

Ändring av Detaljplan för Vagnen 4 m.fl

Tingsryds tätort

Tingsryds kommun, Kronobergs län



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

Standardförfarande

Miljö- och byggnadsförvaltningen

INNEHÅLL

OM DETALJPLANEN	3
Vad är en detaljplan?	3
Preliminär tidplan	4
Handlingar	4
Läsanvisning	4
INLEDNING	5
Syfte	5
Bakgrund och tidigare beslut	5
Plandata	6
Markägoförhållanden	7
PLANFÖRSLAG	7
Ändring av detaljplan	8
KONSEKVENSER	10
Trafik och trafikbuller	10
Industribuller	10
Dagvatten	10
Miljökvalitetsnormer	11
Barnkonsekvenser	12
Undersökning av betydande miljöpåverkan	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
Fastighetsrättsliga frågor	13
Planekonomisk bedömning	13
Huvudmannaskap	13
Tekniska frågor	14
MEDVERKANDE	14

OM DETALJPLANEN

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. I plankartan beskrivs med linjer, symboler och bestämmelser vad som är tillåtet eller inte tillåtet att göras. Plankartan är det dokument i detaljplanen som är juridiskt bindande. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar syfte, innehåll och genomförande av planen. En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras.

Det är möjligt att göra mindre ändringar av en detaljplan under förutsättning att den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

När detaljplanen tas fram görs det enligt en lagreglerad process som följer olika steg. Syftet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt, att säkra insyn för alla berörda och att förankra förslaget.



Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planförslaget är förenlig med översiktsplanen, bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan samt bedöms inte ha betydande intresse för allmänheten. Standardförfarande bedöms därmed vara motiverat.

Detaljplanen är framtagen i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5).

Preliminär tidplan

KSAU beslut om planbesked	2022-08-09
KSAU beslut om samråd	2023-05-06
KSAU beslut om granskning	Q4 2024
KF/KS beslut om antagande	Q1 2025
Laga kraft	Q1 2025

Handlingar

Denna handling är en ändring av gällande plankarta och planbeskrivning för *0763-P94/10 Detaljplan för Västra industriområdet Mårslätt 1:2 m.fl.*

Planändring:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning

Läsanvisning

Planhandlingarna för gällande detaljplan för *0763-P94/10 Detaljplan för Västra industriområdet Mårslätt 1:2 m.fl.* (antagen 1994-06-30) ska läsas tillsammans med denna ändring. Det innebär att de planbestämmelser som inte strukits eller ersatts av nya bestämmelser i ändringen av plankartan fortsatt gäller. En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget och redovisa de syften och förutsättningar planen har. För tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Den ursprungliga plankartan har digitaliserats ihop med planändringen. Tidigare bestämmelser har tolkats om till nutida bestämmelser och ändringen har lagts in i den digitala detaljplanen. Digitaliseringen av den ursprungliga planen är dock enbart en tolkning och ersätter därav inte originalplanen. För att tolka den ursprungliga planen hänvisas till originalplanen som är juridiskt bindande.

INLEDNING

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att öka högsta tillåtna totalhöjd och reducera områden med *industripark* samt områden med *marken får inte bebyggas* (prickmark) på del av området för att möjliggöra en utökning av pågående verksamhet.

Syftet med den gällande detaljplanen 0763-P94/10 lyder "Syftet med planförslaget är att möjliggöra utvidgning av befintligt industriområdet väster om väg 30 i Tingsryds samhälle".

Bedömning

Kommunen bedömer därmed att ändringen ryms inom syftet med den gällande detaljplanen.

Bakgrund och tidigare beslut

Tingsryds Lastbilscentral är ett transport- och logistikföretag som bedriver transportlösningar till olika företag. Inom deras befintliga fastighet finns idag kontor, godsterminal och lagerverksamhet. Företaget vill utveckla ny bebyggelse och lagerplats, vilket gällande detaljplan förhindrar med prickmark och genom beteckningen *industripark* samt med en begränsning av byggnadshöjden.

