



# Detaljplan för Åtterås 2:20 m.fl. inom Östra industriområdet i Smålandsstenar

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Standard förfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
januari 2023

Planens beteckning	SM100
Antagen av SUN	2023-01-30
Vunnit laga kraft	2023-02-24
Genomförandetiden slut	2033-02-24



## Så här görs en detaljplan



### Uppdrag

Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen. På ansökan från till exempel fastighetsägare eller beställning från tekniska kontoret beslutar samhällsutvecklingsnämnden att detaljplan ska arbetas fram.



### Samrådsremiss

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



### Samrådsredogörelse

De synpunkter som framförts sammanställs i en samrådsredogörelse. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren.



### Granskning

Det nya förslaget ställs ut för granskning. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Berörda underrättas med brev. Granskningstiden är normalt 3 veckor. Under tiden kan anmärkningar framföras skriftligen till Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved. Dessa redovisas i ett utlåtande som efter granskningstiden skickas till de som inte fått sina anmärkningar tillgodosedda.



### Antagande

Planförslaget antas av kommunfullmäktige eller av samhällsutvecklingsnämnden.



### 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 Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt. Överklagan skickas till Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved.



### Laga kraft

Beslutet om antagande vinner laga kraft när tiden för överklagande har gått ut och ingen valt att överklaga planen. Länsstyrelsen kan på eget initiativ pröva och upphäva beslutet. Om planen överprövas vinner planen laga kraft först då ärendena är avgjorda och planen godkänd.

## Innehållsförteckning

<b>1. Handlingar</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Sammanfattning</b> .....	<b>6</b>
2.1 Planförslag .....	7
<b>3. Planbeskrivning</b> .....	<b>8</b>
3.1 Planens syfte och huvuddrag .....	8
3.2 Plandata.....	8
3.3 Markägoförhållanden.....	8
3.4 Tidigare ställningstaganden.....	10
3.4.1 Översiktsplaner .....	10
3.4.2 Detaljplaner .....	11
3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	12
3.5.1 Natur .....	12
3.5.2 Geotekniska förhållanden .....	13
3.5.3 Förorenad mark.....	14
3.5.4 Fornlämningar och kulturminnen.....	18
3.5.5 Bebyggelse .....	18
3.5.6 Gator och trafik.....	21
3.5.7 Teknisk försörjning .....	24
3.6 Miljö, hälsa och säkerhet .....	32
3.6.1 Miljökvalitetsnormer .....	32
3.6.2 Barnperspektiv .....	34
3.6.3 Brand- och explosionsrisk .....	34
3.7 Plankarta och planbestämmelser .....	36
3.7.1 Användning av mark och vatten.....	38
3.7.2 Egenskapsbestämmelser .....	38
3.8 Genomförandefrågor .....	40
3.8.1 Organisatoriska frågor .....	40
3.8.2 Ekonomiska frågor .....	40
3.8.3 Tekniska frågor .....	41
3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor.....	42
3.9 Medverkande .....	44

# I. Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2 – Projektering PM / Geoteknik
- Bilaga 3 – Inventering av verksamheter samt provtagningsplan för miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 4 – Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 5 – Trafikutredning
- Bilaga 6 – Trafikbullerutredning
- Bilaga 7 – Dagvattenutredning
- Bilaga 8 – Naturvärdesbedömning
- Bilaga 9 – Länsstyrelsens i Jönköping beslut om särskilt värdefulla träd
- Bilaga 10 - Riskutredning för risker av olyckor med farligt gods för planområdet



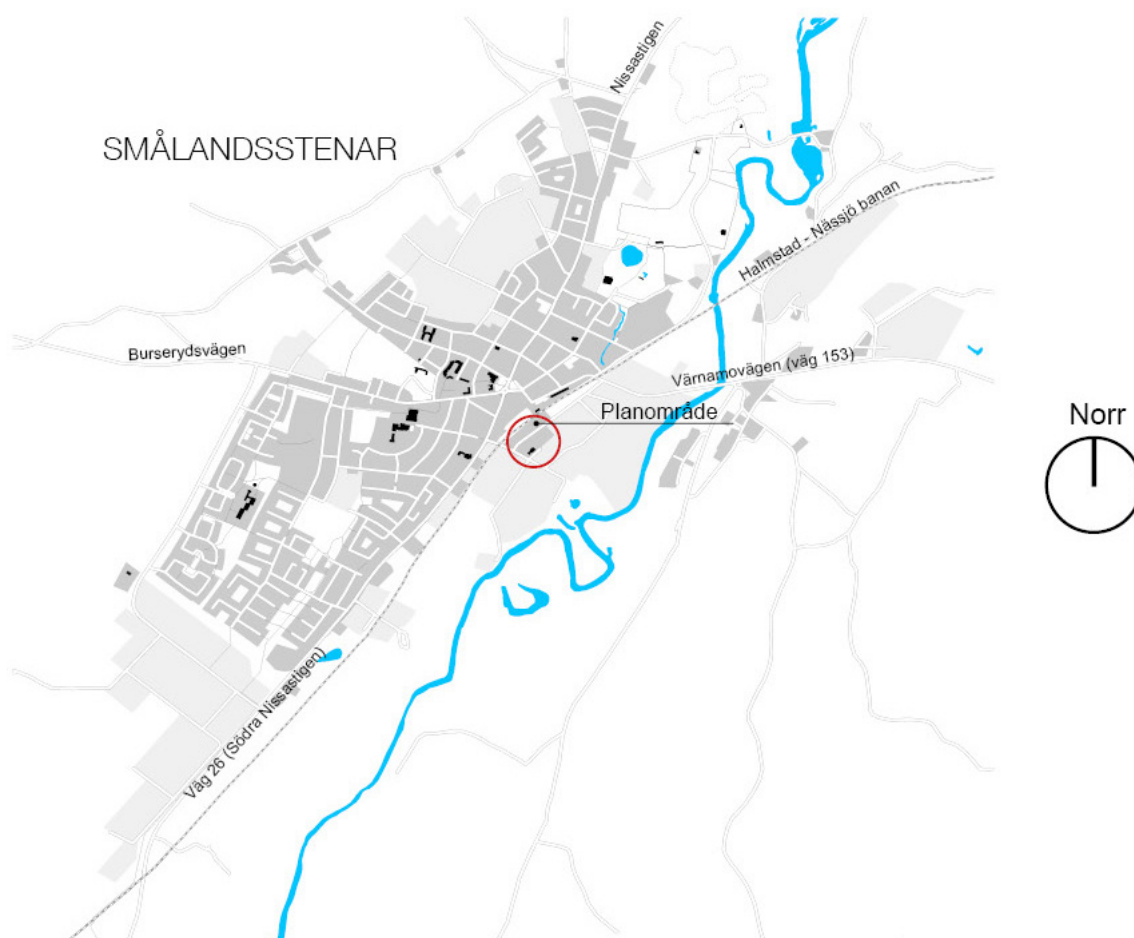


fig. 01



## 2. Sammanfattning

Planområdet är belägt i sydöstra delen av Smålandsstenar inom Östra industriområdet, utmed Östra Järnvägs-gatan. I närheten av planområdet mot nordväst ligger järnvägen. På andra sidan järnvägen ligger Smålandsstenar station. Cirka 150-300 meter mot nordväst finns ortens centrum och de centrala funktionerna längs Nissastigen (riksväg 26) såsom torghuset, vårdcentralen samt övriga centrala handel- och servicelokaler. Närmsta recipient är Nissan som löper ringlande ca 400 meter österut från aktuellt planområde. Markytan inom industriområdet sluttar svagt nedåt mot Nissan.

Planområdets areal är på cirka 2,37 hektar och ägs till största del av Gislaveds kommun. Inom planområdet finns sex stycken bostadsfastigheter. Endast en villa finns kvar, resten är rivna. I den sydöstra delen av planområdet finns en samlingslokal med asfalterade kring-gytor samt en del av den kommunala återvändsgatan Hantverksgatan. I den nordöstra delen utgörs planområ-det av en del av befintlig industribyggnad och av asfalterad yta tillhörande Stolab Möbel AB. I den sydvästra de-len omfattar planområdet en del av fastigheter tillhörande Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag.



Ortofoto över planområdet

fig. 02



Industriföretagen Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag samt Stolab Möbel AB har framfört intresse av mer mark i anslutning till deras fastigheter för att säkra deras framtida expansion. För att exploatören ska kunna bedriva industriverksamhet på dessa fastigheter krävs ny detaljplan.

Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för industrilokaler med tillhörande ytor. Planförslaget har upprättats för att överföra planlagd mark för centrumändamål till industriändamål och även för att släcka ut gällande bostadsändamål från planområdet. Markanvisningsavtal med exploatörerna har tecknats av kommunen för att möjliggöra ett framtida förvärv av ovannämnda fastigheter.

## 2.1 Planförslag

Planförslaget omfattar mark som planläggs för huvud användningen industri (J), samt för kontor (K), träningsanläggning idrott (R1). En del av marken planläggs för tekniska anläggningar för dagvattenhantering (E1). Mark som är planlagd som allmän platsmark "gata" överförs till kvartersmark för industriändamål respektive teknisk anläggning för dagvatten. Uppförande av ny transformatorstation möjliggörs flexibelt inom planområdet.

Den nya byggrätten kommer att möjliggöra byggnation av nya lokaler inom planområdet. Nya byggnader ska kunna byggas i liknande skala som närliggande industribebyggelse. Den nya byggrättens möjliga utbredning i plan och höjd bedöms utgöra ett lämpligt komplement till omgivande bebyggelse. Med exploateringen kommer hårdgjorda ytor öka med nybyggnation/ tillbyggnation, parkeringar och intern trafik.



Illustrationsbild, förslag till en möjlig utveckling

fig. 03

# Detaljplan för Åtterås 2:20 m.fl. inom Östra industriområdet i Smålandsstenar Gislaveds kommun, Jönköpings län

## 3. Planbeskrivning

### 3.1 Planens syfte och huvuddrag

Gislaveds kommun har som avsikt att pröva markens lämplighet för industrilokaler med tillhörande ytor, enligt beslut FÖP för Smålandsstenar/ Skeppshult 2018. Planförslaget har upprättats för att släcka ut gällande bostadsändamål samt centrumändamål från planområdet och för att överföra planlagd mark för dessa ändamål till industrimark.

Syftet är att skapa flera fastigheter för industriändamål för att pröva möjligheten till en utökning av befintliga industriverksamheter.

Detaljplanen föreslår huvudsakligen att verksamheter som ryms inom ändamålen industri tillåts inom området. Delar av området som i gällande detaljplan är allmän platsmark ska ändras till kvartersmark. En markyta inom planområdet avsätts till anläggningar för dagvattenhantering. Även kontor och träningsanläggningar för idrott tillåts inom området för att möjliggöra denna typ av användning i framtiden, om behovet uppstår. Ny transformatorstation får placeras flexibelt inom planområdet.

Hänsyn tas till olika faktorer som påverkar detaljplanens utformning såsom dagvattenhantering och risker vid skyfall, naturvärden som finns inom området, markens miljötekniska och geotekniska förutsättningar samt risker med farligt gods. Trafiklösningar till och från området samt eventuella förändringar i bullernivåerna har studerats.

Detaljplanen prövas med ett s.k. standard förfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Det innebär att detaljplanarbetet är indelat i flera skeden och möjlighet finns för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningskedet, samt att planen antas av samhällsutvecklingsnämnden i Gislaveds kommun.

### 3.2 Plandata

Planområdet ligger söder om Östra Järnvägsgatan inom Östra industriområdet. Området avgränsas av Östra Järnvägsgatan i norr, av Parkgatan i väst, av fastigheten Uvekull 1:4 i väst samt av fastigheterna Åtterås 2:138 och Uvekull 3:1 i syd. Vid framtagande av detaljplanen finns det två industriverksamheter som ligger delvis inom planområdet: Stolab Möbel AB samt Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag.

På fastigheten 2:24 ligger byggnaden och gården från en tidigare samlingssal. Kommunen har köpt in marken och den ska planläggas för industriändamål.

De mindre fastigheterna inom centrala planområdet bestod tidigare av friliggande bostadsfastigheter. De köptes av kommunen för att förvandla marken till industriändamål i syftet att skapa ny industrimark. På de flesta av dessa fastigheter har husen rivits.

Östra Järnvägsgatan som gränsar norr om planområdet är en väsentlig led för tungtrafiken som kör i öst-västlig riktning genom det Östra industriområdet.

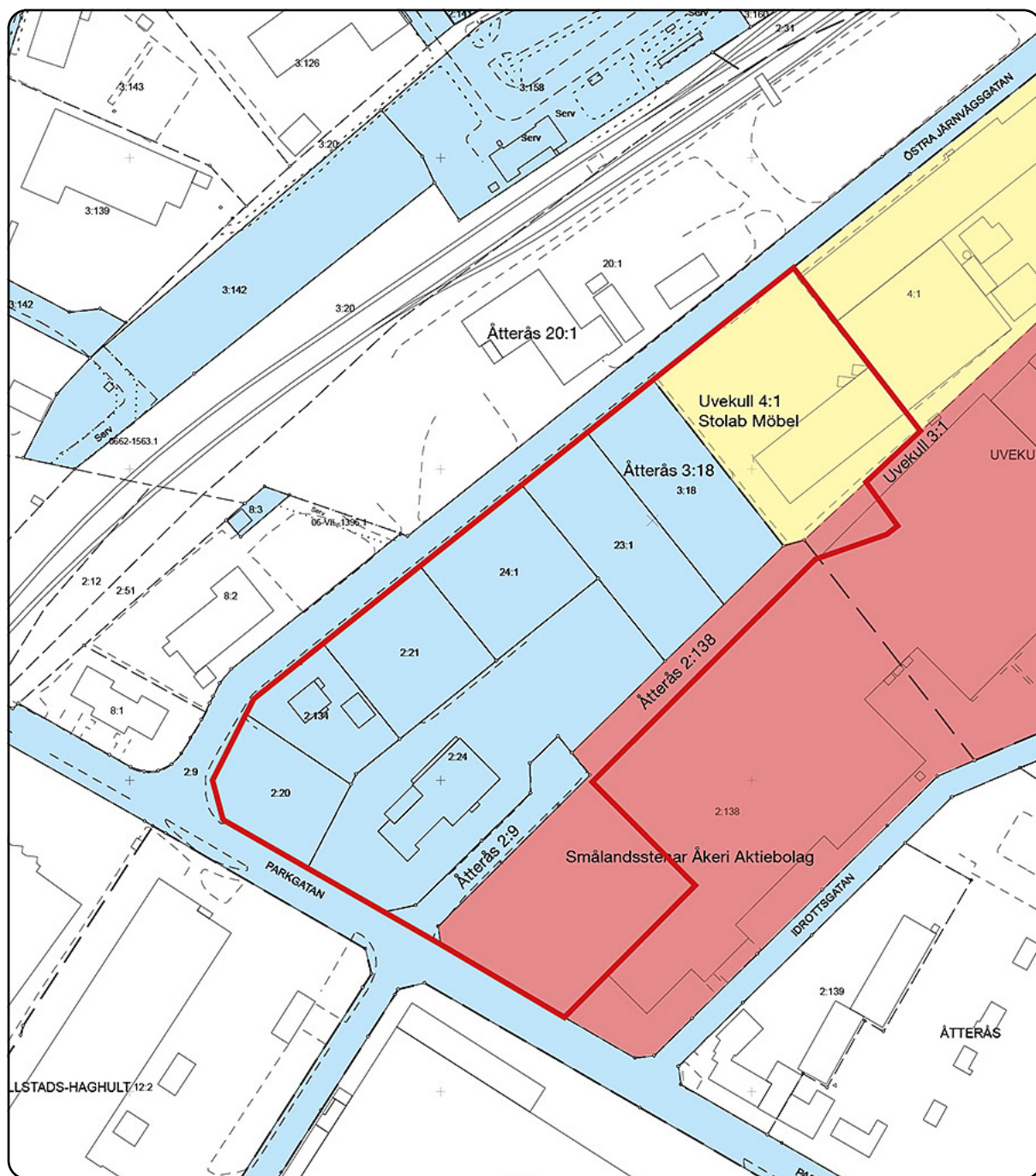
Hela planområdet omfattar en yta på ca 2,37 hektar.

### 3.3 Markägoförhållanden

Markägoförhållanden framgår av bifogad fastighetsförteckning. Gislaveds kommun äger större delen av fastigheterna inom planområdets areal: fastigheterna Åtterås 3:18, Åtterås 23:1, Åtterås 24:1, Åtterås 2:24, Åtterås 2:21, Åtterås 2:134, Åtterås 2:20, Åtterås 2:9. Del av Hantverksgatan (återvändsgata) som ingår i planområdet på fastigheten Åtterås 2:9 är i dagsläget en kommunal gata.

Inom planområdet ingår en del av fastigheten Uvekull 4:1 som ägs av företaget Stolab Möbel AB. Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag AB är ägare till två fastigheter som delvis ingår i detaljplanens område, Uvekull 3:1 samt Åtterås 2:138.





- Lagfart Gislaveds Kommun
- Lagfart Smst Åkeri AB
- Lagfart Stolab Möbel AB

Befintliga fastigheter inom planområdet och markägaren.

fig. 04

## 3.4 Tidigare ställningstaganden

### 3.4.1 Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Smålandsstenar och Skeppshult antogs av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun 2018. Här anges hela Östra industriområdet, som innefattar också planområdet, som "utveckling verksamhetsområde = område för verksamheter som industri och annan ytkrävande verksamhet". Då förslaget till detaljplan är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen upprättas detaljplanen med standard planförfarande.

Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar och Skeppshult:

*"Tillgodose förutsättningar för tillväxt av näringslivet. Främst markanspråk och där expansion av verksamheter kommer i minsta möjliga konflikt med andra intressen såsom en god livsmiljö och bostäder."*

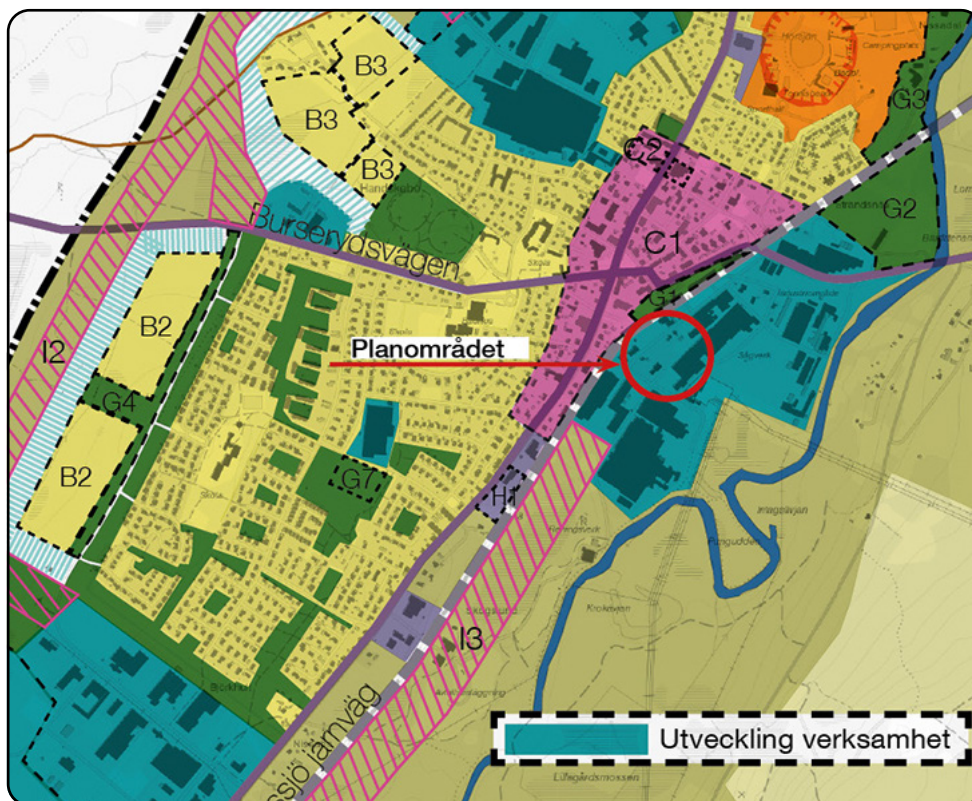
*"Främja att miljö kvalitetsnormerna uppnås och inte försämras."*

Den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar och Skeppshult visar ett utredningsområde för väg söder om Östra industriområdet, men det är oklart på vilket sätt kan detta utredningsområde kopplas till det befintliga vägnätet.

