

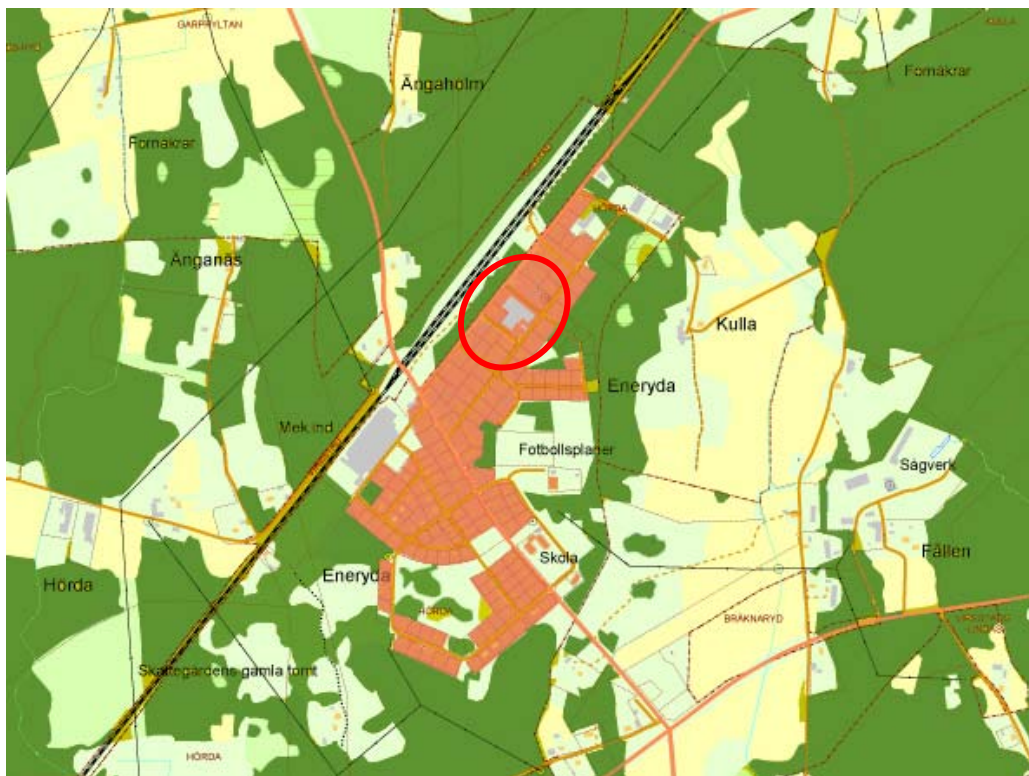


**Detaljplan för
HÖRDA 3:121 m. fl.**

Energyda, Älmhults kommun, Kronobergs län

2006-09-18

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Utlåtande



PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Borox International AB önskar en planändring för sina fastigheter Hörda 3:121 och Hörda 3:39. På Hörda 3:121 vill Borox effektivisera sin verksamhet genom att bygga en lokal för lagerhantering. Öster om Viregatan planerar man utökade personallokaler och parkering för de anställda. Därför omfattas förutom Hörda 3:39 också Hörda 3:183 och 3:184 samt del av Hörda 4:61 i planarbetet. Samtliga av dessa tre fastigheter ägs av Älmhults kommun.

Planarbetet syftar till att pröva en utökad byggrätt inom fastighet Hörda 3:121 samt att ge möjlighet till kontorsändamål avseende personalutrymmen, och parkering öster om Viregatan.

En miljöutredning, benämnd "Miljökonsekvensbeskrivning enligt plan och bygglagen, Borox International AB", upprättades parallellt med planförslagets första samrådsskede och utgör underlag för beslut om planens miljöpåverkan. Med stöd i utredningen bedömde Miljö- och Byggnämnden i sitt beslut 2006-05-15 att planen inte kan väntas medföra betydande miljöpåverkan.

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Planarbetet utförs med normalt planförfarande. Planförslaget väntas ge effekter på bland annat trafikföringen i området. Planavtal upprättades mellan Älmhults kommun och Borox International AB 2005-10-20. Kommunstyrelsen godkände avtalet 2006-01-17.

Plansamråd ett hölls 18 april till 10 maj 2006. Inkomna synpunkter berörde bland annat planområdets omfattning och planområdet har efter det första samrådet utvidgats. Ett andra plansamråd påbörjades 2006-06-18 men fullföljdes inte p.g.a. ändrade förutsättningar.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdets västra gräns ligger ca 65 meter öster om Södra stambanan, vilken är av riksintresse för järnväg. Planens genomförande bedöms dock inte påverka riksintresset. För övrigt berör planområdet inga områden av riksintresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget bedöms inte innebära att någon nu gällande miljönorm överskrids. Bedömningen baseras på en jämförelse med Älmhults tätort där luftmätningar utförts i de centrala delarna. Eftersom Eneyda är ett mindre samhälle med mindre omfattande industri och trafik kan man anta att miljö kvalitetsnormerna avseende luftkvalité inte överskrids.

Skydd av områden 7 kap Miljöbalken

Aktuellt planområde ligger delvis inom föreslagen sekundär skydds zon för grundvattentäkt. Detta innebär restriktioner för användning, lagring och hantering av produkter och ämnen som kan föras vidare till vattentäkten. Utförligare beskrivning av föreskrifterna finns i föreslagna Skydds föreskrifter för grundvattentäkter i Älmhults kommun, Eneyda.



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Eftersom planområdet behandlar industriverksamhet och är beläget i Eneyda tätort, med direkt angränsande bostadsbebyggelse har en miljöutredning benämnd "Miljökonsekvensbeskrivning enligt plan och bygglagen, Borox International AB" upprättats parallellt med planförslagets samrådsskede. Utredningen visar att planförslagets genomförande, utökad byggrätt och kontor istället för bostäder, inte kan väntas medföra betydande miljöpåverkan. Under förutsättning att pågående industriverksamhet fortgår likt idag förväntas planförslaget i korthet innebära en positiv effekt i närområdet. Mängden internt transporter inom planområdet och till Borox materialupplag vid Kullavägen bedöms minska. Detta förväntas i sin tur innebära bl.a. minskade bullernivåer.

Med stöd i miljöutredningen bedömde Miljö- och Byggnämnden i sitt beslut 2006-05-15 att planen inte kan väntas medföra betydande miljöpåverkan.

