

Förslag till byggnadsplan för FÅLLINGE INDUSTRIOMRÅDE, Fållinge
Assaregård 10:15 m fl fastigheter i Smålandsstenar, Gislaveds
kommun, Jönköpings län.

177.085.97-48

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av en plankarta i skala 1:2000 samt planbestäm-
melser daterade april 1977, reviderat juni 1977.

Förutom denna beskrivning finns också till planförslaget en illustra-
tionsplan daterad 1977-01-27, reviderad 1977-06-08 samt fastighets-
förteckning daterad 1977-06-29.

PLANDATA

Ca 2 km nordöst om Smålandsstenars centrum ligger det ungefär 27 ha
stora område som nu föreslås bli planlagt som industriområde. Det är
beläget öster om Nissan och norr om vägen mot Värnamo, Lv 153. Planom-
rådet begränsas i nordväst av järnvägen Halmstad - Nässjö, i öster av
reservat och skyddszon för en framtida sträckning av Nissastigen, i
väster av vägen Fållinge - Villstad för vars södra del en omläggning
just pågår. I söder gränsar industriområdet till jordbruksmark och
några bostadshus.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdesplan

Under 1976 - 1977 har kommunen arbetat med att ta fram en områdesplan
för Smålandsstenar. För närvarande pågår den politiska behandlingen
och förhoppningsvis skall den vara klar för antagande vid årsskiftet
1977-78.

Fållingeplanen och områdesplanen har arbetats fram i överensstämmelse
med varandra.

Detaljplan mm

Öster om Nissan finns inga gällande detaljplaner, varför utomplansbestämmelser gäller.

1969 antog Villstads kommun ett av K-Konsult i mars 1968 upprättat planförslag för det aktuella området. Vid prövning i länsstyrelsen vägrades dock fastställelse.

Kring Nissan gäller 100 meter strandskydd. Industriområdet ligger ca 200 meter från ån.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN - HISTORIK

Flygverksamheten

Ett fält i kanten av mossen nära järnvägen i Fållinge började utnyttjas som landningsbana för sportflyg 1960. 1968-06-25 beslutade kommunfullmäktige i dåvarande Villstad kommun upplåta den aktuella marken för flygändamål till 1978-06-25. Kommunen hade köpt marken 1963. I samband med att det 10-åriga kontraktet tecknades, gav kommunen bidrag till beläggning av landningsbanan. (I samband med beslut om industriändamål i området förnyades beslutet om uthyrning till 1978-06-25 i kommunfullmäktige 1972-02-09).

Flygverksamheten förorsakade en del klagomål från kringboende. Anmälningar gjordes till hälsovårdsnämnd, till länsläkare m fl. Efter många turer beslutade länsstyrelsen 1975-08-08 meddela flygklubben råd och anvisningar om hur flygverksamheten skulle bedrivas för att minska olägenheterna för de kringboende fram till arrendetidens slut. I beslutet påpekar länsstyrelsen att flygfältet är mindre vällokaliserat och att flygverksamheten därför bör upphöra 1978. Länsstyrelsens anvisningar föreskriver ut- och inflygningsriktningar, tidsbegränsningar i flygverksamheten mm. De kringboende tycks därmed ha accepterat att flygverksamheten pågår under arrendetiden.

Flygplatsen inspekterades 1970-04-23 av luftfartsinspektionen. Härvid konstaterades att förhållandena kring flygplatsen var sådana att det inte fanns någon anledning att "motsätta sig flygplatsens fortsatta användning som enskild flygplats. Flygplatsen är dock med hänsyn till hinderförhållandena icke lämplig såsom start- och landningsplats under mörker".

Industriverksamheten

Efter långa och komplicerade överläggningar i olika kommunala instanser beslutade kommunfullmäktige våren 1968 sälja mark till AB Varmförzinkning. I beslutet ingick också bl a avtal om byggande av industri-spår. 1968-11-27 gav byggnadsnämnden byggnadslov för uppförande av industribyggnad längs järnvägen. Byggnadslovet gavs med dispens från kravet på detaljplan. Någon detaljplan fanns inte. Däremot ett förslag till generalplan för Smålandsstenar, i vilken hela området mellan järnvägen, Värnamovägen, Nissan och strax öster om landningsbanan avsattes för industriändamål. Planförslaget reviderades 1972 och 1973 utan att ändras i detta avseende. Förslaget till generalplan har legat till grund för detaljplanearbetet i tätorten men har inte varit föremål för formellt godkännande.

1973-11-12 beslutade Villstads kommun försälja ytterligare mark till AB Varmförzinkning. Vid denna tidpunkt fanns lösa planer på att förlägga ett rörverk till området. Exakt vilket markområde försäljningen avsåg presicerades inte 1973.