Sedan gällande detaljplan antogs har nya förutsättningar skett på platsen. Bestämmelsen *industripark* som var tänkt att skilja olika kvarter åt med vegetation har idag inte den verkan som var tänkt. Idag är det ett och samma kvarter och träden samt stenmur som skiljde kvarteren åt finns idag inte kvar. Planbestämmelsen har därför spelat ut sin rätt. Bestämmelsen byggnadshöjd är inte anpassad till dagens verksamhet då verksamheten kräver högre byggnadshöjd för att vara funktionell.

Kommunala beslut

Tingsryds Lastbilscentral inkom 2022-04-14 med en ansökan om planändring. Teknik- och utvecklingsutskottet beslöt 2022-08-09 § 99 att ge Miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Vagnen 1-2. Sedan beslutet togs har det skett en

fastighetsreglering från Vagnen 1 och 2 till Vagnen 4.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, antagen 2018-09-03, redovisar att kommunen vill fortsätta att främja utvecklingen av ett varierat näringsliv. Planområdet ligger intill Centralorten Tingsryd samt längst Riksväg 27 som är kommunens starkaste kommunikationsstråk med goda förutsättningar för arbetspendling och godstransporter. Området omkring aktuell detaljplan är markerat som utredningsområde för industri.

Detaljplan

Gällande detaljplan som berörs av ändringen reglerar industri med en byggnadshöjd på 8 meter. I användningen industri ingick vid det tillfället produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, parthandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc. Detaljplanen regleras med prickmark, mark får inte bebyggas och bestämmelsen JP- industripark inom flera områden.

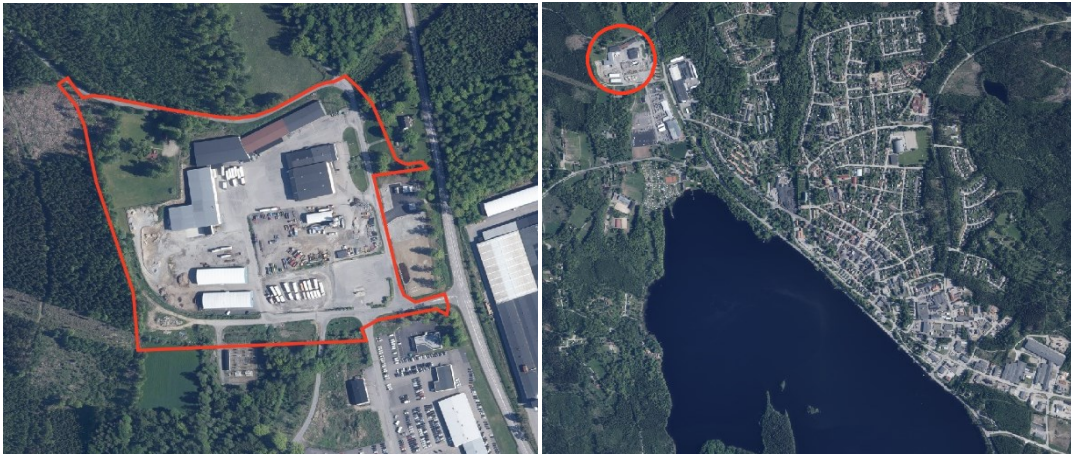
Stora delar av planen har genomförts utifrån vad planen medger, med undantag från området för industri i nordvästra hörnet samt vägen i väster. Delar av området som är planlagda med prickmark är bebyggda och träd och annan grönska inom kvartersmarken som är planlagda med JP- industripark finns inte längre kvar.