INTRESSEN ENLIGT PBL 12 KAP

Mellankommunala intressen

Planförslaget berör inte mellankommunala intressen.

Hälsa och säkerhet

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra någon ökad risk vad gäller hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av Eneyda och omfattar två delar. Den västra delen begränsas av Gummegatan i nordväst, Smedjegatan i sydväst och Viregatan i sydöst. Mot norr gränsar planområdet mot Hörda 3:100 och Hörda 3:15. Den västra delen omfattar Hörda 3:39, 3:183 och 3:184 samt en mindre del av Hörda 4:61.

Areal

Planområdet omfattar ungefär 15 900 m².

Markägoförhållanden

De finns både enskilda fastighetsägare och kommunalt ägd mark inom planområdet. Hörda 3:121 ägs av Borox International AB och Hörda 3:39 ägs av Eneydaverken AB, som numera ingår i Borox International AB. Virestads församling äger Hörda 3:12 medan Hörda 3:49 ägs av Älmhults kommun. Älmhults kommun äger också Hörda 3:183, Hörda 4:61 och Hörda 3:184.



Illustration över planområdet och planförslaget huvuddrag



Inom planområdet finns industriverksamhet, samlingslokal, kontor, transformatorstation och i sydöst en mindre del parkmark. Planområdet nås från Gummegatan, Viregatan, Larmgatan och Smedjegatan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Älmhults översiktsplan, daterad 1991-08-16, anger delar av nu aktuellt planområde för industriändamål. Även i samrådshandlingen för ny översiktsplan anges delar för industriverksamhet. I övrigt visas bostadsområden och område för offentlig/ kommersiell service. Delar av planområdet avviker från nu gällande översiktsplan som anger bostäder för några fastigheter där det nya detaljplaneförslaget istället anger kontor.



Nu gällande planer

Inom nu aktuellt planområde gäller flera äldre planer. I planområdets västra del gäller en detaljplan fastställd 1987-06-17. Planen från 1987 anger användningsändamål för samlingslokal/föreningslokal på Hörda 3:12, transformatorstation på Hörda 3:49 och småskaligt industriändamål som inte vållar kringboende olägenheter beträffande sundhet, brandsäkerhet och trevnad på Hörda 3:121. Högsta byggandshöjd inom områden betecknat Jm (småskalig industri) är begränsad till fem meter och högst halva fastigheten får bebyggas. För Hörda 3:121, betecknat Jm, motsvarar 50 % ca 5715 kvm att bebygga. Befintliga byggnader inklusive beviljade bygglov uppgår till ca 3900 m². I planen ligger ett utfartsförbud med krav på stängsel längs Viregatan och längs en mindre del av Smedjegatan. Utfartsförbudet efterlevs inte idag.

För Hörda 3:39 gäller en byggnadsplan från 1 oktober 1955. Fastigheten anges för bostadsändamål. Huvudbyggnad får vara i en våning jämte inredningsbar vind och högsta byggnadshöjd anges till 5,6 meter.

För de obebyggda fastigheterna öster om Hörda 3:39, Hörda 3:183, Hörda 3:184 och del av Hörda 4:61, gäller en byggnadsplan fastställd 1969-08-01. Planen anger område för bostäder med friliggande hus längs Larmgatan samt ett mindre område för park eller plantering mellan Hörda 3:39 och Hörda 3:183. Parkmarken ligger på Hörda 4:61.

Skyddsföreskrifter för grundvattentäkt

Delar av planområdet ligger inom föreslaget, sekundärt skyddsområde för grundvattentäkt. Lokala skyddsföreskrifter för grundvattentäkter i Enebygd kommer att upprättas.

Kommunala beslut

Planavtal upprättades mellan Älmhults kommun och Borox International AB 2005-10-20. Kommunstyrelsen godkände avtalet 2006-01-17. Miljö- och byggnämnden gav 2006-02-13 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta ett planförslag för Hörda 3:121 m fl., Enebygd.

I sitt beslut 2006-05-12 bedömde miljö- och byggnämnden att planens genomförande inte kan väntas medföra betydande miljöpåverkan.

Markägarkontakt

Planförslaget är upprättat i samförstånd med de fastighetsägare inom planområdet som får större förändringar jämfört med nu gällande planer.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning

Fastighet Hörda 3:12 rymmer idag en församlingslokal och fastighet Hörda 3:49 en transformatorstation. Borox International AB bedriver industriverksamhet på Hörda 3:121. På



Hörda 3:39 har Borox personallokaler och parkering. Hörda 3:183 och 3:184 är idag obebyggda. Fastighet Hörda 4:61 består av blandskog men är planlagd som parkmark.

Markbeskaffenhet

Västra delen av planområdet är bebyggd sedan länge. På fastighet Hörda 3:121 har det tidigare funnits en bensinstation samt Eneydas brandstation förutom den smedja som utvecklats till Borox International AB. Bensinstationen låg i nordvästra delen av fastigheten, mot Gummegatan. Där finns det risk för förorenad mark. Till Eneydas gamla brandstation fanns en lågreservoar (branddamm) och rester av denna kan finnas kvar.

Parallellt med planprocessen har en markundersökning utförts för att undersöka eventuella föroreningar i marken runt den före detta bensinstationen. Undersökningen visar ingen indikation på föroreningar. Miljöundersökningen biläggs planhandlingarna.

Enligt uppgifter från SGU är radonförekomsten i Eneydatrakten mycket variabel. Det kan därför finnas risk för radon. Geoteknisk undersökning ska lämnas in i samband med bygglovsprövning.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i utkanten av ett bostadsområde dominerat av villor, många från 1960-talet. Byggnaderna är relativt låga, små, fristående enheter. Gaturummen är breda och något tomma eftersom gatorna är väl tilltagna i bredd och de flesta husen ligger indragna på tomtmarken. Den gröna zonen mot gatan blir en del av den sammanhållande karaktären. Nordväst om planområdet finns ett mindre skogsparti upp mot järnvägen.

Kulturmiljö och arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Borox International AB's verksamhet

Borox International AB har idag sin tillverkning på Hörda 3:121 medan verksamhetens lager ligger på Kullavägen i norra utkanten av Eneyda. Företaget vill effektivisera sin verksamhet på Viregatan i syfte att minska antalet interna transporter och samtidigt bygga in det lager som idag ligger utomhus på Hörda 3:121.

