



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

VILLSTADS-HAGHULT 1:160 m fl fastigheter

SMÅLANDSSTENAR

Normalt planförfarande

Planens beteckning	SM 88
Antagen av	Kf 2012-05-24
Vunnit Laga kraft	2012-06-26
Genomförandetiden slut	2022-06-26

INNEHÅLL

INLEDNING	3
MILJÖBEDÖMNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
KÄLLOR	13

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och Bygglagen (PBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta på plankartan

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt behovsbedömning av miljöbedömning med checklista. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse över inkomna synpunkter och likaså efter utställningen, då ett utlåtande upprättas.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att förbättra tillfarten och logistikhanteringen för Weland AB. Detaljplanen syftar också till att pröva möjligheten att bygga till- och på kontorsdelen inom anläggningen samt på sikt eventuellt uppföra en fristående kontorsbyggnad.

Huvuddrag

Inom planområdet bedriver Weland AB tillverkning och bearbetning av stål och plåt. Företaget befinner sig i en expansiv fas och har behov av en rationell hantering av såväl bearbetade produkter som inkommande material. Föreliggande förslag vill visa på hur området skall kunna disponeras på ett effektivt sätt.

Planförslaget visar på möjligheten av att stänga av del av Björkgatan för allmän biltrafik för att skapa denna rationella hantering av inkommande och utgående varor till industriområdet. Avsikten är att skapa ett logistiskt centrum för anläggningen i den östra delen av området som skall kunna fortleva även då fjärrtrafiken leds på nya vägar förbi samhället. Planförslaget har även som syfte att möjliggöra ett ökande behov av kontorslokaler inom området.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Bygg- och miljönämnden fattade beslut om detaljplanen den 3 februari 2010. Stefan Nylén arkitektkontor AB, fick i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan den 16 februari 2010.

Planförfarande och tidplan

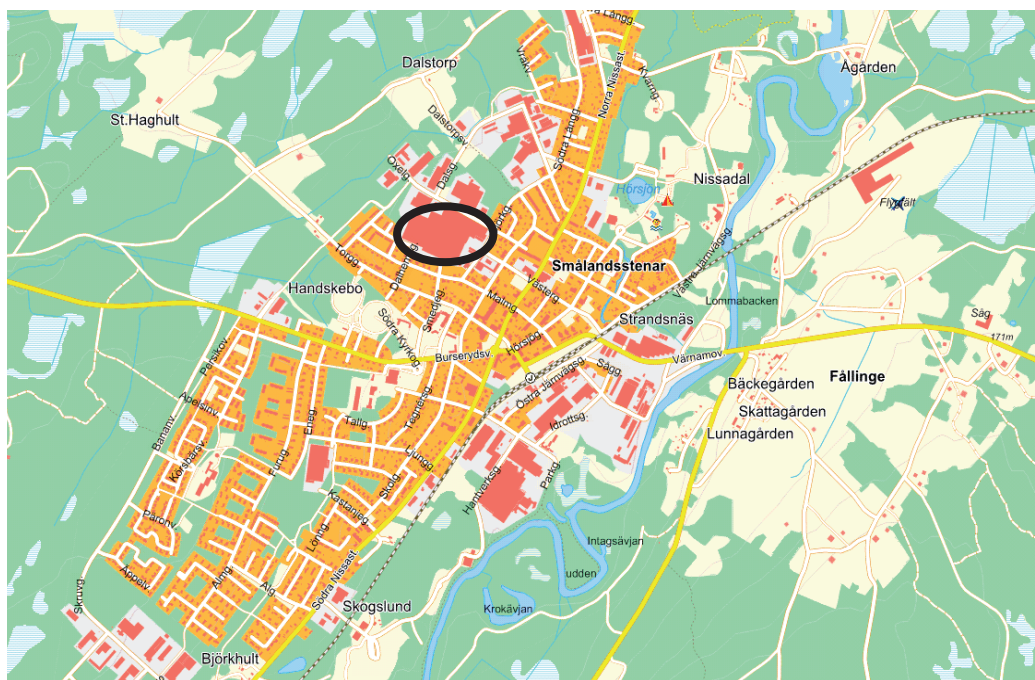
Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste förfarandet är normalt plangenomförande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och kan genomföras med enkelt plangenomförande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Villstads-haghult 1:160 m fl fastigheter handläggs med normalt förfarande utan planprogram och enligt Plan- och bygglagen (SFS 1987:10).

