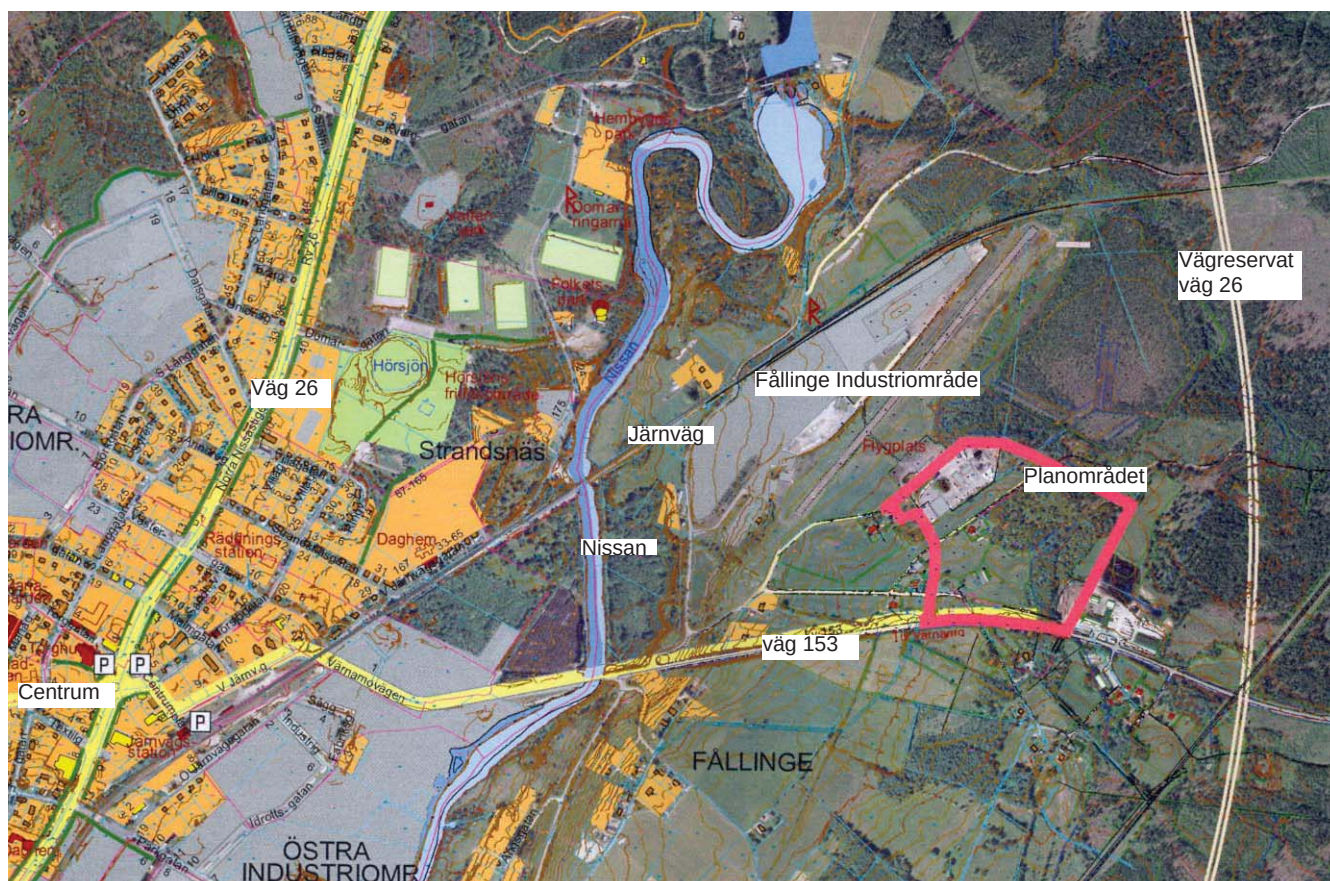


Planens beteckning	SM 87
Antagen av Kf	2011-12-15
Vunnit laga kraft	2012-01-11
Genomförandetidens slut	2017-01-11

Detaljplan för
del av **Nygård 2:1 m fl fastigheter**
Fållinge Industriområde, i **Smålandsstenar**,
Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING



Antagandehandling

Normalt planförfarande

upprättad aug 2011

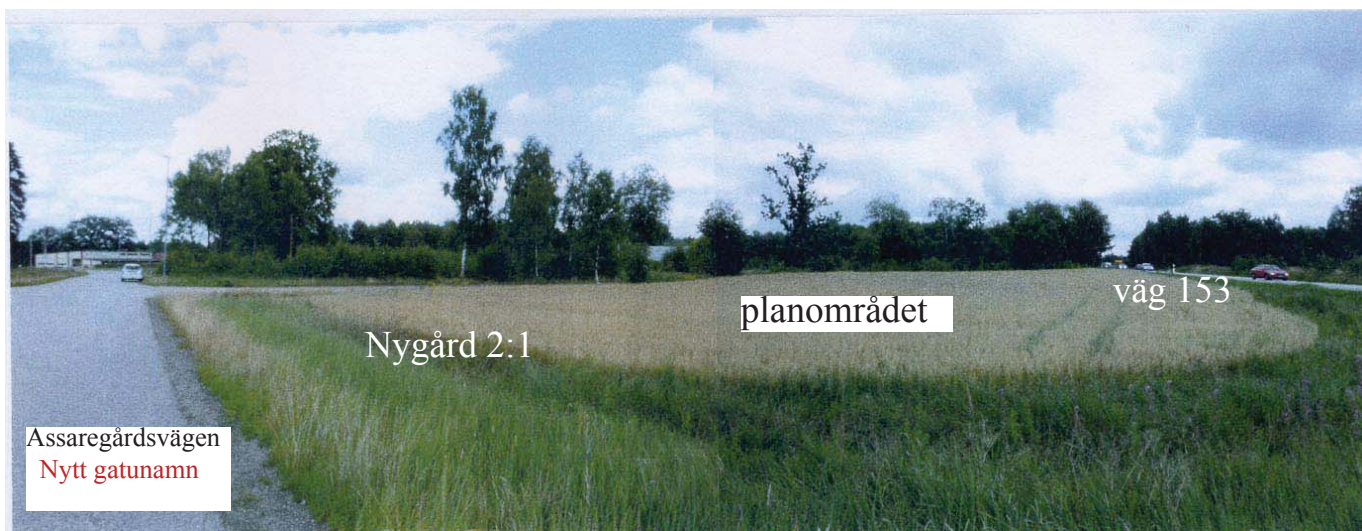
reviderad 17 oktober 2011

Innehåll

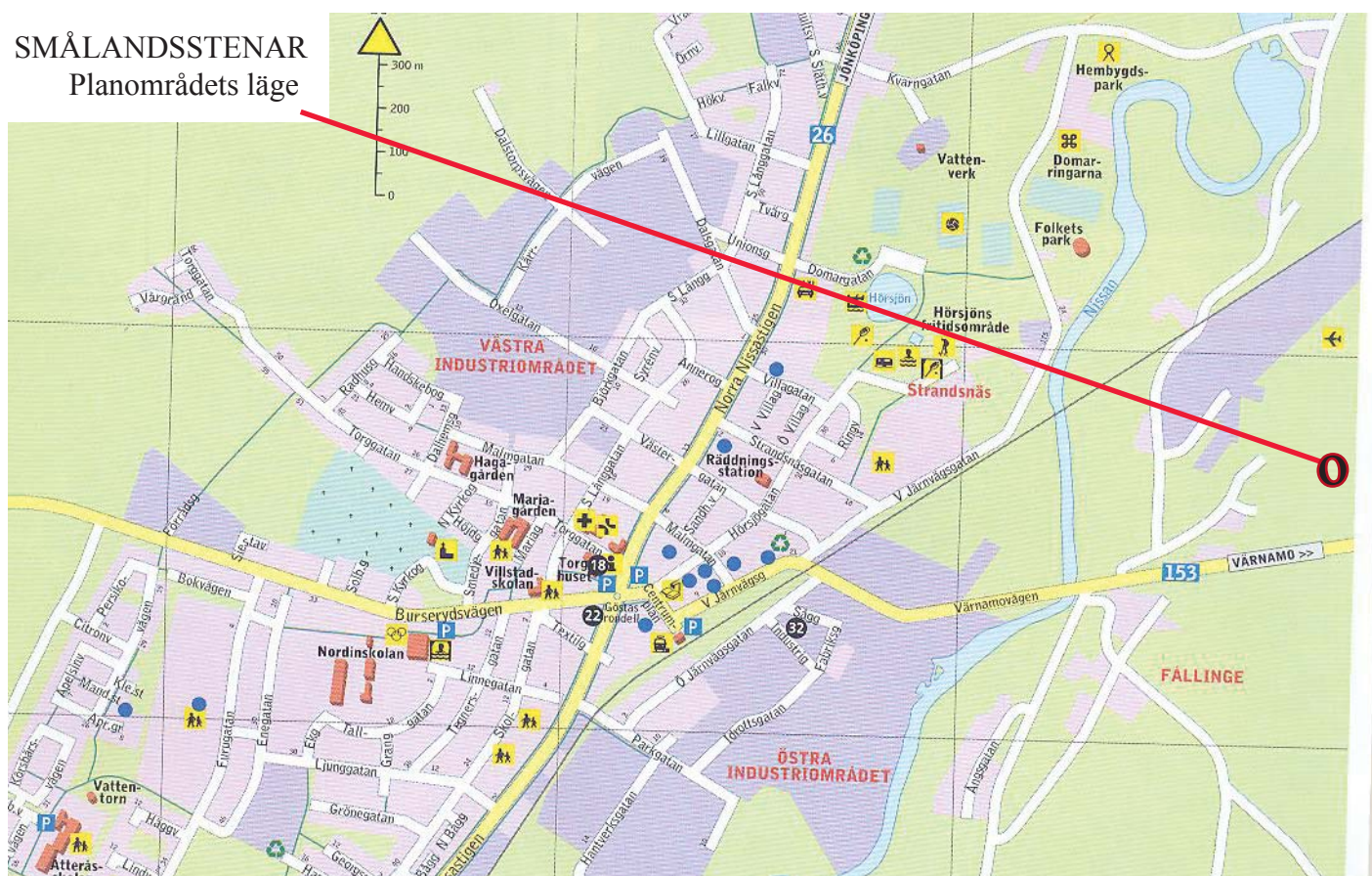
PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Handlingar	
Planens syfte och huvuddrag	1
Planens förenlighet med miljöbalken	
Planområdets läge, Areal, markägförhållanden	
Tidigare ställningstaganden	
Översiktliga planer	2
Miljöbedömning	
Gällande detaljplan	3
Planeringsförutsättningar	
Mark o vegetation	
Bebyggelse	4
Geotekniska förhållanden	
Fornlämningar	5
Radon	
Förorenad mark	
Trafik	
Kollektivtrafik	6
Gång- och cykeltrafik	
Teknisk försörjning: Tele, vatten o avlopp och El	
Förslag till markanvändning	
Bebyggelse	7
Gator, trafik och parkering	
Gång- och cykelvägar	
Vatten och avlopp, Dagvatten	8
Riskhantering	
Störningar	
Administrativa frågor	9
Genomförandebeskrivning	
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
Miljöbedömning, behovsbedömning med checklista	12
Miljö kvalitetsnormer	
Medverkande tjänstemän	16



SMÅLANDSSTENAR Planområdets läge



SAMMANFATTNING

Planens syfte är att skapa förutsättningar att utöka Fällinge industriområde i Smålandsstenar. Planområdet är beläget vid östra infarten till Smålandsstenar, mellan Fällinge industriområde och Värnamovägen (väg 153). Området är ca 12 ha stort och föreslås avsättas för trafikanknuten service och industri i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar. Detaljplanen har dessutom utökats med Kontor och Handel med skrymmande varor, (ej livsmedel). Stor vikt läggs på utformningen av bebyggelsen då den är en del i "porten" till Smålandsstenar från öster.

Detaljplan för Nygård 2:1 m fl fastigheter, Fållinge Industriområde, i Smålandsstenar, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Miljökvalitetsnormer
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar att utöka Fållinge industriområde med ett område för trafikanknuten service, industri och kontor och handel med skrymmande varor (ej livsmedel).

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap miljöbalken (MB), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

MB kapitel 4 behandlar ”särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Planområdet berör inte något av dessa områden. Detaljplaneområdet omfattas därmed inte av kapitel 4.

Enligt kapitel 5 i MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iaktas.

Planområdet berör inte något riksintresse för kulturmiljövård.

För att kunna genomföra intentionerna av gällande översiktsplan och för att tillgodose den efterfrågan på mark som finns i Fållinge har kommunen förvärvat mark i området. Det nu aktuella området bedöms vara lämpligt för den verksamhet som föreslås i planförslaget.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Läge

Planområdet är beläget vid östra infarten av Smålandsstenars samhälle mellan Fållinge industriområde och Värnamovägen (väg 153).