*"I3 - Utredningsområde för väg till östra industriområdet"*

*...föreslås ett utredningsområde för väg genom östra industriområdet mellan väg 153 och väg 26. Syftet är att minska tung genomfartstrafik i centrum."*

Kommunen har inga intentioner av att breda ut Östra Järnvägsgatan förbi planområdet, därför tar aktuell detaljplan inte i hänsyn en sådan vägbreddning.



Fördjupad översiktsplan för Smålandsstenar och Skeppshult  
(Reviderad Kommunfullmäktige 2018-11-29 §162).

fig. 05



### 3.4.2 Detaljplaner

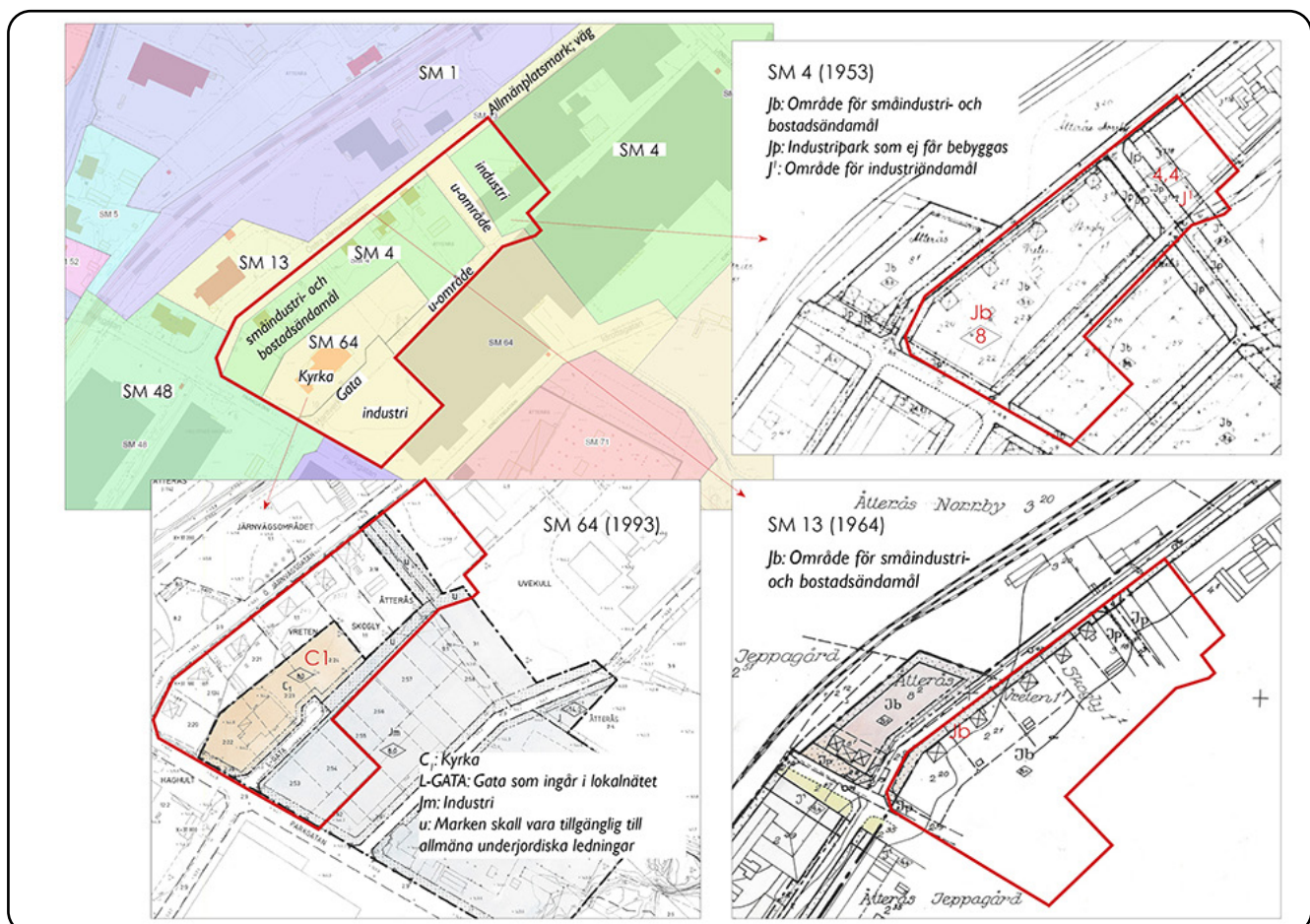
Inom planområdet gäller delar av tre äldre detaljplaner: SM4 (1953), SM13 (1964) och SM64 (1993). Gällande detaljplaner möjliggör användning för småindustri och bostadsändamål, industri, centrum ändamål (kyrka) samt allmän platsmark (gata).

Användningen för "småindustri- och bostadsändamål" är avsedd till området som omfattar tidigare villafastigheterna i centrala planområdet. Här tillåts byggnader upp till 8,0 meter byggnadshöjd. Fastigheterna där kyrkan fanns tidigare är planlagda i gällande detaljplan SM64 som centrumändamål "C1-kyrka". Inom samma detaljplan SM64 avsätts en sträcka mark till en återvändsgata till kyrkan och ett u-område för kommunala vatten- och avloppsledningar (VA) i fortsättning av den ovannämnda återvändsgatan. U-området sträcker sig även på fastigheten Uvekull 4:1 och kopplas till Östra Järnvägs-gatan.

Inom detaljplanen SM 4 är del av marken där Stolab Möbel AB ligger idag planlagd som industriändamål till en byggnadshöjd av 4,4 meter. Den delen har medtagits inom planområdet för att dels kunna få bygga på nuvarande prickad mark och dels för att kunna få högre tillåten byggnadshöjd.

Inom detaljplanen SM 64 är del av marken ägd av Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag planlagd dels som ej bebyggbar industrimark (prickmark), dels som u-område. Dessa delar av Åkeriets fastigheter har tagits med inom planområdet för att ändra planbestämmelser och få bygga på nuvarande prickmark och u-område.

Längs med gator och vägar gäller prickmark "mark som ej får bebyggas" eller "industripark som ej får bebyggas" på olika avstånd från gatan.



Sammanställning av gällande detaljplaner.

fig. 06



## 3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### 3.5.1 Natur

Idag är planområdet taget i anspråk och till stor del bebyggt. Naturen utgörs av planterade träd, buskar och gräsmattor.

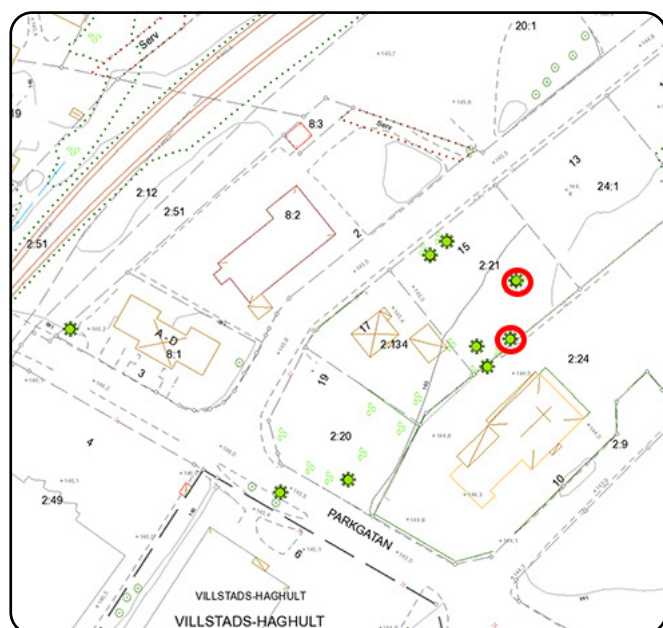
En naturvärdesbedömning av området har gjorts av kommunens miljöenhet genom undersökning av olika kartskikt och en sökning av hotade arter på artportalen. Dessutom genomfördes ett fältbesök den 13 maj 2020. Naturvärdesbedömningen finns i sin helhet som bilaga 8 till planbeskrivningen. En sökning på artportalen visade att flertalet blommor har rapporterats från området varav den enda fynden av hårginst (NT), *Genista pilosa* L. i Gislaved. Dessa återfanns inte vid platsbesöket.

Under platsbesök upptäcktes Jätteloka (*Heracleum mantegazzianum*) som är en invasiv främmande art, vilket innebär att den är förbjuden att importera, sälja, odla, transportera, använda, byta och sätta ut i naturen. Fastighetsägare har en skyldighet enligt lag att bekämpa invasiva främmande arter på sin mark och ska hantera växtavfall och jord som kan innehålla frön så de inte sprids vidare. För att förhindra fröspridning är det viktigt att det översta jordlagret schaktas bort och transporteras till deponi för destruktion.

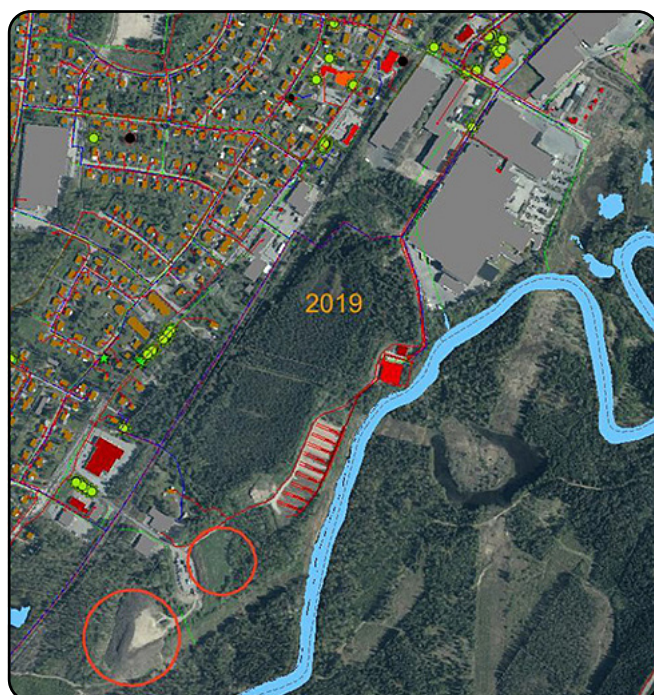
Vid platsbesöket återfanns sex skyddsvärda träd av olika slag inom planområdet, på tidigare villaträdgårdar: björk, poppel, bok, alm och lönn.

Två av dessa träd bedöms som särskilt värdefulla, en alm och en bok. Almen är rödlistad och boken är stor i diameter och båda träden har stora håligheter i stammen. Däremot är det sannolikt att almen kommer drabbas av almsjuka som almarna på andra sidan järnvägen inom närområdet. Båda träden står på fastigheten 2:21 i mitten av området och deras placering bedöms utgöra hinder för den önskade utvecklingen. Dessa träd kommer sannolikt behövas avverkas när en exploatering kommer ske.

I samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap 6§ miljöbalken har beslutats att det blir möjligt att avverka de två särskilt värdefulla träd om en faunadepå av trädens delar läggs upp i närheten av planområdet. En faunadepå består av en samling med död ved som läggs upp på ett lämpligt ställe med syfte att skapa livsmiljöer till olika vedlevande arter (till exempel insekter och svampar). Faunadepåers habitat påverkas av placering, storlek, veddimension, trädslag och solexponering. Två möjliga platser har pekats ut för placeringen av faunadepån, i kanten av industriområdet söderut på kommunal mark (se fig. 8). Båda dessa platser är solbelysta och i närheten av lövskog. Även sättning av en informationsskylt som kan förklara syftet och funktionen av faunadepån bedöms ha pedagogiska effekter för allmänheten.



Karta över skyddsvärda träd och med de två särskilt värdefulla träden markerade med röda cirklar fig. 07



Placering av möjliga platser för faunadepån markerade med röda cirklar fig. 08

Länsstyrelsens beslut om avverkning av särskilt skyddsvärda träd på fastigheten Åtterås 2:21 i Gislaveds kommun finns i bilaga 9 till planbeskrivningen. Faunadepån ska läggas upp inom något av de områden som markerats med rött i fig. 08. Exploatören ska stå för kostnaden för avverkning och upplägg av faunadepån. En bestämmelse om att marklov krävs för fällning av de två särskilt skyddsvärda träden införs i plankartan. Avverkning av träden och upplägg av faunadepån ska göras i samråd med kommunen.

Enligt planförslaget kommer nya byggrätter skapas på mark där bostäder fanns tidigare, vilket medför att mer mark än tidigare kommer bebyggas eller hårdgöras. Det är sannolikt att marken som planläggs för industriändamål kommer utgöras av hårdgjorda ytor och att de flesta träden kommer behövas avverkas. Två skyddsvärda träd står däremot på mark som planläggs för kommunal dagvattenanläggning i form av svackdike, där grönytor kommer finnas kvar. Dessa två träd bör sparas och bevaras. Möjligheten att spara värdefulla träd på grönområdena är att föredra eftersom träden bidrar till fler ekosystemtjänster i form av temperaturreglering, biologisk mångfald mm.

Gröna ytor säkerställs inom användningen E1 där öppet svackdike ska finnas. De kommer utgöra ca 17% av hela planområdet.

### 3.5.2 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns AB i Jönköping. Utredningen "Projektering PM/ Geoteknik" finns i sin helhet i Bilaga 2 till planbeskrivningen.

Marken består generellt av 0 - 0,5 m organisk ytjord ovan 0 - 0,5 m fyllning utlagd på 0,7 - 3,0 m friktionsjord ovan finsediment. Den organiska ytjorden består av mulljord och sandig mulljord. I en provgrop har mindre mängder torv påträffats direkt under mulljorden. Den organiska jorden har mycket lös lagringstäthet och ska betraktas som mycket kompressibel. Fyllningen består främst av mulljord, sand och grusig sand. Friktionsjorden består av sand, finsand och siltig finsand. Lagringstäthet bedöms huvudsakligen vara medelfast - fast. Finsedimenten består generellt av finsandig silt, lera med sandskikt samt silt med ler- och sandskikt. Mot bakgrund av utvärderade CPT-sonderingar bedöms finsedimenten fortsätta till ett djup av ca 8 - 16 m u my. Sandskikt bedöms finnas i ler- och siltlagren. Lagringstäthet på förekommande sand- och siltlager bedöms vara främst mycket lös - medelfast.

Förekommande lera kan tills vidare förutsättas vara överkonsoliderad. Djup till berg är inte undersökt men flertalet sonderingar har utförts till 13 - 17 m u my vilket representerar minsta bergfria djup. SGU Jordartskarta redovisar jorddjup inom området på 20-30 m. Inom området har det sedan tidigare funnits flertal villor, sannolikt med källare, som idag är rivna. Det är troligt att när dessa byggnader revs så fick källarväggarna stå kvar och källaren fylldes igen. Med vad källaren fylldes igen är ej klarlagt men det går inte att utesluta att fyllnadsmassorna utgjordes av rivningsrester från den aktuella byggnaden.

Uppmätta grundvattennivåer varierar mellan ca +141,3 - +142,5 vilket motsvarar ca 1,3 - 2,7 m u my.

Geotekniska undersökningar är utförda för en framtida konstruktion i geoteknisk kategori 2 (GK2). Bedömningen är att grundläggning via plattgrundläggning är möjligt. Skulle stora laster bli aktuella vid framtida konstruktion som ger höga grundtryck kan pålgrundläggning bli aktuellt. Framtida fundament bedöms kunna utformas så att ingen risk för markgenombrott uppstår.

Området är relativt plant. Nivåer på uppmätta undersökningspunkter varierar mellan +143,9 - +145,5. Inga betydande höjdskillnader som kan innebära en risk för stabilitetsproblem inom området har påträffats. Inga jordlager såsom lös lera eller större mängder organisk jord har heller påträffats. Stabilitetsförhållande inom området bedöms således vara god.

Bergschakt vid anläggning av VA-ledningar är ej aktuellt. Tillfällig grundvattensänkning vid schakt för VA-ledningar kan behövas då grundvattenyta påträffats som närmst 1,3 m u my. Tillfälliga grundvattensänkningar kan vara tillståndspliktiga enligt miljöbalken kap.9.



Generell jordlagerföljd inom planområdet. Figur ej skalenklig.

fig. 09



### 3.5.3 Förorenad mark

Farliga ämnen som kommer ut i miljön blir oftast kvar och om inga åtgärder tas riskerar ämnen sippra ut i grundvatten och vattendrag och förorena sediment. Spridning påverkas av nederbörd, grundvattenrörelser, biologiska processer och mänskliga aktiviteter.

Inom planområdet och dess närområde har olika industriella verksamheter bedrivits sedan lång tid tillbaka i form av bl.a. olika verkstadsindustrier, trä- och plastindustri samt sågverk (fig. 10). En inventering av verksamheter inför detaljplanering samt en provtagningsplan för miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Tyréns AB i Jönköping i syftet att få fram risken för föroreningar inom planområdet (bilaga 3 till planbeskrivningen). Utifrån den utförda inventeringen och förslag till provtagningsplan har även en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram av samma konsult (bilaga 4 till planbeskrivningen).

#### Resultat av inventering (Utdrag ur inventeringen)

##### Objekt 1/ Uvekull 4:1:

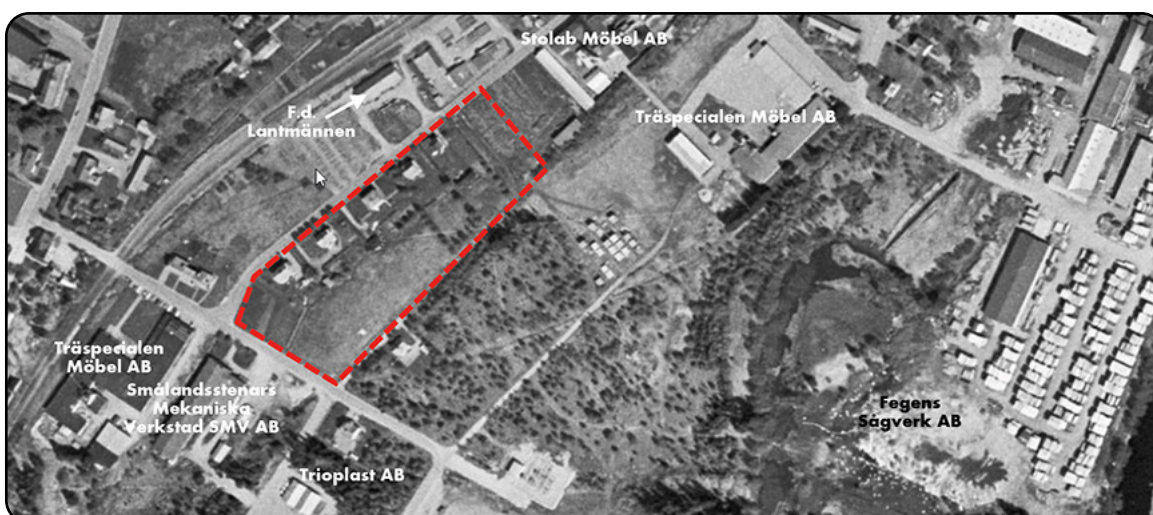
**Stolab Möbel AB, eller Stolfabrik AB** som verksamheten kallades före 1981, som ligger på Uvekull 4:1, är ett företag som tillverkar och säljer möbler i massivt trä. Företaget har funnits på plats i mer än 100 år, sedan 1907. Verksamheten är MIFO-identifierad 2007 med primär bransch "Ytbehandling av trä" med preliminär riskklass 4. Produkter som generellt förekommer inom träindustri och ytbehandling av trä – och som kan ha orsakat föroreningsspridning – är främst lösningsmedel samt lim- och färgrester. Andra ämnen och produkter som kan förekomma är fenoler (från trä), metaller och PAH.

Möbelproduktionen har alltid varit baserad på vidareförädling av rent trämaterial, dvs. inte av limbaserade material. Träråvaran förvarades för länge sedan utomhus, men sedan flera årtionden har förvaring skett under tak/inomhus. Avfall förvarades förr till viss del inom gårdsplanen i den sydvästra delen av fastigheten (dvs. del av planområdet), men inom ytor som idag är bebyggda. Idag sker all avfallsförvaring under tak/inomhus. Lös-ningsmedelsbaserade produkter (inte klorerade) har använts i stora mängder vid ytbehandling av möblerna fram till 1990, då man i stället började använda vattenbaserade produkter.