I dagsläget lämnas råvaror till företagets lager vid Kullavägen. Sedan fraktas materialet med truck till tillverkningen på Hörda 3:121 och tas in i lokalerna via Smedjegatan. Efter tillverkning körs produkterna tillbaka till lagret på Kullavägen i väntan på leverans. Det förekommer även lastbilstransporter till och från Hörda 3:121, både från Gummegatan och Viregatan. Genom att uppföra en ny byggnad på Viregatan och flytta delar av lagerverksamheten menar Borox att flödet i tillverkningen skulle bli mer effektivt och att trucktransporterna på Viregatan och Smedjegatan skulle minska betydligt vid oförändrad produktionskapacitet.

Borox vill också uppföra större lokaler för personaländamål på fastigheten Hörda 3:39. En byggnation där skulle innebära att delar av de anställdas parkeringsplatser försvinner. För att lösa parkeringsbehovet och ha möjlighet att växa vill man därför ha möjlighet att utöka sin verksamhet österut längs Larmgatan för framtida kontor/personallokaler och parkeringsändamål.



ANTAGANDEHANDLING Normalt planförfarande



TV. Transporter till och från verksamheten på Hörda 3:121 sker idag via Gummegatan, Viregatan och Smedjegatan. Blå, streckad pil avser Borox trucktransporter, grön, heldragen pil avser lastbilstransporter till Borox.

TH. Planförslaget, som ger möjlighet att uppföra ett lager på Hörda 3:121 samt ger möjlighet till infart från Viregatan, väntas medföra minskad trafik på Viregatan. Främst bedömer Borox att trucktransporterna minskar. Smedjegatan förväntas avlastas i stort sett helt från Borox trucktrafik. Trafiksituationen på Gummegatan förväntas bli i stort sett oförändrad. Blå, streckad pil avser Borox trucktransporter, grön, heldragen pil avser lastbilstransporter till Borox.





PLANFÖRSLAGET

Planområdet omfattar flera användningsområden; samlingslokal, kontor, teknisk anläggning, park och industri vars verksamhet inte vållar de kringboende olägenheter med hänsyn till trevnad, hälsa och säkerhet.

Hörda 3:12 och Hörda 3:49

På fastighet Hörda 3:12, församlingshemmet, sker mindre förändringar. Utfartsförbudsförbud mot korsningen Smedjegatan - Gummegatan tillkommer tillsammans med ett område mark som inte får bebyggas mot Hörda 3:121 (Borox). Användningsområdet, samlings- och föreningslokaler, kvarstår. Även högsta våningsantal, byggnadshöjd och exploateringsgrad kvarstår likt nu gällande stadsplan. För Hörda 3:49, transformatorstationen, innebär planförslaget endast mindre förändringar jämfört med nu gällande plan; prickad mark, d.v.s. mark som inte får bebyggas, tillkommer mot Viregatan.

Hörda 3:39 m.fl öster om Viregatan

Fastigheternas användningsområden ändras. Hörda 3:39, Hörda 3:183, Hörda 3:184 och en mindre del av Hörda 4:61 ändras från bostadsändamål och park till kontor, där kontor avser kontors- och personallokaler. Ändringen görs för att anpassa planen till befintliga förhållanden för Hörda 3:39 samt för att möjliggöra att verksamheten kan utvidga mot öster. En mindre del av Hörda 3:184 avsätts som parkmark för att säkerställa en passage mellan Larmgatan och grönområdet innanför tomterna.

Byggrätten inom område avsatt för kontor anges till en våning och bruttoarean får vara upp till 1/3 av fastighetsarean. Byggnadshöjden begränsas till 4,5 meter, vilket ligger i linje med våningsantalet som begränsas till en våning.

Planbestämmelse om utfartsförbud läggs mot korsningen Larmgatan – Viregatan, i övrigt regleras antalet utfarter mot angränsande gator enligt vad som anges under rubrik "Gator och trafik". Parkering för verksamhetens behov, avser t.ex. personalparkeringar, ska ordnas på kvarteretsmark.

Hörda 3:121

Planen innebär att Hörda 3:121, beteckning J₁, får användas för småskaligt industriändamål vars verksamhet inte vållar de kringboende olägenheter med hänsyn till trevnad, hälsa och säkerhet. Byggrätten anges till 70% av fastighetens yta. Detta motsvarar ca 8000 m² att bebygga. Syftet med den större byggrätten är att få verksamheten inomhus. I område betecknat J₁ gäller också att byggnad får uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnadens höjd möjliggör. Högsta byggnadshöjd anges till 8,0 meter. Takvinkeln får vara högst 15 °.

Mot norra fastighetsgränsen avsätts en 3,5 meter bred zon som inte får bebyggas utan skall vara planterad. Avsikten är att skapa skydd till befintlig bebyggelse. Mot Viregatan och Smedjegatan anges också områden som ska vara planterade, beteckning pl. Utfarter får anordnas enligt vad som anges under "Gator och trafik". Utfarter får anordnas även över områden med beteckning pl.

Eftersom planområdet ligger med bostadsbyggelse i sin direkta närhet är det viktigt att verksamhetens fasader ges en god arkitektonisk utformning. Val av byggmaterial och färgsättning, tillsammans med växtlighet, bör göras med omsorg för att få tilltalande fasader mot angränsande bostäder.



Illustration nedan: Sektionen visar ett exempel på byggnad som planförslaget medger, sett från Viregatan. Grå byggnad till vänster är befintlig, den röda till höger är ny.

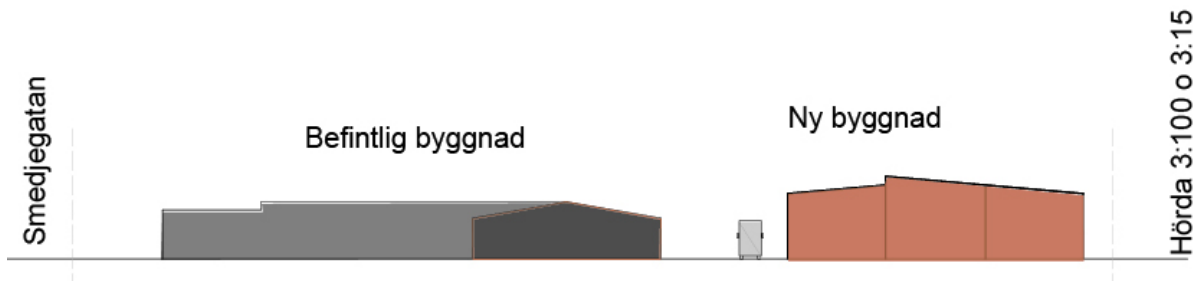


Illustration nedan: skuggförhållande vid vård- och höstdagjämning kl 12.00 till vänster och kl 17.00 till höger för byggnader likt illustrerat i plan nedan och sektionen ovan .