Areal

Planområdet omfattar fastigheterna Nygård 2:1, 2:2, 2:4, Fällinge 10:17 och del av Fällinge 10:10, 10:14 och 1:17. Planområdet är ca 12 ha stort.

Markägoförhållanden

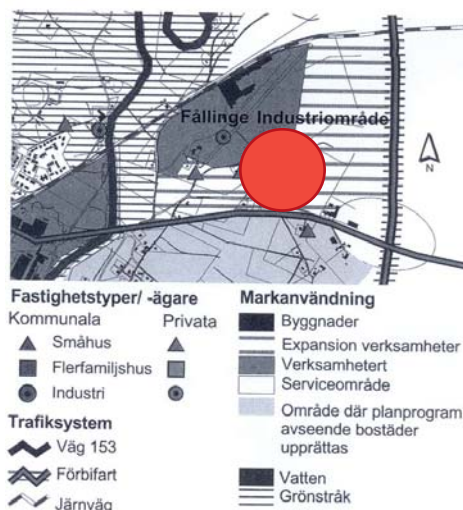
Fastigheterna Nygård 2:1, 2:2, 2:4 samt Fällinge 10:14 och 1:17 ägs av Gislaveds Kommun. De fastigheter som är upptagna i fastighetsförteckningen anses berörda av förslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar, (antagen av Gislaveds kommunfullmäktige 1999-08-19), redovisas en framtida utökning av Fällinge industriområde. Enligt planen skall området avsättas för trafikanknuten service och industri. Ca 450 meter öster om planområdet finns ett vägreservat för en framtida ny väg 26 (Nissastigen) utanför Smålandsstenars samhälle. Stor vikt skall läggas på utformningen av bebyggelsen då den är en del i ”porten” till Smålandsstenar från öster. Inga ytterligare bostadshus bör tillkomma i området.

Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar



Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram

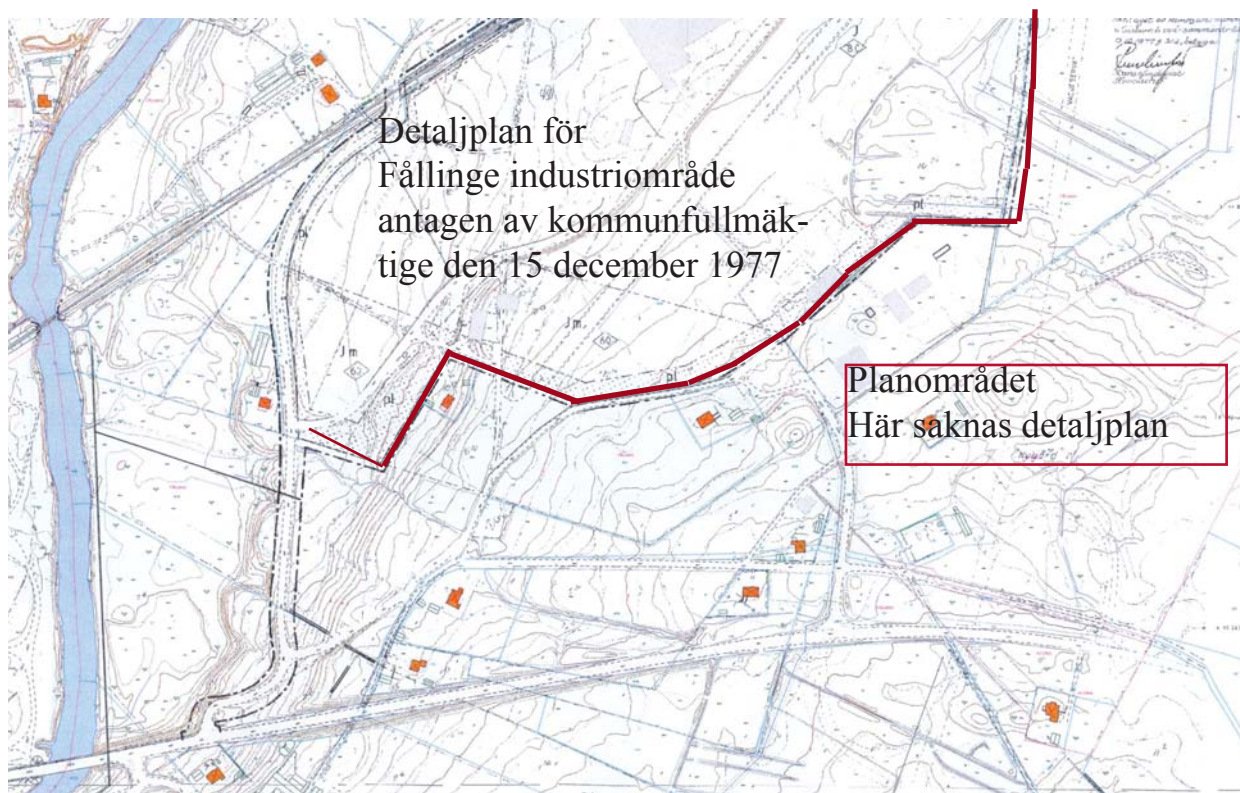
MILJÖBEDÖMNING

En behovsbedömning är genomförd för att utreda huruvida planförslaget bör innehålla en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning. Inga kända naturvärden finns i området och industriområdets läge vid väg 153 och långt från större koncentrationer av bebyggelse gör att området inte bedöms utgöra betydande miljöpåverkan. Kommunen upprättar därför ingen miljökonsekvensbeskrivning för planförslaget.