##### Objekt 2/ Åtterås 20:1 (utanför planområdet):

**Formtjänst AB** har bedrivit verksamhet med produktion och reparation av verktyg inom Åtterås 20:1 mellan åren 1987 och fram till 2013, då företaget såldes och maskinparken flyttades. Verksamheten är MIFO-identifierad 2007 med primär bransch "Verkstadsindustri – utan halogenerade lösningsmedel med preliminär riskklass 3. De ämnen som generellt förekommer inom verkstadsindustrier är oljor, lösningsmedel, metaller, PAH och PCB.

Innan Formtjänst AB var verksamma inom Åtterås 2:20 har Lantmännen varit verksamma här. Denna verksamhet kan ha omfattat hantering av betat utsäde, bekämpningsmedel, diverse oljor och drivmedelshantering – vilket medför att ämnen såsom metylkvicksilver, klorerade pesticider, metaller, PAH och petroleumämnen kan ha spridits. Inom Åtterås 20:1 finns idag en byggfirma. Denna bedöms inte ha gett upphov till föroreningsspridning i någon betydande omfattning, och i så fall inga andra föroreningar än de som orsakats av Lantmännen och Formtjänst AB.



Flygbild från 1964 över Smålandsstenars Östra industriområde, där ungefärligt planområde markerats med rödstreckad linje.

fig. 10





Karta över området med olika verksamheter som har funnits här och objekt som undersöktes i miljötekniska utredningen

fig. 11

### Objekt 3/ Uvekull 3:1 – Turols Metallartiklar AB:

Inom Uvekull 3:1 bedriver Turols Metallartiklar AB verksamhet med produktion av diverse metallartiklar sedan 1999. Verksamheten startade 1942, men låg då och fram till 1968 ca 500 meter sydväst om planområdet och norr om järnvägsspåren. Mellan 1968 och 1999 bedrevs verksamheten inom grannfastigheten angränsande sydväst Åtterås 2:138. Verksamheten inom Uvekull 3:1 är MIFO-identifierad 2007 med primär bransch "Verkstadsindustri – utan halogenerade lösningsmedel" med preliminär riskklass 3. De ämnen som generellt förekommer inom verkstadsindustri är oljor, lösningsmedel, metaller, PAH och PCB. Den verksamhet som Turols Metallartiklar AB idag bedriver inom Uvekull 3:1 tillverkar "torr produktion" av diverse metallartiklar, med användning av oljor och kemikalier i mycket begränsad omfattning. Tidigare, och fram till 1995, ägde Träspecialen Möbel AB fastigheten Uvekull 3:1, och bedrev här verksamhet med träindustri. Fram till 1976 bestod verksamheten av både tillverkning av möblerna samt ytbehandling och lagerhållning. 1976 flyttade momenten med ytbehandling och lager till fastigheten Åtterås 2:49 och kvar inom Uvekull 3:1 var endast tillverkningen av möbler. 1996 flyttades hela Träspecialen Möbel ABs verksamhet från Östra industriområdet till helt nya lokaler på annan plats. Med anledning av att Träspecialen Möbel AB verkat inom Uvekull 3:1 är MIFO-inventeringen även identifierad med sekundär bransch "Ytbehandling av trä". Generellt bedöms spridning av föroreningar från Uvekull 3:1 till planområdet som mindre trolig, detta då grundvattnets strömningsrikt sannolikt är bort från planområdet.

**Objekt 4/ Åtterås 2:138: Turols Metallartiklar AB** startade 1942 med produktion av diverse metallartiklar. Verksamheten bedrevs inledningsvis och fram till 1968 ca 500 meter sydväst och norr om järnvägsspåren. Mellan 1968 och 1999 bedrevs verksamheten inom Åtterås 2:138. Verksamheten är MIFO-identifierad 2007 med primär bransch "Verkstadsindustri – med halogenerade lösningsmedel med preliminär riskklass 3. De ämnen som generellt förekommer inom verkstadsindustrier är oljor, lösningsmedel, metaller, PAH och PCB. Efter att Turols Metallarklar AB flyttade (1999) till nya lokaler inom Uvekull 3:1, har en mindre verksamhet funnits inom Åtterås 2:138 – Källbergs El & Mekaniska. Företaget var anmäld som C-verksamhet 2001 enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, och var verksamt här från 2001 och fram till 2007 då det flyttade till annan plats. Denna verksamhet bedöms inte ha gett upphov till föroreningsspridning i någon betydande omfattning.

Verksamt inom Åtterås 2:138 sedan 1992 och fram till idag är även företaget Pole & Position Technology AB, som bedriver lager och partihandel av kemiska produkter till olika branscher (restaurang och storkök, hudvård & kroppsvård, lokalvård mm.) Denna verksamhet bedöms inte ha gett upphov till föroreningsspridning i någon betydande omfattning.

**Objekt 5/ Villstads-Haghult 12:2 (utanför planområdet):** Smålandsstenars Mekaniska Verkstad AB har tillverkat och utvecklat excenterpressar sedan 1920-talet, och de tillverkar även stora maskiner för skärande bearbetning, pressar etc. De har funnits inom Villstads-haghult 12:2 sedan ca 1940. Verksamheten är MIFO-identifierad 2007 med primär bransch "Verkstadsindustri – med halogenerade lösningsmedel med preliminär riskklass 2. De ämnen som generellt förekommer inom verkstadsindustrier är oljor, lösningsmedel, metaller, PAH och PCB.

**Objekt 6/ Åtterås 2:49 – Träspecialen Möbel AB (utanför planområdet):** All verksamhet (produktion, ytbehandling och lager) tillhörande Träspecialen Möbel AB bedrevs inom fastigheten Uvekull 3:1. År 1976 flyttades momenten med ytbehandling och lager till fastigheten Åtterås 2:49, och denna verksamhet bedrevs här fram till 1996 då hela Träspecialen Möbel ABs flyttades från Östra industriområdet till helt nya lokaler på annan plats. Verksamheten inom Åtterås 2:49 är MIFO-identifierad 2007 med primär bransch "Ytbehandling av trä". Produkter som generellt förekommer inom träindustri och ytbehandling av trä – och som kan ha orsakat förorenings-spridning – är främst lösningsmedel samt lim- och färgrester. Andra ämnen och produkter som kan förekomma är fenoler (från trä), metaller och PAH. Träspecialen Möbel ABs verksamhet inom Åtterås 2:49 har bestått av ytbehandling av produkter samt lager. Fastigheten köptes 1997 av Trioplast AB och lokalerna används av dessa för lager av färdiga produkter. Spridning av föroreningar från Åtterås 2:49 till planområdet bedöms som mindre trolig beaktande grundvattnets förmodade strömningsriktning.

**Objekt 7/ Villstads-Haghult 1:168 – Trioplast AB (utanför planområdet):** Inom Villstad-Haghult 1:168 finns sedan 1965 Trioplast AB som tillverkar förpackningslösningar baserade på polyetenfilm, samt diverse andra plastprodukter till olika branscher inom bl.a. livsmedel, skogsindustri, jordbruk och medicinteknik. Trioplast AB är en tillståndspliktig B-verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, med Länsstyrelsen som tillsynsmyndighet. Utöver Trioplast AB har även EAB funnits här från 1960-talet och fram till 1989, vars verksamhet bestod av tillverkning av stålstommar och industriportar inkluderande moment med blåstring och sprutlackering. De ämnen som generellt förekommer inom dessa verksamheter är BTEX, alifater och aromater, etanol, ftalater, metaller, PAH och PCB.

Verksamheten är MIFO-identifierad och inventerad 2007 (uppdatering 2017) med primär bransch "Verkstadsindustri – utan halogenerade lösningsmedel", samtsekundära branscher "Grafisk industri", "Tillverkning av plast-polyester", "Ytbehandling av metaller mekaniska/fysikaliska processer" samt "Ytbehandling med lack, färg eller lim". Enligt inventeringen gavs objektet preliminär riskklass 3. Spridning av föroreningar från Villstad-Haghult 1:168 till planområdet bedöms som mindre trolig beaktande grundvattnets förmodade strömningsriktning, men framför allt då Trioplasts ABs uttag av vatten från brunnar snarare medför ett grundvattenflöde in mot brunnarna och fastigheten. Då halter av klorerade alifater påvisats i brunnarna, och eftersom flödet inte är helt fastställt, bedöms eventuell förorenings-spridning av försiktighetsskäl ändå vara relevant att undersöka.

**Objekt 8/ Åtterås 2:24 – Kyrka:** Inom planområdet finns en kyrka sedan tidigt 1970-tal. De ämnen som bedöms relevanta att undersöka inom Åtterås 2:24 är PCB, petroleumämnen (BTEX, alifater och aromater), klorerade kolväten samt metaller och PAH.

**Objekt 9/ Åtterås 8:2 – Power Reservkraftbyggarna Ab (utanför planområdet):** Inom fastigheten Åtterås 8:2 finns Reservkraftsbyggarna (PWR Power AB) som bygger olika typer av el- och dieseldrivna reservkraftverk. Företaget är ca 40 år gammalt och är inte MIFO-identifierat men ingår närmast inom branschen verkstadsindustri.

**Objekt 10/ Åtterås 8:1 – Flerbostadshus (utanför planområdet):** Inom Åtterås finns ett flerbostadshus sedan länge (minst sedan 1964 enligt historisk flygbild). Föroreningar som ev. kan ha spridits från bostadshuset är spill/läckage från eldningsolja, dvs. om denna uppvärmning förekommit.

**Objekt 11/ Åtterås 2:139 – Kontorslokaler/Elfirma (utanför planområdet):** Ingen förorenings-spridning från Åtterås 2:139 bedöms ha skett till planområdet.

**Objekt 12/ Åtterås 2:133 – Ställverk Och Transformatorstation (utanför planområdet):** Enligt flygbild från 1964 ser denna verksamhet ha funnits på platsen redan då, om än i mindre skala. Under 1960- och 1970-talen var det inte ovanligt att PCB användes i transformatorer och transformatorvätskor, vilket bedöms som sannolikt kunna vara fallet inom Åtterås 2:133. Andra kemikalier som kan ha använts här är andra smörjoljor och hydrauloljor samt petroleumämnen.



**Objekt 13/ Åtterås 2:4 M.fl. – Fegens Sågverk Ab (utanför planområdet):** Inom fastigheterna Åtterås 2:4 m.fl. har sågverk bedrivits på platsen sedan mitten av 1950-talet, och sedan 1982 i regi av Fegens Sågverk AB. Verksamheten är MIFO-inventerad och klassad i riskklass 3. Primär bransch är "Sågverk med doppling" och sekundär bransch är "Industrideponier". Ämnen som förekommer i sågverk är bl.a. fenoler, klorfenoler, dioxiner. Övriga ämnen som kan förekomma är bl.a. metaller, PAH-er och petroleumämnen.

#### Objekt 14/ Åtterås 2:20 M.fl.

Inom planområdet finns sex stycken bostadsfastigheter varav inom fem av dem har byggnaderna rivits. Beroende av hur och när byggnaderna revs - och om husen haft källare - kan det inte uteslutas att rivningsmaterial använts som utfyllnad, och då speciellt i tidigare källarutrymmen. Rivningsmaterial och fyllning kan innehålla bl.a. metaller och PAH.

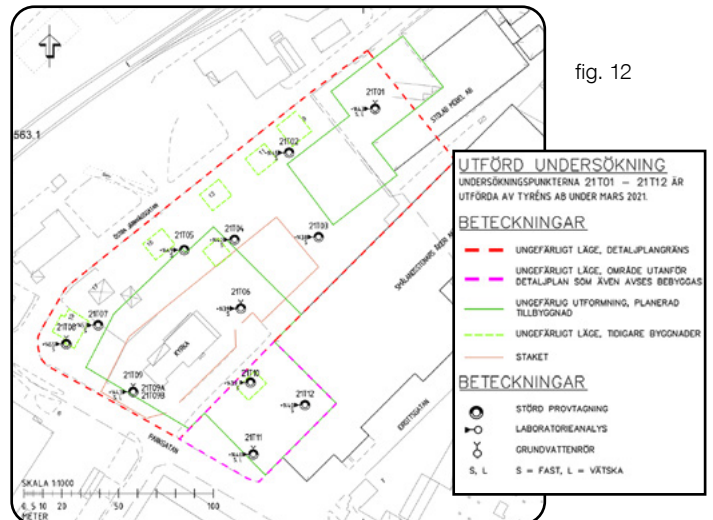
Utifrån den information som framkommit i utförd inventering, har en provtagningsplan för miljöteknisk markundersökning tagits fram. Läget på provtagningspunkterna har samordnats med geoteknisk undersökning.

### Resultat av markundersökning

Skruvprovtagning med uttag av jordprov i 12 provpunkter, samt installation av sex grundvattenrör för lodning av grundvattennivå samt uttag av grundvattenprov har utförts inom planområdet (se fig. 12).

Resultatet visade ingen indikation om förorenade massor eller förorenat grundvatten inom undersökningsområdet. Laboratorieanalys av jord visade generellt låga halter. Med undantag från en enstaka halt av alifater som påvisats i yttlig jord i en provpunkt, underskreds KM- (känslig markanvändning) riktvärden för samtliga analyserade parametrar – dvs. metaller, PAH, petroleumämnen, PCB samt fenoler och kresoler. Påvisade halter underskrider överlag även nivåer för MRR (mindre än ringa risk). Även laboratorieanalyser av grundvatten visade låga halter av metaller, PAH, petroleumämnen, klorerade kolväten samt fenoler och kresoler vid jämförelse med använda jämförvärden. Avseende just klorerade kolväten, som befارades ha kunnat spridas från lokaler där dessa ämnen tidigare använts, upptäcktes inga halter över laboratoriets rapporteringsgräns.

Provpunkter inom planområdet



### Ställningstagande

Sammanfattningsvis visar resultaten från utförd undersökning låga föroreningshalter i jord inom det undersökta området, och grundvatten inom området bedöms inte vara förorenat. Med hänvisning till de låga halter som påvisats i jord och grundvatten inom undersökningsområdet, bedöms ingen föroreningsituation i mark eller grundvatten föreligga som föranleder hinder för planerad tillbyggnation av nya industrilokaler. I den provtagnings- och analysplan som framtog inför undersökningen gavs förslag om provtagning av porluft och inomhusluft – detta om det vid provtagning och laboratorieanalys av grundvatten påvisades förhöjda värden av klorerade alifater. Då inga halter av dessa ämnen påvisats i grundvatten, bedöms undersökning av porluft och inomhusluft inte vara relevant att utföra. Inom undersökningsområdet finns f.d. bostadsfastigheter som rivits, och det kan inte uteslutas att det i lägen för de rivna husen förekommer rivningsrester såsom t.ex. tegel, trä och betong.

Planerad exploatering och byggnation kommer att medföra schaktarbeten av geotekniska skäl, framför allt i lägen där nya industrilokaler ska grundläggas. Vid dessa schaktarbeten kan överskottsmassor behöva omhändertas. Följande gäller vid kommande schakt inom området:

- All schakt av överskottsmassor inom undersökningsområdet som berör massor med halter över MRR, ska föregås av en anmälan om efterbehandling/markarbeten som ska inlämnas till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan schaktningsarbetena påbörjas.
- Provtagning och analys ska utföras på massor som lämnar området i omfattning som samråds med tillsynsmyndigheten, för att säkerställa rätt omhändertagande.
- Samtliga massor ska transporteras av godkänd transportör till godkänd mottagare/mottagningsanläggning.



### 3.5.4 Fornlämningar och kulturminnen

Inom exploateringsområdet finns inga kända, registrerade kulturminnen. Däremot finns några särskilt värdefulla byggnader i närheten av planområdet, på andra sidan järnvägen. Smålandsstenar stationsbyggnad byggdes runt 1904 i stilen industrialism, med enkel klassicistisk arkitektur och symmetriska fasader (fig.13). I samma stil uppfördes 1906 närliggande godsmagasinet. Planområdets placering ganska nära tätortens centrum och strax utanför stationsområdet medför att bebyggelsen inom området kan bidra till eller påverka centrala tätortens landskapsbild sett från stationsområdet. Framtida byggnation inom planområdet kommer utgöra en visuell bakgrund till centrala landskapsbilden därför är det rimligt att detaljplanen följer omgivningens skala i höjd och utbredning.

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Utifrån känd kunskap behöver inga ytterligare utredningar genomföras. Däremot finns enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen skyldighet för exploatören att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.



Planområdet utmed Östra Järnvägsgatan sett från stationen

fig. 13

### 3.5.5 Bebyggelse

På del av fastigheten Uvekull 4:1 som ingår i detaljplanen, ligger Stolab Möbel ABs lokaler. Den ursprungliga delen av byggnaden uppfördes ca 1965 och byggdes ut under de kommande åren för att möjliggöra företagets tillväxt. Under första delen av 90-talet gjordes omfattande ändringar till lokalerna och fabriken byggdes ut för att kunna uppnå en högre kapacitet. Under 2000 uppfördes en ytterligare tillbyggnad av fabriken. Byggnaden har industriell karaktär och består av olika ihop knutna byggnadskroppar som inrymmer kontor, tillverkning, lager och övrig verksamhet. På fastigheten finns också företagets parkeringar och lastningsgård (fig.14). Entrén till personal och besökare finns utmed Östra Järnvägsgatan.



Vy mot bebyggelse på Uvekull 4:1 (Stolab Möbel AB) från Östra Järnvägsgatan

fig. 14

Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag avgränsar planområdet vid södra gränsen. Mindre delar av dess fastigheter (Åtterås 2:138 samt Uvekull 3:1) ingår i planarealen. Lokalerna sträcker ut sig på en yta av ca 2 ha och inrymmer företag såsom Turols Metallartiklar och P&P Technology. Turols Metallartiklar arbetar med produktion av metallartiklar, kvalitetsprocesser och precisionstillverkning i olika former sedan 1942. P&P Technology är ett försäljningsbolag som arbetar med uppsökande idéförsäljning och som i första hand säljer förbrukningsmaterial. Byggnaden som ligger i närheten av planområdet består av en kompakt industrihall (fig. 15).



Vy mot bebyggelse på Åtterås 2:138 (Smålandsstenar Åkeri AB) från Parkgatan

fig. 15

Den centrala delen av planområdet består av mindre villatomter. De flesta av husen som fanns här har rivits och vid framtagande av detaljplanen ligger ett enda hus kvar. Avsikten är att även detta ska rivas för att möjliggöra etablering av nya industrilokaler. På fastigheten Åtterås 2:22 finns en samlingssal. Byggnaden kommer förmodligen rivas för att frigöra ytan till industriändamål, men kan även bevaras och omvandlas till detta ändamål.

Utanför planområdet, strax nordväst om planområdet på fastigheten Åtterås 8:1 finns ett flerbostadshus.

Östra industriområdet är avsett för industriverksamhetsändamål och innehåller flera olika industrier. Några stora verksamheter som ligger utanför planområdet mot väst på andra sidan Parkgatan är Trioplast AB och Smålandsstenars Mekaniska Verkstad SMV AB. Något åt syd ligger en kraftstationsanläggning, längre bort åt sydöst finns Fegen Sågverk AB och ytterligare mot sydöst rinner Nissan. Mot planområdets norra gräns på andra sidan Östra Järnväggsgatan ligger industri- och verksamhetslokaler i mindre skalor. Dessa tillhör olika företag som arrenderar mark från fastighetsägaren Trafikverket. Bebyggelsen inrymmer bland annat kontor, förråd, lager och försäljning av verktyg. Flera av byggnaderna som finns här är av typen "container", andra är små industrihallar med ytterväggar och tak i plåt och några är enkla plåtgarage/förråd. Vidare på andra sidan tågspåret ligger stationsområdet med stationshuset och stationsmagasinet. Längs järnvägen finns också en kommunal skatepark och några villatomter som ligger mellan järnvägen och Norra Nissastigen.

