

DETALJPLAN

för Sågverket 5 m.fl. fastigheter
i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

AXJO



Enkelt planförfarande

Upprättad augusti 2007

Reviderad oktober 2007

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	5
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER.....	5
MILJÖKVALITETSNORMER	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	13
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR.....	14
FASTIGHETSFÖRTECKNING	15
BEHOVSBEDÖMNING	18
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	18
PLANENS STYRANDE EGENSKAPER	18
PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER	18
SAMMANVÄGD BEDÖMNING	18
SÄRSKILT UTLÅTANDE	21

Planens beteckning	S 206
Antagen av BMn	2007-11-07
Vunnit Laga kraft	2007-12-10
Genomförandetiden slut	2012-12-10

Detaljplan för Sågverket 5 m.fl. fastigheter i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län AXJO

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Miljökvalitetsnorm
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Plankarta med bestämmelser

De avsnitt som är reviderade efter samrådsskedet är markerade med **————**

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget har upprättats för att pröva om mark som idag är park och gata är lämplig att använda som industrimark. Företaget Axjo Plastic AB/Seda Plast AB (nedan kallat Axjo) är i behov av mark för att expandera. Genom att överföra befintlig gatu- och parkmark till industrimark, möjliggörs rationellare hantering, utökad produktion och lagerhållning. Park- och gatumarken är beläget mellan företags nuvarande fastigheter. Förslaget innebär att Svarvaregatan i framtiden inte kan användas för genomfartstrafik. Genom området finns en luftledning som innebär att hela området inte kan ianspråkta för industri, parkering eller annan verksamhet så länge ledningen kvarstår i nuvarande utformning. Planen hanteras med så kallat enkelt planförfarande och skall efter samråd antas av bygg- och miljönämnden.

Bakgrund

Axjo Plastic AB har produktion och lager inom fastigheterna Svarven 19, 20, 23 och Sågverket 5. Produktion bedrivs även i angränsande fastighet Svarven 24 som ägs av Axjo´s dotterbolag Sedaplast AB. Axjo är i behov av ytterligare mark för att möjliggöra en rationellare hantering, utökad produktion och lagerhållning. För detta avser Axjo bl.a. att bygga lager på fastigheten Sågverket 5. Mellan företags fastigheter inom kv. Svarven och den ännu obebyggda fastigheten Sågverket 5 finns en kommunal gata och en grönyta tillhörande fastigheten Gislaved 3:80. Gata och grönyta begränsar Axjo´s möjlighet till utvidgning. Över delar av grönytan finns idag en 40 Kv. luftledning. Grönytan är i nuvarande detaljplan planlagd som parkmark med syfte att säkerställa mark för luftledningen

PLANDATA

Läget

Planområdet är beläget i industriområdet i Gislaveds tätort, söder om Hembygdsparken och Sågaregatan och mellan Nissan och Mårtensgatan.

Areal

Planområdets totala areal är på cirka 12 300 m² var av ca 5 700 m² mark som i nuvarande detaljplan är park och gata. Övrig mark är planlagd som industrimark.

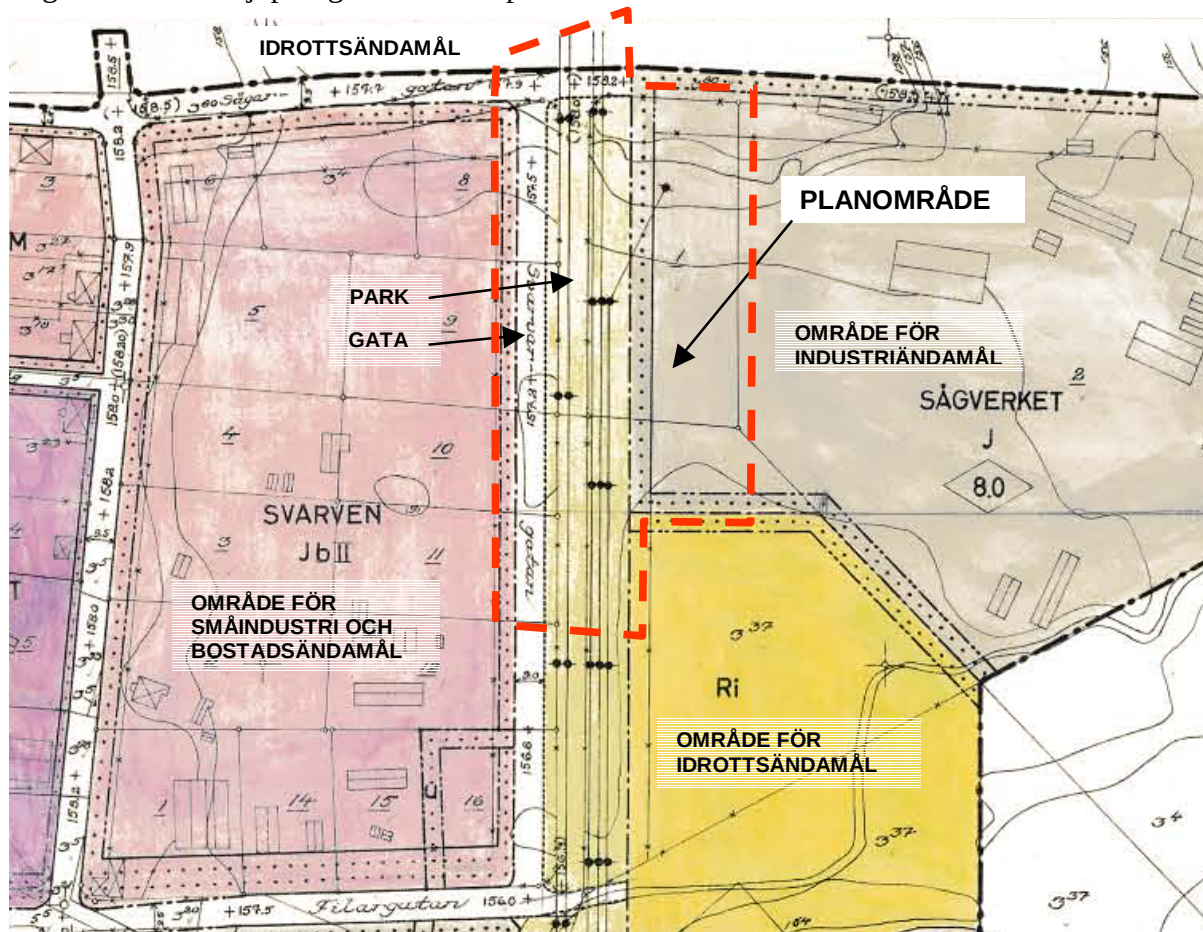
Markägoförhållande

Gislaveds kommun äger park- och gatumarken i området (Gislaved 3:80). I övrigt ägs marken av privata intressenter. De fastigheter som är upptagna i fastighetsförteckningen anses berörda av förslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Någon aktuell fördjupning av översiktsplanen för Gislaveds tätort finns inte.