Plandata

Planområdet är beläget i utkanten av Tingsryds tätort, väster om Riksväg 27. Planområdet som berörs av ändringen är ca 80 000 m² stort och

består idag av ett industriområde samt naturmark i nordväst. Planområdet avgränsas av Transportvägen i norr och öster, ledningsgatan i söder och naturmark i väster. Industrin utgörs av ett lastbilsföretag som tillhandahåller lager och logistiklösningar. Inom området finns ett flertal större byggnader samt område för lageruppställning av lastbilar.



Markägoförhållanden

Lagfaren ägare till fastigheten Vagnen 4 är Tingsryds Lastbilscentral ek. för. Lagfaren ägare till fastigheten Mårsslätt 1:2, Tingsryd 12:1 och Tingsryd 1:51 är Tingsryds kommun. Exploatör har i samband med planarbetet ansökt om markanvisningsavtal för att ta över ägandet av del av Mårsslätt 1:2 för att utveckla industriverksamheten.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär en ändring av befintlig detaljplan *0763-P94/10 Detaljplan för Västra industriområdet Mårsslätt 1:2 m.fl.* Utanför området för ändringen kommer befintliga planbestämmelser fortsätta att gälla.

Planändringen innebär att pågående verksamhet kan utvecklas med större yta för lagerlogistik och högre byggnadshöjd. Det aktuella området ligger strategisk till med anslutning till fungerande infrastruktur för att nyttjas för transport- och logistikföretag. Detaljplaneändringen bedöms bidra till en lämplig markanvändning och hänsyn bedöms tas till allmänna och enskilda intressen.

Ändring av detaljplan

Ändringen berör enbart kvartersmarken som är planlagd som industri. Aktuell planändring ändrar inte markanvändningen utan detaljplanen kommer att fortsätta med samma användning (J – industri).

Byggnadshöjd

I den gällande detaljplan är den högst tillåtna byggnadshöjden 8 meter. Nu begränsas området med totalhöjd på 15 meter för att anpassa byggnationen efter dagens förutsättningar och ge möjlighet för verksamheten att utvecklas.

Prickmark

Del av prickmark inom fastigheten som möjliggör kvartersbildning tas bort. Detta för att området inte har delats upp i olika kvarter, vilket var tänkt när den ursprungliga planen togs fram. En del av marken som utgörs av prickmark är även redan idag bebyggd eftersom avsteg från planen har tillåtits sedan planen antogs 1994. Genom borttagande av prickmark hålls planen aktuell och anpassas till verksamhetens behov utan att ta mark i anspråk utanför det avgränsade industriområdet. Bestämmelsen mark får inte bebyggas är kvar i fastighetsgräns samt i området som även är planlagt med U-område marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Industripark

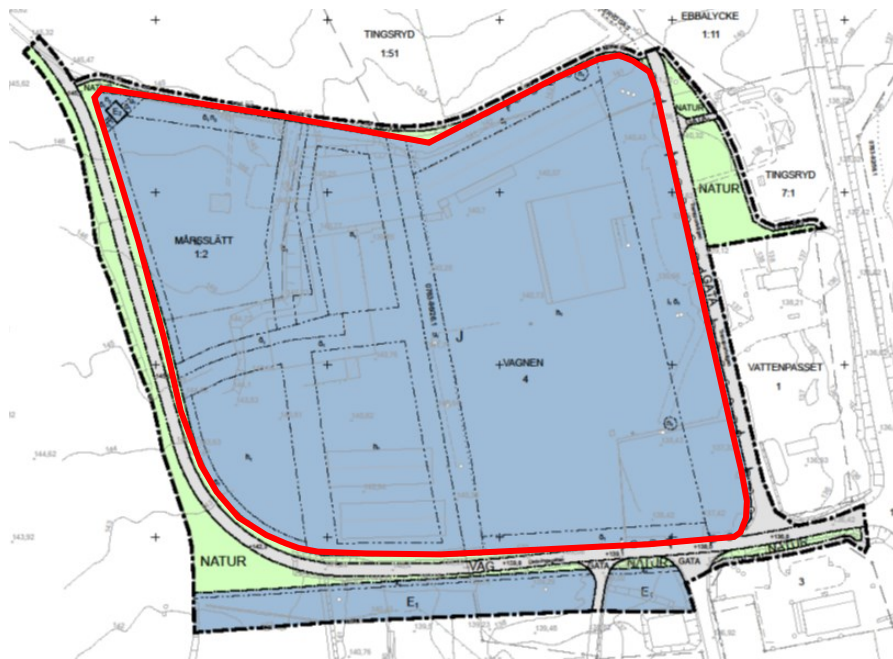
Bestämmelsen JP- Industripark tas bort. Detta för att anpassas till pågående markanvändning inom planområdet. Det finns inte några träd eller någon grönska kvar inom kvartersmarken. Bestämmelsen JP- Industripark delar även upp området i olika kvarter, vilket inte är aktuellt för den befintliga verksamheten.