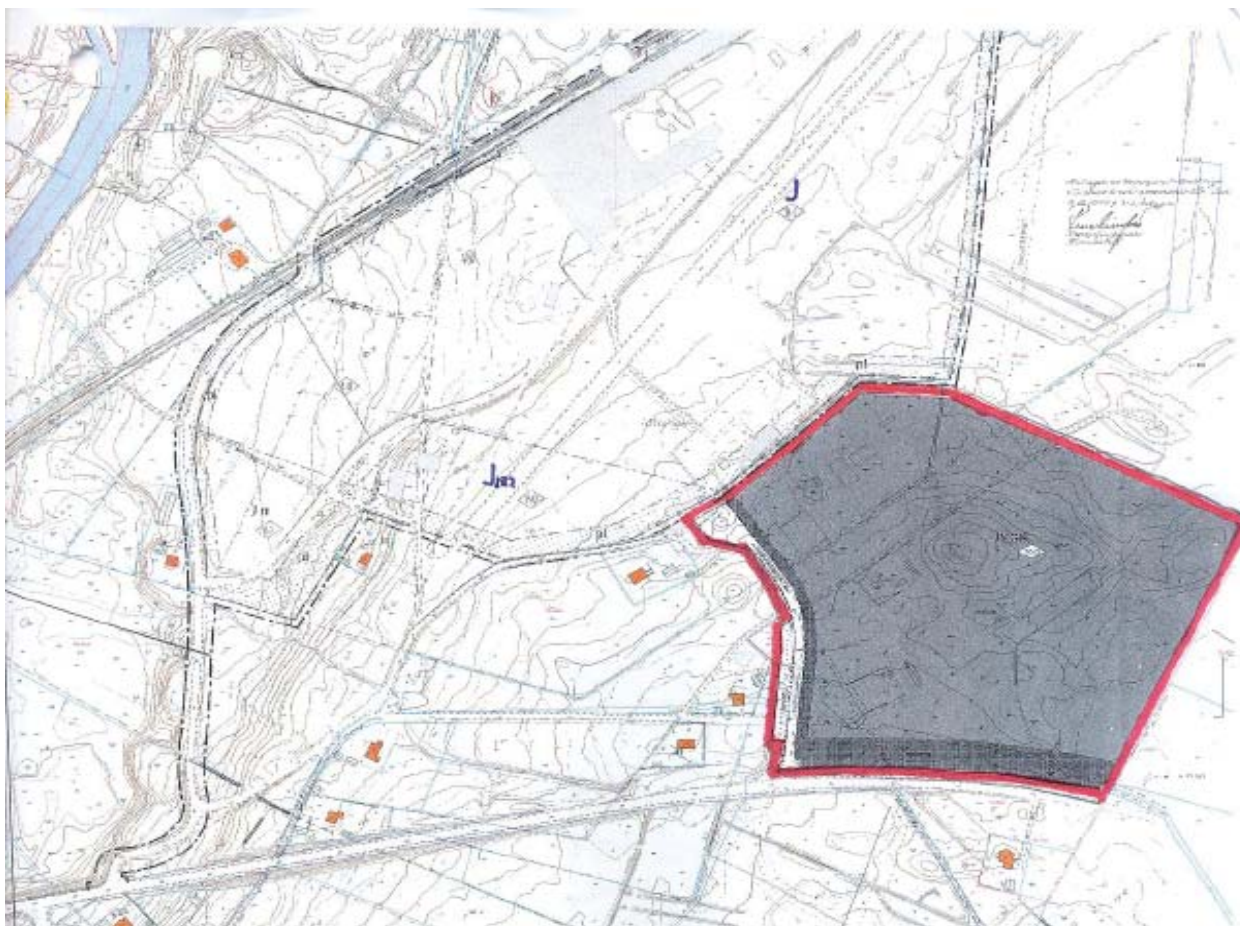
Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag inte av någon detaljplan.

GRÄNSANDE DETALJPLANER



FÖRSLAG TILL NY DETALJPLAN



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

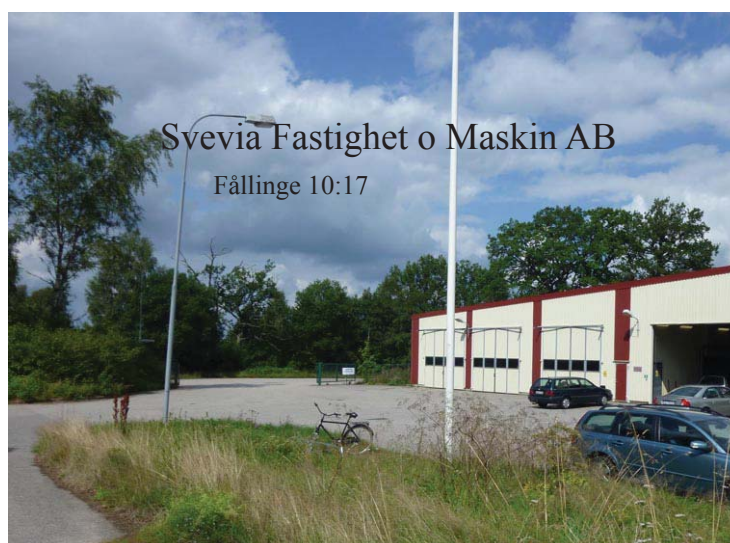
NATUR

Mark och vegetation

Vegetationen på Nygård 2:1 består av åkermark närmast väg 153. Övrig mark består av blandskog. En höjdrygg sträcker sig från mitten av planområdet ut mot skogen i nordost. Marken på fastigheten Fällinge 10:10 består av åkermark. Marken på fastigheten Fällinge 10:17 består mest av asfalterad industrimark.

Bebyggelse

Ett litet torp med tillhörande uthus samt en separat ladugård där bostadshuset har brunnit ner ligger inom planområdet. Kommunen är ägare till båda och har för avsikt att riva båda. Öster om planområdet ligger Andreassons sågverk



Ytterligare 3 byggnader finns på fastigheten Fällinge 10:17.

Byggnaderna tillhör Svevia Fastighet och Maskin AB. Företaget bedriver där en åkeriverksamhet med kontor, lager, och tvätthallar på området.

På västra sidan om Assaregårdsvägen utanför planområdet, ligger 3 bostadshus. Kommunen är ägare till 2 av dem. Markförhandlingar pågår av den tredje fastigheten (Fällinge 1:11) närmast Assaregårdsvägen. Enligt den fördjupade översiktsplanen kan de ligga kvar under planeringsperioden. Bostadshusen är omgärdade av grönska mot industriområdet. Mark avsätts i detaljplanen som skyddszon närmast vägen för att ge möjlighet att uppföra ett bullerplank eller skyddsplantering om det visar sig att bullervärden eller ljusstörningar blir sådana att de behöver åtgärdas.

Bilderna är tagna från befintliga Assaregårdsvägen.





Norr om planområdet ligger Fällinge industriområde med AB Varmförzinkning samt Fällinge flygplats. Flygplatsen ägs av fötetaget.

Geotekniska förhållanden

Planförslaget har inte föregåtts av någon detaljerad geoteknisk utredning på fastigheten Nygård 2:1. Detta bör göras när man vet var byggnaderna kommer att placeras. En geoteknisk utredning har däremot gjorts 1984 av VIAK AB för området för den tidigare Vågstationen på fastigheten Fällinge 10:17. Enligt denna består jorden i ytan av mullhaltig silt i den västra delen och i borrhälen längst ut i nordost av torv. Under ytlagren följer lerig silt som vilar på siltig sand och siltig morän. Grundvattnet stod vid tillfället mellan 1,3 – 3,0 meter under markytan. Längst ut i nordost stod grundvattnet 0,3 m under markytan.