## Förändring

Planförslaget omfattar mark som tas i anspråk för föreslagen huvudanvändning industri (J), användning Kontor (K) och träningsanläggning idrott (R1) samt tekniska anläggningar för dagvattenhantering (E1). Nya byggnader ska kunna byggas i samma skala som närliggande industribebyggelse och även kopplas till befintliga industrilokaler. Detaljplanen möjliggör en högsta byggnadshöjd på 12,0 meter, vilket bedöms rimligt med hänsyn till befintliga byggnaders höjder och vad gällande närliggande detaljplaner tillåter (10,6 meter respektive 8,0 meter). Med exploateringen kommer hårdgjorda ytor öka med nybyggnation, tillbyggnation, parkeringar och intern trafik, lastning och lossning. Minst cirka 17% av markytan inom planområdet ska behållas som grönyta för att möjliggöra dagvattenhantering.





Flygfoto över planområdet från nordväst

fig. 16

I dagsläget har området en brokig karaktär på bebyggelse, med tom villa tomter, samlingslokal samt industrihallar, byggnader av olika storlekar, utseenden och funktioner (se figur 16). Detta kommer förändras med detaljplanens genomförande och området kommer få en mer enhetlig gestaltning som industriområde.

Bebyggelsens placering bedöms inte påverkas av varken närheten till järnvägen eller till väg 26. Avståndet till järnvägen på ca 60 meter bedöms tillräckligt så att planområdet inte ska påverkas, medan väg 26 som är rekommenderad väg för farligt gods ligger mer än 150 meter bort. Däremot påverkas bebyggelsens placering av närheten till Östra Järnvägsgatan (se mer under avsnitt 3.6.3. Brand och explosionsrisk). Närliggande flerbostadsbebyggelse i nordväst utanför detaljplanen bedöms påverkas inte av föreslagen exploatering utifrån bullersituationen (se mer om buller i särskilt avsnitt).

## Tillgänglighet

En ny byggnad samt tillbyggnader eller ändringar i befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten ska prövas vid bygglov och tekniskt samråd. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar. Nivåskillnader inom planområdet behöver tas i åtanke.

## Trygghet och säkerhet

Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskynda platser och sikt-skymmande vegetation tas bort samt att bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.



### 3.5.6 Gator och trafik

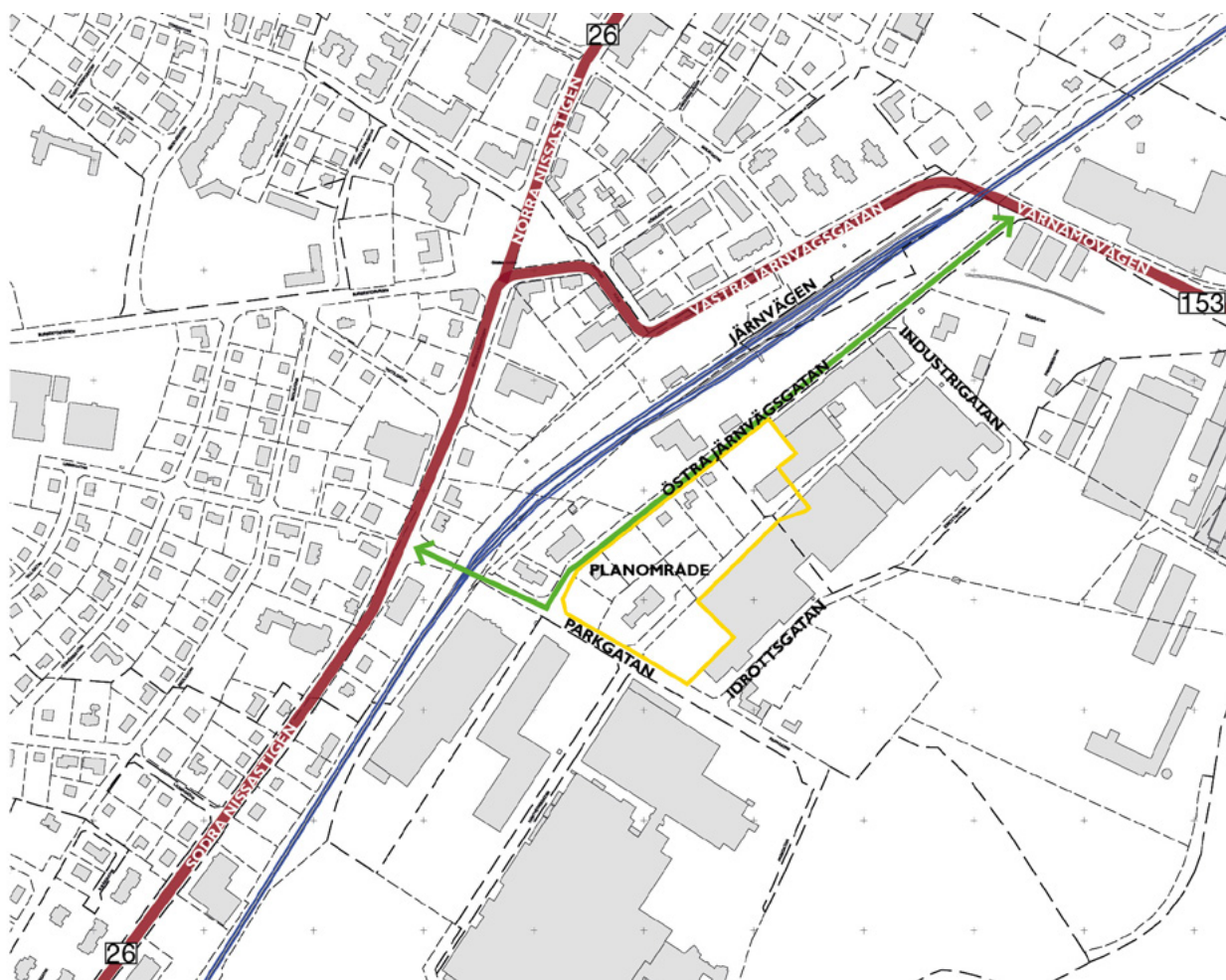
En trafikutredning med syfte att beskriva dagens trafiksituation samt exploateringens effekter har tagits fram. Utredningen behandlar frågor som parkering, infart, lastningsgård och intern trafik samt ökning av antal trafikrörelser som följd av framtida exploateringen. Utredningen finns att tillgå i sin helhet som Bilaga 5 till planbeskrivningen – Trafikutredning.

#### Gatunät och angöring

Planområdet ligger relativt centralt i Smålandsstenar. Två intensivt trafikerade vägar finns i närheten av planområdet. Väg 26 (Norra och Södra Nissastigen inom tätorten) ligger på ca 150-250 meter avstånd från planområdets västra gräns. Vägen ingår i det nationella stamvägnet och utgör huvudtrafikstråk i öst-västlig

riktning, för både tunga transporter samt personbilstrafik. Från öster till söder om Smålandsstenar går väg 153 (Värnamovägen), som kopplar ihop Varberg och Värnamo. Väg 153 befinner sig ca 300 meter österut och ca 160 meter norrut från planområdets gränser.

Östra Järnvägsgatan utgör en huvudmatgata från väg 26 till Östra industriområdet. Tung trafik i öst-sydlig riktning är i dag anvisad att ta Östra Järnvägsgatan + Parkgatan i stället av Nissastigen + Västra Järnvägsgatan för att undvika att köra via Smålandsstenars centrum. Korsningen Parkgatan med väg 26 är problematisk då det ofta bildas köer, både på väg 26 och på Parkgatan, som i värsta fall går över järnvägsspåret.



- Planområdesgräns
- Järnväg
- Rekomenderad väg farligt gods
- Skytning mellan väg 26 och väg 153

Karta över området med gatunät

fig. 17

Vägarna runt om planområdet består av industrigator med varierande bredder. Samtliga gator är kommunala med en hastighetsgräns på 40 km/timme.

Stolabs verksamhet nås via Östra Järnvägsgatan antingen från sydväst eller nordöst. Lastytan och parkeringar till verksamheten finns sydväst om byggnaden (se fig. 18). Idag finns ca 20 bilparkeringar på lastytan utanför Stolabs verksamhet samt ytterligare några parkeringsplatser längs Östra Järnvägsgatan intill byggnaden. Åkeriet nås via Idrottsgatan från söder eller norr. Lastytor och parkeringar finns på ett stort område sydost om byggnaden. Det finns även möjlighet att parkera nordöst om byggnaden på Industrigatan.

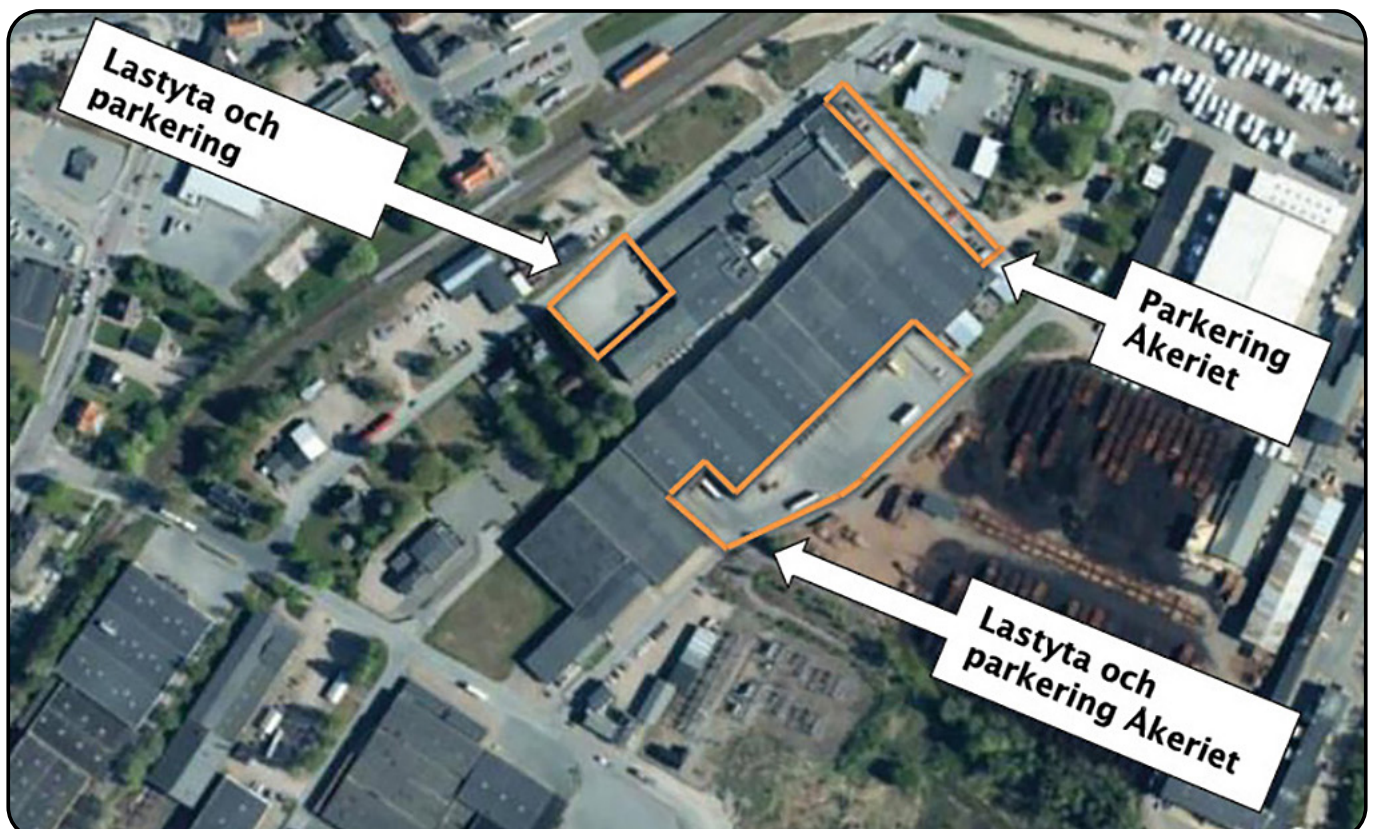
## Förändring

Återvändsgatan som ingår i planområdet har idag tappat sin funktion. Gatan har numera ingen kommunal nytta och ska genom planförslaget förvandlas från allmän platsmark "Gata" till kvartersmark "J - Industri" respektive "E1 - Teknisk anläggning".

Avfart till/från planområdet förändras jämfört med dagens situation och vägranlutningarna från befintliga småhus och verksamheter mot Parkgatan och Östra Järnvägsgatan inom planområdet försvinner. Intentionerna är att endast en gemensam infart till en lastgård samt eventuellt parkeringsplatser kommer anläggas mot

Östra Järnvägsgatan på samma sätt som angöringen sker idag till Stolabs verksamhet. Utfartsförbud införs i plankartan i korsningen mellan Östra Järnvägsgatan med Parkgatan på 25 meters avstånd från korsningen. I övrigt gäller möjlighet till in/utfart i syfte att tillåta flexibilitet i framtida exploatering. Infarten kommer dock bli begränsad av dagvattendiket som föreslås utmed Östra Järnvägsgatan samt Parkgatan inom användningsområdet E<sub>1</sub>. För att möjliggöra infart kommer diket behöva kulverteras på de delarna där infart kommer ske. Detta kan genomföras med körbara ytvattenrännor eller även andra lösningar, såsom platsutformade segment. Eftersom den framtida exploateringen inte är färdigprojekterad kan det exakta läget för infarten inte fastställas i detaljplanen. En bestämmelse införs i plankartan om att möjlighet att ha in/utfart över diket till och från fastigheterna inom användningsområdet JKR<sub>1</sub>E<sub>2</sub> ska finnas. Tillstånd för ny anslutning till kommunala gator söks hos kommunen i bygglovsskedet.

Exploatörernas intention är att eventuellt ha en infart till en gemensam lastgård mot Östra Järnvägsgatan emellan deras framtida fastigheter, men även möjlighet till att angöras på samma sätt som i dag, via befintliga lastgårdar. Bilar och lastbilar kommer ha möjlighet att nå Stolabs norra och östra kant från Östra Järnvägsgatan samt från Industrigatan. Åkeriets fastigheter kommer kunna angöras från Parkgatan, Industrigatan samt från Östra Järnvägsgatan via den gemensamma lastgården.



Karta över området med lastytor och parkeringar i dagsläge

fig. 18



## Parkering

Parkeringsnorm för Gislaveds kommun anger idag ett genomsnittligt parkeringstal på 10 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea) för industrier. Det finns dock en flexibilitet i parkeringstalet beroende på att personaltätheten skiljer sig stort mellan olika typer av industriverksamheter. Framtida parkeringsbehov vid genomförande av planförslaget bedöms kunna lösas inom fastigheten och ska behandlas i bygglovsskedet. Bilparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ska ordnas i anslutning till samtliga entréer i området.

## Biltrafik

Enligt uppgifter från Stolab och Smålandsstenars Åkeri beräknas tillbyggnaden medföra ca 15 nya anställda (10 för Stolab och 5 för Åkeriet), vilket bedöms alstra ca 30 resor med bil. Åkeriet bedömer att transporter kommer att öka med 10 transporter till och 10 transporter från Åkeriet. Stolab ser ingen ökning i antalet leveranser. Totalt bedöms ett tillskott till ÅDT på 50 fordon/dygn fördelade på 25 mot Parkgatan och 25 mot Värnamovägen. Trafikmängderna på gatorna runt om planområdet i dagsläge samt prognoserade år 2040 finns i tabellen nedan.

Gata	ÅDT senaste mätningar	ÅDT prognoserade trafikflöde år 2040
Värnamovägen	4460	6328
Västra Järnvägsgatan	2860	4054
Södra Nissastigen	8430	11791
Norra Nissastigen	7580	10592
Östra Järnvägsgatan	1616	2295
Idrottsgatan	139	183
Parkgatan	1738	2304

## Kollektivtrafik

Från Smålandsstenar går det att ta sig med tåg till Halmstad, Värnamo, Nässjö och Jönköping med mellanliggande hållplatser. Samtidigt finns det tre regionbusslinjer med hållplatser inom tätorten. Planområdet har relativt god tillgång till kollektivtrafik på grund av närheten till tågstationen. Busshållplats finns närmast vid stationsområdet. Vid ett genomförande av planförslaget förstärks reseunderlaget för framförallt regionbuss och tågtrafiken, då flera arbetsplatser inom framtida industriverksamheterna kommer sannolikt skapa mer kollektivtrafik.

## Riksintressen

Väg 26 (Nissastigen) klassas som riksintresse och är en väsentlig länk mellan Halmstad, Gislaved och Jönköping för både pendlingstrafik samt transporter inom regional och tätortstrafik. Vägen påverkar inte direkt detaljplanen, dock innebär dess närhet till planområdet att trafiken på gatorna runt om planområdet kan påverkas av trafikflödet på väg 26 och dess koppling till väg 153.

Haghults övningsflygplats som ligger i Värnamo kommun klassas som riksintresse för försvaret. Flygplatsen har ett MSA-område (Minimum Sector Altitude = lägsta sektors höjd) som når den nordöstra delen av planområdet. Inom MSA-områdena är byggnadshöjderna viktiga och alla höga objekt över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarmakten. Ingen sådan hög bebyggelse tillåts i detaljplanen.

## Gång- och cykelvägar

Befintliga cykelvägar i närheten av planområdet finns längs Nissastigen, längs Parkgatan ner till planområdet och delvis utmed Värnamovägen. Planområdet kan nås från befintlig cykelväg längs Nissastigen och vidare via Parkgatan. Från nordöst kan man ta sig med cykel via Värnamovägen dock finns det ingen cykelväg som kopplar Värnamovägen till Nissastigen eller till Parkgatan via Västra/Östra Järnvägsgatan. För gående och cyklister saknas egen infrastruktur i närområdet. Möjlighet till förbättring av cykelnätet och korsningspunkterna för gång och cykel finns på flera ställen inom Östra industriområdet men planerad utbyggnad bedöms inte medföra en trafikökning i sådan omfattning att trafiksäkerheten påverkas.

## Ställningstagande

Få eller inga trafikolyckor är registrerade i STRADA på vägnätet kring planområdet. Planerad utbyggnad av Stolabs och Smålandsstenars Åkeri Aktiebolags lokaler är lokaliserad i ett område med ett vägnät som lämpar sig väl för den tillkommande bil och lastbilstrafiken. Framkomligheten bedöms som god med undantag för att det vid bomfällning vid järnvägspassagerna riskerar att skapas köer för trafik som skall västerut. Då verksamheterna bedöms generera relativt lite tillkommande trafik på vägnätet finns inget behov av åtgärder för att förbättra framkomligheten.



## 3.5.7 Teknisk försörjning

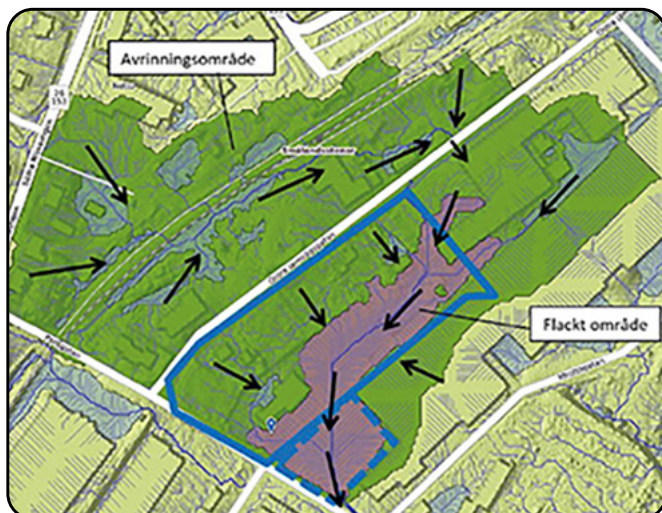
### 3.5.7.1 Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten. Det finns vatten- och avlopp ledningar inom gatemark längs Östra Järnvägsgatan och Parkgatan samt Hantverksgatan (inom återvändsgatan) och ytterligare inom kvartersmark kors planområdet. Ledningarna som ligger i återvändsgatan och fortsätter inom befintligt u-område på kvartersmark kommer tas bort för att möjliggöra framtida byggnation.

Planerad nybyggnation kommer att anslutas till kommunalt VA-nät. Aktuellt område omfattas ej av vattenskyddsområdet och tillhörande skyddsföreskrifter.