Genomförandetid

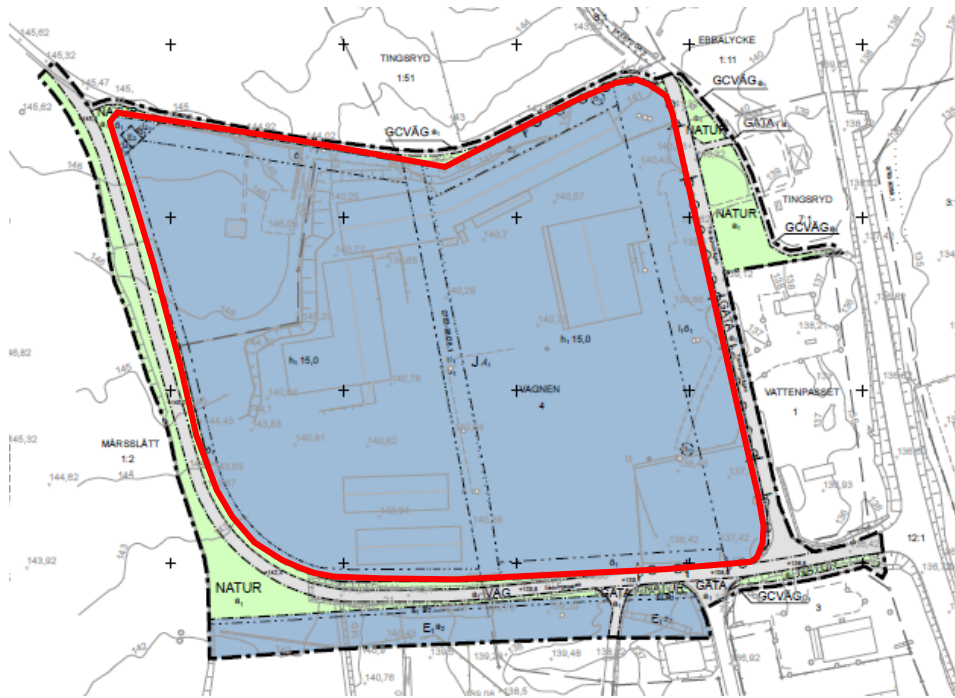
Genomförandetiden för detaljplanen *0763-P94/10, Västra industriområdet Mårsslätt 1:2 m fl.* gick ut 2008-12-31. Delen som ändras ges ny genomförandetid som gäller 60 månader från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning.



Plankarta före ändringen med markerat område som berör planändringen.



Digitaliserad detaljplan före ändringen med markerat område som berör planändringen.



Plankarta efter planändringen med markerat område som berör planändringen.

KONSEKVENSER

Trafik och trafikbuller

Planändringens möjliggörande till ökad byggrätt samt höjddreglering bedöms endast ha marginell påverkan på trafiken till och från området genom viss ökning av transporter. Planändringen möjliggör en så pass liten utökning att befintlig infrastruktur bedöms som tillräcklig.