Parkmark

I planförslaget ändas användningsområdet på en mindre del av Hörda 4:61 från parkmark till kontor. För att ersätta passagen in till den kvarvarande parkmarken anges istället en fyra meter bred zon för allmänt ändamål på fastighet Hörda 3:184.



Gator och trafik

Från Virestadvägen nås planområdet via Gummegatan och Viregatan. Gummegatan är en allmän väg och även fortsättningsvis förutsätts att den tunga trafiken väljer Gummegatan i första hand.

In/utfarter mot angränsande gator begränsas med utfartsförbud markerat på plankartan och med begränsning i antalet utfarter och dessa utförande. Antalet in/utfarter begränsas till högst en per 30 meter fastighetsgräns som mot gata, exklusive de delar som markerats med utfartsförbud. Mindre gångpassager får anordnas utöver detta. In/utfarter får vara upp till 15 meter breda och får inte placeras närmare varandra än 10 meter, mätt från de närmast liggande kanterna av utfarterna. Begränsningen görs för att få en tydlig trafiksituation mellan tomtmark och gata. Parkering för verksamheters behov ska ordnas på kvartersmark.

Störningar

Planförslaget förväntas inte medföra ökad risk för störningar i närområdet. I syfte att värna en god bullersituation kring verksamheten anges i planbestämmelserna att gällande riktvärden för buller ej får överskridas på angränsande bostadsfastigheter.

Om Borox International AB fortsätter sin verksamhet väntas en förbättring av närmiljön, avseende buller och trafik, när den planerade byggnaden uppförs. Byggnaden bör utformas i enlighet med de rekommendationer som finns i miljöutredningen benämnd "Miljökonsekvensbeskrivning enligt plan och bygglagen, Borox International AB". Så som nämns i rapporten är placering av fläktar, utsug och fönster av stor vikt ur bullersynpunkt. Detta avses följas upp i bygglovshandlingen. Bygglovsansökan ska omfatta en bullerredovisning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA-försörjning

I anslutning till planområdet finns utbyggt kommunalt VA i Viregatan, Larmgatan och Smedjegatan. Vattenledningarna i området är dimensionerade för bostadsbebyggelse. Större, momentana uttag, såsom fyllning av bassäng, tillåts ej. Finns behov att fylla med kommunalt vatten ska detta anmälas och överenskommas med Tekniska förvaltningen.

Dagvatten (n_1)

Tomtmark ska utformas så att dagvatten fördröjs på den egna fastigheten innan det avleds till kommunalt dagvattensystem. Fördröjning ska ordnas i sådan omfattning att flödet till kommunal dagvattenledning inte överstiger 15 l/s och ha hårdgjord/bebyggd mark. Anslutning till kommunal dagvattenledning ska ske i anvisad punkt. Dagvattenavledning från Hörda 3:121 hänvisas till dagvattenledningen i Larmgatan, med anslutningspunkt i korsningen Larmgatan-Viregatan.

Vid bygglovsansökan ska planerad dagvattenhantering redovisas. I samband med bygglovsansökan gör VA-huvudman en bedömning av fastighetens dagvattenhantering.



Planförslaget innebär att stora delar av fastighet Hörda 3:121 kan komma att hårdgöras (byggnader och hårdgjord mark). En översiktlig dagvattenberäkning har gjorts med ett 10-årsregn som dimensionerade regn. I det fall då hela byggrätten om 70% utnyttjas och man därutöver anlägger körytor mm om ca 15% behöver ett fördröjningsmagasin om 175 m³ anordnas på tomtmark för att inte dagvattenflödet till kommunal ledning ska överstiga 15 l/s och ha hårdgjord yta. Detta bedöms vara möjligt att anordna inom fastigheten.

Borox använder takdagvattnet för kylning i sin process och har därför god marginal i sin dagvattenhantering men beräkningen visar att det är rimligt att ställa krav på tomtutformning för dagvattenfördröjning även då dagvattnet inte används av verksamheten.

Delar av Hörda 3:121 ligger inom sekundärt skyddsområde för grundvatten. Detta innebär restriktioner för användning, lagring och hantering av produkter och ämnen som kan föras vidare till vattentäkten enligt kommande skyddsföreskrifter.

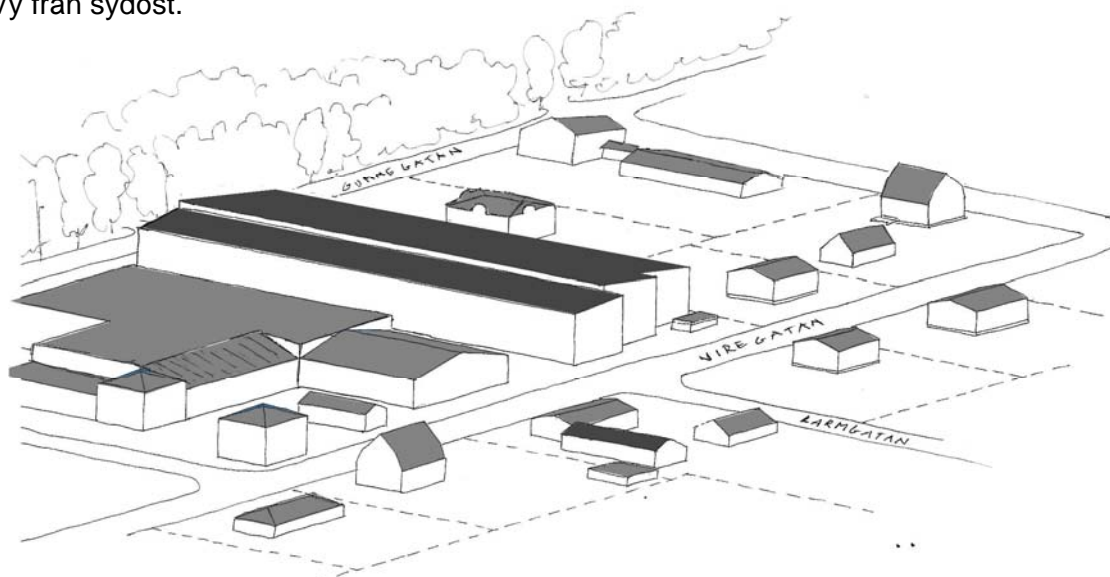
El och tele

Telia har kablar längs Gummegatan och i Larmgatan öster om Viregatan. Dessa bedöms ej beröras av planförslaget.