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget inom västra industriområdet i Smålandsstenar, Gislaveds kommun. Området avgränsas i norr av Oxelgatan och en industrifastighet i öster gränsar planområdet till Björkgatan och till ett bebyggt kvarter, i söder gränsar området till Malmgatan, Handskebogatan och till bostadsbebyggelse och i väster gränsar planområdet till naturområde. Planområdet omfattar ca 8,0 ha.



Markägoförhållanden

Fastigheterna Uvekull 2:133, 2:109 samt Villstads-Haghult 1:54, 1:83 och 1:160 ägs av Weland AB. Fastigheterna Villstads-Haghult 1:16, 1:42 och 2:141 samt Fägerhult 2:52 ägs av Gislaveds kommun.



MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap § 18 och MB 6 kap § 11

Inledning

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns som en bilaga. Den avses att kunna samrådats parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Weland AB bedriver verksamhet inom detaljplaneområdet utom inom den del som idag utgör Björkgatan. Avsikten är att förbättra tillfarten till verksamheten för den tunga trafiken vilken väntas förbättra förhållandena även för de omkringboende. Ställningstagandet grundar sig på nedanstående bedömningar att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och kräver därmed inte tillstånd enligt MB 7 kap § 28
- anger inte förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bilaga 1 och 3
- inte bedöms vara av betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan
- inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella, regionala eller lokala miljökvalitetsmål
- inte bedöms ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- inte ge upphov till risker för människors hälsa eller för miljön
- inte bidrar till att miljökvalitetsnormer överskrids, inte påverkar några områden eller någon natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Till planförslaget har även upprättats en behovsbedömning av miljöbedömning i separat dokument.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

FÖP (fördjupad översiktsplan) för Smålandsstenar och Skeppshult

I FÖP:n, antagen av kommunfullmäktige 1999-08-19, § 66, är området utpekad som område för verksamheter (industriområde). I denna översiktsplan är Malmgatan utpekad som huvudväg för tunga fordon till- och från Västra Industriområdet. Kommunstyrelseförvaltningen har utarbetat ett förslag till förändring av FÖP:n innebärande att Västergatan blir ny tillfartsväg för tung trafik till Västra Industriområdet. Kommunstyrelsen beslöt, 2010-01-12, § 4, att föreslå kommunfullmäktige att anta den föreslagna förändringen. Kommunfullmäktige antog 2010-01-28, §6, den föreslagna förändringen. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplaner SM 16 (avser infart och del av Björkgatan) för vilken genomförandetiden har gått ut. Detaljplan SM 75 (kommer att ersättas i sin helhet) har en genomförandetid som slutar 2017-01-04 samt SM83 (avser den del som berör Weland AB) för denna detaljplanen går genomförandetiden ut 2014-05-06. Föreliggande planförslag medger att området får användas för industriverksamhet som inte är störande eller farlig för omgivningen samt för kontorsändamål och idrottsändamål i planområdets sydöstra del.

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av bebyggelse och asfaltytor. Fastigheterna Villstads-Haghult 1:54 och 1:83 samt Uvekull 2:109 utgörs på obebyggda delar av gräsytor bevuxna med träd, framför allt björk.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Planförslaget

Marken inom planområdet är relativt plant och är beläget drygt 146 meter över havsytan. Någon större omformning av befintliga höjder är inte aktuellt.

Illustrationskartan i planförslaget redovisar att en ny fristående kontorsbyggnad kan uppföras i planområdets sydöstra del, inom fastigheterna Uvekull 2:109 samt Villstads-Haghult 1:54 och 1:83. Marken utgörs idag av gräsytor som är bevuxna med kraftiga träd, inom området finns även en fristående villa som behöver rivas när kontoret kommer till stånd. Det föreslagna kontoret avses uppföras i en parkliknande miljö där befintlig vegetation i möjligaste mån bevaras. Inom denna del får även konstutställningslokaler anordnas. Byggnaderna bör ges en "luftighet" och en skala som anpassas till platsen. Området för kontor har på plankartan markerats med användningsbeteckningen K, delvis som en buffert mellan industribyggnaden och bostäderna längs denna delen av Malmgatan och Björkgatan. Nordost om den föreslagna kontorsbyggnaden finns en byggnad (sandlada) för de anställdas fritidsverksamhet, byggnaden anses bevarandevärd varför den i detaljplaner föreslagits att inte få rivas. Fritidsverksamheten har på plankartan givits en särskild användningsbeteckning (Y).