Nuvarande detaljplan

Detaljplaner

För området finns gällande detaljplan (S 64) och för angränsande område S 20.

Övriga kommunala beslut

Enligt gång- och cykelvägsplanen (antagen av kommunfullmäktige 2006-12-14) är målet att det skall anläggas gång- cykelvägar på Mårtensgatan, Sågaregatan och Filaregatan. Parkeringsnorm för Gislaveds kommun (antagen av byggnadsnämnd 1991-12-18) anger behovet av bilplatser för olika verksamheter, däribland industri. På fastigheten Sågverket 5 har bygglov beviljats för uppförande av lagerbyggnad. Exploateringsavtal har upprättats

mellan Gislaveds kommun och Axjö. Avsiktern med avtalet är att kommunen skall stänga av delar av Svarvargatan och att företaget skall köpa den mark som idag är gata och grönyta.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Marken i östra delen av planområdet som är planlagd för industrimark men inte ianspråktagen består till största delen av lövträd och buskar av bl.a. björk och sälj. Parkmarken består av gräsyta med långt gräs. Övrig mark består av asfalterad gata. I befintlig gatumark finns VA-ledningar och el- och teleledningar. Inom parkområdet parallellt med gatan finns en kraftledning tillhörande Vattenfall Eldistribution AB. Begränsade delar av fastigheterna Svarven 19, Svarven 20 och Svarven 24 ingår i planområdet.

Marken inom området för parkmark är uppfylld med överskottsmassor från tidigare genomförda schaktnings- och rivningsarbeten. En översiktlig miljöteknisk bedömning (WSP Sverige AB uppdrag nr 100069801) är genomförd i parkområdet. Vid undersökningen grävdes åtta provgropar och jordprover från fem av dessa undersöktes beträffande föroreningar som inte kan upptäckas i fält. Resultaten visar att det i jorden från inom området förekommer oljeföroreningar och i prov från en grop har höga halter av cancerogena PAH påvisats. Halterna i denna punkt överstiger riktvärdet för Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Föroreningarna bedöms ha sitt ursprung i de asfaltsrester som finns i fyllningen. Spår av alifater och aromater har påträffats i ytterligare några gropar. Dessa halter understiger dock riktvärdena för MKM. MKM innebär att marken kan användas för uppförandet av *industrier, kontor eller vägar*.

Planområdet ligger inom nivå högsta dimensionerande flöde vad gäller översvämningsrisk (Översiktlig översvämningskartering längs Nissan Räddningsverkets Rapport nr 34, 2002-06-19). Kartläggningen är översiktlig och därmed begränsad till att gälla för övergripande översiktligt underlag vid kommunens riskhantering och samhällsplanering. Någon återkomsttid kan inte anges för detta flöde, men den är betydligt större än 100 år och ligger i storleksordningen 10 000 år. Risken omfattar inte bara planområdet utan även stora delar av bebyggelsen och gatorna i omgivande kvarter.

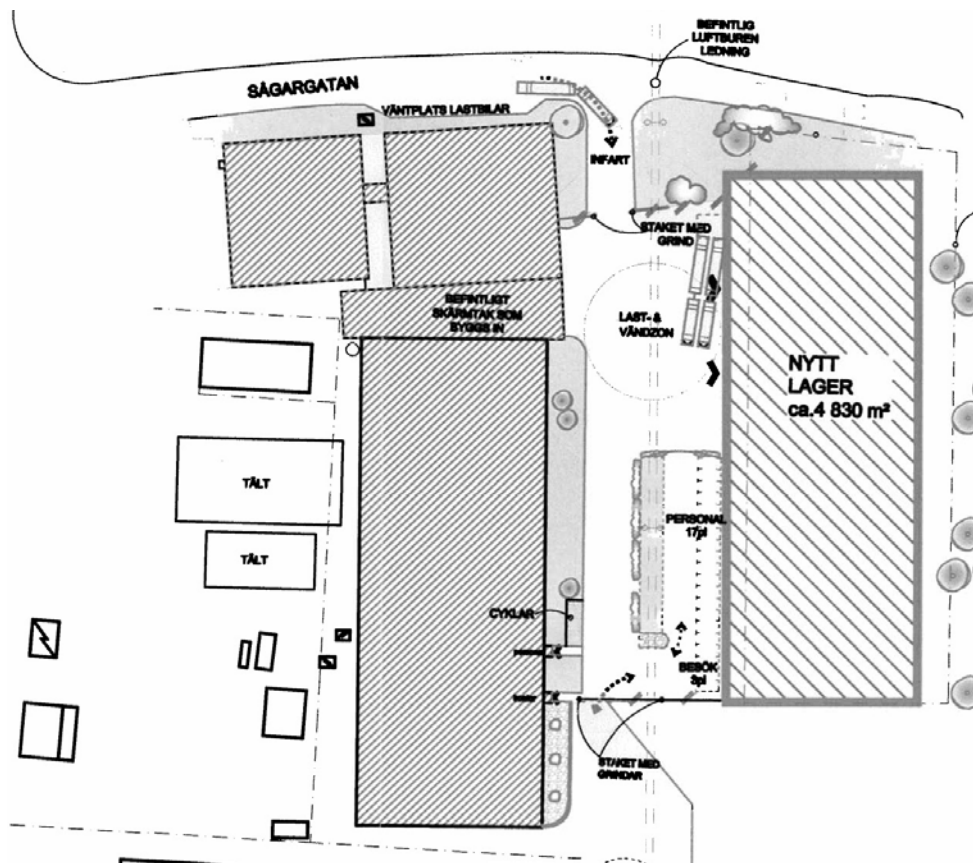
Öster och väster om området ligger industrimark. Norr om området ligger Hembygdsparken, parkområde med ett antal byggnader. Fotbollsplaner och idrottsplats ligger sydöst om planområdet.