E.on har en lågspänningskabel i förlängningen av Larmgatan. Ledningen kan komma att dras om utanför planområdet eller ersättas på annat sätt och därför begränsas u₁-området till den befintliga lågspänningskabeln så länge den behövs. När ledningen flyttas eller ersätts på annat sätt utgår u₁-området. Inom u₁-område får inte byggnad eller annan anläggning uppföras. Undantag kan beviljas vid medgivande från ledningsägaren. Marknivån får inte heller ändras så att reparation och underhåll av ledning försvåras.

ILLUSTRATION

Ett exempel på byggnation som följer planförslaget (nya byggnader med mörka tak).
Vy från sydöst.





ILLUSTRATIONSPLAN





ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Carolina Lundberg, handläggande, tfn 0476-55 276
Christina Selin-Flink, medverkande, tfn 0476-55 154

Älmhult den 15 september 2006

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt SAR/MSA

*Antagen av kommunfullmäktige
30 oktober 2006, § 129*

LAGA KRAFT 2006-12-01

*Bo Bergsjö
Kommunchef*



Detaljplan för HÖRDA 3:121 m. fl.

Eneryda, Älmhults kommun, Kronobergs län

2006-09-18

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Förslaget skickas ut på samråd	april-maj 2006
Samråd klart, samrådsredogörelse upprättas, beslut i Miljö- och byggnämnden om utställning	19 juni 2006
Utställning av planen	aug-sep 2006
Utställning klar, utlåtande upprättas	sep 2006
Beslut om antagande	18 sep MoB, 10 okt KS, 30 okt KF
Planen vinner laga kraft	nov 2006

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planområdet omfattar en mindre del allmän platsmark för vilken kommunen avses vara huvudman.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Planförslaget medför fastighetsrättsliga åtgärder:

Del av Hörda 4:61 regleras till Hörda 3:39.

Del av Hörda 3:184 regleras till Hörda 4:61

Hörda 3:183 och del av Hörda 3:184 kan sammanläggas med Hörda 3:39.

Ledningsrätt

Inom u-område ska marken hållas tillgänglig för allmän, underjordisk ledning.

På mark angiven som u-område får inte byggnad eller annan anläggning uppföras.

Undantag kan beviljas vid medgivande från ledningsägaren. Marknivån får inte heller ändras så att reparation och underhåll av ledning försvåras.

Ledningar inom u₁-område skall säkerställas genom ledningsrätt.



U₁-område är villkorat. Befintlig lågspänningskabel avses. U₁-området upphör om ledningen flyttas eller ersätts på annat sätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning

Planarbetet, med tillhörande miljöutredning, bekostas av Borox International AB.

Vatten och avlopp

Kostnad för anslutning till kommunens vatten- och avloppsanläggning ska utgå enligt kommunens taxa.

Avtal

Planavtal upprättades mellan Älmhults kommun och Borox International AB 2005-10-20. Kommunstyrelsen godkände avtalet 2006-01-17.

Medverkande tjänstemän

Carolina Lundberg, handläggande, tfn 0476-55 276
Christina Selin-Flink, medverkande, tfn 0476-55 154

Älmhult den 15 september 2006

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt SAR/MSA

*Antagen av kommunfullmäktige
30 oktober 2006, § 129*

LAGA KRAFT 2006-12-01

*Bo Bergsjö
Kommunchef*



Detaljplan för HÖRDA 3:121 m. fl.

Energyda, Älmhults kommun, Kronobergs län
Planförslag för samråd upprättat 2006-04-12

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2006-06-16

Samråd har hållits för ett planförslag mellan 18 april 2006 till 10 maj 2006, i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap §§ 20-21. Efter det första samrådet önskade Borox pröva ett utökat planområde. En andra samrådshandling togs fram och ett andra samråd påbörjades. Tillkommande sakägare informerades muntligen om det planerade samrådet. Två tillkommande sakägare hann inkomma med skrivelser innan det andra samrådsskedet avbröts då Borox beslöt att endast delar av den först önskade utvidgningen var intressant i detta läget. Planområdet inför utställning kommer därför att ändras jämfört med de två samrådshandlingarna. Planarbetet utförs med normalt planförfarande.

Illustration planområdets omfattning i första samrådet nedan till vänster och i det andra, avbrutna samrådsskedet, nedan till höger.



INKOMNA SKRIVELSER från samrådsskede ett

Skrivelser med erinran (m.e.) eller utan erinran (u.e.) i det första samrådsskedet redovisas i nedanstående sammanställning.

Statliga organ

Länsstyrelsen m.e.

Lantmäterimyndigheten, Växjö u.e.

Vägverket Region Sydöst u.e



Statliga organ forts.

Banverket, Södra Banregionen u.e.

Kommunala organ

Kommunstyrelsen m.e

Övriga

Telia Sonera m.e.

E.ON Sverige AB m.e.

Hyresgästsföreningen u.e.

Fastighetsägare till nedan angivna fastigheter:
Hörda 3:121, Borox International AB u.e.

Hörda 3:39, Eneydaverken AB, ingår numera i
Borox International AB m.e.

Hörda 3:100, Petersson, S. m.e.

Hörda 3:15, Glimmeborn, J-E, Gard, B-M m.e.

Hörda 3:40, Petersson, E. u.e.

Hörda 3:118, Frausing H., Wilhelmsson, E. u.e.

Hörda 3:120, Älmhultsbostäder AB u.e

Hörda 3:11, Lindholm, E. u.e.

Hörda 3:41, Ottosson, E. u.e.