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte utförts i samband med detaljplanens upprättande. I den detaljplan för området, som upprättades av Dan Johansson i juni 2001, sägs marken bestå av morän och på större djup av fast lera. Hela industriytan sägs vara uppgrusad med 0,5 meter naturgrus. I samma detaljplan sägs grundvattenytan ligga 1,2 meter under befintligt industrigolv. Befintliga byggnader har kunnat uppföras utan pålning. I samband med att större maskiner har installerats inom anläggningen har förstärkningsåtgärder behövt vidtas.

I samband med detaljprojektering av nya byggnader eller anläggningar skall geoteknisk undersökning utföras som även ger svar på eventuell förekomst av radon.

Enligt länsstyrelsens kartläggning av eventuellt förorenade områden (2007-10-22) klassas området i branschklass 2, måttlig/stor risk. Marken har använts för industriell verksamhet under lång tid varför det i samband med byggsamråd skall kunna dokumenteras att marken lämpar sig för sökta åtgärder.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelse

Historik och arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Smålandsstenar är ett samhälle som i huvudsak byggts upp efter industrialiseringen av vårt land och som vuxit fram utmed järnvägen och de riksvägar som korsar samhället. De relativt stora industrianläggningar som finns i samhället har inte kunnat förutses i den allmänna planeringen. Denna expansion är ofta en följd av lyckosamma satsningar och en hög och jämn tillväxttakt under långa perioder under mitten av förra seklet. Weland AB är ett bra exempel på denna utveckling.

Weland AB startades 1947 i Smålandsstenar, företaget etablerade sig på Västra industriområdet 1947. På denna plats har man genomfört en kraftig expansion men också etablerat sig på andra orter i landet och även utomlands. I Smålandsstenar har såväl kontors- som produktionslokaler expanderat och verksamhet bedrivs idag i en lokalyta om cirka 60.000 m². Företaget är till ytan ett av de större på orten. Trots att verksamheten har byggts upp under en längre tidperiod har såväl kontorslokaler som produktionslokaler ett sammanhållet utförande. Produktionslokalerna är mestadels uppförda av liggande lättbetongplank medan kontorsdelen är uppförd i rött tegel i en till två våningar.

Förslag

Planförslaget möjliggör mindre tillbyggnader i den östra och sydöstra delen av planområdet, främst rör det sig om byggnader som företaget har behov av för att få en fungerande logistik. Placering, utförande och utformning skall ta hänsyn till den omkringliggande bostadsbebyggelsen så att den inte utsätts för onödig påverkan av buller avgaser eller ljus från fordonen.

Den föreslagna kontorsbyggnaden bör ges ett modernt uttryckssätt och känslan av att vara placerad i en park. En fristående kontorsbyggnad i detta läge borde ge anläggningen den tyngd den förtjänar.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Smålandsstena trafikeras med kollektiv busstrafik med närmaste busshållplats på Nissastigen, två kvarter eller cirka 300 meter från planområdet. Samhället trafikeras även av tåg på sträckan på sträckan Halmstad Nässjö, dessa tåg har personbefordran.