Fornlämningar

Området har visat sig innehålla nyupptäckta gravplatser och odlingsterrasser inom området. Gislaveds kommun har inkommit med en anhållan till Jönköpings läns museum om tillstånd för en arkeologisk förundersökning. En utgrävning kommer att starta så fort det är möjligt och beräknas vara klar under sommaren 2013.

Radon

Området ligger inom normalriskområde på gränsen till lågriskområde enligt kommunens översiktliga radonundersökning vilket medför ett radonskyddat utförande. Detta föreslås ske genom att alla genomföringar i geokonstruktioner mot mark tätas med gummimanschett eller mjukfog vilket syftar till att reducera risken för inträngning av radonhaltig jordluft in i byggnaderna.

Förorenad mark

Vid före detta vågstationen, på fastigheten Fällinge 10:17 har SWECO Environment AB i Malmö utfört en miljöteknisk markundersökning i syfte att ta reda på om det finns några föroreningar av betydelse inom fastigheten. Analyserade jord- och grundvattenprover visar generellt sett på låga eller mycket låga halter av oljekolväten, metaller och klorider med ett par undantag. Undantaget är 2 punkter som visar på förhöjda halter i grundvattnet av barium och nickel och klorid. Sweco rekommenderar kontroll och tömning av befintliga oljeavskiljare vilket de anser vara tillräckligt. Inga ytterligare åtgärder krävs. Även inom fastigheten Nygård 2:1 finns det ett område där det har varit ett mindre åkeri och detta har också undersökas miljötekniskt. Eventuella föroreningar tas ut för nya byggnader uppföras.

Trafik

Planområdet har en befintlig väganslutning till Värnamovägen (väg 153).

Hastigheten på väg 153 är 70 km vid planområdet.



Kollektivtrafik

Smålandsstenar trafikeras med kollektiv busstrafik med närmaste busshållplats på stationen i Smålandsstenar som ligger ca 900 meter från planområdet. Tåg som har personbefordran, på sträckan Halmstad - Nässjö, stannar också i samhället.

Gång- och cykeltrafik

Enligt kommunens gång- och cykelvägsplan (antagen av kommunfullmäktige 2006-12-14) finns en planerad gång- och cykelväg på Värnamovägen fram till Nissan och avfarten till Fällinge by. Ett nytt industriområde i det planerade läget bör kunna nås med cykel på ett trafiksäkert sätt.

El och Tele

Befintliga el- och teleledningar som finns inom planområdet planeras flyttas utmed Assaregårdsvägen där nya u- områden har placerats.

Gas

Ingen gas finns framdragen i området

Vatten och avlopp

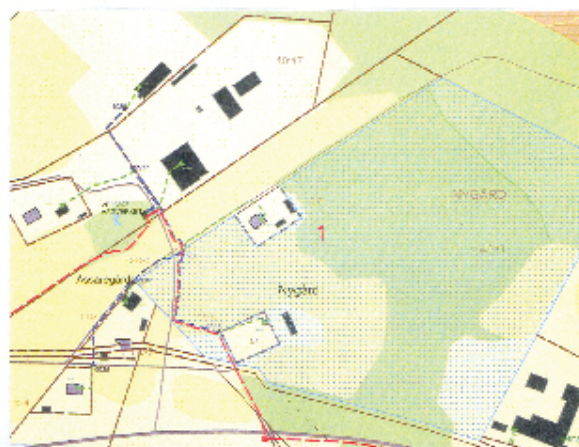
Kommunalt vatten finns framdraget till området och anslutning kan ske vid Assaregårdsvägen. Avlopps- och dagvattenledningar saknas i området

Ledningsuppgifter för Nygård 2:1 m fl fastigheter

Sk



Ledningsuppgifter för tele, från Eitel Networks Infranet AD - Skanov



Ledningsuppgifter för el, från E.ON



Ledningsuppgifter för gas



Ledningsuppgifter för vatten, avlopp saknas

FÖRSLAG TILL MARKANVÄNDNING, Bebyggelseområden

Planförslaget omfattar ca 12 ha mark som tas i anspråk för trafikanknuten serviceverksamhet industri, handel med skrymmande varor och kontor. Infart till området sker från väg 153 via Assaregårdsvägen.

Planbestämmelserna tillåter en byggnadshöjd på max 12 meter:

J Industri, partihandel

K Kontor , Hotell och konferens

G Bilservice, bilförsäljning, vägrestrang, motell

H₁ Handel med skrymmande varor, ej livsmedel

Med **J Industri** menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager, och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom industrifastigheter. Mindre personalbutiker kan förekomma.

Till begreppet **K Kontor** räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen t.ex saknar utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma.

G Bilservice är ett begrepp som omfattar service både till bilar och bilister. Det förstnämnda gäller bilförsäljning, biluppställning, bilreparation samt försäljning av drivmedel och tillbehör. Tillverkning av bilar ingår inte. Till bilservice hör toaletter, kiosker, vägrestranger och motell. I en bilserviceanläggning får normalt som kompletterande verksamhet även saluföras produkter som verktyg och vissa dagligvaror. Industrikvarteret utmed väg 153 börjar vid vägområdet. Byggnader kan placeras 35 meter från vägområdet, d v s direkt efter det område som är prickat. På prickad mark får parkering ske.

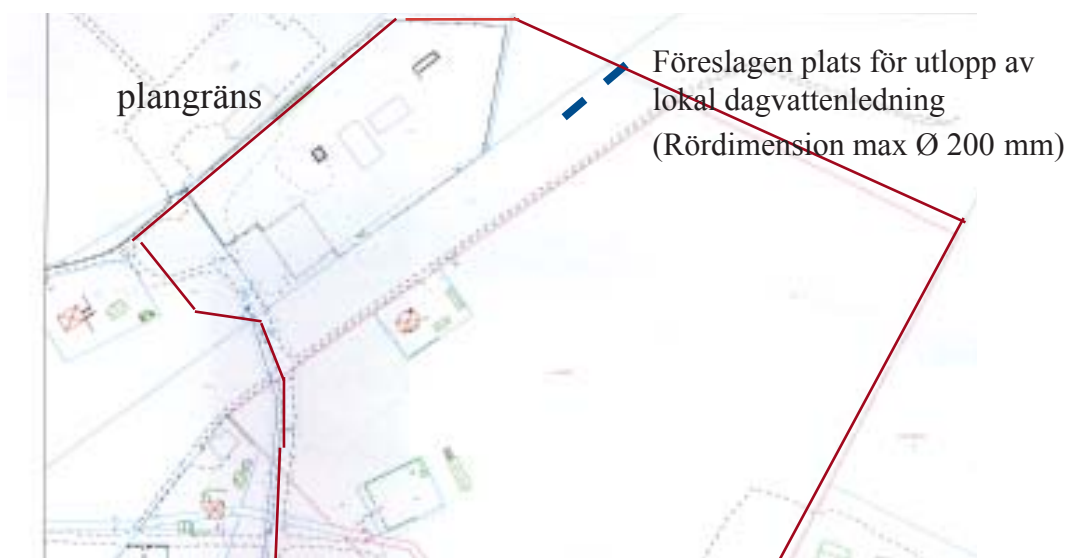
Med beteckningen **H₁** menas Handel med skrymmande varor, ej livsmedel.