Förändringar

För största delen av nuvarande fastigheten Sågverket 5 finns bygglov beviljat för ny lagerbyggnad, vilket innebär att träden och buskarna kommer att avverkas. Även nuvarande gata och parkområde kan i framtiden exploateras vilket innebär att ytorna kan bebyggas eller hårdbeläggas. Så länge kraftledningen finns kvar i nuvarande utformning får inte marken under ledningen och fem meter utanför denna användas för byggnation, parkering eller lager utan endast för körytor. Den s.k. prickmarken slopas utefter nuvarande Svarvargatan på fastigheterna Svarven 19, Svarven 20 och Svarven 24.

Genom Gislaveds kommuns försorg kommer området i anslutning till den provgrop där riktvärdet för MKM överstegs att saneras. Saneringen genomförs genom att befintlig

fyllnadsjord grävs igenom och asfaltrester sorteras ut och transporteras bort. Någon återfyllnad av ytan inom bortschaktat område görs inte. Då föroreningsgraden i övriga provgropar är under gällande gränsvärde bedöms inte sanering vara erforderlig så länge marken inte ska bebyggas. Om schaktningsarbeten skall genomföras i området skall asfaltrester och byggnadsavfall sorteras ut och behandlas som avfall.



Skissförslag över planområde inklusive ny lagerbyggnad
Werics AB Värnamo

Konsekvenser

Ur användaresynpunkt är det rimligt att planlägga området likvärdigt med omgivande industriområden och därmed skapa en rationellare situation för företaget. När parkmarken har sanerats från föroreningar så att nivån för MKM inte överstigs bör det inte vara några problem ur föroreningsynpunkt att exploatera området för industriändamål.

I områden som hotas av högsta dimensionerande flöde, där översvämningar beräknas ske mer sällan än vart hundra år, kan samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras. Exempel på detta är byggnader av lägre värde, byggnader av mer robust konstruktion, vägar med förbifartsmöjligheter, enstaka villor, fritidshus samt mindre industrier med obetydlig eller liten miljöpåverkan. (Översvämningssrisker i fysisk planering. Rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse, augusti 2006. Länsstyrelserna i Mellansverige).

Elledningen innebär begränsningar då inte marken under ledningen får användas för byggnation, upplag eller parkering.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Tage & Söner Byggnads AB har översiktlig grundundersökning genomförts på fastigheten Sågverket 5 (Dokumentation av geotekniska undersökningsresultat samt kommentarer och rekommendationer arb. nr. 23 014 Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB bGK). Enligt grundundersökning rekommenderas en grundläggning med pålning om tyngre industribyggnader skall etableras och helt sättningsfria byggnader skall erhållas. För hårdgjorda ytor och lättare byggnader kan ur kostnadssynpunkt detta ställas i relation till en mer sättningskänslig grundläggning med utbredda plattor eller kantförstyvat golv. Undersökningen är genomförd i samband med att byggnad skall uppföras på fastigheten. Bygglov för lagerbyggnad som berör större delen av fastigheten är beviljad.

Nuvarande parkmark är delvis uppfylld med överskottsmassor från tidigare genomförda schaktnings- och rivningsarbeten. Markförhållanden bör kunna jämföras med förhållandet på fastigheten Sågverket 5. Nuvarande gatumark är grundlagd för att bära normaltrafik i ett industriområde.

Förändringar

Vid ytterligare byggnationer bör detaljerade geotekniska undersökningar utföras. Riskerna för översvämning minskar om marknivån höjs så att nya byggnader anläggs över nuvarande gatunivå.

Konsekvenser

Översvämningsrisken ter sig inte speciellt överhängande därför ter det sig orimligt att inte tillåta industrietablering på den begränsade yta som utgörs av gatu- och parkmark.

Radon

Enligt tillgängliga uppgifter ligger planområdet inom ett lågriskområde avseende radonhalter, varför endast normala åtgärder mot radon behöver vidtas vid byggnation.

Rekreation

Nuvarande sträckning av Hälsans stig sträcker sig längs Svarvargatan så gatan används även för rekreatiösa ändamål. Även övriga gång- och cykeltrafikanter som skall förflytta sig till och ifrån Holmen över Nissan via Holmenbron använder gatan. Naturområdet används inte för rekreation.

Förändringar

När Svarvaregatan stängs av måste gång- och cykeltrafikanterna i stället förflytta sig utefter Mårtensgatan.

Konsekvenser

Längs Mårtensgatan går betydligt större trafikmängder än längs Svarvargatan och därav mycket tung trafik. Att de oskyddade trafikanterna skall ta sig ytterligare ca 250 m längs Mårtensgatan innebär inte några stora förändringar mot dagens situation då alla oskyddade trafikanter ändå måste ta sig till och ifrån området vid Nissan och idrottsplatsen via Mårtensgatan. Mårtensgatan har varken trottoarer eller cykelvägar vilket i längden inte är tillfredsställande på en gata som används i stor omfattning av oskyddade trafikanter.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom planområdet finns inga fornminnen eller kulturminnen registrerade.

Verksamheter och bebyggelse

I anslutning till området ligger flera industrifastigheter med byggnader av varierande arkitektonisk kvalitet. Några bostäder ligger inte i direkt anslutning till området utan de närmaste bostäderna ligger utmed Mårtensgatan. I närområdet motsatta på sidan om Sägargatan ligger Gislaveds Hembygdspark

Förändringar

Planförslaget syftar till att industrin (J) ska kunna fortsätta att utvecklas i området. Planen kommer inte att styra hur utformningen av byggnaderna får ske men prövning sker utifrån varje bygglovsansökan. Byggnaderna i området kan inte uppföras med källare beroende på rådande markförhållanden. För att släcka ut prickmark på angränsande fastigheter så att byggmöjligheten begränsas utefter nuvarande gata kommer delar av dessa fastigheter att ingå i planområdet. På fastigheten Sägverket 5 har bygglov beviljats för lagerbyggnad.

Konsekvenser

Att tillåta industrietablering på nuvarande gatu- och parkmark bör inte innebära några negativa konsekvenser ur dagens situation. Det är generellt viktigt att alla byggnader uppförs på ett väl genomtänkt sätt så att hela miljön i området gynnas. Därför är det viktigt att även nya industribyggnader utformas med hög estetisk kvalitet.