1968 - 69 upprättades förslag till byggnadsplan för området. Planen antogs av fullmäktige 1969-09-22. Länsstyrelsen vägrade fastställa planförslaget bl a med hänvisning till att det inte skulle kunna genomföras på flera år, eftersom landningsbanan i planen var utlagd som gata. Under sommaren och hösten 1976 har plan- och markförvärvsfrågorna för Fällinge kunna lösas. 1976-06-24 beslutade byggnadsnämnden upprätta planförslag för Fällinge.

Villstads kommun beslutade att bygga ny gata från Värnamovägen fram till AB Varmförzinknings entré. I samband med planstudier inom Gislaveds kommun om förläggning av ett eventuellt rörverk visade det sig att den föreslagna vägsträckningen på olyckligt sätt skulle beskära möjligheterna till industriutbyggnad.

En ny sträckning av gatan studerades. Gatan har kunna byggas vintern 1976/77 efter det att kommun och markägare träffat överenskommelse.

1976-05-19 beslutade kommunfullmäktige att överta den av AB Varmförzinkning inköpta fastigheten Fällinge 3:3 då Lantbruksnämnden motsatte sig att fastigheten ifråga sammanlades med AB Varmförzinkning. Kommunen har däremot beslutat försälja del av den förvärvade fastigheten till AB Varmförzinkning i överensstämmelse med planförslaget.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terräng, vegetation mm

Området sluttar svagt västerut mot Nissan med en höjdskillnad på ca 15 meter inom planområdet, där lägsta nivå ligger ca 6-7 meter över Nissans vattenyta.

Träd och buskvegetation i större omfattning finns endast i planområdets östra del på och kring mossen. Det är i huvudsak småtallar och yngre björkskog.

Då flygfältet anlades gjordes vissa schaktningar för att utjämna marken och kring den asfaltbelagda landningsbanan är marken nu gräsbevuxen.

Väster om flygfältet pågår schaktningsarbeten. För att få upplagsytor i anslutning till fabriken nivå sker förflyttning av jordmassor från området öster och norr om byggnaden ner till det lägre liggande området i västra delen av planområdet.

Geotekniska förhållanden

Noggrannare grundundersökning har inte gjorts. Sonderingar har dock företagits i den mosse som delvis går in i planområdets östra del, och här har mossdjuo upp till 3 meter uppmätts. Mossen omfattar ca 3 ha.

I övrigt består området av moränmaterial av skiftande gradering. Enligt uppgift har här påträffats både finkornig morän med sten och grusinslag, mosand och lera.

Fornlämningar

I nära anslutning till planområdet finns två fornlämningar nr 60 och 78 i Villstads socken. Nr 60 är ett gravfält beläget norr om gamla Värnamovägens anslutning till Lv 153, och nr 78 utgörs av ett bortodlat gravfält, "Lommabacken". Dess exakta läge är oklart men bör ligga på Fällinge 5:1 söder om industriområdet.

Inom planområdet finns inga nu kända fornlämningar.

Bebyggelse

I området mellan järnvägen och Värnamovägen finns tolv bostadshus med tillhörande uthus och ekonomibyggnader. Av dessa ligger två inom planområdet och tre i nära anslutning till plangränsen.

Norr om järnvägen finns dessutom tre bostäder varav en, Fällinge Ågård 3:4, är en större jordbruksfastighet.

Planområdet domineras av flygfältet och varmförzinkningsindustrin. Flygplatsen drivs av Västbo flygklubb. Landningsbanan är 700 meter lång och är utlagd i NÖ-SV riktning. I anslutning till stråket finns en hangar och en klubbstuga.

Utmed järnvägen anlades 1968-69 en nu 300 meter lång fabriksbyggnad av AB Varmförzinkning som främst tillverkar vägräcken och belysningsstolpar. Företaget utnyttjar också en äldre ladugårdsbyggnad för verkstadsändamål, och har nyligen uppfört en kontorsbyggnad vid nuvarande infartsvägen väster om landningsbanans sydspets. Denna typ av företag kräver relativt stora upplagsytor i förhållande till byggnadsytan, och marken söder och öster om industribyggnaden användes idag för detta ändamål. Företaget sysselsätter idag ca 90 personer varav ca 30 i skift.

Av de två bostadshusen inom planområdet är 10:8 privatägt medan huset på 10:15 hyrs ut av ägaren AB Varmförzinkning. Båda dessa är av äldre datum.