Gång- och cykeltrafik

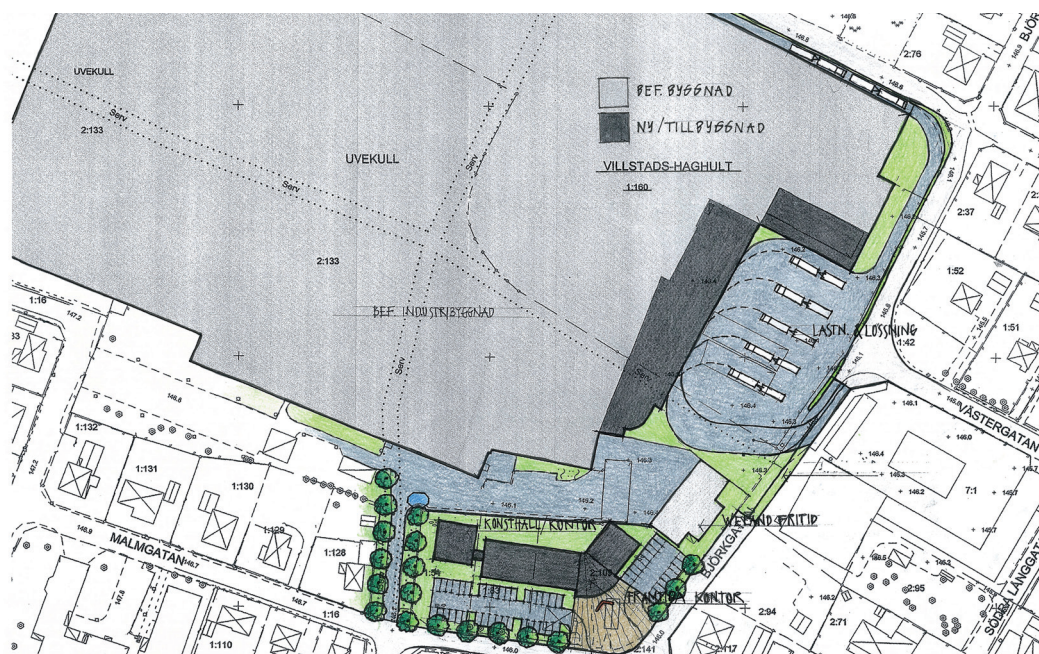
Gång- och cykeltrafiken sker i huvudsak längs gatorna i närområdet. Utmed Kärrvägen i den nordvästra delen av planområdet planerar kommunen att bygga en gc- väg separerad från biltrafiken. Separata gc- vägar är under utbyggnad i samhället.

Biltrafik och gator

Kommunfullmäktige i Gislaved har 2010-01-28 beslutat att revidera den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar och Skeppshult vad avser tung trafik till och från Västra industriområdet som tidigare hänvisades Malmgatan - Björkgatan numera skall använda Västergatan - Björkgatan - Oxelgatan - Kärrvägen - Dalsgatan och Unionsgatan för att sedan ansluta till Nissastigen. Vid en trafkräkning som genomfördes 10-16 juni 2009 framgår att den tunga trafiken till området huvudsakligen använder Västergatan att köra på, av 660 fordon per dygn var 143 tunga (~20%). Motsvarande siffror på Malmgatan, mellan Södra Långgatan och Björkgatan, var totalt 595 fordon varav 18 fordon var tunga (~3%). Som framgår av trafiksiffrorna är det relativt måttlig trafik på omgivande gator.



Oxelgatan sedd från Björkgatan och väster ut. Längs industrifasaden föreslås ett infartsfält för tunga fordon



Skiss på infrastrukturen

Planförslaget

Som delvis framgår ovan föreslås att Björkgatan, mellan Malmgata och Västergatan utgår ur det allmänna gatunätet. Gatan föreslås läggas till fastigheten Villstads-Haghult 1:160. Delen mellan Malmgatan fram till fastigheten Uvekull 2:94 ges servitutsbestämmelse till förmån för angränsande fastigheter. Förändringen innebär dessutom ändrade insatsförhållanden för Räddningstjänsten. De bör därför vara delaktiga i den slutliga utformningen kring Björkgatan. I detaljplanen har marken markerats med y.

Utmed Oxelgatan föreslås ett infartsfält för tunga fordon som kommer norr ifrån. Detta infartsfält föreslås ingå i industriområdet. Bostäderna utmed Björkgatan, som kan utsättas för strålkastarljus från fordonen, ska skyddas från ljuskäglor genom att bländskydd får sättas upp omkring gatukorsningen Oxelgatan-Björkgatan.

Trafik som skall använda sig av ovanstående infartsfält får angöra platsen via den norra huvudvägen för tung trafik (Unionsgatan-Dalsgatan-Kärrvägen-Oxelgatan) enligt den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar och Skeppshult.

Parkering

Befintlig parkering omfattar 108 platser, vilket motsvarar 0,51 platser per anställd. Enligt parkeringsnormen krävs 10 platser per 1000 m² bruttoarea. Befintlig anläggning har en bruttoarea om cirka 60.000 m² innebärande att 600 bilplatser skulle behöva anordnas, vilket är betydligt mer än antalet anställda. Om behov av ytterligare platser skulle föreligga finns möjlighet att anlägga nya i planområdets sydöstra del. Illustrationsplanen redovisar ytterligare 54 bilplatser i planområdets sydöstra del.

