedda för all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även användningar som laboratorier, lager och tekniska anläggningar inryms i användningsslaget industri.

Prickmark med en utbredning på 6 meter är förlagd mot Snickarvägen för att säkerställa att bebyggelse inte uppförs i för nära anslutning till angöringspunkten på fastigheten och därigenom orsakar dåliga siktförhållanden.

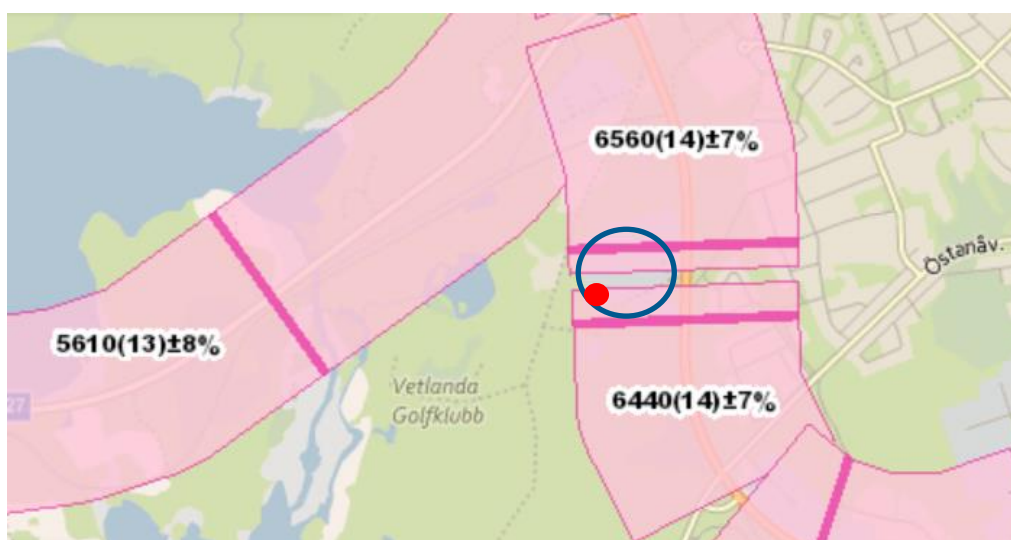
Gator och trafik

Gatunät och fordonstrafik

Detaljplanen angörs via Snickarevägen som är kommunal gata som avslutas med en vändplan angränsande till planområdet.

Snickarvägen angörs med motorfordon via Västerleden, riksväg 47. Denna väg har ett ÅDT på 6560 fordon (7% andel tung trafik) norr om Snickarvägens infart och ÅDT på 6440 fordon (7% andel tung trafik) söder om Snickarvägens infart enligt Trafikverkets mätning år 2014. Med anledning av att det inte finns några andra avfartsvägar inom området kan det antas att uppskattningsvis 100 fordon angör till Snickarvägen per dygn.

Den förväntade trafikmängdsökningen till området bedöms inte vara av den omfattningen att särskilda åtgärder på befintlig avfart behöver vidtas för att säkerställa trafiksäker angöring.



Västerledens trafikflöden uppmätta mellan Sävsjörondellen och Östanåvägen. Total trafikmängd per dygn samt mätningår och andel tung trafik framgår i bilden. Inom blå markering är Nässja Industriområde och röd markering utgör planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet återfinns en gång- och cykelväg som förbinder rekreationsområdet Östanå i väster, med tillhörande motionsspår och golfbana, med gång- och cykelnätet i tätorten via Snickarvägen inom Nässja industriområde samt en passage i form av gång- och cykeltunnel under Västerleden.



Planområdet är inom heldragen röd linje. Röd streckning utgör befintlig gång- och cykelväg. Grön pil visar schematiskt var ny dragning är aktuell.

Gående och cyklister använder idag Snickarvägen för att nå rekreationsområdet i Östanå vilket inte bedöms trafiksäkert fortsättningsvis i och med industriområdets exploateringsutveckling. I samband med detaljplanen upphör därför nuvarande gång- och cykelväg för att minska antalet mjuka trafikanter på Snickarvägen i industriområdet.

Aktuell detaljplan reglerar marken till kvartersmark för industriändamål, vilket innebär att ett nytt gång- och cykelstråk ska anläggas söder om industriområdet. Marken är i kommunal ägo och utgör idag skog av samma karaktär som den inom planområdet. Marken är inte detaljplanelagd.

Kollektivtrafik

Nässja industriområde försörjs för närvarande inte av stadslinje för buss. Närmaste hållplats, Träningsstigen, är belägen ca 1 km söder om området. Kommunen planerar på sikt att anlägga en gång- och cykelförbindelse mellan Snickarvägen och hållplatsen, men åtgärden är inte prioriterad och finns inte med i kommande treårsbudget.