Markägoförhållanden

Formellt äger AB Varmförzinkning idag Fällinge 10:5, 10:15 och 10:11 men företaget har också av kommunen inköpt övrig mark inom planområdet belägen väster om flygfältet, dock med undantag av 10:8 vilken fortfarande är privatägd (Se "Kommunala ställningstaganden - Historik").

Övrig mark är i kommunens ägo, men avsikten är att till företaget sälja den mark inom planområdet som omfattar flygfältet och området öster därom.

Vägar och trafik

Från samhällets centrum nås området med bil via Värnamovägen. Från Smålandsstenars norra del når man också området via Kvarngatan - bro över Nissan vid Ågårdens kraftverk.

Tillfarten till AB Varmförzinkning sker i huvudsak från Värnamovägen. Denna väg har idag dålig kvalitet, men den nya matargatan utbyggs nu och väntas bli klar under 1977.

En stor del av företagets varutransporter sker på järnväg, och stickspår från huvudspåret finns in till produktionslokalerna.

Ledningssystem

I området finns inga kommunala VA-ledningar. Vatten tas från egna brunnar. Spillvattnet leds via kulvert och diken ned till Nissan. Utöver järnvägens elledningar finns inga luftledningar i området.

PLANFÖRSLAGET =====

Något antaget program för planutformningen finns inte. Genom skissarbete och diskussioner i olika kommunala organ har man försökt lösa problemen. Följande punkter kan sägas ha varit vägledande vid planförslagets utformning.

1. Utbyggnadsmöjligheter måste skapas för den industri som redan är etablerad i området.
2. Planområdet avsätts helt till AB Varmförzinkning. Några ytterligare industrietableringar tillåts ej inom planområdet. Utanför industriområdet i nordost reserveras mark för en framtida vägstation.
3. Flygfältet utläggs som industrimark. Kommunen anser att flygfältet ur plansynpunkt ej är lämpligt i detta läge.
4. Största möjliga hänsyn tas till befintliga bostadsbebyggelsen och odlingslandskapet kring industriområdet.

Avgränsningar

I norr utgör järnvägen en naturlig gräns. AB Varmförzinkning har tidigare planerat att anlägga industrier på dess norra sida men detta måste anses olämpligt både ur miljösynpunkt och genom de kommunikationsproblem som då skulle uppstå.

Nissastigsreservatet (Rv 27) i öster är givet av vägverket. Synpunkter har framförts på en mera östlig förläggning av vägen. Dess utbyggnad ligger troligen inte inom överskådlig tid, men områdesgränsen har utlagts med en ca 50 meter bred skyddsremsa för att inte omöjliggöra detta västliga läge.

Västra områdesgränsen följer den tidigare projekterade infartsgatan som nu byggs. Den fick sin sträckning med hänsyn till det rörverk som då var aktuellt att förlägga på den låglänta västra delen av industriområdet.

I söder har gränsen anpassats efter befintlig bebyggelse, vegetation, vägar och jordbruksmark.

Områdets disposition

Industriområdets totala yta är ca 27 ha inklusive skyddsområden.

Bestämmelserna ger möjlighet att bebygga 1/10 av tomtytan vilket blir totalt ca 27.000 m². Av dessa är drygt 6.000 m² utnyttjade i befintliga byggnader. Det relativt sett stora behovet av upplagsytor i förhållande till produktionsytan motiverar denna bestämmelse.

Den byggbara ytan är stor, och den ej byggbara "prickmarken" runt området är som regel 10 - 20 meter bred. Svårigheten att idag avgöra var framtida byggnader kommer att placeras inom området har varit avgörande vid planutformningen.

Ett skyddsområde 10 - 40 meter brett har avsatts i områdets södra del i gräns mot den befintliga bebyggelsen. Detta skall planteras med träd och buskar för att fungera som visuell avskärning mot industriområdet. För att särskilt uppmärksamma övergången till bostadsbebyggelsen har ett ca 100 meter brett område i söder givits beteckningen Jm. Företrädesvis bör här förläggas icke störande verksamheter t ex kontors- och personalutrymmen.

De två bostadshus som finns i området bör på sikt försvinna.

Fastigheten 10:8 bör också snarast inlösas av AB Varmförzinkning.

Trafik

All biltillfart till området skall ske från den nyanlagda vägen i väster. Övriga vägar som finns mellan industriområdet och Värnamo-vägen skall endast betjäna den bebyggelse som redan finns utanför planområdet. Ut- och infartsförbud har därför lagts i områdesgränsen för den aktuella sträckan.

Genom att ta bort den samfälliga vägen genom planområdet och flytta trafiken till den nya gatan får företaget större möjligheter att fritt planera inom området. God plats finns för parkering av de anställdas fordon inom området.