Cykelparkering finns i anslutning till områdets infart utmed Malmgatan.

Allmän platsmark

Delar av Björkgatan, mellan Malmgatan och Västergatan, övergår till kvartersmark. Del av denna sträcka hålls öppen för trafik till angränsande fastigheter. En mindre del av Björkgatan (korsningen Björkgatan Oxelgatan) utlagd som allmän platsmark.



Befintlig parkering med infart från Dalbmsgatan

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Företaget använder sig huvudsakligen av naturgas som uppvärmningskälla, åtgången är cirka 49.000 ton per år. Därutöver används cirka 100 ton olja per år.

Fjärrvärme finns inte utbyggt i samhället.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i de angränsande gatorna. Planområdet genomkorsas av dagvattenledningar med dimensionen 600 mm. Dessa ledningar innebär olägenhet för både företaget och kommunen. Lösning bör därför sökas av företaget och kommunen gemensamt.

I övrigt är den tekniska infrastrukturen väl utbyggd i området.

Avfallshantering

Omhändertagandet av hushållsavfall sköts genom kommunens försorg. Övriga restprodukter som verksamheten ger upphov till återvinns i stor utsträckning och sköts av företaget.

Miljöaspekter

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande.

Allmänt

Smålandsstenar är ett samhälle med cirka 4500 invånare. Samhället kännetecknas av en omfattande småindustriverksamhet varvat med bostadshus bestående av framför allt enbostadshus. När industrierna haft behov av att expandera har i vissa fall industrierna trängt undan bostäderna. Förändringarna har i huvudsak skett i samförstånd mellan företag och boende. Samhällets struktur är känd av de boende och förbättringar av den yttre miljön pågår ständigt.

Störande verksamheter

Verksamheter som bedrivs inom Västra Industriområdet ger upphov till störningar i form av buller och utsläpp. Det är av stor vikt att företaget kontinuerligt arbetar med att analysera verksamheten ur risksynpunkt. Det är viktigt att försiktighetsprincipen får råda och att samverkan upprätthålls med myndigheter som har att övervaka verksamheten.

Ljus

Eventuell industriarmatur bör riktas så att bostäderna inte störs av infallande ljus.

Bländskydd för ljuskäglor från lastbilar, som står uppställda utmed Oxelgatan, måste monteras så att bostäderna inte störs. (se tidigare stycke: Biltrafik och gator)

Buller

Den omgivande bostadsbebyggelsen utsätts för buller från såväl verksamheterna som trafiken.

Nedan anges de av naturvårdsverket antagna riktvärdena för externt industribuller som inte bör överskridas vid bostäder.

tid	07-18	18-22	22-07
ekvivalent ljudnivå dB(A)	50	45	40
momentan ljudnivå dB(A)	-	-	55

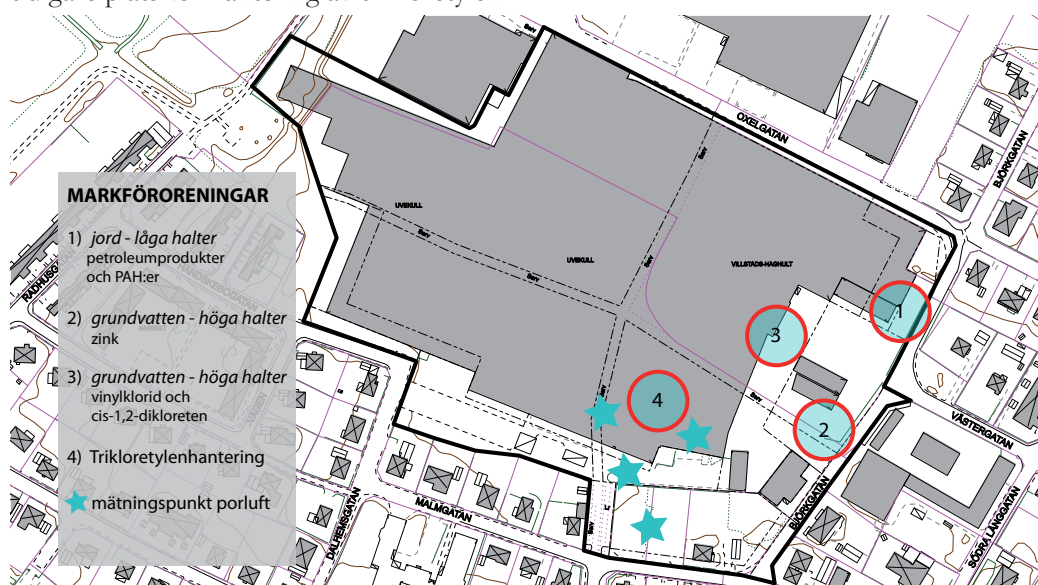
Sön- och helgdagar gäller 45 dB(A) kl 07-18