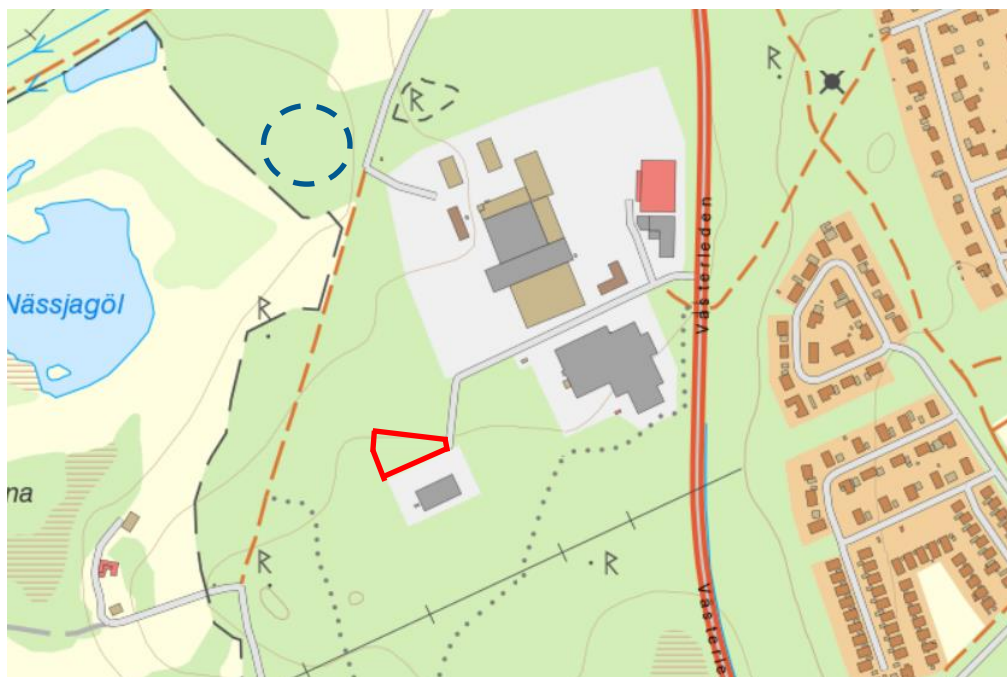
Det är ca 2 km till resecentrum med avgångar för regionbussar och tåg till andra delar av kommunen samt till kringliggande kommuner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den planerade bebyggelsen kan ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Möjlighet till fördröjning av dagvatten ska undersökas vidare tillsammans med Njudung Energi som är VA-huvudman. Idag leds vattnet från industriområdet ut i Nässjagölen och utgör negativ

påverkan på dagvattenrecipienten. I och med upprättandet av aktuell detaljplan är det lämpligt att ett helhetsgrepp tas gällande dagvattenhantering för hela området genom lämplig fördröjnings- och filtreringsåtgärd utanför aktuellt planområde.



Planområdet är inom heldragen röd linje. Möjlig lokalisering av dagvattendamm inom blå streckning. Denna ska utgöra uppsamlingspunkt för vatten från öster och söder innan det når Nässjagölen.

Angränsande industrifastighet söder om aktuellt planområde har ett dräneringsdike som leds ut i aktuellt planområde för avvattning av fastigheten. Vid ianspråktagande av marken inom aktuellt planområde måste en omledning av ytvatten göras för att undvika risk för vattenansamling. Det är VA-huvudmannen som svarar för att lösa dagvattenhanteringen för aktuell fastighet söder om planområdet.

Värme

Den planerade bebyggelsen har möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmesystem.

EI

Den planerade bebyggelsen har möjlighet att ansluta till befintligt elnät.

Inom aktuellt område för detaljplan innehar Njudung Energi markförlagda kablar i linje med den norra planområdesgränsen. Detta område regleras med prickmark och planbestämmelsen u som medför att byggnation över kablarna inte sker.

Tele

Inom detsamma område som VETABs elkablar är förlagda innehar Skanova markkablar för teletrafik som för närvarande ej är i bruk. Dessa kan fortsatt ligga kvar då området regleras med prickmark och planbestämmelsen u.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen medför att ny gång- och cykelväg tillskapas utanför planområdet med anledning av att befintlig inte längre bedöms trafiksäker i och med möjliggörandet av ytterligare industrietablering inom området. Det skapar en mer trafiksäker situation i hela Nässja industriområde.

Den nya gång- och cykelvägen måste invänta en arkeologisk utredning söder om aktuellt planområde innan bedömning av lämplig dragning kan göras. Befintlig gång- och cykelväg genom planområdet avses finnas tillgänglig fram till att ny förbindelse står klar.