Hörda 3:37 Petersson, M., Petersson, K. u.e.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE från samrådsskede ett

Länsstyrelsens synpunkter omfattar i korthet:

1. Bestämmelsen om dagvattenhantering på enskilda fastigheter. Länsstyrelsen framför att vid beaktande av att större delen av industrifastigheten kommer att bli bebyggd eller få hårdgjord markyta bör planförslaget krav på dagvattenhantering på enskild tomtmark kompletteras med en dagvattenutredning för Hörda 3:121.
2. Benämningen på MKB-dokumentet. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen, i sin behovsbedömning enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande



miljöpåverkan och att kommunen grundat sin bedömningen på den MKB som upprättats. Länsstyrelsen anser att utredningen bör kallas något annat eftersom MKB, enligt bestämmelserna om miljöbedömningar av planer anger att MKB skall upprättas när planen medför betydande miljöpåverkan och att det därför finns risk för missförstånd när kommunens bedömning är att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

3. Eventuell förekomst av förorenad mark inom planområdet ska enligt länsstyrelsen utredas i anslutning till planprocessen.
4. Riksintresset för järnväg berörs enligt länsstyrelsen men man anser att det sannolikt inte föreligger någon risk för påtalig skada på riksintresset.
5. Miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken. Enligt Länsstyrelsens bedömning torde ej planförslaget innebära att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.
6. Mellankommunala intressen. Enligt länsstyrelsens bedömning påverkas inte mellankommunala intressen av planförslaget.
7. Hälsa och säkerhet. Enligt länsstyrelsen påverkas inte hälsa och säkerhet av planförslaget.

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet. Utöver sitt formella yttrande har länsstyrelsen framfört råd gällande utformning av enskilda planbestämmelsers utformning och formulering. Bland annat noterar man att bestämmelse om byggnadens placering avseende skuggförehållanden inte behövs med tanke på övriga bestämmelser om byggnadshöjd, takvinkel och utbredning av prickad mark. Likaså behövs ej bestämmelser om brandkrav på fasad då detta regleras av PBL och hanteras vid bygglovsprövning. Utformning av bestämmelser om buller, fasadutformning och utfarter bör formuleras tydligare.

Kommentar:

1. *Dagvattenhanteringen beskrivs vidare i planbeskrivningen. Borox International AB använder regnvatten för kylning i sin produktionsprocess och förbrukar därför större delen av sitt dagvatten. Även en annan typ av verksamhet har möjlighet att anordna ett fördröjningsmagasin på tomtmark, t.ex. med underjordiska magasin. Planbeskrivningen kompletteras med en översiktlig dagvattenberäkning.*
2. *Eftersom planen föreslår verksamhet i anslutning till bostadsbebyggelse beslutades tidigt att miljö aspekterna skulle studeras i en MKB som upprättades parallellt med planförslaget. Ett förtydligande görs i planbeskrivningen att MKB:n använts som ett underlag för behovsbedömning om planen medför betydande miljöpåverkan. Arbetet med MKB:n visade att planen inte kan väntas medföra betydande miljöpåverkan. Att byta namn på dokumentet mitt i pågående planprocess ökar risken för missförstånd.*
3. *Eventuell förekomst av förorenad mark kommer att utredas och klargöras före planens antagande.*
4. *Planbeskrivningen korrigeras vad gäller riksintresse för järnväg. Noteras bör att Banverket i sitt yttrande inte har några synpunkter på planförslaget.*

Planbestämmelserna ses över enligt länsstyrelsens råd.

Telia Sonera framför att man har kablar längs Gummegatan och Viregatan samt kablar på tomtmark fram till byggnader enligt bifogad ritning. Man förutsätter att kablarna kan ligga kvar.

Kommentar: *Kablarna längs Viregatan är visade i gatumarken och bedöms därför inte påverkas av planförslaget. Ledningarna längs Gummegatan är ritade inne på tomtmark men efter kabelmarkering och inmätning har det visat sig att kablarna ligger i Gummegatan.*



Enskilda kablar inne på kvartersmark hanteras ej med u-område i plan eftersom dessa kablar är för den egna teleanslutningen och ej påverkar det allmänna telesystemet.

E.ON har noterat att deras lågspänningskabel föreslås flyttas till inom planen anvisat u-område. Man förutsätter att en eventuell flytt bekostas av den som begär flytten.

Kommentar: Kostnadsfrågor för eventuell ledningsflytt kommer att hanteras i genomförandebeskrivningen. Fastighetsägare till Hörda 3:121 har muntligen framfört att man ändrat sina planer för fastigheten något och därför hellre ser att lågspänningsledningen ligger kvar i nuvarande läge. Detta läge avses säkerställas med u-område.

Kommunstyrelsen beslöt vid sitt sammanträde den 9 maj 2006 att planområdet ska utvidgas öster om Hörda 3:39.

Kommentar: Planområdet utvidgas till att omfatta även Hörda 3:183, Hörda 3:184 samt del av Hörda 4:61. Samtliga tre berörda fastigheter ägs av Almhults kommun.

Fastighetsägare till Hörda 3:121 och Hörda 3:39 framför önskemål om att planområdet utvidgas till att omfatta även Hörda 3:183 och del av Hörda 4:61 och att detta område får samman planbestämmelser som Hörda 3:39. Anledningen är att man bedömer att Hörda 3:39 inte räcker för både kontor/personal lokaler och parkering för de anställda. Muntligen har man även framfört önskemål om en utvidgning av planområdet norrut till att omfatta även Hörda 3:100 och Hörda 3:15.

Kommentar: Planområdet utökas enligt kommunstyrelsens beslut 2006-05-09.

Fastighetsägare till Hörda 3:100 menar att planförslaget innebär ett lägre värde på den egna fastigheten och ett färre antal soltimmar på den egna altanen. Han är inte villig att förlora pengar på en framtida byggnation på Hörda 3:121.

Kommentar: En byggnad enligt föreslagna planbestämmelser kommer under vissa delar av året att beskugga delar av Hörda 3:100, altanen inkluderad, (se illustrerat exempel i planbeskrivningen till samrådsskede ett). Det finns möjlighet att ordna annan uteplats på tomten, eventuellt friliggande från huset för att antalet soltimmar ska bli så många som möjligt. En eventuell värdeminskning av Hörda 3:100 är en fråga mellan de två parterna Hörda 3:121 och Hörda 3:100 och hanteras inte inom ramen för detaljplaneprocessen.

Fastighetsägare till Hörda 3:15 framför i sin skrivelse att spillvattenledningen från bostadshuset på Hörda 3:15 går söderut till en brunn som ligger 2-3 meter in på Hörda 3:121. Vart spillvattnet sedan leds är inte känt. Beträffande byggnation på Hörda 3:121 tycker man att det går bra att placera en byggnad fram till den 3,5 meter breda zonen som finns mot den egna fastighetsgränsen i söder. Man noterar att plankartan inte helt stämmer med befintliga förhållanden på platsen där det i linje för tänkt byggbar yta finns en cementsockel. Den föreslagna byggnadshöjden bör inte överskrida den byggandshöjd, 5 m, som anges i nu gällande plan. Kostnaden för spillvattenledning, elledning och eventuella ombyggnader av ut- och infart bör betalas av den som vill bygga.