Gator och trafik Parkering

Den befintliga infartsvägen som finns in i planområdet från väg 153 föreslås få namnet Assaregårdsvägen och blir även infart till nya industriområdet. För att göra den befintliga avfarten från Värnamovägen (väg 153) så trafiksäker som möjligt kommer den att förbättras med refuger och belysning samt vänstersvängfält. Detta kräver en breddning av vägen med ca 250 m². Kostnaden uppskattas till ca 0,85 mkr. I kostnaden ingår vägyta, skyltning, målning samt belysning (högmast) En skogsbilväg går genom planområdet (ga4) som har utfart mot väg153. Denna skogsväg kan flyttas mot norr om det behövs i framtiden. På fastigheten Nygård 2:1 bör inte parkeringar placeras närmast Assaregårdsvägen för att undvika ljuskäglor in mot bostaden på motsatt sida av vägen. Skyddsavståndet till väg 153 är byggnadsfritt 35 meter från vägkant. Parkering får ej komma närmare väg 153 än 15 meter från asfaltskanten. och måste utformas på så sätt att fordon på väg 153 ej riskerar att bländas.

Vatten och avlopp Förslaget innebär att ett nytt verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten (VS) bildas för planområdet. Ett nytt 6 meter brett u- område för en framtida ledning placeras på kvartersmark utefter väg 153.

Dagvatten Dagvatten skall tas omhand lokalt inom området med målsättningen att dagvattenmängden ut från området inte ska öka jämfört med nuvarande mängder. Inget verksamhetsområde för dagvatten bildas. Inom kvartersmark blir det respektive exploatörs ansvar att lösa dagvattenhanteringen.



Plats för utloppet är lämpligast i i plangränsen mellan fastighetsgränserna Fällinge 10:14, 10:10 ut mot Fällinge 10:13.

Kommunen ansvarar för hanteringen av dagvatten inom allmän plats (Assaregårdsvägen).

El-Tele Befintliga el- och tele ledningar inne på fastigheten Nygård 2:1 kommer att flyttas till nytt u- område förlagd utmed Assaregårdsvägen.

Gång- o cykelväg Tekniska kontoret har för avsikt att bygga en ny gång-och cykelväg till planområdet på den gamla landsvägen till Nygård.

Riskhantering Det är i dagsläget osäkert vad det blir för hantering av farligt gods m.m.. Industri och bilservice har förmodligen hantering av kemiska produkter, farligt avfall och vissa brandfarliga varor.

Störningar **Trafikbuller**
Trafikmängden på 153:an är 3.500 fordon/ dygn varav 7 % är tung trafik. Vägens hastighet är 70 km. Maxvärdet för trafikbuller är 70 dBA för väg. Det kommer att bli trafikbuller även från Assaregårdsvägen som kan störa bostäderna väster om vägen. Alla bostadsfastigheterna utmed Assaregårdsvägen ägs av Gislaveds kommun utom en som är fastigheten Fällinge 1:11. Markförhandlingar pågår mellan kommunen och fastighetsägaren. Fastigheterna beräknas kunna ligga kvar under planeringsperioden eftersom bullerdämpande åtgärder och ljusavskärmande anordningar finns med i planförslaget. Inga nya bostadshus bör tillkomma närmast planområdet.

En bullerberäkning har utförts för fastigheten Fällinge 1:11. Den visar på ekvivalentnivå på 47 dBA och maxnivå på 59 dBA, 80 meter in från väg 153. På grund av att fordonshastigheten på väg 153 ofta är högre än den skyltade, 70 km / tim, är bullernivåerna troligtvis något högre än vad trafikmängden normalt skulle medföra. Hur mycket trafiken på Assaregårdsvägen kommer att öka beror på vilka verksamheter som etablerar sig i området. Om ljudnivån i framtiden visar sig vara för hög vid bostaden bör ett bullerplank uppföras och treglasfönster sättas in i bostaden för att klara en god ljudmiljö både utomhus och inomhus. Detaljplanen har därför fått ett skyddsområde mellan fastigheten Fällinge 1:11 och Assaregårdsvägen som gör det möjligt att dämpa oljud och icke önskvärda ljuskäglor från det framtida industriområdet. Skyddsområdet är placerat på kvartersmark och ingår i genomförandeansvaret för industriområdet. Placerar man kontor närmast Assaregårdsvägen kan man förebygga mycket problem av störningar.

Industribuller, luftföroreningar (skyddsavstånd)

I Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" redovisas riktvärden för skyddsavstånd mellan bostäder och olika former av verksamheter. Avstånden räknas normalt från bostad till närmaste riskfyllda eller störande verksamhet. Riktvärdena utgör vägledning för integrering i såväl befintlig som ny bebyggelse, skapade av industrier vid etablerade bostäder eller omvänt. Individuell bedömning är dock alltid nödvändig. Skyddsavstånd kan behövas kombineras med andra åtgärder t ex invallning, diken etc. Åtgärder vid källan bör alltid prioriteras. Det innebär att de skall lösas av de verksamheter som skall exploatera området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är satt till 5 år. Genomförandetiden räknas från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planerare Britt Benjaminsson. Medverkande på bygg- och miljöförvaltningen har i varit planarkitekt Emma Engleson, miljö- och hälso-skyddsinspektörer Maud Enqvist och Marina Thelin. Från övriga kommunen har Josipa Kuzele, projektör, tekniska kontoret samt kommunekolog Bengt-Göran Ericsson deltagit.

Gislaveds kommun

Bygg- och miljöförvaltningen.

aug 2011 rev oktober -11

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande. Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Målsättningen är att nedanstående tidplan skall gälla för detaljplanens utarbetande. Planen sänds ut på samråd till länsstyrelsen, berörda grannar och andra som anses ha intresse av planen.