För industribuller har mätningar utförts, av företagshälsan Nissadalen AB, den 2/3 och 4/3 2010. Mätvärdena understiger gällande ekvivalenta riktvärden enligt ovan. I samband med lastning/lossning uppmättes 56 dB(A) momentant vid korsningen Björkgatan - Västergatan under dagtid.

Nedan anges de av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller vilka gäller för statens verksamheter och används i de allra flesta infrastrukturprojekt. Dessa riktvärden bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder

Vid tillämpningen av riktvärdena i infrastrukturpropositionen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till riktvärdesnivåerna bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Inventering och riskklassning enligt MIFO fas 1 har tagits fram och en översiktlig miljötekniska markundersökning motsvarande MIFO fas 2 har utförts under 2011. Undersökningen utfördes främst i ett område för utbyggnad samt vid nuvarande och tidigare plats för hantering av trikloretylen.



Undersökningarna visat att jorden inte är förorenad av de ämnen som analyserats. Låga halter av petroleumprodukter och PAH:er påträffades i en punkt (se karta, punkt 1), där riktvärden för mindre känslig markanvändningen ej överstegs. Vid grävning och byggnation bör uppmärksamhet iakttagas med avseende på lukt och synlig tecken på förorening.

Överlag visar grundvattenprover i jordlagren på en låg nivå föroreningshalter. Dock överstigs riktvärden kraftigt på en punkt (se karta, punkt 2) och då av zink. Trolig orsak är, enligt rapporten, att zinkhaltigt avfall förvaras på platsen.

Provtagning har utförts på porluft i jorden (se karta) utomhus samt under golvet i industrilokalerna. Alla punkter uppvisar trikloretylen och andra klorerade kolväten, men vinylklorid har inte analyserats i dessa punkter. Högst halter uppmättes vid nuvarande och tidigare trikloretylenhantering (se karta, punkt 3).

Halterna har jämförts med de yrkeshygieniska gränsvärden.

Bedömning

Det finns triförorening under golvet i nuvarande och tidigare trihantering som troligen behöver saneras bort. Föroreningen är inte avgränsad i djup- och sidled och behöver därför utredas ytterligare.

Området med hög halt zink i grundvattnet kan behöva saneras.

Halterna av trikloretylen i porluft har jämförts med yrkeshygieniska gränsvärden, vilket inte är lämpligt när det gäller förorenade områden. En osäkerhet finns också genom att halten vinylklorid inte har analyserats.

Bestämmelser

En administrativ bestämmelse (a_1) införs inom markanvändningen K (= kontor) och Y (= idrott) om att nybyggnation ska utföras med gastät grundläggning, med anledning av de provtagningar som uppvisar höga halter av klorerade kolväten i porluft i jorden.

Vidare införs en administrativ bestämmelse (a_2) inom markanvändningen J (= industri), att innan bygglov beviljas ska markföroreningarna inom, av bygglovet, berört område avgränsas och sanering genomföras.

Medverkande tjänstemän

- Patrik Karlsson Bygg- och miljöförvaltningen
- Maud Enqvist Bygg- och miljöförvaltningen
- Britt-Marie Holmberg Bygg- och miljöförvaltningen
- Ebbe Falk Tekniska förvaltningen
- Dessutom har representanter från de olika förvaltningarna i kommunen deltagit i ett uppstartsmöte och vid detta tillfälle framfört värdefulla synpunkter.

KÄLLOR

- FÖP för Smålandsstenar och Skeppshult

Magnus Runesson
stadsarkitekt