Gatunät och trafik

Planområdet berör delar av Svarvargatan. Planområdet nås via Sägargatan eller Filargatan via Mårtensgatan som knyts till väg 27 både mot norr och söder om området. Nuvarande dragning av väg 27 ligger bara några hundra meter väster om planområdet och ett par kilometer norrut korsar denna väg 26. Idag sker ca 24 lastbilstransporter per dygn till och ifrån företaget. Företaget har ca 60 anställda som jobbar i skift, vilket innebär ett behov av ca 30 parkeringsplatser för personbilar. Parkeringsplatser skall lösas inom egen fastighet utifrån kommunens parkeringsnorm.

Förändringar

Delar av Svarvargatan kommer att övergå från gata till kvartersmark och därmed stängas av för körtrafik. Detta innebär att område för vändplan avsätts både utefter Sägargatan och utefter Filargatan. I anslutning till Sägargatan invid planområdet anordnas en vändplan. Marken ligger till stora delar under kraftledningen och används redan idag till stora delar för väg och parkering. Vändplanen kommer att ingå i planområdet. I Filargatans förlängning bör vändplan anordnas i anslutning till idrottsplatsen. Detta kan enkelt genomföras genom att utöka befintlig vändplan i anslutning till idrottsplatsens parkering. Företaget förväntar sig en produktionsökning på 50% på fem års sikt, vilket innebär att de tunga transporter till och ifrån företaget ökar i motsvarande grad.

Konsekvenser

Det är framförallt transporter till industrierna utefter Svarvargatan, Sägargatan och Filargatan som berörs av avstängningen av Svarvargatan men till viss del berörs även trafiken till idrottsplatsen. För trafiken till idrottsplatsen har avstängningen underordnad betydelse då all trafik utan problem kan gå via Filargatan. Det är få industrier som berörs av avstängningen av gatan men för att lastbilar skall kunna vända på gatorna utan att behöva backa ut på den mer trafikerade Mårtensgatan anordnas vändplatser.



Sågargatan



Filargatan



Gång och cykeltrafik

Nuvarande sträckning av Hälsans stig sträcker sig längs Svarvargatan så gatan används även för rekreatiönsändamål. Även övriga gång- och cykeltrafikanter som skall förflytta sig till och ifrån Holmen över Nissan via Holmenbron använder gatan.

Förändringar

När Svarvaregatan stängs av måste gång- och cykeltrafikanterna under längre del av förflyttningen i stället använda sig av Mårtensgatan. Enligt Gång- och Cykelvägsplanen (antagen av kommunfullmäktige 2006-12-14) skall gång och cykelvägar anordnas utefter Mårtensgatan, Sågargatan och Filargatan. Någon tidpunkt för åtgärden är inte angiven i planen.

Konsekvenser

Längs Mårtensgatan går större trafikmängder än längs Svarvargatan och därav mycket tung trafik. Att förlägga förflyttningarna för oskyddade trafikanter ytterligare ca 250 längs Mårtensgatan innebär inte några radikala förändringar mot dagens situation då alla oskyddade trafikanter ändå måste ta sig till området via Mårtensgatan. Mårtensgatan har varken trottoarer eller cykelvägar vilket inte är tillfredsställande på en gata som används för rekreation och som är transportväg för personer som skall till och ifrån idrottsplatsen. När nya gång- och cykelvägar anordnas bör trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter förbättras.

Kollektivtrafik

Utmed Norra Storgatan ca 300 meter väster om planområdet finns busshållplats och till Gislaveds Resecentrum är det endast ca 500 meter.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt och ligger i befintliga gator.

Förändringar

Vatten- och avloppsledningarna inom planområdet kommer att övergå från distributions- till serviceledningar. Framtida anslutningspunkter för vatten och avlopp kommer att finnas i befintlig gata i tillkommande tomtgräns i söder.

Dagvatten

När stora delar av ytorna hårdbeläggs kommer relativt stora dagvattenmängder att behöva tas om hand.

Förändringar

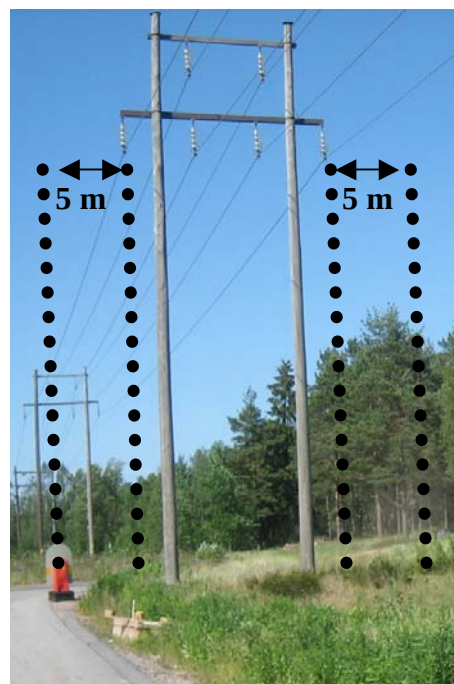
Enligt exploateringsavtal skall dagvattnet ledas till befintlig gata i tomtgräns mot norr. Delar av marken under kraftledningen bör även kunna användas för infiltration av dagvattnet.

El och Tele

El- och teleledningar finns dragna i befintliga gator i området. Elledning finns även dragen i öst-västlig riktning genom planområdet, från Svarvargatan till angränsande fastighet Sågverket 1. Parallellt med befintlig gata, inom parkområdet finns 40 kV tillhörande Vattenfall distribution.

Konsekvenser

För att trygga distributionen och kraftledningens placering kommer det inte vara tillåtet att bygga, anlägga upplag eller parkering under eller närmare än 5 meter från befintlig 40 kV ledning. För att anordna parkering under ledningen krävs att avtal upprättas med ledningsägaren (Vattenfall Eldistribution AB). Om luftledningen plockas bort kan området användas för industriändamål, likvärdigt med omgivande områden.



Gasledningar

Det finns inga gasledningar inom planområdet men det finns ledningar framdragna till korsningen mellan Mårtensgatan och Filargatan.

Service

På ca en kilometers avstånd i centrala Gislaved finns ett brett utbud av service, med ett flertal butiker av olika slag såsom dagligvarubutiker, järnaffär, konfektionsbutiker, post, restauranger, pizzerior m.m.

Förändringar

Några nya serviceverksamheter är för närvarande inte planerade i närheten av planområdet.

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 orsaka de största hälsoproblemen, speciellt i tätorter. 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.