Kommentar: *En VA-utredning rörande spillvattenhantering för Hörda 3:15 har visat att spillvattenledningen från Hörda 3:15 går rakt söder ut från huvudbyggnaden på fastigheten till en anslutning i f.d. Larmgatan. Spillvattenanslutning kan ordnas österifrån istället. En ny spillvattenledning kan läggas parallellt med befintlig regnvattenledning. Planens genomförandebeskrivning kommer att hantera spillvattenfrågan. Planens genomförandebeskrivning kommer att kompletteras avseende kostnadshantering för eventuell ledningsflytt i samband med planens genomförande. Avvikelsen mellan befintliga förhållanden på platsen och fastighetsgränsen redovisad på plankartan kommer sig av att tillfarten till Hörda 3:15 till hälften ligger på grannfastigheten. Detta har sitt ursprung i en äldre plan över Eneyrda som angav en 6 meter bred passage mellan Hörda 3:15 och angränsande fastighet söder om. Detta område har senare fastighetsreglerats och delats lika mellan de två angränsade fastigheterna utan att tillfarten korrigerats på plats. Ett utförande enligt planförslaget innebär att Hörda 3:15 har kvar sin halva av tillfarten. Tre meter bedöms som en tillräckligt bred tillfart för ett villagarage. Planförslagets byggnadshöjd är satt till åtta meter för att ge Borox möjlighet att uppföra en byggnad som motsvarar verksamhetens behov. Begränsning i takvinkel görs för att hålla ner byggnadens totalhöjd. Motsvarande begränsning av totalhöjd finns inte i nu gällande plan.*

INKOMNA SKRIVELSER från samrådskede två

Skrivelser med erinran (m.e.) eller utan erinran (u.e.) i samrådsskedet redovisas i nedanstående sammanställning.

Enskilda fastighetsägare

Hörda 3:185	u.e
Hörda 3:16	u.e

Skrivelse från fastighetsägare till **Hörda 3:185** behandlar planförslaget med kontor och parkering öster om Viregatan. Fastighetsägaren har inget att erinra mot planförslaget.

Skrivelse från fastighetsägare till **Hörda 3:16** behandlar utvidgningen av industrimark norrut. Fastighetsägaren har inget att erinra mot planförslaget.

Övriga tillkommande sakägare norrut hann inte inkomma med skriftliga synpunkter då samrådsskede två avbröts. Muntligen har övriga tillkommande sakägare i norr ställt sig negativa till utökad industrimark norrut. Borox har dragit tillbaka sitt önskemål om utvidgat planområde norrut.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planområdet utvidgas till att omfatta Hörda 3:183, Hörda 3:184 samt del av Hörda 4:61 i enlighet med kommunstyrelsens beslut. Tillkommande område öster om Viregatan avsätts för kontor/personalutrymme och för parkering för de anställda. Planområdets utvidgning medför fler sakägare. Tillkommande sakägare för utvidgningen i öster, fastighet Hörda 3:185, har inkommit med skrivelse och har inget att erinra mot planförslaget.



Planbeskrivning och planbestämmelser anpassas till det nya planområdet samt förtydligas i enlighet med länsstyrelsens synpunkter, bland annat rörande dagvattenhantering på enskilda fastigheter. Planbeskrivningen kompletteras med en översiktlig dagvattenberäkning.

Innan planen antas ska eventuell förekomst av förorenad mark på Hörda 3:121 vara utrett. En miljöundersökning ska utföras och redovisa eventuell förekomst av föroreningar och om så är fallet även redovisa lämpliga åtgärder. Resultatet av miljöundersökningen ska utgöra underlag för framtida ställningstagande och kommer att biläggas planhandlingarna.

U-området för lågspänningsledningen över Hörda 3:121 flyttas till ledningens nuvarande läge efter önskemål från fastighetsägaren. Efter samtal med ledningsägaren har uppgifter framkommit att lågspänningsledningen eventuellt kan komma att ersättas eller slopas och därför avsätts u-området så länge nuvarande lågspänningsledning ligger kvar.

Illustration: omfattning av planområdet inför utställning.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Carolina Lundberg, 0476-552 76

Älmhult 2006-06-16

Ylva Pershaf



Detaljplan för HÖRDA 3:121 m. fl.

Energyda, Älmhults kommun, Kronobergs län

Planförslag för utställning upprättat 2006-08-14.

Planförslaget har varit utställt mellan 5 juli och 9 augusti 2006, enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap §§ 23-26.

UTLÅTANDE redovisar inkomna skrivelser under utställningstiden. Synpunkter inkomna under samrådstiden redovisas i samrådsredogörelse.

INKOMNA SKRIVELSER

Skrivelser med erinran (m.e.) eller utan erinran (u.e.) i det första samrådsskedet redovisas i nedanstående sammanställning.

Statliga organ

Länsstyrelsen u.e.

Kommunala organ

Kommunstyrelsen m.e, se tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen m.e

Sakägare

Banverket u.e.

E.on Elnät Sverige u.e.

Hörda 3:100, Petersson, S. m.e.

Hörda 3:15, Glimmeborn, J-E m.e.

Hörda 3:15, Gard, B-M m.e.

Hörda 3:41, Ottosson, E. m.e.

Övriga

Hörda 3:42, Johansson, L m.e.

Hörda 3:130, Petersson, B m.e.

Hörda 3:130, Petersson, O m.e.

Hörda 3:101, Petersson, M. m.e.

Hörda 3:101, Jönsson, C m.e.



Johansson, G med anledning av Hörda 3:41 m.e.
Ottosson, K, med anledning av Hörda 3:41 m.e.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

Länsstyrelsen anser att planförslaget i allt väsentligt beaktat länsstyrelsens synpunkter från samrådsskedet.

Kommentar: *Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.*

Tekniska förvaltningen anser att planbestämmelsen rörande dagvatten är svårförstålig samt att text saknas i beskrivningens sida 11.