### 3.5.7.2. Dagvatten

En dagvattenutredning med syfte att ta fram en principlösning för hur dagvattnet kan tas omhand samt att utreda hur området påverkas vid ett skyfall har upprättats för detaljplanen. Utredningen togs fram av Tyréns AB i Jönköping och redovisar dagvattenlösningar utifrån hänsyn till recipientförhållanden, befintliga anläggningar, topografiska förhållanden samt flödesriktningen mot recipient. Utredningen finns att tillgå i sin helhet som bilaga 7 – Dagvattenutredning. Utredningen föreslår en samlad fördröjningslösning. Gislaveds kommun anlidade Tyréns AB för att förprojektera och säkerställa att dagvattendike inom planområdet kan hantera tillkommande dagvatten från planområdet och avleda skyfallsvatten från områden uppströms. Även skyfalls åtgärder utanför planområdet har studerats. (Förprojekteringen finns i sin helhet inom bilaga 7 – Dagvattenutredning).



Naturligt avrinningsområde visas i grönt. Dagvattnet rinner därifrån i sydöstlig riktning till Nissan

fig. 19

### Befintligt avvattningsystem och recipient

Smålandsstenar ingår i Nissans avrinningsområde. Nissan är ett naturligt vattendrag som passerar Smålandsstenar och rinner sedan i sydvästlig riktning mot Halmstad. Ytavrinning sker i dag ner mot södra delen av planområdet och sedan vidare mot Nissan, se figur 19. Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Hulugård-Risamossen.

Vid mindre flöden, upp till 10-årsregn, är förutsättningen att planområdet avvattnas till befintliga dagvattenledningar i Parkgatan, Östra järnvägsgatan och Hantverksgatan.

### Översvämningsproblematik

Smålandsstenar är utsatt för översvämningsproblematik. I figur 20 nedan visas hur Nissan kommer att breda ut sig vid ett 100-årsflöde, 200-årsflöde samt vid det högsta flödet som kan inträffa på grund av naturliga faktorer (utdrag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps kartering av vattenförekomsten och dess utbredning vid olika regnmängder).

Aktuellt planområde påverkas av Nissans utbredning vid det teoretiskt värsta scenariot, beräknat högsta flöde p.g.a. naturliga faktorer. Ungefär halva östra delen av området står då under vatten. Detta riskscenario bedöms mycket osannolikt, därmed bedöms det inte utgöra ett större hinder för föreslagen planering.



Planområdets placering visas med svart ring. Nissans utbredning vid 100- och 200-årsflöde samt beräknat högsta flödet.

fig. 20

## Beräknad fördröjnings volym

Planerad exploatering syftar till att förändra och förtäta bebyggelsen inom planområdet. Största delen av planområdet (cirka 83%) planeras som industrimark. Restande del av planområdet (cirka 17%) planeras vara en grönyta i form av svackdike vars syfte är att fördröja dagvatten från planområdet samt att fungera som skyfällsväg vid extrema regn. Översiktliga beräkningar har genomförts av vilka dagvattenflöden som uppstår till följd av ändrad markanvändning samt av vilka utjämningsvolymer som krävs för att inte släppa ut mer dagvatten från området än det släpps idag.

I dagsläget utgörs området av grönytor, asfaltytor och befintliga byggnader. Framtida flöden har beräknats för ett 10- och 30-årsregn med klimatfaktor 1,25 för att ta höjd för hur framtida klimatförändringar kan påverka dagvattenavrinningen. Klimatfaktorn 1,25 har använts för vanligt återkommande regn i enlighet med Svenskt vatten P110s riktlinjer. Framtida bebyggelse och markanvändning är ej bestämd i dagsläget. För planerad industrimark antas hela ytan vara hårdgjord vilket ger en avrinningskoefficient om 0,85 för industrimarken. För planerad grönyta/dike antas avrinningskoefficient 0,1. För att inte öka flödet i det kommunala dagvattennätet jämfört med befintliga flöden, har en erforderlig fördröjningsvolym beräknats för planområdet för ett 30-årsregn. Maximalt utsläppsflöde har antagits vara ett lika stort flöde som släpps ut i dagsläget vid ett 10-årsregn, med antagandet att befintligt ledningsnät klarar att ta emot ett 10-årsregn. Den erforderade magasinvolymen blir för ett inkommande 30-årsregn 264m<sup>3</sup>.

## Principutformning för dagvattenlösningar inom planområdet

Dagvattenledningarna inom Hantverksgatan och övriga planområdet ska ej användas längre. Anslutning föreslås ske till planerad dagvattenanläggning inom planområdet och till det befintliga dagvattennätet i Parkgatan, dit dagvattenanläggningen ansluts. Dagvattnet ska avledas via trög avledning, vilket ger mindre toppflöden och längre uppehållstid för dagvattnet i dagvattenanläggningarna, vilket i sin tur kan ge bättre rening av vattnet. Fördröjning och rening av dagvatten i helt eller delvis öppna system är fördelaktigt då flödena till recipienten jämnas ut och dagvattnet renas. Dessa minskar föroreningsbelastningen på recipienten och minskar risken för översvämning nedströms.

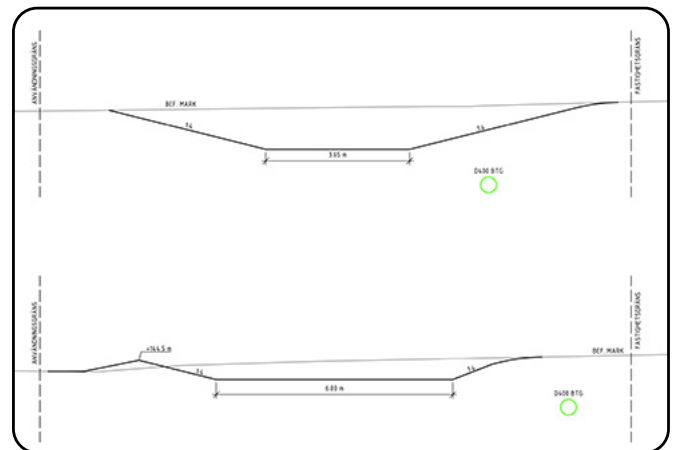
I grönytorna i planerat E1-område föreslås ett svackdike med flackare slänter för fördröjning och rening av tillkommande dagvatten från planområdet. Förslaget dike inrymmer en fördröjningsvolym om cirka 264 m<sup>3</sup>.

Svackdiket ska fungera som fördröjningsmagasin, men även som dagvattenstråk till anslutningspunkten. Svackdiken kan förses med strypt utlopp eller överfall i olika sektioner för att vidaregående flöde skall begränsas. Om diket har ett strypt utlopp bör det utformas så att det klarar av att magasinera den dimensionerande regnvolymen – då funderar det som en översvämningssyta eller torr damm.

Diket föreslås bestå av två djupdelar med varierande bottenbredd och inloppsbrunnar till ny dagvattenledning (se fig. 21 och 22) som föreslås ligga parallellt med diket och ansluta till brunn i Parkgatan. I normalfallet leds vatten i dagvattenledning medan det vid höga flöden tillåts att dämna i diket. Vid korsningen mellan Östra Järnvägsgatan och Parkgatan kan diket utformas med en höjdrygg i syfte att begränsa diket djup. Eftersom det kommer ligga i ett exponerat läge, i korsningen mellan två trafikerade gator, ska svackdiket utformas trafiksäkert samt på ett estetiskt tilltalande sätt.



Planritning för föreslagna svackdiket.  
Kulverterat dagvattenrör inritat med grönt.



Sektioner genom föreslagna svackdiket.  
Kulverterat dagvattenrör inritat med grönt.

fig. 21



Parkeringsytor kan även förses med lokalt omhändertagande av dagvattnet i form av till exempel makadamdiken, skelettjordar eller vanliga diken. För att komplettera föreslagna åtgärder, kan även gröna tak på framtida byggnader vara lämpliga.

Grundvattennivåerna i området ska beaktas vid genomförandet av dagvattenlösningar. Utförda mätningar visar en grundvattennivå inom föreslaget E1-område som är belägen djupare än 2 meter. Utifrån detta bedöms att anläggningsdjup grundare än 2 m inte riskerar att innebära permanent grundvattensänkning. Mätningarna har dock utförts under en begränsad period och det kan inte uteslutas att grundvattenytan vid andra tillfällen kan vara högre än vid mättillfället. Tillfälliga grundvattensänkningar kan vara tillståndspliktiga enligt miljöbalken kap.9.

## Behov av pumpning

För Stolab är befintligt färdigt golv på nivå +144,9, medan för Smålandsstenars Åkeri är det på +144,5. Om nya byggnader kommer ha samma färdigt golvhöjd som de befintliga, kommer nivån vid platser för in- och urlastning vara som högst +143,3 (cirka 1,2 meter lägre ett färdigt golv). Omgivande mark är högre belägen, vilket innebär att lastplatser kommer utgöra lokala lågpunkter. Befintliga dagvattenledningar i Östra Järnvägsgatan och Parkgatan är för högt belägna för att det ska gå att ordna självfallsledningar från en lågpunkt på ny lastgård. Därmed behövs pumpning om nya tillbyggnader ska ha samma färdiga golvnivå som befintliga byggnader och lastgårdar utförs försänkta.

Det är ännu inte bestämt hur stor framtida lastgård kommer att vara och om det ska finnas fler än en lastgård. Ett värsta fall som kan vara dimensionerande för pumpning av en lastplats har antagits ordnas enligt skiss nedan i figur 22. Utformning av en lastgård enligt figur skulle innebära att lastgården står i förbindelse med mark mellan Stolabs och Smålandsstenars Åkeris byggnader nordöst om planområdet. Marken på denna plats lutar åt sydväst och dagvatten därifrån skulle eventuellt ansamlas på en ny lastgård. Takvatten samt vatten som faller på mark nordöst om ytan som markerats med gult i figur 22 antas kunna ledas åt annat håll än till lågpunkten i lastgården. För detta kan dock krävas anordnande av ny förbindelsepunkt för dagvatten till Industrigatan. Dimensionering för 30-årsflöden innebär att det skulle behövas en orimligt stor och dyr pump. Pumpens fulla kapacitet skulle sällan utnyttjas. Istället kan pumpar dimensioneras för kortare återkomsttid i kombination med att en fördröjningsvolym ordnas i anslutning till pumpen.

En viss fördröjningsvolym finns i ledningssystem och pumpbrunn. Utöver detta kan lastgården tillåtas översvämmas tillfälligt vid kraftiga regn (regn med återkomsttid längre än den valda dimensionerande återkomsttiden). Pumpning av dagvatten från en framtida lastgård föreslås dimensioneras för 1-årsregn. Pumpningen ordnas lämpligen genom placering av en pumpbrunn på gården, dit dagvatten leds via självfall. Brunnen kan förses med två samverkande pumpar för att säkra funktionen. Dessa bör vara dränkbara, eftersom vatten kan bli stående på lastgården vid kraftiga regn. Pumpbrunn bör utrustas med lyftanordning för att kunna lyfta pumparna på ett arbetsmiljösäkert sätt. Lyftanordning kan placeras utanför pumpbrunnen eller integreras – beroende på vilken pumplösning som väljs. Skåp för styrning av pumpar bör ordnas inne i byggnad eller på fasad i nivå som bedöms säker mot översvämning. Pumpledning bör förses med en backventil för att förhindra att vatten rinner bakåt i denna vid uppdämning i ledningar vid släp-punkten.

Vid regn som är mer intensiva än det dimensionerande, kommer vatten ansamlas på lastgården. Översvämningdjup på lastgården bedöms uppgå till ett fåtal centimeter vid 30-årsregn och cirka 10 cm vid 100-årsregn. Det är viktigt att säkerställa pumparnas funktion. Om de inte fungerar som planerat, finns risk för större översvämningar. Byggnader och anläggningar som planeras kring lastgården ska därför utformas så att stående vatten ej medför risk för skador på människor eller byggnader.

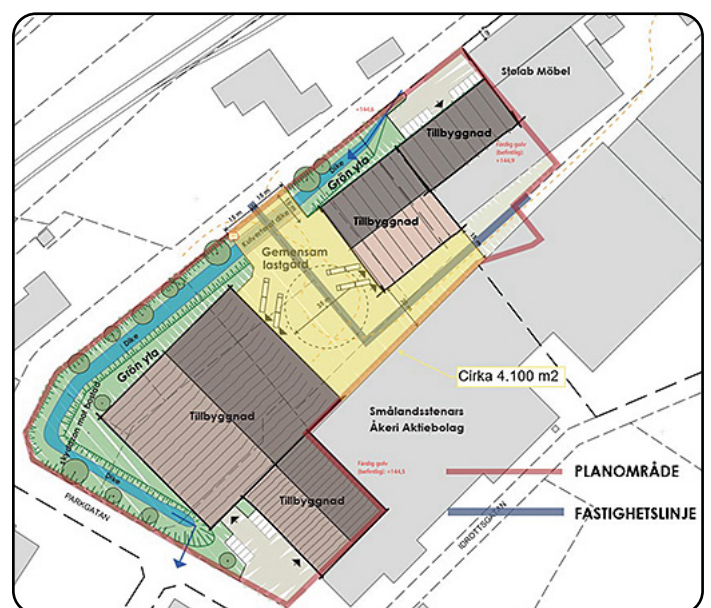


Illustration med gemensam lastgård.  
Gulmarkerad yta beräknas till nästan 4100 m2.

fig. 22



### Konsekvenser vid skyfall

Analys av skyfall utifrån befintlig och planerad markanvändning har gjorts i programmet Scalgo Live för ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatkfaktor 1,4. I analysen antas de första 10 mm nederbörd tas upp av ledningsnätet i utredningsområdet. Vid ett 100-årsregn kommer vattnet att i dagsläget ansamlas längs den sydöstra kanten av planområdet, med vattendjup upp till ca 90 cm. Mängden vatten som ansamlas i områdets lågpunkt innan det rinner vidare nedströms uppgår till cirka 3200 m<sup>3</sup> enligt Scalgo Live. Utöver den stora lågpunkten, översvämmas Stolabs befintliga lastplats. På ett par platser i planområdets nordöstra del kommer vatten ytlades in i planområdet, se orange pilar i figur 24. Fastigheten Åtterås 20:1, som är belägen norr om planområdet, lutar ut mot Östra Järnvägsgatan. Vid skyfall kan ytvatten från denna fastighet rinna in i aktuellt planområde, eftersom planområdet är beläget lägre än omkringliggande områden. Av figur 24 framgår att skyfallsvatten rinner vidare från aktuellt planområde längs Parkgatan till en lågpunkt inom en fastighet söder om Parkgatan innan bräddning sker till Nissan.

Framtida bebyggelse är ej bestämd än. Skyfallsanalysen för framtida förhållanden baseras på vilka ytor som planeras som industrimark. Detta innebär att analysen i huvudsak ger svar på hur tillkommande bebyggelse inom planområdet kan påverka, respektive påverkas av omgivningen. Föreslaget dike i plankartans E-område är inlagt schematiskt för att fungera som skyfallsväg i analysen. Vid ett 100-årsregn kommer vattnet att i framtiden ansamlas såsom visas i Figur 25, där alla vattendjup över 15 cm visas. Analysen visar att det till följd av ny bebyggelse kan finnas risk för instängda områden där vatten blir stående vid skyfall. Orange ring i figuren visar en plats där analysen visar stående vatten precis nordöst om planområdet.

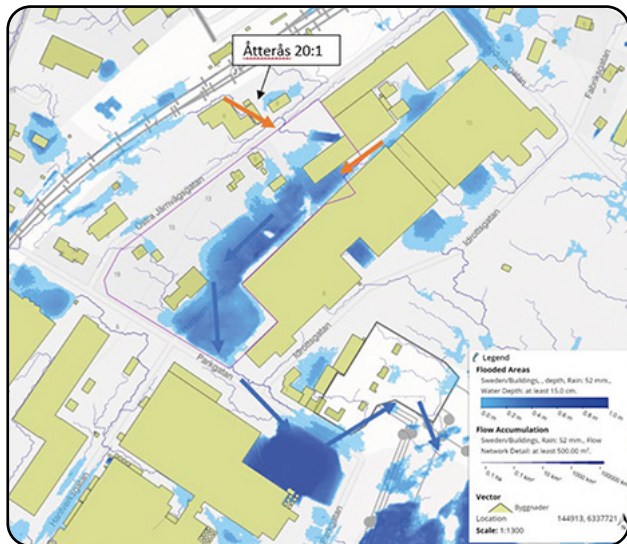
Ny bebyggelse planeras delvis i ett område som utgör en befintlig lågpunkt. Därmed kan lågpunktsvolymen ändras. Figur 26 nedan visar skyfallsanalys inklusive rinnvägar kring planområdet och vidare mot recipienten Nissan.



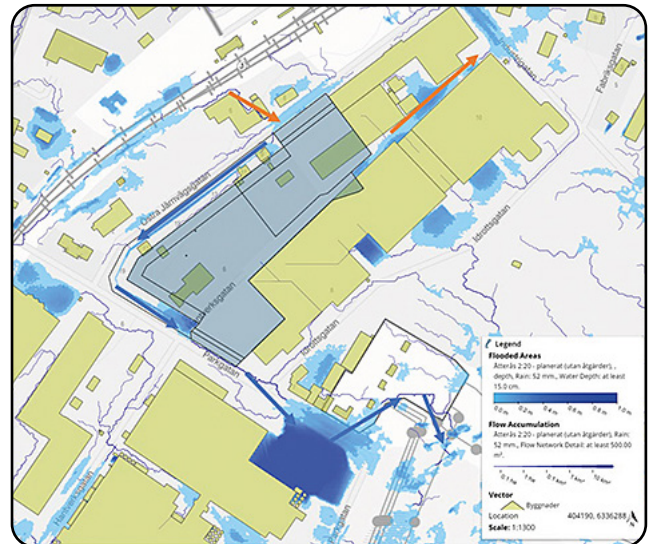
Ansamling av vatten vid skyfall. Färgskalan grönt-rött visar olika djup för stående vatten. Befintliga förhållanden fig. 23



Ansamling av vatten vid skyfall. Färgskalan grönt-rött visar olika djup för stående vatten. Planerade förhållanden fig. 25



Rinnvägar vid befintliga förhållanden. fig. 24



Rinnvägar vid planerade förhållanden fig. 26

Rinnvägar vid skyfall påverkas inom och till viss del utanför planområdet. Inom planområdet leds skyfallsvatten via nytt dike runt ny och befintlig bebyggelse. Nordöst om planområdet ändras riktningen för en skyfallsväg så att mer vatten leds mot Industrigatan. Denna påverkan sker dock bara om vatten mellan befintliga byggnader på platsen hindras från att rinna åt sydväst.

Vid detaljprojektering inom planområdet ska särskild hänsyn tas till skyfall. Framtida tillbyggnader ska planeras för en färdig golvhöjd som inte är lägre än omkringliggande fastigheters golvhöjd. Om tillbyggnader inom planområdet görs med samma golvnivåer som befintliga byggnader, kommer framtida lastgårdar utgöra lokala lågpunkter där dagvatten behöver pumpas för att ledas till allmänna ledningar. Vid skyfall räcker pumparnas kapacitet inte för att få undan allt vatten, vilket innebär att det finns risk för stående vatten. Vattendjup på lastgårdarna kan bli betydande därför särskild hänsyn ska tas vid detaljutformning för att säkerställa att tillfälligt stående vatten är acceptabelt ur ett riskperspektiv. Så litet område som möjligt ska avledas till lastgårdarna.