Industriområdet kommer inte att generera några stora mängder trafik även om produktionen förväntas öka i framtiden. En ökning av antalet tunga transporter med i uppskattningsvis 10-15 fordon per dygn innebär inte att gränsvärdena kommer att överskridas. Det torde vara de boende utefter Norra Nissastigen som blir mest påverkad av trafiken till och ifrån planområdet. För att uppskatta hur trafiken påverkar boende utefter gatan har därför som referensexempel samma beräkningar använts som vid framtagandet av detaljplanen för handelsområdet Smålandia.

Vägverket har i samband med ombyggnad av väg 27 utfört en kompletterande vägutredning och miljökonsekvensbeskrivning (2002-05-29 objekt nr. 62 50 80). I beskrivningen finns trafikmätningar från år 1998. Utifrån dessa trafikmängder har beräkningar utförts på hur trafiken fördelar sig på de olika sträckorna år 2010, dels utefter nya sträckningen av väg 27 och dels befintlig sträckning d.v.s. Norra Nissastigen.

1998 var Årsmedeldygnstrafiken på Norra Nissastigen 5410 fordon/dygn varav 690 fordon utgörs av tung trafik. Norra Nissastigen skulle år 2010 ha trafikerats med 6800 fordon/dygn varav 980 skulle ha utgjorts av tung trafik, om inte nya förbifarten skulle byggas enligt beräkningarna. När nya sträckningen av väg 27 är byggd beräknas att trafiken utmed Norra Nissastigen år 2010 uppgå till 2500 fordon/dygn varav 130 fordon utgörs av tung trafik.

Vad som är av intresse är hur stort tillskott till ortens bakgrundshalter av såväl kväveoxider och partiklar som trafiken till och ifrån området alstrar. En bedömning av om det nya industriområdet medverkar till att miljökvalitetsnormerna överskrids utanför planområdet bör därför göras. Vad som är av intresse är om planområdet kan förväntas öka trafiken i närliggande gatumiljöer där människor regelbundet vistas. Med hänsyn till trafikmängder bör därför invånarna utefter Norra Nissastigen/Norra Storgatan vara dom som är mest utsatta för trafikrelaterade miljöproblem. Om uppskattningsvis 1 600 fordon som besöker handelsområdet kör via Norra Nissastigen/Norra Storgatan innebär detta att totalt ca 4 100 fordon per dygn kommer att köra utefter gatan när väg 27 har byggts utanför Gislaved.

- Vid en trafikmängd på ca 4 100 fordon per dygn längs Södra Storgatan, ett avstånd till vägmitt på 25 m, en emissionsfaktor på 1,4 g/km, och ett bakgrundsbidrag på 10 µg/m³ blir den totala halten NO₂ på ca 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 industri- samt handelsområdet. Eftersom halterna i referensexemplet ligger långt under gränsvärdena är en kontroll av tröskelvärden eller extremvärden inte nödvändig att göra. Planförslaget kan därmed på goda grunder genomföras från miljökvalitetsnormernas hälsoperspektiv.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen har varit planarkitekt Per-Åke Gustafsson. Dessutom har stadsarkitekt Fredrik Andersson, plantekniker Britt-Marie Holmberg, bygglovingenjör Agne Benjaminsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör Lars-Ingvar Björk, Bygg och miljö chef Anders Simfors bygg- och miljöförvaltningen; projektingenjör Peter Edvinsson, gatuingenjör Ebbe Falk, markingenjör Monica Skoog mark och exploateringsenheten deltagit i arbetet.

Planens beteckning	S 206
Antagen av BMn	2007-11-07
Vunnit Laga kraft	2007-12-10
Genomförandetiden slut	2012-12-10

**Detaljplan för
Sågverket 5 m.fl. fastigheter
i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län
AXJO**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med så kallat enkelt planförfarande och skall efter samråd antas av bygg- och miljönämnden. Planen sänds ut på samråd till länsstyrelsen, berörda grannar och andra som anses ha intresse av planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är på 5 år och räknas från den dag den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Gislaveds kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna platser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av gemensamma parkeringsanläggningar m.m. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller i vissa fall bygg- och miljönämnden. I det fall fastighetsdelningen inte överensstämmer med detaljplanen gäller generellt att ansökan om fastighetsbildning skall vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan ev. bygglov beviljas.

Marköverföringar

De marköverföringar som är aktuella för planområdet gäller överföring av gatu- och parkmark från fastigheten Gislaved 3:80 (Gislaveds kommun) till fastigheten Svarven 19 (Axjo Plastic AB).

Fastighetsplan

Fastighetsplan avseende Sågverket 20 fastställd 1960-12-14 upphör att gälla när detaljplanen antas.

Plankostnad

Plan och exploateringsavtal har upprättats mellan Gislaveds kommun och Axjo Plastic AB/Sedaplast AB. Syftet med upprättande av plan- och exploateringsavtalet är att aktuell gatu- och parkmark planläggs för industriändamål och att Axjo förvärvar denna mark av kommunen. Avtalet fastställer fördelning och ansvar för kostnader och arbete mellan parterna i samband med upprättande av detaljplan och exploatering av området.

Ledningsrätt

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

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

El- och teleledningar finns dragna i befintliga gator i området. Parallellt med befintlig gata, inom parkområdet finns 40 kV tillhörande Vattenfall distribution. För att trygga distributionen och kraftlednings placering kommer det inte vara tillåtet att anlägga upplag eller parkering eller att bygga under eller närmare än 5 meter från befintlig 40 kV ledning. För att anordna parkering under ledningen krävs att avtal upprättas med ledningsägaren (Vattenfall Eldistribution AB). Om luftledningen plockas bort kan området användas för industriändamål, likvärdigt med omgivande områden.

Allmän platsmark

Kommunen är skyldig att inom detaljplanlagt området, där kommunen är huvudman, iordningsställa allmänna platser så att de kan användas för avsett ändamål.

Del av nuvarande Svarvargatan som planläggs för industriändamål kommer att övergå från gatumark till industrimark, vilket innebär att ansvaret för marken upphör från kommunens del. Kommunen ansvarar för Sågargatan med vändplan samt del av nuvarande Svarvargatan som inte planläggs för industriändamål. Kostnad för att anlägga av vändplaner på Sågargatan och Filargatan- Svarvargatan är beräknade till ca 300 000 kronor.