Kommentar: *Planbestämmelsen rörande dagvatten förtydligas och texten på sidan 11 justeras för god läsbarhet.*

Fastighetsägare till Hörda 3:100, 3:101, 3:130, 3:41 och 3:42 samt Johansson, G och Ottosson, K har inkommit med likadana skrivelser. .Skrivelsen sammanfattas kort nedan.

Fastighetsägarna motsätter sig den utökade byggrätten på fastighet Hörda 3:121. Man menar att föreslagen byggnadshöjd, 8 meter, och föreslagen utbredning av byggrätten norrut är oacceptabel. Dessutom påpekar man att byggnaden blir högre än 8 meter eftersom taket tillkommer, enligt planförslaget med en högsta takvinkel om 15 grader. Nu gällande plan föreskriver byggnadshöjd på 5 meter och en bredare zon mot grannfastigheterna i norr, och detta menar man är acceptabelt. En ny byggnad enligt planförslaget anser man inte passar in i området och dessutom försvinner utsikten.

Man undrar över planförslagets effekter på trafiken. I MKB:n redovisas att antalet externa transporter kan öka eftersom planförslaget innebär att en viss produktionsökning blir möjligt. Samtidigt anges i utställningshandlingen att planen inte väntas ge ökade störningar i området. Man undrar vem som tar ställning till effekterna och hur man kommit fram till det. Vidare undrar man hur mycket tung trafik det kommer att bli, om tider för lastning och lossning och om trafikflödet på Gummegatan och Viregatan (plats för lastbilar att vända).

Fastighetsägarna frågar vilka skydds- och säkerhetsavstånd som gäller för en gasoltank på 27 m³, hur den framtida förbrukningen av gasol väntas bli och hur stora mängder gasol som är försvarbart att förvara inne bland bostäder med tanke på säkerheten.

Man anser att planområdet inte ligger i utkanten utan snarare mitt i bostadsområdet.

Avslutningsvis framför man att en byggnation enligt den utökande byggrätten, enligt mäklare, gör husen osäljbara. Man undrar om det är rimligt att Borox expansion ska förorsaka enskilda fastighetsägare dessa förluster vid en eventuell försäljning.

Kommentar: *Den utökande byggrätten prövas för att ge Borox möjlighet att samla sin verksamhet på Hörda 3:121. Byggrättens föreslagna storlek grundas på företagets behov. I*



syfte att belysa effekterna av byggrättens storlek på grannfastigheterna har illustrationer och redovisning av skugg-förhållanden tagits fram. Planen ändras avseende högsta tillåtna takvinkel, från 15 till 5 grader, vilket väntas ge en lägre totalhöjd. Ändringen bedöms ligga i linje med inkomna synpunkter på byggnadens storlek..
Byggrättens storlek bedöms vara rimlig med hänsyn till de positiva effekter planen väntas medföra, se vidare nedan.

I den miljöutredning, kallad "Miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen - Borox International AB" redovisas bland annat att planförslaget genomförande totalt sett ger en trafikminskning i området eftersom trucktransporterna längs Viregatan i stort sett upphör. De konsekvenser av ett plangenomförande som miljöutredningen lyfter fram som mest betydande ur miljösynpunkt är frågeställningar om transporter: buller, trafiksäkerhet och luftutsläpp och eventuell förekomst av förorenad mark, frågor rörande vattenskydd samt annat buller än från trafik. I den helhetsbedömning som görs i rapporten konstateras att planförslaget kan förväntas innebära en positiv effekt i närområdet, förutsatt att pågående industriverksamhet fortgår på likartat sätt som idag. Rapporten har upprättats av en extern konsult och har legat till grund för kommunens bedömning.

Detaljplanen anger användningsområde, småskalig industri, men reglerar i övrigt inte typen av industriverksamhet och därmed inte heller enskilda verksamheters produktionssätt eller materialanvändning. Att installera en gasoltank för en verksamhet kräver däremot tillstånd. Borox International AB har lämnat in en bygglovsansökan för nybyggnation av gasoltank. Denna ansökan behandlas i kommunens bygglovshantering och räddningstjänsten medverkar i arbetet.

Fastighetsägare till Hörda 3:15 inkom med två skrivelser vari den andra anges att denna ersätter tidigare erinran. Därför refereras endast skrivelse nummer två här. I den andra skrivelsen vill fastighetsägarna att spillvattenfrågan för Hörda 3:15 ska beaktas i planarbetet. Idag finns en spillvattenledning från 3:15 som slutar i en brunn 2-3 meter i på Hörda 3:121. Vart spillvattnet sedan rinner är inte känt. Kostad för ny ledning, elledningar och eventuella ombyggnader av ut- och infart bör betalas av den som vill bygga. Beträffande den föreslagna byggrätten på Hörda 3:121 accepterar man att byggrätten utvidgas till 3,5 meter från fastighetsgränsen. Däremot motsätter man sig en högre byggnadshöjd än 5 meter.

Kommentar: Planens genomförande innebär att en ny spillvattenanslutning behövs till Hörda 3:15. Det finns en spillvattenledning Viregatan som fastighetens spillvatten kan ansluts till. Planens genomförandebeskrivning omfattar spillvattenfrågan.
Planen ändras avseende högsta tillåtna takvinkel, från 15 till 5 grader, vilket väntas ge en lägre totalhöjd. Ändringen bedöms ligga i linje med inkomna synpunkter på byggnadens storlek..

STÄLLNINGSTAGANDE

I den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram behandlades de ur miljösynpunkt viktigaste frågeställningarna såsom frågor rörande transporter: buller, trafiksäkerhet, utsläpp till luft, vidare behandlades frågor om eventuellt förorenad mark, vattenskyddsområde och annat buller än från trafik. Planförslaget förväntas innebära en positiv effekt i närområdet förutsatt att industriverksamheten fortgår på ett likartat sätt som idag. Parallellt med



ANTAGANDEHANDLING Normalt planförfarande

planprocessen har en markundersökning utförts för att undersöka eventuell förekomst av förorenad mark kring den före detta bensinstationen. Undersökningen visar ingen indikation på förekomst av föroreningar i marken.

Planen ändras avseende högsta tillåtna takvinkel, från 15 till 5 grader, vilket väntas ge en lägre totalhöjd. Ändringen bedöms ligga i linje med inkomna synpunkter på byggnadens storlek..

Sammantaget görs bedömningen att en utökad byggrätt kan accepteras. Planen föreslås för antagande efter ovan angivna justeringar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Carolina Lundberg, 0476-552 76

Älmhult 2006-08-14

Ylva Pershaf