Samråd 2 mån	våren 2011
Utställning	3 veckor september 2011
Antagande (Kf)	hösten 2011
Laga kraft (tidigast)	december 2011

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid föreslås vara fem år efter det att den vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap Gislaveds kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. (Föreslaget nytt gatunamn Assaregårdsvägen)

Ansvarsfördelning Ansvaret att genomföra planen fördelas enligt följande:

Kommunen	- allmän plats
Fastighetsägare	- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark
Ledningsägare	- eventuella flyttningar av ledningar

Avtal m.m. Kommunen har träffat avtal med Trafikverket som reglerar genomförandet av vänstersvängfält vid befintlig väganslutning till den allmänna vägen väg 153.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare Fastigheterna Fållinge 1:17, 10:14, 2:2, 2:4, Nygård 2:1 samt gatumark inom planområdet ägs av Gislaveds kommun. För angränsande fastigheter se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning Planutformningen innebär att den del av fastigheten Fållinge 10:10, 10:14, 1:17 och Nygård 2:1 som utgör mark för allmän plats (Assaregårdsgatan) regleras till en kommunalt ägd fastighet. Delar av den kommunägda marken inom planområdet kommer genom fastighetsreglering att ombildas till lämplig industritomt.

Ledningsrätt Ansvaret för att trygga rättigheten för befintlig el- och teleledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader Gislaveds kommuns kostnader för detaljplanen och dess genomförande består främst av ombyggnad av avfarten från Väg 153 med vänstersvängfält (uppskattad kostnad 850 000 kr) samt utbyggnad av spillvattenledningar och gång-och cykelväg. (uppskattad kostnad 1,5 milj kr)

Intäkter Kommunens intäkter kommer främst genom tomtförsäljning och anslutningsavgifter för VA.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator m.m För att möjliggöra utbyggnaden av industriområdet behöver den befintliga avfarten från (väg 153) Värnamovägen göras mer trafiksäker. Trafikverket avser därför att bygga ut med refuger och belysning. Kostnaden uppskattas till ca 850.000 kr.

Vatten och avlopp Kommunen är ansvarig för att spillvattenledningar byggs ut i området och att verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten (VS) bildas.

Dagvatten Dagvattenutredning skall redovisas av respektive exploatör senast i samband med bygglovsprövning.

El, tele och En befintlig 10 KV el-ledning går genom området vid fastigheten Nygård 2:4 och ut till en transformator vid Värnamovägen. Även teleledningar går genom området. Ledningarna kommer att flyttas till nya u-område utmed

Geoteknik Planförslaget har inte föregåtts av någon detaljerad geoteknisk utredning. Detta bör göras när man vet var byggnaderna kommer att placeras och skall redovisas i samband med bygglovprövning.

Övrig Genomförandebeskrivningen har upprättats av planerare Britt Benjaminsson i samarbete med lantmätare Erling Enochson.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för del av Nygård 2:1 m fl fastigheter Fällinge Industriområde i Smålandsstenar

SYFTE

Detaljplaner ska enligt Miljöbalken (MB) miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om det vid en behovsbedömning konstateras att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planförslaget, så att en hållbar utveckling främjas.

PLANUPPDRAGET

Detaljplanens syfte är att utreda förutsättningarna för att i det aktuella området utöka Fällinge Industriområde med trafikanknuten service och industri. Verksamheterna ska utgöra komplement till nuvarande utbud.

Planområdet ligger strategiskt vid östra infarten till Smålandsstenars samhälle, utmed Värnamovägen (väg 153).

I den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar, (antagen av Gislaveds kommunfullmäktige 1999-08-19), redovisas områdets markanvändning som en framtida utökning av Fällinge industriområde. Enligt översiktsplanen skall området avsättas för trafikanknuten service, kontor och industri. Ca 450 meter öster om planområdet finns ett vägreservat för en framtida ny väg 26 (Nissastigen) utanför Smålandsstenars samhälle.

Planarbetet har initierats av Gislaveds kommun.

PLANENS STYRANDE EGENSKAPER

Planförslaget intention är att hela området skall användas för Industri (J). För att möjliggöra försäljning av drivmedel kommer planen att tillåta att bilservice (G) inrymmes. Planen tillåter också att etablering av kontorsverksamhet (K) samt Handel med skrymmande varor (ej livsmedel). Planen kommer att styra byggnadshöjden till 12 meter.

STÄLLNINGSTAGANDE

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. 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 natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

CHECKLISTA FÖR DETALJPLANER

Nygård 2:1 Fållinge Industriområde
Smålandsstenar

BEHOVSBEDÖMNING

FAKTORER	INVERKAN		KOMMENTAR
	ja	nej	
PLATSEN			
Gällande regleringar och skyddsvärden			
<i>Berörs området av 3-4 kap Miljöbalken? (särskilda hushållningsbestämmelser, riksintresse för natur-, kulturminnesvård och rörligt friluftsliv)</i>		X	Berörs inte Nissan som är riksintresse för naturvården ligger 700 meter väster om planområdet En skogsväg löper genom området vilket tyder på att området används för att idka skogsbruk
<i>Berörs området av 7 kap Miljöbalken? (strandskydd, biotopskydd, natur- kulturreservat)</i>		X	Det finns inget dokumenterat biologiskt värde- fullt i det område som berörs.
<i>Berörs området av internationella konventioner? (Natura 2000, UNESCO Världsarv etc)</i>		X	
<i>Berörs området av byggnads- och fornminnen</i>		X	Inga fornminnen finns registrerade.
<i>Berörs området av överskridande av miljökvalitetsnormen?</i>		X	Inga överskridande bedöms föreligga
<i>Innehåller området höga naturvärden (Utpekad i naturvårdsprogram eller nyckelbiotop)</i>		X	
<i>Är området ekologiskt känsligt, belagt med andra restriktioner? (förorenad mark)</i>	X		Analyserad jord- och grundvattenprover visar på låga halter av markföroreningar på fastigheten Fållinge 1:17 undantaget 2 punkter som har förhöjda halter barium, nickel och klorid.
<i>Är området opåverkat eller har det känsliga värden ur boendesynpunkt? (oexploaterat, bullerfri zon, närrekreation)</i>	X		Området är till stor del påverkat av jordbruks- verksamhet och närheten till Andreassons sågverk