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten- och avloppsledningar tillhör kommunen. I samband med fastighetsregleringen kommer dessa att övergå i köparens ägo och ändras från distributions- till serviceledningar. Framtida anslutningspunkter för vatten respektive spillvatten kommer att finnas i befintlig gata i tillkommande tomtgräns i söder och för dagvatten i befintlig gata i motsvarande tomtgräns i norr.

I samband med ansökan om bygglov för nybyggnad av lager, produktions- eller kontorslokaler utgår anslutningsavgifter för VA i enlighet med kommunens VA-taxa

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Per-Åke Gustafsson

Gislaveds kommun
Bygg- och miljöförvaltningen

Per-Åke Gustafsson
Planarkitekt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2007-08-28

Dnr Bm PLAN/2007/18

Fastighetsförteckning tillhörande
Detaljplan för Sågverket 5 i Gislaved
Gislaveds kommun, Jönköpings län
Upprättad i augusti 2007

Fastighet

Beteckning på kartan Lagfaren ägare

Beteckning på kartan Lagfaren ägare

Inom planområdet

Svarven 15 Ulf Snickeri&Byggservice AB
Svarvargatan 12
332 30 Gislaved

Gislaved 3:80 Gislaveds kommun
332 80 Gislaved

Svarven 17 Sinterplast AB
Mårtensgatan 19
332 30 Gislaved

Svarven 19 Axjo Plastic AB
Svarvargatan 6
332 30 Gislaved

Svarven 21 PN Industriteknik I Gislaved AB
Box 279
332 25 Gislaved

Svarven 20 Axjo Plastic AB
Svarvargatan 6
332 30 Gislaved

Svarven 22 US Byggen AB
Box 108
332 23 Gislaved

Svarven 24 Sedaplast AB
Svarvargatan 6
332 30 Gislaved

Svarven 23 Axjo Plastic AB
Svarvargatan 6
332 30 Gislaved

Sågverket 5 Axjo Plastic AB
Svarvargatan 6
332 30 Gislaved

Svarven 25 Gislaveds kommun
332 80 Gislaved

Utanför planområdet

Svarven 26 Babyproffsen AB
Mårtensgatan 11
332 30 Gislaved

Filen 1 Betongindustri AB
Box 47312
10074 Stockholm

Sågverket 1 JRAB JR-företagen AB
Box 498
55116 Jönköping

Svarven 2 Svarven i Gislaved AB
Mårtensgatan 17
332 30 Gislaved

Svarven 3 Barbro Anita Tenganhammar
Mårtensgatan 15
332 30 Gislaved

Svarven 14 Bakelit och
verktygsaktiebolaget
Filargatan 14
332 30 Gislaved

SERVITUT OCH ANDRA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

Tjänande	Ägare, rättighetsinnehavare
Gislaved 3:80	Vattenfall Eldistribution AB 461 88 Trollhättan Ledningsrätt: starkström
	Sågverket 5 Axjo Plastic AB Svarvargatan 6 332 30 Gislaved servitut: väg
Sågverket 1	Sågverket 5 Axjo Plastic AB adress: se ovan servitut:väg
Svarven 19	Gislaveds kommun 332 80 Gislaved avtalsservitut: elektriska ledningar

Gislaved 2007-08-28
Kenneth Boquist
Mättingsingengör/Samordnare

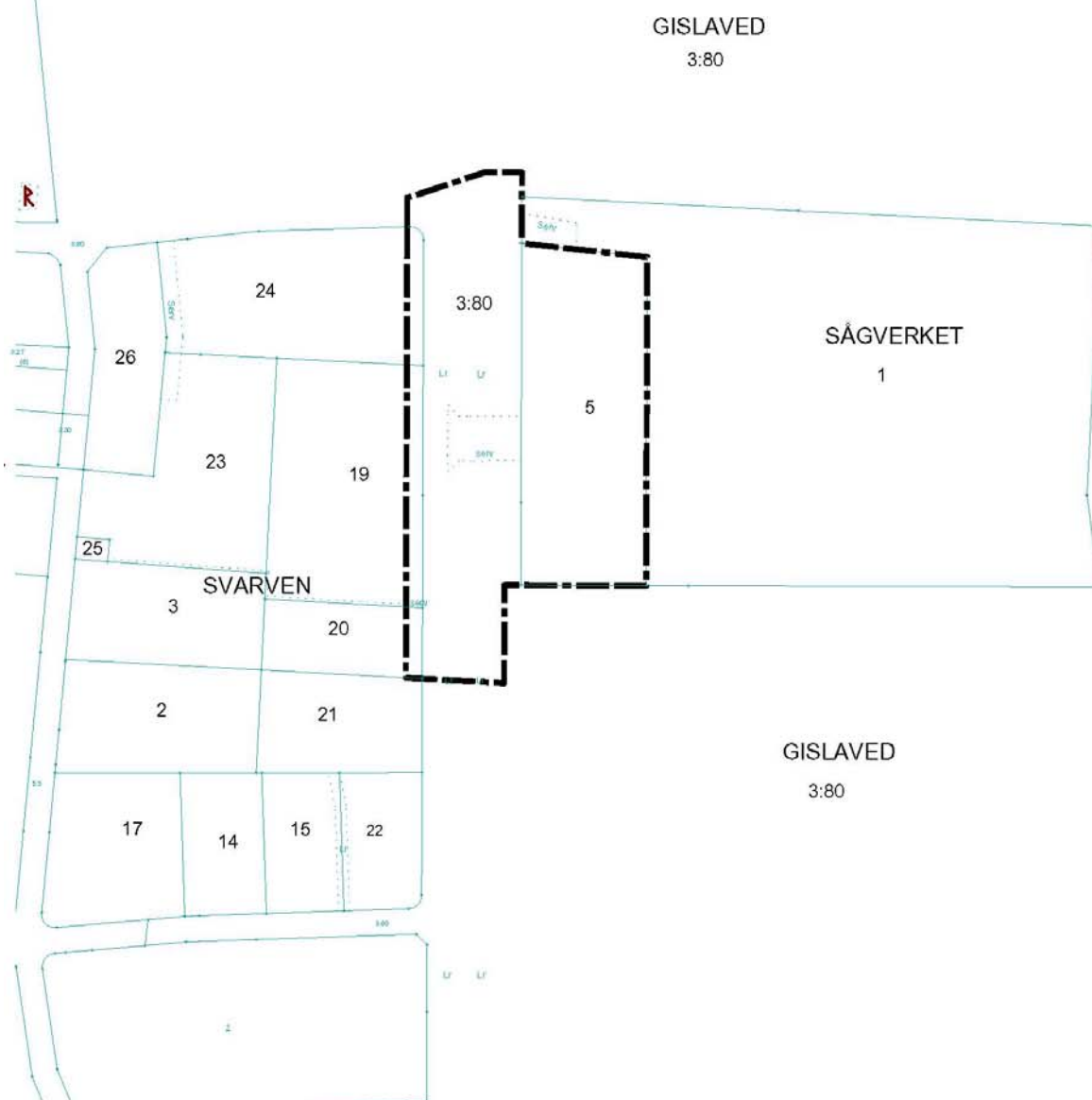
Bilaga:karta

Karta till fastighetsförteckning tillhörande
Förslag till detaljplan för
Sågverket 5 i Gislaved
Gislaveds kommun, Jönköpings län.