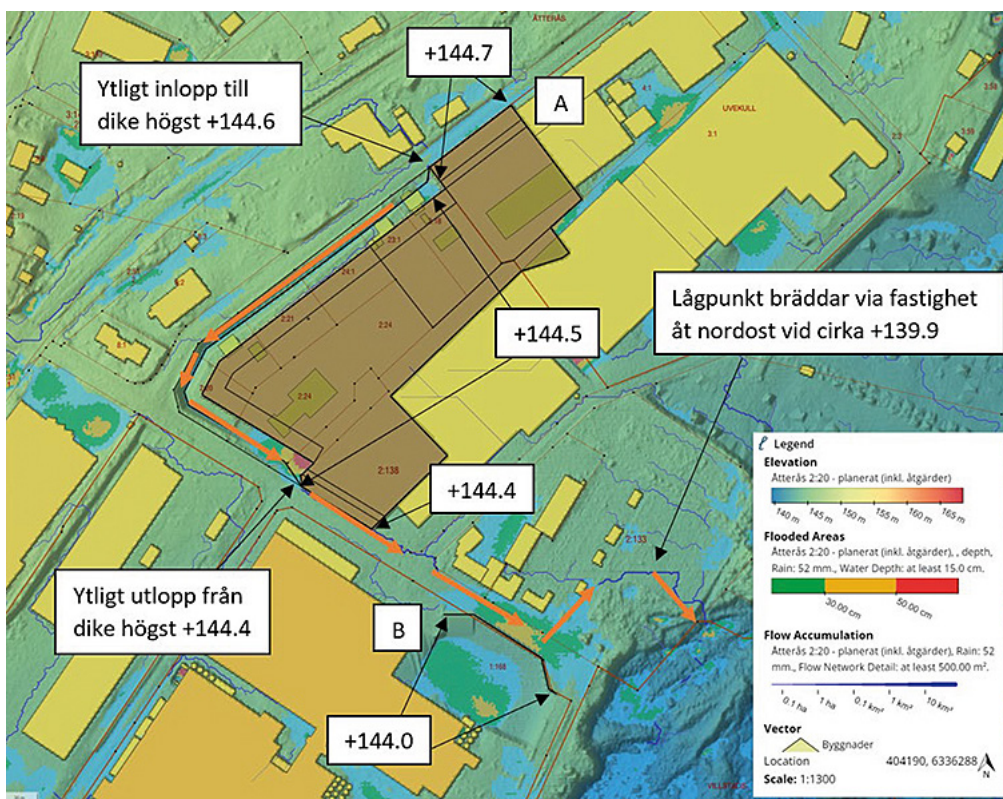
Höjdsättningen av planområdet är viktig för att minimera risken att instängt vatten samlas i området. Genom att höjdsätta och skapa fria rinnvägar ska ytvatten kunna rinna bort från byggnader mot gator och mot grönområden.

Följande principer tillämpas vid höjdsättning i området:

- Avfarter ska höjdsättas så att vatten utanför planområdet ej tar sig in på kvartersmark.
- Inom kvartersmark ska tillses att så stor del som möjligt av kvartersmarken höjdsätts så att ytlede avledning utan pumpning möjliggörs.
- Nedsänkta lastgårdar ska höjdsättas och anpassas för att kunna översvämmas tillfälligt.

## Skyfallsåtgärder

För att minska risken för skador vid skyfall, föreslås en rad åtgärder som syftar till att styra skyfallsvatten som kommer utifrån planområdet från nordväst och vidare nedströms. En skyfallsväg i form av nytt svackdike inom E-område föreslås kring ny planerad bebyggelse inom planområdet, se Figur 27. Vatten styrs via svackdiket/ fördröjningsdamm samt via gator med hjälp av barriärer eller höjdryggar inom fastigheter som riskerar att översvämmas. Vissa lägsta och högsta marknivåer i anslutning till planerad dagvattenanläggning regleras i detaljplanen. Höjdryggar föreslås generellt cirka 0,1 meter över nivån, för högsta förutsägbara vattenyta vid platsen.



Framtida skyfallsväg runt ny bebyggelse med föreslagna åtgärder för att minska översvämningsrisk vid skyfall.  
fig. 27



För att leda skyfallsvattnet som kommer utifrån planområdet till diket föreslås körbara höjdryggar inom kvartersmarken med användningen JKR<sub>1</sub>E<sub>2</sub>. På flera av de föreslagna platserna för höjdrygg, behöver trafik kunna passera över höjdryggen till och från fastigheterna. För att utforma höjdryggarna farbara, kan principer för utformning av farthinder användas. Figur 28 visar princip för utformning av vägbula med höjd 10 cm. Höjdryggarna antas kunna förlängas med ramper i 7,5 % lutning. Där de inte behöver vara farbara kan de i stället utgöras av kantsten eller stödmur.

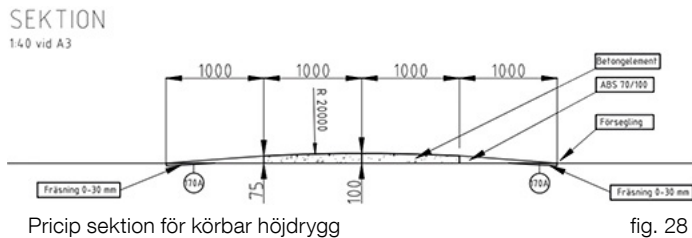


fig. 28

Ytligt inlopp till diket via Östra Järnvägsgatan ska ha nivå om högst +144,6, i samma höjd med gatunivån vid platsen. En höjdrygg/barriär föreslås inom Stolabs befintliga fastighet med nivå cirka +144,7 (vid Östra Järnvägsgatan vid plats A enligt figur 27). Det innebär att höjdryggen/barriären kommer vara cirka 20-25 cm över befintlig mark på platsen. Höjdryggens utbredning blir då cirka 8 meter vid körbar utformning, enligt princip för körbar höjdrygg redovisad i figur 27.

På kvartersmark JKR<sub>1</sub>E<sub>2</sub> i direkt anslutning till E<sub>1</sub>-område föreslås marknivå vid användningsgränsen vara som lägst i nivå +144,4. För att hindra skyfallsvatten att rinna längre in på fastigheten, ska det inom 10 meter från användningsgränsen finnas en vattentät höjdrygg med marknivå om lägst +144,5.

E1-område ska i södra delen ha ytligt utlopp till Parkgatan som högst får vara i nivå +144,4. På kvartersmark JKR<sub>1</sub>E<sub>2</sub> i direkt anslutning till Parkgatan föreslås en vattentät höjdrygg med marknivå om lägst +144,5 i väster och +144,4 i öster, inom 10 meter från användningsgränsen, i syfte att hindra skyfallsvatten att rinna längre in på fastigheten.

Skyfallsanalysen visar att en befintlig lastgård söder om Parkgatan, nedströms planområdet, riskerar att översvämmas vid såväl befintliga som planerade förhållanden (plats B enligt figur 27).

Lågpunktsvolymen efter exploateringen kan komma ändras och vattenvolymerna som rinner nedströms öka. Skyfallsväg i form av nytt svackdike/fördröjningsdamm inom E-område ska ha goda möjligheter för både fördröjning och magasinering av en del av vattenvolymen, då det kommer att fungera som en översvämningssyta eller torrdamm. Gislaveds kommun bedömer att situationen nedströms, utanför planområdet, kommer inte försämrats efter exploateringen jämfört med före exploateringen.

Vid fastighet söder om Parkgatan (plats B enligt Figur 27) föreslår dagvattenutredning en höjdrygg som ska vara i nivå cirka +144,0. Det innebär att en vall behöver vara upp till cirka 60 cm över befintlig mark på platsen. Barriären längs största delen av fastigheten behöver inte vara körbar och kan utgöras av stödmur, men vid infarten i norra delen av lastgården behöver vällen vara körbar. De åtgärderna behöver tas för att lösa dagens översvämningssituationen och bedöms vara ej kopplade till den nya detaljplanen.

Vid detaljprojektering av åtgärderna behövs en dialog med berörd fastighetsägare för att säkerställa lämplig åtgärd på denna plats. Om varken en längre eller brantare ramp kan accepteras, bör göras en bedömning om huruvida risken för översvämning är acceptabel eller om andra åtgärder ska utredas.



## Föroreningsbelastning

Föroreningsbelastningen inom planområdet beror på parametrar som markanvändning, nederbördsintensitet och anläggningar för rening. I samband med att befintligt industriområde förtätas bedöms föroreningsbelastningen öka. Föroreningsbelastningen beräknas öka även i nollalternativet, till följd av större regnmängder och större trafik. De föroreningar som antas öka mest härrör från förväntad ökning av trafik. Detta gäller för exempelvis oljeföroreningar, metaller och partiklar (som utgörs av exempelvis däckrester). De största föroreningsökningarna förväntas för tungmetallerna bly och zink samt suspenderat material och benso(a)pyren.

Ämne	Befintlig bebyggelse (kg/år)	Efter förtätning, utan reningsåtgärder (kg/år)	Ökning som andel
P	0,79	3,0	280 %
N	12	19	58 %
Pb	0,022	0,30	1264 %
Cu	0,13	0,46	254 %
Zn	0,16	2,7	1588 %
Cd	0,0023	0,015	552 %
Cr	0,041	0,14	241 %
Ni	0,026	0,17	554 %
Hg	0,00026	0,00072	177 %
SS	98	1000	920 %
Olja	4,0	25	525 %
PAH16	0,0013	0,0099	662 %
BaP	0,00014	0,0015	971 %

Föroreningsmängd från planområdet vid befintlig bebyggelse samt vid planerad bebyggelse i framtiden. Beräkningarna baseras på schabloner för antagen markanvändning. Siffrorna bör endast tolkas som indikationer om vilka typer av föroreningar som förväntas.

## Reningseffekter

De föroreningar som bedöms särskilt viktiga att avskilja är tungmetaller, suspenderat material och oljeföroreningar. Schablonvärden för reningseffekten för olika dagvattenåtgärder presenteras i tabell nedan. Det är viktigt att välja dagvattenlösningar som ger hög rening av dagvattnet. Som framgår i tabellen renas stor del av föroreningarna i exempelvis svackdiken. Där avläggs partiklar och tungmetaller relativt snabbt genom sedimentering och fastläggning i vegetation. Ett svackdike ska inte beaktas som ett komplett reningssystem. Givet att de utförs med flacka slänter och reglerat utlopp – så att dagvattnet får lång uppehållstid i diket – så finns goda möjligheter för både fördröjning och rening via sedimentation.

Eftersom planområdet är ett industriområde med tung trafik, ska endast dagvatten från tak ledas direkt till grönytor. I övrigt ska ingen direktavledning till grönytor ske, utan dagvattnet från trafikerade ytor ska avledas i rännor till oljeavskiljare där det renas, innan det når diken och öppna dagvattensystem. Seriekoppling av flera dagvattenlösningar förbättrar reduceringen av föroreningar ytterligare. Dagvattenflöden som passerar ett system bestående av oljeavskiljare och öppna dagvattenlösningar kan effektivt reducera näringsämnen, tungmetaller, suspenderat material och olja. För att bibehålla reningseffekt över tid är det viktigt med rätt skötselåtgärder. Exempelvis ska i svackdiken det översta jordlagret periodvis grävas bort och ersättas med ny jord för att säkerställa att jorden bibehåller förmågan att binda föroreningar. Det är också fördelaktigt om vegetation som klipps på platsen transporteras bort, så att föroreningar som tagits upp av växterna tas bort från platsen.

Den generella rening förmågan som anges i tabell nedan beror på respektive anläggnings storlek och utformning. För att få till en mer exakt analys av rening förmågan behöver en modellering av reningen ske, vilken kan göras i ett projekteringskedje, när man vet om vad som ska byggas och hur svackdiket ska se ut. Kontroll av tillsynsmyndigheten ska kunna göras i samband med bygglov.

Anläggning\Reningseffekt	P (%)	N (%)	Pb (%)	Cu (%)	Zn (%)	Cd (%)	Cr (%)	Ni (%)	Hg (%)	SS (%)	Olja (%)	PAH (%)	BaP (%)
Oljeavskiljare	5	5	10		10			5	20	15	80	5	5
Våt damm	55	35	75	60	60	50	75	50	30	80	80	70	75
Svackdike	35	35	65	50	65	65	50	50	15	70	85	60	60
Torr damm	10	25	40	30	30	40	40	30	10	50	75	30	30
Översilningsyta	40	30	55	55	50	55	45	45	20	70	80	70	70

Reningsgrad för olika dagvattenanläggningar och föroreningar (StormTac AB, 2022)

## Recipientpåverkan

Dagvattensystemet i området utformas så att potentiellt förorenat dagvatten rinner via dagvattenanläggningar där det renas, innan det rinner till recipienten. Oljeavskiljning och möjlighet att stänga magasinerna i svackdiket ska finnas. Bedömningen är att valda dagvattenlösningar har god möjlighet att ge tillräcklig rening för att ej försämra den ekologiska eller kemiska statusen jämfört med idag.

### Rekommendationer om fortsatt arbete

- Det kan inte uteslutas att grundvattennivån kan vara högre än utrett, vilket är relevant att ta hänsyn till vid projektering och anläggande. Inför projektering rekommenderas därför mätserier för grundvatten över längre tid.
- Om nya byggnader skulle byggas med högre nivå för färdigt golv än befintliga byggnader, kan det vara möjligt att undvika pumpning av dagvatten från framtida lastgårdar och uppnå en säkrare avvattnings inom industrifastigheterna.
- Pumpning av vatten från lastgårdar ska projekteras i samband med förprojektering inom industrimarken. För att minimera mängden vatten som rinner till en framtida lastgård bör utredas möjligheter att leda så mycket vatten som möjligt till allmänna ledningar utan att det går via lastgården. Det kan till exempel innebära någon ytterligare förbindelsepunkt i Industrigatan nordöst om planområdet.
- Vid projektering ska berörda fastighetsägare inleda en dialog med kommunen kring föreslagna åtgärder i form av höjdryggar för skyfallshantering längs Östra Järnvägsgatan och Parkgatan. Efter en principlösning är bestämd, ska projektering utföras.
- För att lösa infarten till lastgården kan körbara ytvattenrännor eller stora kabelrännor anläggas vid infart den dag fastighetsägaren bestämt placering och utformning av infarten. Ett servitut föreslås upprättas mellan de olika fastighetsägarna och kommunen gällande infart över E<sub>1</sub>-området, om en sådan infart ordnas.

### Ställningstagande

Ur dagvattenperspektiv finns tekniska möjligheter att bebygga planområdet med industribyggnader som har samma golvnivå som befintliga byggnader utan risk för skador på människor eller byggnader. Genom att ordna en kontrollerad skyfallsväg runt ny bebyggelse samt genom reglering av lägsta marknivåer i anslutning till planerad dagvattenanläggning minimeras även riskerna för skador vid skyfall. Valda dagvattenlösningar har god möjlighet att ge tillräcklig rening för att ej försämrats jämfört med idag. Med dessa åtgärder bedöms marken vara lämplig för planläggning av industrimark.

### 3.5.7.3 Övriga ledningar

#### E.ON Energidistribution ledningar

E.ON Energi har elledningar som ligger inom gatumark utmed Parkgatan och Östra Järnvägsgatan. Inom ledningsstråken har E.ON både en regional 40 kV högspänningskabel och 6 stycken låg- och mellanspänningskablar.

Närmaste transformatorstationer finns på västra sidan järnvägen, en vid järnvägsstationen och den andra vid skateparken. Uppförande av en ny transformatorstation tillåts flexibelt i detaljplanen inom mark planlagd som industri och även inom planlagd mark för dagvattenanläggning utanför den prickmarkerade zonen.

#### Skanova ledningar

Skanova fibernätverk finns inom området i Parkgatan, Östra Järnvägsgatan och i Återvändsgatan (i fortsättning av Hantverksgatan). Eventuellt bör kablarna som ligger i Återvändsgatan behöva flyttas/avskaffas. Flytten ska bekostas av exploitören.

#### Svenska stadsnät Biggnet AB ledningar

Svenska stadsnät Biggnet ledningar finns inom området i Parkgatan och i Östra Järnvägsgatan. Eventuell flytt av kablarna ska bekostas av exploitören.

#### WEUM Gas ledningar

WEUM GAS ledningar finns i Parkgatan och i Östra Järnvägsgatan och möjlighet finns för exploitörerna att ansluta sig till gasnätet.



## 3.6 Miljö, hälsa och säkerhet

### 3.6.1 Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning sedan 1999 för att kontrollera miljö påverkan och berör främst luft, vatten och buller. MKN reglerar krav på miljö kvalitet som kommuner och myndigheter ska följa vid planering och planläggning för att i huvudsak skydda människors hälsa och naturmiljö.

#### Luft

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar mest till försämrad luftkvalitet i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. I närområdet finns det modellberäkningar på luftkvaliteten gjorda i Göstas rondell - korsning med Parkgatan, år 2019. Alla värden klarar miljö kvalitetsnormerna för luft.

Den ökade trafikmängden genererad av nuvarande och framtida verksamheter inom planområdet bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen. (se tabell nedan med prognoserade trafikmängder på närliggande gator för år 2040).

Gator	ÅDT prognoserade trafikflöde år 2040
Östra Järnvägsgatan	2 295
Parkgatan	2 304

#### Vatten

Smålandsstenar ingår i Nissans avrinningsområde. Statusklassningen enligt VISS-kartan på delsträckan vid planområdet är: ekologisk status- måttlig; kemisk status- uppnår ej god. Enligt Vattenmyndigheten beror Nissans måttliga status på konnektivitetens förändringar, vilka innebär hinder för spridning och fria passager av bland annat djur och växter i vattendrag. Den måttliga statusen beror även på försurning snarare än miljögifter. Kemisk status i ytvattenrecipienten uppnår ej god klassning på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE). Detta beror till största del av atmosfärisk deposition.

Grundvattenförekomsten Hulugård-Risamossen bedöms ha god kvantitativ och kvalitativ status. Dagvatten har inte pekats ut som en påverkanskälla.

Dagvattenkvaliteten efter exploatering inom planområdet kommer att bero på vilka ytor som vattnet avrinner från. Vägtrafik och byggmaterial är två källor som kan bidra till föroreningar i dagvattnet. Då området planeras att förtätas kommer detta leda till ökad föroreningsbelastning. Rekommenderade dagvattenhanteringslösningar bedöms bidra till tillräcklig rening och föreslagna kombination av lösningar bedöms vara gynnsamma för att ej påverka recipienten med ökad föroreningsbelastning.

Åtgärder för att rena dagvatten från Östra industriområdet som helhet kan vara motiverade, dock lika motiverat idag som efter denna detaljplan.

### Buller mot närliggande bostad

#### Trafikbuller

Buller kan definieras som ett "oönskat ljud". Störningar i form av trafikbuller orsakas i första hand av tung trafik till och från Östra industriområdet men även av genomfartstrafik som passerar området i syfte att undvika tätortens centrum. Utökningen av industrimarken och förväntad utbyggnation av befintliga verksamheter kan medföra en viss ökning av den tunga trafiken.

I närheten av planområdet finns en enda bostad, på fastigheten Åtterås 8:1 (utanför detaljplanen på andra sidan Östra Järnvägsgatan). Övriga närmaste bostäder ligger på andra sidan järnvägen, på ett avstånd av ca 130 meter, vilket bedöms tillräckligt för att inte bullernivåerna påverkas av den föreslagna exploateringen.

En trafikbullerutredning har tagits fram för att belysa bullersituationen i dagsläge samt påverkan på trafikbullernivån vid närmaste bostaden vid planerad framtida exploatering (bilaga6- Trafikbullerutredning). Bullernivåer har beräknats vid närliggande bostadsfastighets fasader. Beräkningar av förväntad trafikbullernivå år 2040 har utförts för ett scenario med oförändrad verksamhet (nollalternativ) samt ett scenario med utökad verksamhet. Skillnaden i trafikmängd mellan de två alternativen är så pass liten att förändringen i bullernivå inte bedöms vara märkbar (<0,5 dB).

I dag så väl som år 2040, båda i nollalternativet samt efter exploateringen, klaras riktvärden för trafikbuller vid några av den befintliga bostadens fasader, men överskrids på vissa andra fasader/ balkonger/ uteplatser. Trafikbullerutredningen visar att den föreslagna exploateringen inte kommer leda till någon märkbar förändring av trafikbullersituationen.

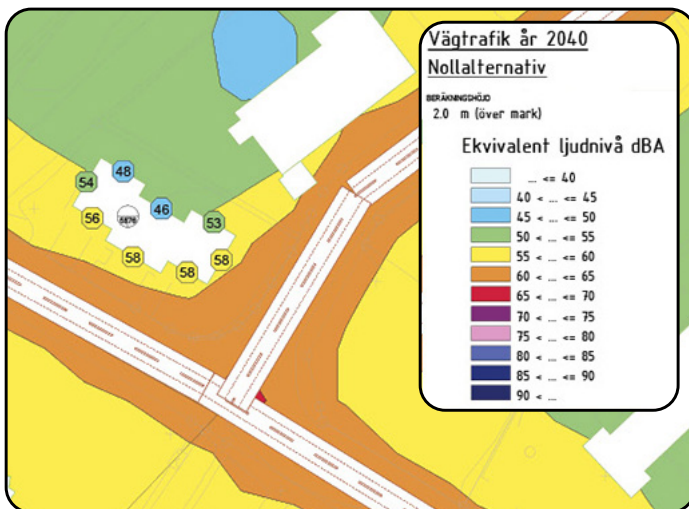
### Verksamhetsbuller

Bostaden på Åtterås 8:1 ligger inom ett trafikerat industriområde. Mellan planområdet och bostaden ligger den trafikerade Östra Järnväggsgatan och även järnvägen ligger på ca 27 meter på andra sidan husen. Inom planområdet tillåts nya byggrätter på ett ca 40- meters avstånd från bostadens fasad. Planerad användning av området JKR<sub>1</sub>E<sub>2</sub> (Industri, kontor, träningsanläggning idrott samt transformatorstation) förväntas därför inte störa omgivningen och öka bullernivåerna i större omfattning än de är dag. De ljud som kan uppkomma i samband med verksamheterna kommer till största delen orsakas av trafik till/ från planområdet. En del av störningarna kan uppstå från godshantering, lossning och lastning av gods. Verksamhetsbuller från den nya exploateringen ska inte överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller särskilt nattetid, dvs. 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid utomhus vid bostadens fasad.