Industribuller

En utökad byggrätt samt ökad höjddreglering medför inte en direkt koppling till ökat buller inom verksamhetsområdet. Planförslaget syftar inte till att utöka verksamheten i en sådan omfattning att gällande miljötillstånd inte kan uppfyllas.

Dagvatten

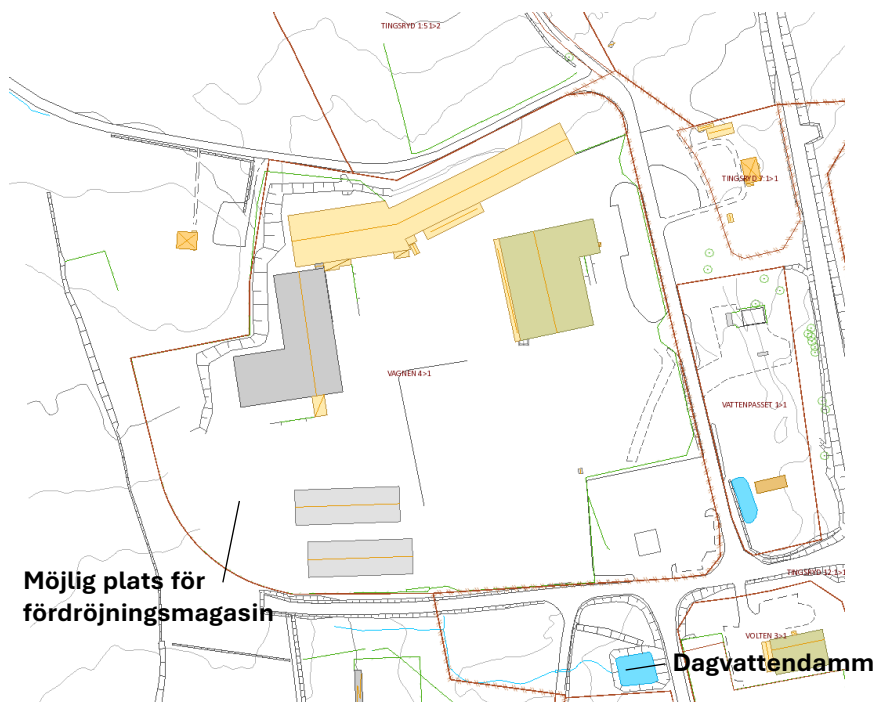
Större delen av kvartersmarken för industri ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvatten leds via dagvattenoder till en dagvattendamm söder om fastighet Vagnen 4. Förutsättningar finns för rening inom fastigheten innan dagvattnet når det kommunala

dagvattensystemet, dels genom mark som icke är hårdjord och dels genom infiltrationsdike.

För att omhänderta dagvattnet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten finns möjlighet att anlägga ett fördröjningsmagasin som ansluter till de befintliga dagvattenledningarna i västra delen av fastighet Vagnen 4.

Planändringen innebär inte någon ändrad markanvändningen eller utökning av användningsområdet för industri. Planändringen möjliggör en ökad byggrätt och att bestämmelsen industripark plockas bort, vilket bidrar till att mer mark kan hårdgöras.

Befintligt dagvattensystem för fastigheten anses vara tillräckligt. Planområdet bedöms därmed inte innebära risk för översvämning vid skyfall.



Miljö kvalitetsnormer

Tiken är recipient för dagvattnet. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) utvisar miljö kvalitetsnormen god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med senare målår 2027.

I dagsläget är den ekologiska statusen i Tiken god. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status.

Dagvatten bedöms kunna vara en av påverkanskällorna på vattenförekomsten. Det aktuella planområdet infiltrerar dagvatten delvis genom mark som icke är hårdgjord och infiltrationsdike. Möjlighet finns även att anlägga sedumtak för att infiltrera dagvatten innan det når recipienten.