BEHOVSBEDÖMNING

Nygård 2:1 Fällinge Industriområde
Smålandsstenar

FAKTORER	INVERKAN		KOMMENTAR
DETALJPLANEN			
Förändringar i samband med ny detaljplan	ja	nej	
<i>Förändrad markanvändning?</i>	X		Planområdet har inte varit planlagt tidigare.
<i>Ökad exploateringsgrad?</i>	X		Ny bebyggelse för Trafikanknuten service, kontor, Handel och Industri föreslås
<i>Behov av följdinvesteringar? (Infrastruktur, vägar, VA, energi)</i>	X		Ombyggnation av avfarten från väg 153 Nya refuger och belysning Ny vändplan Utbyggnad av spillvattennätet
<i>Medför planen att MKN överskrids eller att avsteg görs från riktvärden (luftföroreningar, buller)</i>		X	Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas Risk finns för att riktvärdena för trafikbuller tillsammans med industribuller kommer att överskridas.
<i>Kräver föreslagna verksamheter eller planens genomförande anmälan eller tillstånd enl MB?</i>		X	Eventuell kulvertering, rensning, breddning etc. av bäck /dike utanför planområdet kan kräva anmälan till Länsstyrelsen
<i>Kan ett genomförande av planen medföra så negativa effekter att förebyggande åtgärder eller kompensationsåtgärder behöver vidtas?</i>	X		Eventuell kompensationsåtgärd för buller och ljus kan komma att krävas. Skyddszon finns på detaljplanen utmed Assaregårdsvägen

PÅVERKAN effekter på miljön	ja	Liten/ ingen	
<i>Planens negativa inverkan på marken? (Instabilitet, sättningar, erosion, rasrisk etc)</i>		X	De geotekniska förhållandena inom området är troligen gynnsamma ur grundläggningssynpunkt. Undersökning görs i samband med bygglovgivningen
<i>Användningen av energi, vatten och andra naturresurser.</i>		X	Planen styr inte hur byggnader placeras eller att energiförbrukningen ska optimeras eller att området ska anslutas till fjärrvärmeanläggning.
<i>Tillgång till natur- och grönområden</i>		X	Påverkas endast i begränsad omfattning då en väg finns kvar för genomfart av angränsande fastighet
<i>Utveckling och bevarande av biologiska mångfald</i>		X	Påverkas endast i begränsad omfattning. Vattenförande dike genom området kommer största delen att bibehållas öppet. Uppsamlingsdamm och en naturligare dragning av diket kan öka mångfalden.
<i>Utformning och lokalisering av transporter och transportanläggningar.</i>	X		Trafiken leds till området från stora trafikleder vilket är positivt. Transporterna från andra kommuner kan öka och även lokala transporter till området ökar.
<i>Skadliga luftföroreningar, bullerstörningar eller andra hälso- eller säkerhetsrisker</i>	X		Största påverkan är troligtvis buller, luftföroreningarna och ljuskäglor från trafiken till och från området.samt påverkan av buller , ljus, avgaser, olycksrisk i samband med lastning och lossning av farligt gods.

Detaljplan för fastigheten Nygård 2:1, Fällinge Industriområde i Smålandsstenar, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Miljökvalitetsnormer

Syftet med Miljökvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljökvalitetsnormen är ett gränsvärde som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljökvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande. I Jönköpings län anses biltrafiken i tätorter orsakar de största hälsoproblemen. Problemmiljöer är främst de vid högt trafikerade gator och trafikplatser. De ämnen med koppling till normerna som är i störst behov för bedömningar och eventuella mätningar i länet är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10).

För att bedöma hur detaljplanen klarar fastlagda miljökvalitetsnormer har den s.k. nomogrammetoden tillämpats som rekommenderas i *Fysisk planering och miljökvalitetsnormer* utgiven av Länsstyrelsen i Jönköpings län 2003-08-20.

Innehållet i planförslaget innebär en ökning av trafiken i området, men med hänsyn till den trafik som idag finns inom området (väg 153) får denna ökning anses som att det inte kommer att innebära att några gränsvärden överskrids, eller riskerar att överskridas i framtiden. Trafikmängden på väg 153 förbi planområdet är ca 3580 fordon per årsmedeldygn, varav 560 är tung trafik. Vid ett avstånd till väg på mer än 10 m, en emissionsfaktor på 1,4 g/km, och ett bakgrundsbidrag på 10 µg/m³ blir den totala halten NO₂ under 15 µg/m³ vilket klart understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för kvävedioxid.

- Med samma trafikmängder och gaturum, emissionsfaktor på 250 mg/km och ett bakgrundsbidrag på ca 13 µg/m³ PM10 (kommunen saknar egna referensnivåer för partiklar) blir den totala halten ca 16 µg/m³, vilket understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för partiklar.

Beräkningarna visar att halterna av kvävedioxid och partiklar ligger klart under miljökvalitetsnormens gränsvärde avseende årsmedelvärden, detta dessutom i den mest utsatta trafikmiljön som kan påverkas av det nya planförslaget. Eftersom halterna ligger långt under gränsvärdena är en kontroll av tröskelvärden eller extremvärden inte nödvändig att göra. Planförslaget kan därmed på goda grunder genomföras utifrån miljökvalitetsnormernas hälsoperspektiv.

Medverkande tjänsteman

Bedömningen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen genom planerare Britt Benjaminsson



SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Normalt planförfarande

UPPDRAG

På beställning från t.ex. markägare eller kommunstyrelsen beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan skall arbetas fram.



PROGRAM (ej obligatoriskt)

Politikerna i kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden ger direktiv för arbetet i ett program som anger vad planen skall innehålla. En tillräckligt detaljerad översiktsplan kan ersätta planprogrammet.



SAMRÅDS- REMISS

Den första planskissen utarbetas. Den sänds till berörda fastighetsägare, hyresgästorganisation, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och sammanslutningar som har väsentligt intresse av förslaget. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Förslaget ställs ut i kommunhuset och lokalt på t.ex. bibliotek. Information och samrådsmöte anordnas.

Normal samrådstid är två månader.



SAMRÅDS- REDOGÖRELSE

De synpunkter som framförts sammanställs i en samrådsredogörelse. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren och godkänns av bygg- och miljönämnden.



UTSTÄLLNING

Det nya förslaget ställs ut för granskning igen. Annonsering sker i lokala dagstidningar under rubriken KUNGÖRELSE. Berörda fastighetsägare m.fl. underrättas med brev. Granskningstiden är 3 veckor. Under tiden kan alla som har anmärkningar framföra dem skriftligen till Gislaveds kommun, bygg- och miljönämnden 332 80 Gislaved. Dessa redovisas i ett granskningsutlåtande som efter granskningstiden skickas till de som framfört anmärkningar.



ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktige.



ÖVERKLAGANDE

Antagandet anslås på kommunens anslagstavla. De som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas med brev. **Dessa har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut till Länsstyrelsen.** Överklagan skickas till Gislaveds kommun, bygg- och miljönämnden 332 80 Gislaved.



LAGA KRAFT

Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter antagandet. Detta kungörs med annons i lokala dagstidningen.