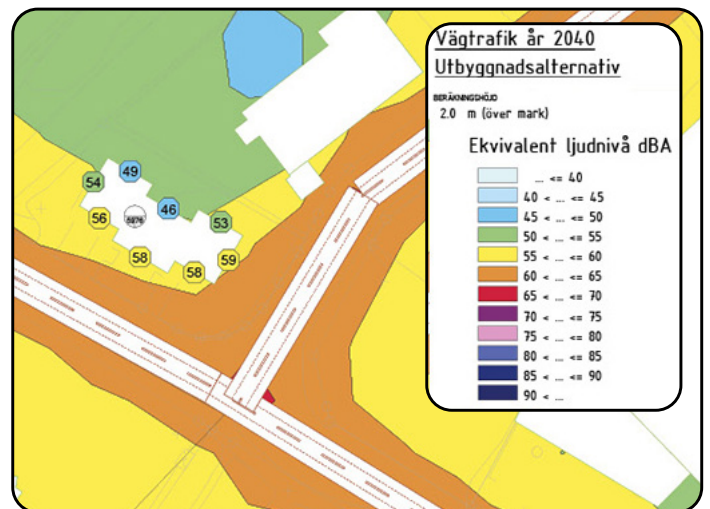
Enligt PBL ska byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd mot buller. Byggnadsverk ska projekteras och utföras så att buller inte medför en oacceptabel hälsorisk för användare eller för personer i närheten av byggnadsverket samt utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas och olägenheter för människors hälsa därmed kan undvikas. För byggnader som innehåller lokaler avsedda för kontorsarbete, ska det vara möjligt att arbeta under tillfredsställande förhållanden. Lokaler för kontorsarbete hänvisas i ett allmänt råd i Boverkets byggregler till ljudklass C inomhus, vilket prövas i bygglovsskedet.

### Ställningstagande

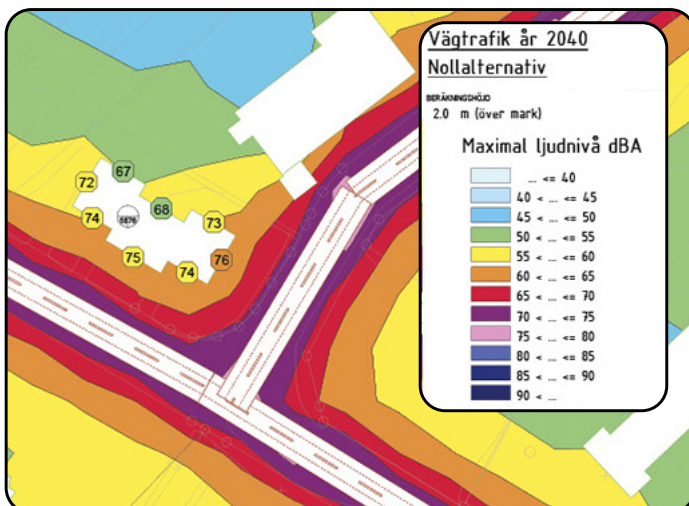
Bedömningen är att det inte finns anledning att vidta åtgärder kopplade till den planerade utbyggnaden. Inget av de buller mått som idag krävs i Trafikbullerförordningen, dvs. dygnsekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå dagtid samt maximal ljudnivå nattetid, bedöms påverkas av den utökade verksamheten.



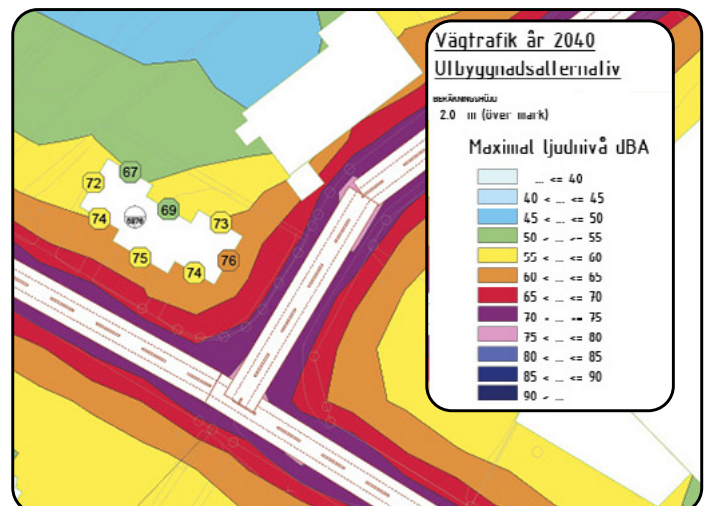
Vägtrafik buller år 2040 före exploateringen. Ekvivalent ljudnivå



Vägtrafik buller år 2040 efter exploateringen. Ekvivalent ljudnivå



Vägtrafik buller år 2040 före exploateringen. Maximal ljudnivå



Vägtrafik buller år 2040 efter exploateringen. Maximal ljudnivå

fig. 28



### 3.6.2 Barnperspektiv

Barnkonventionen ställer krav på all barnens bästa och ska beaktas i de frågor som rör barn.

I aktuell detaljplanens fall är bedömningen att barnen inte direkt berörs av planförslaget. Östra industriområdet har en industriell karaktär där barnen har ingen anledning att befinna sig. Det finns varken skolor eller förskolor nära. Planområdet ligger i närheten av skateparken, av tågstationen och busshållplatsen där barn vistas, dock ligger dessa mötesplatser på andra sidan järnvägen. Det finns inget skäl för barnen att ta sig igenom området för att nå dessa aktiviteter/platser. Järnvägsspåren en fysisk barriär mellan planområdet och ovan nämnda sociala platser.

De planerade användningarna som möjliggörs i detaljplanen (industri, kontor samt träningsanläggning idrott) är ej av sådan karaktär att barnen kommer beröras.

### 3.6.3 Brand- och explosionsrisk

De krav som finns för tillgänglighet för räddningsinsatser och utrymning ska följas. Dessa kan bli avgörande för detaljutformningen av husen.

Planområdet ligger i närheten av järnvägen samt av väg 26, som är rekommenderad väg för farligt gods. Avståndet till järnvägen överstiger 30 meter, vilket är det generella avståndet inom vilket riskminimerade åtgärder behöver vidtas. Planområdet ligger på cirka 150 meters avstånd från väg 26, utanför riskbedömningsområdet.

Tung trafiken mellan väg 26 och väg 153 fördelas i dag söderut dels på Östra Järnvägsgatan och dels på Västra Järnvägsgatan. Idag skyltas båda alternativen för att undvika trafik genom centrum. Östra Järnvägsgatan bedöms utifrån detta kunna utgöra en riskkälla som behöver beaktas vidare.

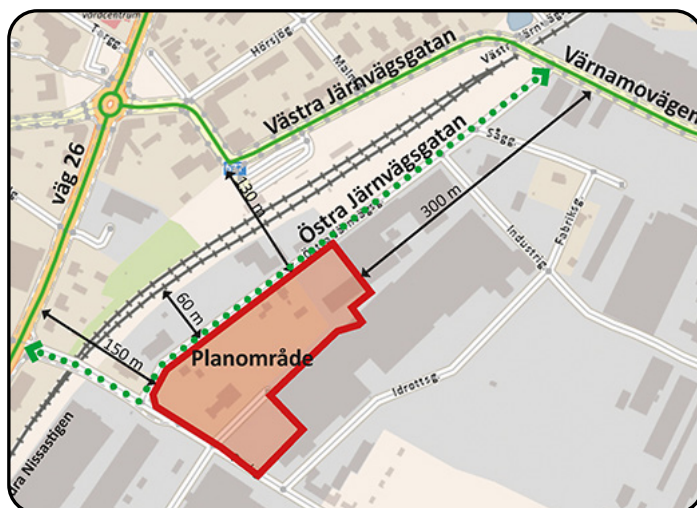
Cirka 190 meter öster om planområdets gräns, på fastigheten Uvekull 2:40, finns en registrerad miljöfarlig verksamhet (Circle K Truck). Det är en mindre obemannad automatstation för drivmedel. Petroleumprodukter innehåller stora mängder lagrad energi och är därför brandfarliga. Avstånd mellan påfyllningsanordning och plangräns uppgår till ca 190 meter vilket bedöms tillräckligt. Inga riskminimerande åtgärder bedöms behöva vidtas med hänsyn till drivmedelsstationen.

### Riskbedömning för järnvägen i närheten av planområdet

Intill järnväg rekommenderas ett skyddsavstånd på minst 30 meter. ("Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods", framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län (2016),

År 2018 tog Gislaveds kommun fram en detaljplan för fastigheten Villstads-Haghult 1:218 m.fl. i Smålandsstenar, som möjliggjorde utveckling av befintlig industriverksamhet inom fastigheten. En riskanalys upprättades för detaljplanen. Detaljplanens område var placerat mellan väg 26 och järnvägen, endast några hundra meter västerut om aktuellt detaljplaneområde, på ett betydligt kortare avstånd från järnvägen än aktuell planområde. Riskanalysens rekommendation var att upprätthålla ett säkerhetsavstånd till järnvägen på minst 20 meter, utan andra riskreducerande åtgärder. I jämförelse ligger aktuell detaljplanens gräns (för Åtterås 2:20 m.fl.) på ett avstånd på ca 60 meter till järnvägen. Byggrätt inom aktuell detaljplan möjliggörs på ett minsta avstånd av ca 75 meter från järnvägens närmaste spår.

Skyddsavståndet bedöms tillräckligt för den tänkta användningen (industri, kontor, träningsanläggning idrott, transformatorstation) och inga riskminimerande åtgärder bedöms behöva vidtas i aktuell detaljplan, med hänsyn till järnvägen.



Planområdet och avståndet till olika farligt gods leder

fig. 29

## Riskbedömning för Östra Järnvägsgatan

Östra Järnvägsgatan är en kommunal gata som inte är klassad som farligt gods led, varken primär eller sekundär. I jämförelse med Norra och Södra Nissastigen är samtliga trafikmängder på Östra Järnvägsgatan cirka fem gånger färre, varav tung trafik ca 1,5 gånger mindre (se tabell med trafikmängder på sida 23 i planbeskrivningen). Enligt uppgifter i STRADA har inga olyckor registrerats på Östra Järnvägsgatan mellan 2011 och 2020. Sannolikheten för en olycka med farligt gods på Östra Järnvägsgatan förbi planområdet bedöms som mycket liten, med hänsyn till de projekterade trafikmängderna, trafikhastigheten samt olycksstatistiken. Vägen bedöms trafikerats av låga flöden av farligt gods, enligt klassificering i "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" (2011).

Användningar som möjliggörs i detaljplanen, "J - industri", "K- kontor", "R1-träningsanläggning idrott" (utan betydande åskådarpplatser) och "E2 - transformatorstation" bedöms ingå i "zon B – industri" enligt användningsområden som redovisas i dokumentet "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods", framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län (2016), samt i kategorin "industri" respektive "kontor" enligt dokumentet "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" (2011). Byggnaderna i befintliga och nya verksamheter som finns och/eller kommer utvecklas inom planområdet kommer användas för en mindre personintensiv verksamhet med få besökare och lokaler där ett fåtal personer vistas. Rekommenderat skyddsavstånd för zon B ligger på minst 40 meter i dokumentet framtagen av Stockholms län. I dokumentet framtagen av Hallands län varierar avstånden, beroende på typ av transportled och användningsområde, mellan 30-100 meter. För låg trafikerad väg med farligt gods är de rekommenderade basavstånd på 30 meter för industri och 40 meter för kontor. Ett reducerat avstånd på 15 meter är möjligt för båda användningar om säkerhetsåtgärder tas.

Typ av bebyggelse	Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)		
	Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)	Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)	Väst kustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

Redovisning av basavstånd / reducerat avstånd för respektive typbebyggelse och transportled. Avstånd räknas från vägkant respektive närmaste räls. ("Riskanalys av farligt gods i Hallands län", 2011)

fig. 30

Byggnadsfritt avstånd från Östra Järnvägsgatan föreslås i detaljplanen på 15 meter, vilket är mindre än det rekommenderade skyddsavståndet. På största längden av detta avstånd längs Östra Järnvägsgatan kommer finnas en kommunal dagvattenanläggning i form av ett öppet svackdike. På övriga delar kommer det finnas höjdryggar på ca 10-20 cm högre nivån än gatan, för att hindra skyfallsvatten att rinna in i planområdet. Korsningen mellan Östra Järnvägsgatan och Parkgatan föreslås förses med vägräcke i syfte att höja trafiksäkerheten. Svackdiket samt höjdryggarna kommer utgöra fysiska barriärer/ skydd som kommer motverka spridning av farliga väskor in mot området. Dessutom kan svackdiket även anses kunna hindra mekanisk konflikt mellan fordon och bebyggelse i fall av en olycka. Utifrån hälso- och miljörisiker kommer svackdiket anses med avstängningsanordning, för att förhindra spridning av föroreningar/farliga ämnen vidare mot recipienten.

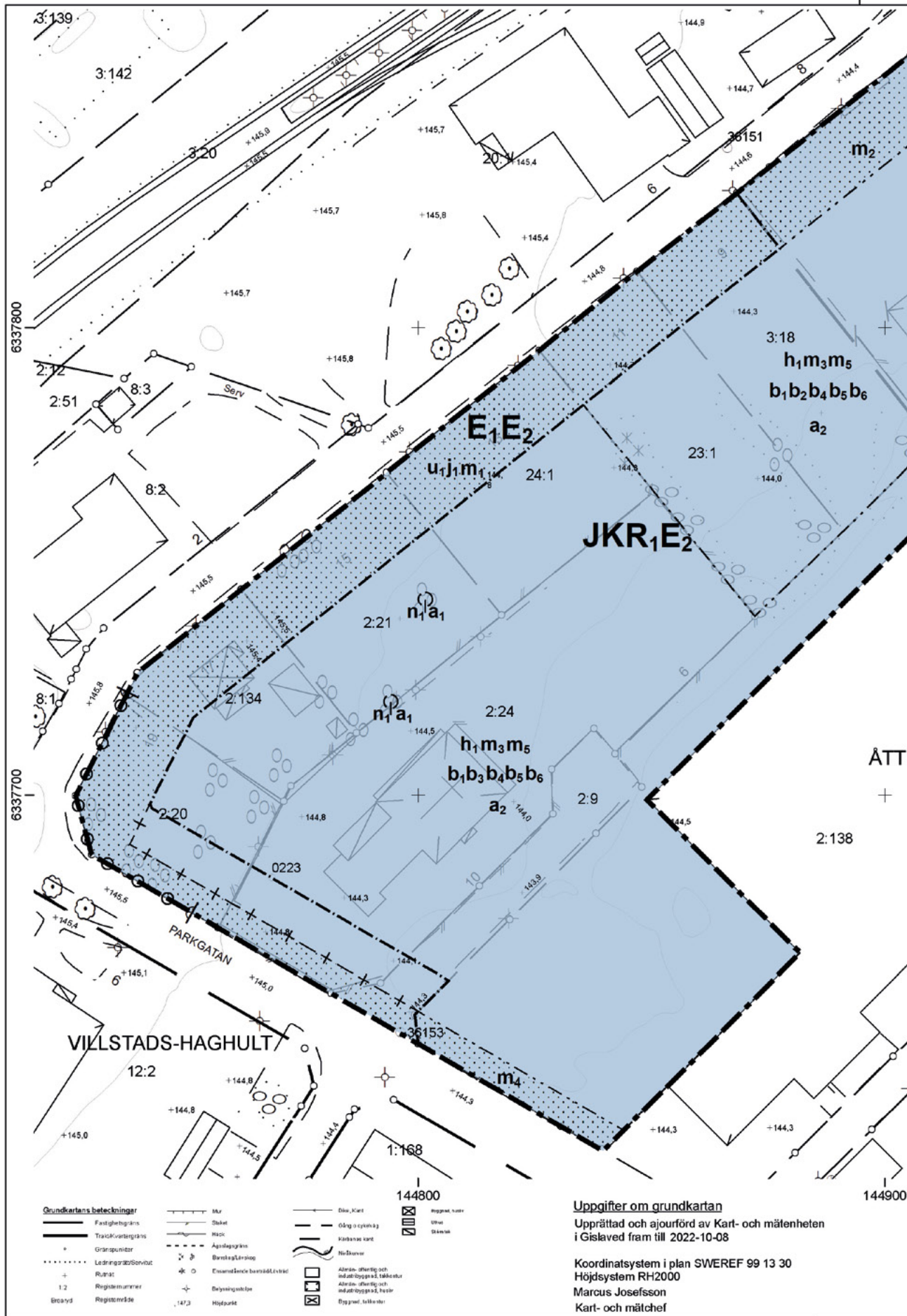
Prövning av säkerhetsåtgärderna sker med en vägning mellan vad som bedöms vara miljö-/riskmässigt motiverat, (tekniskt möjligt) samt ekonomiskt rimligt. Det senare avser både samhällsekonomiska aspekter och ekonomiska aspekter för involverade verksamheter.

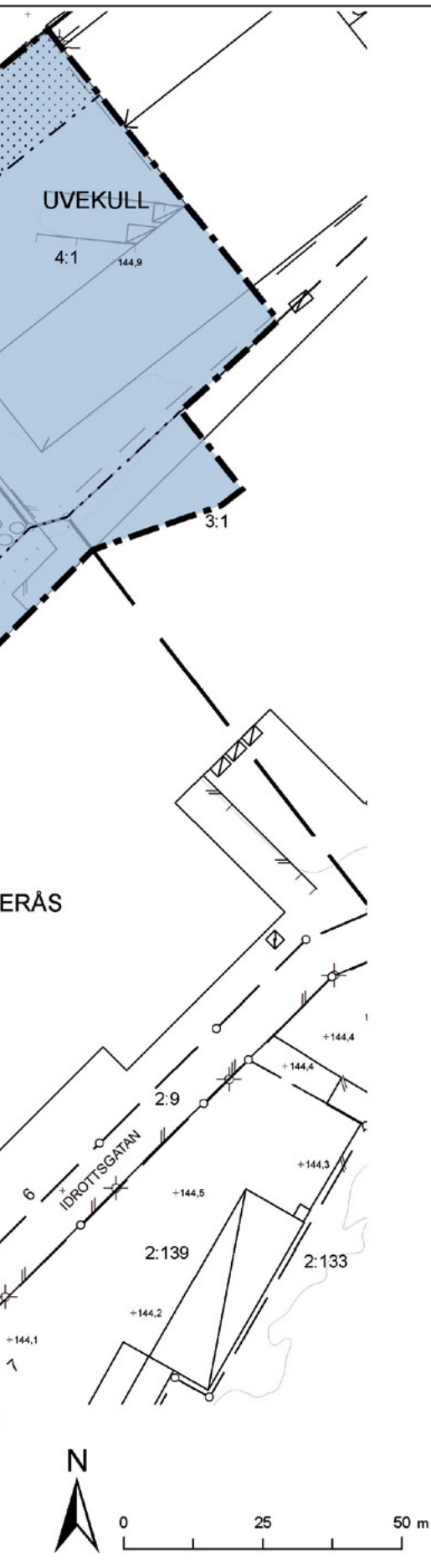
Rimliga riskreducerande åtgärder som tillämpas i detaljplanen föreslås, med utgångspunkt från Bilaga A i dokumentet "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" (2011):

- Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot Östra Järnvägsgatan.
- Området nära leden (15 meters avstånd) ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Detta krav uppfylls genom placeringen av svackdiket samt höjdryggar/barriär och bedöms inte finnas behov att införas som planbestämmelse.
- Fasad som vetter mot led, inklusive dörrar och fönster, ska utformas i obrännbart material och ska motsvara lägst brandteknisk klass EI 30.