Planändring ändrar inte markanvändningen eftersom planområdet sedan tidigare är planlagt för industriändamål, samt att det är en pågående industriverksamhet inom området. Planändringen påverkar inte möjligheten att uppfylla gällande miljökvalitetsnormer.

Barnkonsekvenser

Planändringsförslaget kommer att få en lokal (inom planområdet) påverkan och medför inga negativa konsekvenser för barns behov och rättigheter.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap miljöbalken. Tingsryds kommun bedömer att genomförandet av planändringen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbedömning har därmed inte tagits fram.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

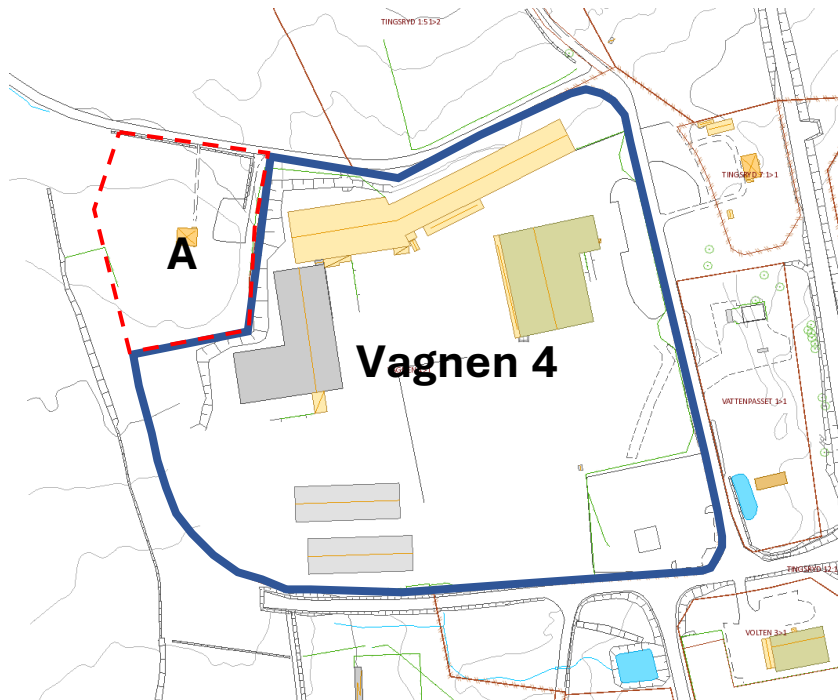
En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan, detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Genomförandetid upphör att gälla 60 månader efter det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Del av marken inom planområdet, område A, planeras att styckas av och säljas till Tingsryds Lastbilscentral ek. för. Markanvisningsavtal är under framtagande. Avtalets huvudsakliga innehåll ska redovisas till granskningskedet.



Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför kostnader för Miljö – och byggnadsförvaltningen som täcks genom planavtal för framtagandet av detaljplanen. Planavtal har tecknats mellan Tingsryds kommun och Tingsryds Lastbilscentral ek. för. fastighet Mårsslätt 1:2 går till Kommunledningsförvaltningen.

Detaljplan och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen bekostas av exploitören. Tingsryds kommun har rätt att ta ut och beräkna gatukostnader i enlighet med plan- och bygglagen.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmark. Tingsryds kommun är huvudman för gatumark och natur samt vatten- och avloppsledningar som ansluter till kvartersmark.

Tekniska frågor

Behov av geoteknisk undersökning i samband med planarbetet föreligger inte eftersom det i dagsläget inte är aktuellt med ändrad användning. Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Dagvattnet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. E.ON Elnät Sverige AB är elnätsägare inom planområdet.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av ansvarig planarkitekt på miljö- och byggnadsförvaltningen, Tingsryds kommun, i samråd med berörda kommunala tjänstepersoner.

Matilda Mether
Planarkitekt

Mariette Lovstedt
Miljö- och byggnadschef

Miljö- och byggnadsförvaltningen