Möjlighet finns att till järnvägen ansluta industrispår både sydväst och nordöst om den befintliga industribyggnaden.

Flygplatsen

Kommunen har för avsikt att till AB Varmförzinkning bli a sälja den mark som omfattas av flygplatsen. Flygfältet blir då privatägt och dess fortsatta existens blir en fråga mellan å ena sidan Västbo flygklubb och å andra sidan AB Varmförzinkning och dess expansionsbehov.

UTGÅR ENL. BN:s
BESLUT 1977-11-24
§ 531

Teknisk försörjning

Utbyggnad av kommunens va-ledningar pågår väster om Nissan. Enligt förslag skall dessa under 1979 vara framdragna till en pumpstation vid gångbron över Nissan norr om järnvägsbron. Här har exploatören möjlighet att ansluta erforderliga ledningar.

De kostnader som är förenade med va-försörjningen till pumpstationen skall bekostas av exploatören.

Genomförande

Den nya infartsgatan byggs av kommunen och väntas vara färdig under 1977.

AB Varmförzinkning har för avsikt att i yta fördubbla den befintliga industribyggnaden under de närmaste åren samt att bygga en värmecentral.

Samråd

Planarbetet har pågått under en längre tid och underhand har förhandlingar skett mellan AB Varmförzinkning och kommunen. Byggnadsnämnden, planeringskommittén, marklösenkommittén och kommunstyrelsen har diskuterat ärendet ett flertal gånger. Diskussioner har även förts med länsmyndigheter och berörda markägare.

1976-06-24 beslöt byggnadsnämnden att upprätta ett planförslag med utgångspunkt från en av de alternativa skisser vilka tidigare diskuterats. 1976-12-16 skedde samråd med berörda grannar i området. Synpunkter på en östligare dragning av Nissastigsreservatet framfördes vid detta tillfälle. I övrigt framkom inga allvarliga anmärkningar mot planförslaget och stadsarkitektkontoret fann inte anledning att revidera planen med anledning av framförda synpunkter.

1977-01-28 utsändes förslaget på remiss till länsstyrelsens planråd, övriga länsmyndigheter, berörda nämnder, organisationer och intressenter.

SJ önskade därvid en utökning av planområdet så att järnvägsområdet ned till Nissan infördes i planen. Byggnadsnämnden har dock inte

ansett skäl föreligga att utvidga planområdet.

Ägaren till Fällinge 3:4 och LRF har framfört synpunkter på Jm-områdets utbredning och pl-områdets sträckning. Deras önskemål har delvis tillmötesgåtts genom att en 10 meter bred planterad skyddsremsa har avsatts mot gatan i områdets sydvästra del. Både vill också ha kvar den SV järnvägsövergången. Denna del av järnvägen ingår ej i planområdet. Ett avtal skall upprättas mellan AB Varmförzinkning och SJ varvid antalet korsningar kan regleras i detta i samråd med ägaren till Fällinge 3:4.

Statens Vägverk önskar bl a en utökning av utfartsförbud i områdesgräns mot vägreservatet. Detta har tillmötesgåtts vid revidering av planförslaget. Vägverket anser det också önskvärt att enskilda vägen ges en bättre uppvinkling mot järnvägen vid övergången. Med hänsyn till den ringa trafik som vägen har samt till det sämre utnyttjande av marken som då erhålls har ingen ändring av vägutformningen gjorts i planen.

Gislaveds Naturvårdsförening anser det vara dålig planering att reservera hela området som industrimark då man har ett knappt underlag beträffande företagets framtida utveckling. Hälsovårdsnämnden anser att bostadshusen inom industriområdet ej bör utnyttjas för bostadsändamål samt att spillavloppsvattnet skall anslutas till kommunens nät.

Erland Nilsson, delägare i samfälld väg i området, motsätter sig att denna tas bort. I övrigt motsätter han sig att flygverksamheten finns kvar i området. Byggnadsnämnden har ej funnit anledning att göra ändring i planförslaget med anledning av dessa synpunkter.

Bland de som inte haft något att erinra mot planförslaget kan nämnas: Luftfartsverket, Smålandsstenars Vägförening, AB Varmförzinkning, Smålandsstenars industriförening och Västbo flygklubb.

Upprättat i april 1977 reviderat i juni 1977.

STADSARKITEKTKONTORET

Gislaveds kommun

Per Rudenstam

Per Rudenstam
Stadsarkitekt

Nils-Erik Wetterbratt

Nils-Erik Wetterbratt
Planingenjör

*Antaget av Kommunfullmäktige
i Gislaved vid sammanträde den
15.12.1977 § 212, betygar:*

Rune Lindqvist
Rune Lindqvist
Stadsarkitekt