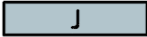
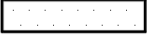

Ökad trafikmängd kan förväntas i området, då etablering av ytterligare verksamheter möjliggörs. Risken för ökat antal fordonstrafikolyckor bedöms vara låg då det inte bedöms röra sig om ett stort antal tillkommande fordon som följd av aktuell detaljplan. Det är främst infarten till Snickarvägen med vänstersväng som utgör riskzon, men av marginell art. Risk för olyckor mellan mjuka och hårda trafikslag bedöms större då gatan inom industriområdet inte har trottoarer. Genom omledning av gång- och cykelväg minskar risken för trafikolyckor mellan mjuka och hårda trafikanter då dessa skiljs åt.

Detaljplanen tillåter att ytor hårdgörs, vilket innebär minskad yta för naturlig infiltrering. Det medför att krav på hantering av dagvatten. Dagvattenhantering genom fördröjnings- eller sedimenteringssystem utanför planområde är aktuellt att anlägga för hela industriområdet som upptagningsområde. Det innebär en förbättring i fråga om mindre negativ påverkan på dagvattenrecipienten Nässjagölen.

VA-huvudmannen för verksamhetsområdet ska vidta erforderliga åtgärder för att leda om det ytvatten som idag avvattnas från söderliggande fastighet och leds ut i aktuellt detaljplaneområde.

Radonhaltförekomst har undersökts i planområdet och lämpliga byggnadstekniska åtgärder presenteras som en rekommendation. Åtgärderna bedöms inte medföra en orimlig ekonomisk konsekvens för exploatören.

Sammanfattning av planbestämmelser

Symbol	Text	Motivering
	Lokaltrafik	I enlighet med hur marken används idag planläggs en mindre del av detaljplanområdet som allmän gata avsedd för lokaltrafik
	Industri	Syftet med detaljplanen är att reglera större delen av detaljplanområdet med användningsbestämmelsen industri
	Prickmark	Mark som ej får bebyggas med anledning av säkerställande av angoringsmöjlighet till Snickarvägen samt markförlagda ledningar
	Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter	I enlighet med övriga detaljplaner inom Nässja industriområde tillåts en byggnadshöjd om 8 meter
u	Område tillgängligt för underjordiska ledningar	Byggnation ej lämplig med anledning av möjliggörande för åtkomst till markförlagda kablar
<i>Gäller för hela planområdet</i>	Genomförandetiden är 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft	Är lämpligt utifrån planområdets storlek och omfattning av det planen avser tillåta

Genomförandebeskrivning

Tidplan

Planarbetet är genomfört med utökat förfarande och avses i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Planprocessen

- Samråd Höst 2016
- Granskning Vinter 2016/17
- Antagande Vår 2017
- Laga kraft Vår/Sommar 2017

Den nya gång- och cykelvägen söder om planområdet beräknas inte vara projekterad och iordningställd i samband med detaljplanens laga kraft. Tillgång till befintlig gång- och cykelväg fram tills att den nya är anlagd avser kommunen säkerställa genom att avvakta med markförsäljning inom planområdet fram till att ny gång- och cykelväg är upprättad.

Dagvattendamm med syfte att fördröja och sedimentera dagvatten från hela Nässja industriområde hänskjuts till Njudung Energis investeringsplanering och kan färdigställas efter antagande av detaljplanen.

Genomförandetid

Detaljplanens omfattning motiverar en genomförandetid på 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen avser att stycka av del av fastighet Östanå 3:1 för försäljning till privat aktör i och med att planen vinner laga kraft och ny gång- och cykelväg är anlagd.

Det fordras att Njudung Energi och Skanova söker ledningsrätt över nybildad/avstyckad fastighet samt Snickaren 3 för dess respektive ledningar som är markförlagda inom området.

Ekonomiska Frågor

Planekonomi

Anläggning av ny gång- och cykelväg finansieras av kommunen.

De nödvändiga utredningar som har föranletts av upprättandet av detaljplanen finansieras av kommunen.

Finansiering av dagvattendamm svarar kommunen och Njudung Energi för gemensamt. Njudung Energi ansvarar för funktion och kommunen för eventuella estetiska utformningar.

Njudung Energi ska vidta erforderliga åtgärder för att leda om det ytvatten som idag avvattnas från söderliggande fastighet och leds ut i aktuellt område för detaljplan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning, *Del av Östanå 3:1, Snickarvägens förlängning*, 2016-10-10

Rapporten är framtagen med syftet att utreda förekommande jordlager och bergytans nivå samt grundvattenförhållandet. Utöver det har markradonförekomst undersökts.

Tekniska kontoret

Hanna Levin

Fysisk planerare

ANTAGEN I KF 2017-04-19

LAGA KRAFT 2017-05-18