Gislaved 2007-08-28

Kenneth Boquist
Samordnare/Mättningsingenjör



BEHOVSBEDÖMNING

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 5 kap 18 § i plan och bygglagen (PBL) och enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB).

För att utreda om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan för vissa utpekade ändamål görs en behovsbedömning. Som underlag för bedömningen har använts en checklista som behandlar förutsättningarna på platsens samt vilken påverkan genomförandet av projektet förväntas ge.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget i industriområdet i Gislaveds tätort, söder om Hembygdsparken och Sägaregatan och mellan Nissan och Mårtensgatan. Planförslaget har upprättats för att pröva om mark som idag är planlagt som park och gata är lämplig att använda som industrimark. Genom att överföra befintlig gatu- och parkmark till industrimark, möjliggörs rationellare hantering, utökad produktion och lagerhållning. Park- och gatumarken är beläget mellan företagets nuvarande fastigheter. Förslaget innebär att Svarvaregatan i framtiden inte kan användas för genomfartstrafik. Genom området leder en kraftledning som innebär att hela området inte kan ianspråktagas för industri, parkering eller annan verksamhet så länge ledningen kvarstår i nuvarande utformning.

PLANENS STYRANDE EGENSKAPER

Planförslaget intention är att hela området skall användas för industri (J). Planområdet skall integreras med närliggande planområde. Planen kommer att styra byggnadshöjder samt att inte källare får anläggas. I övrigt är det få begränsningar av placering och utförande inom området.

PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

När området tas i anspråk är det framförallt att gatumarken tas i anspråk för industriändamål där förändringen mot nuvarande situation påverkar. Genomfartstrafik med bilar sker inte i någon större omfattning på gatan. Planområdet kommer troligtvis inte att alstra någon omfattande trafikökning. Gång- och cykeltrafikanter som skall ta sig till och ifrån området vid Nissan påverkas i begränsad omfattning när dom på en lite längre sträcka måste ta sig utefter den i högre grad trafikerade Mårtensgatan. Planområdet ligger inom riskområde för dimensionerande flöde enligt SMHI:s Översvämningskartering. Planområdet är begränsat och all omgivande bebyggelse är utsatt för samma risker.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Påverkan för gång- och cykeltrafikanterna måste ses som begränsad då de ändå måste ta sig utefter Mårtensgatan för att angöra området utefter Nissan. Risken för översvämnning föreligger men måste ses om relativt liten.

Genomförandet av planen kommer endast att medföra begränsad påverkan på omgivningen. Planen bedöms därför inte medföra så stor påverkan att någon miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Den påverkan och de konsekvenser förslaget medför beskrivs utförligare i planförslaget.

Bedömningen och checklistan är upprättad av planarkitekt Per-Åke Gustafsson

CHECKLISTA FÖR BEHOVSBEDÖMNING AV DETALJPLANER				
Fastighet/Fastigheter: Sågverket 5 m.fl. fastigheter i Gislaved				
Arbetsnamn: AXJO				
Bedömningen är utförd av : Per-Åke Gustafsson				
FAKTORER		INVERKAN	KOMMENTAR	
PLATSEN	STOR	MEDEL	LITEN/ INGEN	
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO, Världsarv, CW-område (Internationellt betydelsefullt våtmarksområde))			X	Nissan dalgång ligger i närheten men området är sedan tidigare redan planlagt
Miljöbalken 3-4 kap. (hushållningsbestämmelser)			X	Området är gata och naturområde som är utfyllt
Miljöbalken 7 kap. (strandskydd biotopskydd, natur- kulturresevat)			X	ligger inte inom 100 m från Nissan
Stora naturvärden			X	Inget dokumenterat
Rekriationsområde			X	Naturområdet används inte för rekreation men gatan används för att nå bron över Nissan
Byggnads- och fornminnen samt byggnader och bebyggelsemiljöer			X	Finns inga byggnader inom planområdet
Konflikter med ÖP och FÖP			X	Ingen gällande FÖP
Övriga kommunala beslut			X	
Gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar i mark- och vattenområden.		X		Marken delvis förorenad
Geologi			X	marken är ianspråktagen och redan utfylld
Översvämningsrisk		X		Området delvis lokaliserat inom riskområde för dimensionerande flöde enligt SMHI:s översvämningskartering. Här kan samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras. Exempel är byggnader av lägre värde, byggnader av mer robust konstruktion, vägar med förbifartsmöjligheter, enstaka villor, fritidshus och mindre industrier med liten miljöpåverkan.
Lokalklimat			X	flackt område med Nissans dalgång i närområdet
Omgivningsbuller			X	Omgivande områden består till stora del av industri
Omgivningspåverkan			X	Omgivande områden består till stora del av industri. Gatan stoppas för trafik.

PÅVERKAN				
Projektets omfattning			X	Plan för industri som likställs med omgivande detaljplaner
Projektets förening med andra projekt			X	Plan för industri som likställs med omgivande detaljplaner
Den bebyggda miljön.			X	Regleras i bygglovet
Långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur.			X	Litet område som anpassas till omgivande detaljplaner
Användningen av energi, vatten och andra naturresurser.			X	Litet område som anpassas till omgivande detaljplaner
Tillgång till rekreation, natur- och grönområden			X	Begränsat område men inom planområdet tillgodoses inte tillgången
Utveckling och bevarande av biologiska mångfald			X	Begränsat område men utvecklas inte heller
Utförning och lokalisering av transporter och transportanläggningar.			X	Genomfaten på Svarvaregatan stängs
Tillgång till miljöanpassade kollektivtrafiksystem samt bra gång- och cykelvägar.			X	Området kan nås med cykel på bef. gator. Busshållplats finns längs Norra Storgatan
Skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.			X	Svårt att förutsäga men förslaget likställs med omgivande detaljplaner.
Dagvatten			X	Kan infiltreras under befintlig kraftledning
Risk för olyckor			X	likvärdigt med omgivande planområden
Miljömålen			X	
Utsläpp av gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar i mark- och vattenområden.			X	Svårt att förutsäga men förslaget likställs med omgivande detaljplaner.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

2007-10-22

DETALJPLAN FÖR SÅGVERKET 5, m. fl. FASTIGHETER I GISLAVED AXJO

Sammanfattning av inkomna yttranden under utställningstiden.

Länsstyrelsen

2007-09-28

Länsstyrelsen bedömning är att både de förorenade jordmassorna med halter överskridande MKM och de asfaltrester samt byggavfall som påträffas i de delar av området där fyllningen kan vara förorenad ska schaktas ur och transporteras bort. ”Om det vid grävarbetena upptäcks en förorening ska tillsynsmyndigheterna enligt 10 kap. 9 § miljöbalken genast underrättas. Underlåtenhet att meddela tillsynsmyndighet är straffsanktionerat.”

Kommentar:

Hela det markområde som inom planområdet har varit utfyllt med massor som kan ha varit förorenade har under samrådtiden grävts ur och forslats bort.

Fritidsnämnden

2007-10-12

Påtar att man påskyndar förändringen av Mårtensgatan till gång- och cykelvänlig gata så att Hälsans stig får en ny och likvärdig sträckning.

Kommunstyrelsen

2007-10-12

Förordar förslaget till detaljplan för Sågverket 5 m.fl. fastigheter.

Tekniska nämndens arbetsutskott

2007-10-17

Tillstyrker förslaget till detaljplan för Sågverket 5 m.fl. fastigheter samt begär 300 000 kronor av kommunstyrelsen för utformande av vändplaner på Sågargatan och Filargatan- Svarvargatan.

Räddningstjänsten

2007-10-18

Räddningstjänsten anser att risken (sannolikheten multiplicerat med konsekvensen) är så liten att det är fastighetsägaren och/eller verksamhetsutövarens ansvar för egendomsskyddet. Någon reglering av översvämningsskydd anses därför inte nödvändig.

Vid ev. brand i lagret är det troligt att räddningstjänsten blir tvungen att begära räddningsfrånkoppling av 40 kVs ledning för att kunna på ett säkert sätt arbeta i dess närhet. En räddningsfrånkoppling kan ta lång tid vilket medför avsevärd fördröjning av insatsen. En fullt utvecklad brand i ett lager på 4 800 m² medför omfattande brandrök i närområdet. Den förhärskande vindriktningen är sydväst men i de fall andra vindriktningar råder föreligger hot mot skyddsobjekt såsom ICA Kvantum och Hemgården. Ett sätt att minimera risken för en brand med kraftig rökutveckling är att installera vidarekopplat automatiskt brandlarm. Annat alternativ till att minska riskerna och vid en insats samt öka möjligheterna för räddningstjänsten att genomföra en lyckad släckning är att ledningsdragningen sker i mark.

För att undvika trafikolyckor med gång och cykeltrafikanter behöver anläggningen av gång- och cykelstråk få en högre prioritering. Ett förslag att minska gång och cykeltrafiken på Mårtensgatan är att anlägga ett stråk utmed Nissan.

Kommentar:

I samband med bygglov krävs att brandskyddsdocumentation lämnas in. Bygglov har redan lämnats för lagerbyggnaden. Det finns inget i detaljplanen som motsätter att ledningen förläggs i marken.

Lantmäteriet**2007-10-18**

Tomtindelningar för Sågverket 5, Svarvaren 19 och 20. Behöver upphävas? I övrigt inga synpunkter.
Kommentar:

Fastighetsplan avseende Svarvaren 20 upphör att gälla i samband med att detaljplanen antas. För övriga fastigheter är fastighetsplanerna redan upphävda.

Vattenfall Eldistribution AB**2007-10-29**

Vattenfall eldistribution AB har 40kV ledning inom området för den planerade detaljplanen. Enligt ”starkströmsföreskrifterna 1999:5” skall säkerhetsavstånd till byggnad från spänningsförande ledare vara minst 6 m från yttersta fasen för en 40 kV ledning. Under förutsättning att starkströmsföreskrifterna följs angående säkerhetsavstånd till byggnad tillstyrker Vattenfall ändringen av detaljplanen.

Kommentar:

Utifrån telefonsamtal med Vattenfall Eldistribution AB (Ilijaz Kenjar) kan nuvarande skrivning i planbeskrivningen, angående avståndet till ledningen kvarstå. Om avtal upprättas med ledningsägaren kan parkering under vissa omständigheter anläggas under ledningen.

Planarkitekt

Per-Åke Gustafsson

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till beslut

- att genomförandebeskrivningen kompletteras så att det framgår att beräknad kostnad för att färdigställa vändplaner på Sågargatan och Filargatan- Svarvargatan är ca 300 000 kr.
- att genomförandebeskrivningen kompletteras så att det framgår att fastighetsplanen för Sågverket 20 skall upphöra i samband med att detaljplanen fastställs.
- att planbeskrivningen kompletteras så att det framgår att parkering kan anläggas under ledningen men att detta kräver avtal med ledningsägaren (Vattenfall Eldistribution AB).
- att ta planförfattarens utlåtande som sitt eget
- att med stöd av kommunfullmäktiges bemyndigande anta detaljplanen för Sågverket 5 m fl fastigheter i Gislaved

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Enkelt planförfarande

UPPDRAG



På beställning från t.ex. markägare eller kommunstyrelsen beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan skall arbetas fram. Enkelt planförfarande kan användas när förslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen.



SAMRÅDS- REMISS



Den första planskissen utarbetas. Samrådsgruppen är begränsad. Den sänds till berörda fastighetsägare, hyresgästorganisation, länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, kommunala myndigheter och sammanslutningar som har väsentligt intresse av förslaget.

Normal samrådstid är två veckor. Godkännande kan ske direkt genom påtecknande av plangodkännande



UTLÅTANDE



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



ANTAGANDE



Planförslaget antas av bygg- och miljönämnden.



ÖVERKLAGANDE



De som senast under vid samrådstidens slut lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas med brev. **Dessa har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut till Länsstyrelsen.**



LAGA KRAFT

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