### 3.7 Plankarta och planbestämmelser





### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Dar beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

#### GRÄNSLINJER

- ■ ■ Planområdesgräns
- — — Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- + Sekundär egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J Industri
- K Kontor
- R<sub>1</sub> Träningsanläggning idrott
- E<sub>1</sub> Dagvattenanläggning
- E<sub>2</sub> Transformatorstation. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll.

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

##### Begränsning av markens utnyttjande

- ■ ■ Marken får inte forses med byggnad

##### Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub> Högsta byggnadshöjd är 12 meter.

##### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för dagvattenhantering.

##### Stängsel, utfart och annan utgång

- o<sub>1</sub> Utfartsförbud
- J<sub>1</sub> In/utfart till och från fastigheterna inom användningsområdet JKR1E2 är möjlig över användningsområdet E1E2.

##### Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Tradet får endast fallas om en faunadepå av trädets delar läggs upp i närheten av planområdet.

##### Skydd mot störningar

- m<sub>1</sub> Svackdike ska finnas. En vattenvolym på minst 284 kubikmeter ska fördröjas och renas inom användningsområdet. Ytligt inlopp från Östra Järnvägsgatan får högst vara i nivå +144,6. Ytligt utlopp till Parkgatan får högst vara i nivå +144,4.
- m<sub>2</sub> En vattentät höjdrygg med marknivå om lägst +144,7 ska finnas mot Östra Järnvägsgatan.
- m<sub>3</sub> Marknivå vid användningsgränsen mot E1 området ska vara lägst +144,4 över angivet nollplan. En vattentät höjdrygg med marknivå om lägst +144,5 ska finnas inom 10 meters avstånd från användningsgränsen mot E1 området.
- m<sub>4</sub> En vattentät höjdrygg med marknivå om lägst +144,5 i väster respektive +144,4 i öster ska finnas mot Parkgatan.
- m<sub>5</sub> Trafikerade ytor ska utrustas med oljeavskiljare.

##### Utförande

- b<sub>1</sub> Källare får inte finnas
- b<sub>2</sub> Lägsta tillåtna färdig golvnivå är +144,9 över angivet nollplan.
- b<sub>3</sub> Lägsta tillåtna färdig golvnivå är +144,5 över angivet nollplan.
- b<sub>4</sub> Vid nedsänkta lastgårdar ska byggnadsverkens tekniska utförande klara översvämning utan att byggnadsverken skadas.
- b<sub>5</sub> Ytterväggar inklusive dörrar och fönster mot Östra Järnvägsgatan ska utföras i obrännbart material och i lägst brandklass EI30.
- b<sub>6</sub> Minst en utrymningsväg som vetter bort från Östra Järnvägsgatan ska finnas.

##### Ändrad lovplikt

- a<sub>1</sub> Marklov krävs även för trädgård.

##### Villkor för startbesked

- a<sub>2</sub> Startbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärderna svackdike (m1) samt vattentäta höjdryggar (m2, m3 och m4) har kommit till stånd.

#### SEKUNDÄR EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

##### Begränsning av markens utnyttjande - sekundär egenskapsgräns inom användningsområde E1E2

- ■ ■ Marken får inte forses med byggnad

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.



## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för <b>Åtterås 2:20 m.fl.</b> inom Östra industriområdet i Smålandsstenar Gislaveds kommun, Jönköping län. Upprättad i januari 2023 Andrea Veres-Barbuta Planarkitekt Sven Hedlund Stadsarkitekt	Planens beteckning
	Antagen av Kommunfullmäktige
	Vunnit laga kraft
	Genomförandetidens slut
	Skala 1:1000 (A3)



### 3.7.1 Användning av mark och vatten

En detaljplan är ett juridiskt dokument som ger rätt att bygga i enlighet med planen samt medför rättigheter och skyldigheter. I en detaljplan kan kommunen reglera användning av mark och vatten genom att pröva ett områdes lämplighet för ett eller flera ändamål. Kommunen redovisar allmänna platser, kvartersmark, vattenområden samt gränserna för dessa. Med egenskapsbestämmelser regleras utformningen av området.

#### Kvartersmark

Kvartersmark är avsedd för bebyggelse med en specifik användning för att avgränsa vilka verksamheter som tillåts på platsen. Kvartersmark är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

#### J Industri

Användningen Industri används för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i användningen, till exempel kontor och personalutrymmen med mera som kompletterar industriverksamheten.

#### K Kontor

I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Verksamheten ska inte medföra störning av betydelse för omgivningen, till exempel den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

#### RI Träningsanläggning idrott

Användningen möjliggör för gym, paddel, klätterställning eller andra anläggningar för träningsaktiviteter utan betydande åskådarplatser. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

#### E1 Dagvattenanläggning

Preciseringen dagvattenanläggning inryms i tekniska anläggningar och betecknas med E<sub>1</sub> på plankartan. Användningen möjliggör att nya dagvattenanläggningar ska finnas inom området.

**E2 Transformatorstation. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll.** Precisereringen transformatorstation inryms i tekniska anläggningar. Användningen möjliggör att nya nätstationer ska finnas inom området.

### 3.7.2 Egenskapsbestämmelser

Genom egenskapsbestämmelser för allmän plats och kvartersmark preciseras och avgränsas användningens omfattning, placering, utformning, utförande, markens anordnande och vegetation, utfart med mera.

#### Marken får inte förses med byggnad


Genom denna egenskapsbestämmelse regleras den mark som inte får förses med byggnad inom egenskapsområdet. En yta längs Östra Järnvägsgatan på 15 meters avstånd och en yta längs Parkgatan på 6 meters avstånd från gatan prickmarkeras. Motivering för prickmarken är säkerhetsavstånd från närliggande gator utifrån risk av olyckor med farligt gods samt trafiksäkerhet.

#### h1 Högsta byggnadshöjd

Bestämmelsen reglerar den högsta byggnadshöjden tillåtna i detaljplanen, vilken är 12 meter. Byggnadshöjden är avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och takplanet.

#### ul Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för dagvattenhantering

Bestämmelsen används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. I det här fallet ges det möjlighet att ha underjordisk dagvattenledning inom användningsytan E1, parallellt med svackdikedet.

 **Utfartsförbud** Bestämmelsen används av trafiksäkerhetsskäl då utpekad plats inte är lämpligt för in- och utfart och betecknas med ofyllda cirklar över användningsgränsen.

**j<sub>1</sub> In/utfart** In/utfart till och från fastigheterna är möjlig över användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlighet till flexibel in/utfart till och från fastigheterna inom användningsområdet JKR1E2, över dagvattenanläggningen. Tillstånd till ny lämplig anslutning till kommunal gata från varje fastighet ska sökas hos kommunen i samband med bygglovs-skedet.

**n<sub>1</sub> Trädet får endast fällas om en faunadepå av trädens delar läggs upp i närheten av planområdet.** Denna egenskapsbestämmelse syftar till att skydda träden som är särskilt värdefulla inom planområdet. Egenskapsbestämmelsen kombineras med bestämmelse om marklovsplikt för trädgård (a1). Marklov ges under förutsättningar att en faunadepå uppläggs av de avverkade trädens delar på en av de utpekade platserna i planbeskrivningen.

**m<sub>1</sub> Svackdike ska finnas. En vattenvolympå minst 264 kubikmeter ska fördröjas och renas inom användningsområdet. Ytligt inlopp från Östra Järnvägsgatan får högst vara i nivå +144,6. Ytligt utlopp till Parkgatan får högst vara i nivå +144,4.** Genom denna egenskapsbestämmelse regleras att dagvattenhanteringen från planområdet ska ske via ett svackdike samt vilken fördröjningsvolym, respektive ytligt inlopp och utlopp diket ska ha.

**m<sub>2</sub> En vattentät höjdrygg med marknivå om lägst +144,7 ska finnas mot Östra Järnvägsgatan.** Denna egenskapsbestämmelse syftar till att förhindra att skyfallsvatten rinner in i planområdet från en lågpunkt i Östra Järnvägsgatan.

**m<sub>3</sub> En vattentät höjdrygg med marknivå om lägst +144,5 ska finnas inom 10 meters avstånd från användningsgränsen mot E1 området. Marknivå vid användningsgränsen mot E1 området ska vara lägst 144,4 över angivet nollplan.** Denna egenskapsbestämmelse syftar till att förhindra att skyfallsvatten rinner in i planområdet från svackdikedet i användningsområdet E1.

**m<sub>4</sub> En vattentät höjdrygg med marknivå om lägst +144,5 i väster respektive +144,4 i öster ska finnas mot Parkgatan.** Denna egenskapsbestämmelse syftar till att förhindra att skyfallsvatten rinner in i planområdet från Parkgatan.

**m<sub>5</sub> Trafikerade ytor ska utrustas med oljeavskiljare.** Bestämmelsen införs i plankartan inom området med användningen JKR<sub>1</sub>E<sub>2</sub> i syfte att skydda grundvattnet samt recipienten från föroreningar.

**b<sub>1</sub> Utförande - Källare får inte finnas** Genom denna egenskapsbestämmelse regleras byggnadens utförande utan källare.

**b<sub>2</sub> Lägsta tillåtna färdig golvnivå är +144,9 över angivet nollplan.** Bestämmelsen reglerar lägsta golvnivå inom egenskapsområdet.

**b<sub>3</sub> Lägsta tillåtna färdig golvnivå är +144,5 över angivet nollplan.** Bestämmelsen reglerar lägsta golvnivå inom egenskapsområdet.

**b<sub>4</sub> Vid nedsänkta lastgårdar ska byggnadsverkens tekniska utförande klara översvämning utan att byggnadsverken skadas.** Bestämmelsen reglerar utförandet av byggnader samt anläggningar inom nedsänkta lastgårdar och syftar till att skydda dessa från skador i fall av översvämningar.

**b<sub>5</sub> Ytterväggar inklusive dörrar och fönster mot Östra Järnvägsgatan ska utföras i obrännbart material och i lägst brandklass EI30.** Bestämmelsen reglerar utförandet av ytterväggar inklusive dörrar och fönster, för att minimera påverkan i fall av olyckor med farligt gods på Östra Järnvägsgatan.

**b<sub>6</sub> Minst en utrymningsväg som vetter bort från Östra Järnvägsgatan ska finnas.** Bestämmelsen reglerar utförandet av utrymningsvägar för att minimera påverkan av olyckor med farligt gods.

**a1 Ändrad lovplikt - marklov krävs även för trädfallning.** Bestämmelsen om utökad marklovsplikt som betecknas på plankartan med "a1" används för att skydda de två särskild skyddsvärda träden markerade med bestämmelsen. Marklov söks hos kommunen. Marklov ges under förutsättningar att en faunadepå uppläggs av de avverade trädens delar på en av de utpekade platserna i planbeskrivningen och i Länsstyrelsens beslut.

**a2 Villkor för startbesked - startbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärderna svackdike (m1), samt vattentäta höjdryggar (m2, m3 och m4) har kommit till stånd.** Bestämmelsen syftar till att säkerställa att avledning av dagvatten till dagvattenanläggningen är genomförd och på plats innan den tänkta exploateringen inom användningsytan JKR<sub>1</sub>E<sub>2</sub> påbörjas.

**Genomförandetid - Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.** Genomförandetid anger tiden som detaljplanen är tänkt att genomföras på. Genomförandetiden räknas från den dag då planen får laga kraft och genomförandetiden för detaljplanen är 10 år.



## 3.8 Genomförandefrågor

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan men ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplan.

### 3.8.1 Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Planen hanteras med standard förfarande då planen är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Smålandsstenar och Skeppshult. Beslutsordningen var att kommunens bygg- och miljönämnd utskott Gislaved tog beslut om samråd och granskning samt samhällsutvecklingsnämnden tog beslut om antagande. Byggnation inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen får laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

#### Preliminär tidsplan

- Beslut om samråd bygg- och miljönämnden: maj 2021
- Beslut om granskning bygg- och miljönämnden: 3:a kvartalet 2022
- Beslut om antagande i samhällsutvecklingsnämnden 1:e kvartalet 2023

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att den antagits, om den inte överklagas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och räknas från den dagen planen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan särskilda skäl vilket ger fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada den lider. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

#### Ansvarsfördelning

Ansvars- och kostnadsfördelning för exploateringsområdet har upprättats i markanvisningsavtalet enligt rubriken Avtal nedan. Fastighetsägare ansvarar för bebyggelse och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark med användningen JKR<sub>1</sub>E<sub>2</sub>. Kommunen ansvarar för dagvattenanläggningen inom användningsområdet E<sub>1</sub>.

#### Avtal

Det har tecknats två markanvisningsavtal mellan kommunen och Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag, respektive Stolab Möbel AB. Kommunen ger exploatörerna för respektive områden ensamrätt om förvärv av marken samt rätt att förbereda marken för exploatering i enlighet med aktuell detaljplan som Gislaveds kommun av exploatören får i uppdrag att arbeta fram. Exploateringsområdet kommer överlåtas med äganderätt. Fastigheterna skall upplåtas för industri, lager, kontor.

Mellan Gislaveds kommun och exploatörerna Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag, respektive Stolab Möbel AB har tecknats plankostnadsavtal (2020-12-08, respektive 2020-12-14) gällande planläggning av mark inom planområdet.

Om en gemensam nedsänkt lastgård ordnas och förses med en pumpanläggning behövs det förslagsvis ett gemensam förvaltningsform för den gemensamma lastgården. Även gemensam infart kan anordnas mot Östra Järnvägsgatan mellan de två framtida privata fastigheter. Om den gemensamma infarten endast kommer anordnas på en fastighet kan överenskommelse vara aktuell mellan de två exploatörerna. Även servitut med kommunen kan vara aktuell för att ha infart över kommunens mark.

### 3.8.2 Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive utredningar bekostas av exploatörerna. Plankostnaderna regleras i plankostnadsavtalet. Där redovisas diverse utredningar för detaljplanen som beställaren ska genomföra som underlag för detaljplanen.

Exploatören betalar VA-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället gällande VA-taxa. Avgiften för VA erläggs i samband med framtida förvärv av fastigheten.

Lantmäterikostnader med fastighetsbildning bekostas och fördelas mellan exploatörerna inom kvartersmark med användningen JKR<sub>1</sub>E<sub>2</sub> och kommunen inom kvartersmark med användningen E<sub>1</sub>E<sub>2</sub>.

Kostnader för eventuell rivning av samlingslokalen som finns kvar på fastigheten Åtterås 2:24 belastar framtida exploatör för fastigheten.

Kostnader för eventuell avverkning av de två särskilt skyddsvärda träden som finns på fastigheten Åtterås 2:21 samt upplägg av faunadepå belastar framtida exploatör. Tekniska förvaltningen i Gislaveds kommun kan uppföra arbetet på exploatörens bekostnad.

Exploatören ska svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark med användningen JK<sub>R</sub>E<sub>1</sub>E<sub>2</sub>, samt eventuella detaljerade undersökningar som kan krävas för byggnation. Genomförandet av dessa åtgärder görs i samråd med kommunen.

Exploatörerna ska bekosta pumpanordningarna som eventuellt kommer behövas. Inköpskostnaden för en pumpbrunn med två pumpar är enligt uppgifter från en leverantör cirka 600 000 – 700 000 SEK. Därtill kommer kostnader för anläggning och installationer.

Gislaveds kommun ska bekosta anläggningen, driften och skötseln av dagvattenanläggning inom E1 området. De kommunala intäkterna kommer från plankostnad, försäljning av mark samt intäkter från exploatörernas anslutning till de allmänna vatten- och avloppsnätet.

### 3.8.3 Tekniska frågor

#### Gator

Del av allmän platsmark - gata på fastigheten Åtterås 2:9 överförs till kvartersmark och ska enligt markanvisningsavtalet säljas till företaget Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag. Resterande del ska bli kvartersmark med användningen E<sub>1</sub>E<sub>2</sub> och ska bli i kommunens ägo.

Infart över dagvattenanläggningen i användningsytan E<sub>1</sub> tillåts flexibelt. Utfartsförbud införs i korsningen mellan Östra Järnvägsgatan och Parkgatan. Korsningen föreslås även förses med vägräcke i syfte att hindra fordon från att köra av vägen och in i svackdiket. Om vägräcke uppförs i korsningen ska det vara utformat på ett sätt som inte ökar risken för att behållare skadas vid en påkörning, d.v.s. ska inte ha vassa kanter eller utstående delar. Detta för att inte öka risk för spridning/ läckage av farliga ämnen i fall av en olycka med farligt gods. Eftersom framtida exploatering inte är fastställt än kan inte in/utfart till de privata fastigheterna exakt regleras i detaljplanen. Kommunen är huvudman för samtliga gator runt planområdet. Tillstånd till ny lämplig anslutning till kommunal gata från varje fastighet ska sökas hos kommunen i samband med bygglovsskedet.

Infarten till en eventuell gemensam lastgård, alternativt separata infarter till exploateringsfastigheter kommer eventuellt ske över svackdiket samt den underjordiska dagvattenledningen som anläggs parallellt med svackdiket.

För att lösa infarten till lastgården kan körbara ytvattenrännor anläggas vid infart när fastighetsägaren har bestämt placering och utformning av infarten. Diket kan ersättas med ytvattenrännor på den sträcka dit vattnet inte når vid högvattenflöden, vid inloppet. Marken runt rännan ska utformas så att en lutning ges till rännan. Det finns möjlighet till avfart från Östra Järnvägsgatan även längre västerut, då måste det säkerställas att rännan rymmer den magasinsvolym som erfordras. Detta skulle kunna nås genom att platsgjuta t.ex. rännor eller använda stora kabelrännor eller dylikt. Anläggning av in/utfart ska göras med hänsyn till elektriska kablar som ligger inom gatemark strax utanför detaljplanen.

#### Vatten och avlopp

Anslutning till vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gator. Detaljplanen innebär inget behov av utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppssystemet. Befintliga kommunala VA ledningar som finns inom exploateringsområdet och som inte är i bruk ska avskaffas.

#### Dagvatten

En ny underjordisk dagvattenledning kommer anläggas inom området med användningen E<sub>1</sub>. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>-område) har reglerats inom E<sub>1</sub> området, för att ge utrymme för dagvattenledningen. Huvudman för dagvattenanläggningen inklusive den underjordiska dagvattenledningen är kommunen, som är även markägare inom E<sub>1</sub> området. Dagvatten från planområdet föreslås ledas till den kommunala dagvattenledningen som finns i Parkgatan. Möjliga förbindelsepunkter för dagvattenledningar som avvattnar kvartersmark finns i Parkgatan och även i Industrigatan.

#### Gas

Möjlighet att ansluta till gasledning (Weum gas) finns i angränsande gator.

#### El, tele och fiber

Anslutning till el, tele och fiber finns i angränsande gator. E.ONs elektriska kablar som ligger inom gatemark kommer finnas kvar i nuvarande läge och inte kommer påverkas i samband med planens genomförande. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från lokalnätets matarkablar och 5 meter från regionnätets 40 kV matarkabel. Vid markarbete närmare än 5 meter från aktuella 40 kV kabel, även slänkning till dike, krävs det bevakning av arbete.



## Transformatorstation

Inom planområdet finns ingen transformatorstation idag. För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs eventuellt en ny transformatorstation. Möjlighet att flexibelt placera en transformatorstation kommer finnas inom användningsområdet JKR<sub>1</sub>E<sub>2</sub> och preciseras i användningen "E2- Transformatorstation. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll" (se möjlig placering i skissen i fig. 3 på sidan 7).

Inom mark planlagd som teknisk anläggning för dagvattenhantering (E<sub>1</sub>E<sub>2</sub>) bedöms finnas begränsad möjlighet att placera en ny transformatorstation med hänsyn till kravet för bebyggelsefritt avstånd på 15 meter från Östra Järnvägsgatan utifrån risk med olyckor med farligt gods samt med hänsyn till svackdiket för dagvattenhantering som ska ligga där. Möjlighet ges dock även inom detta användningsområde på delen som inte är prickmarkerad, utmed Parkgatan. Om framtida transformatorstationen ska placeras i avrinningsområdet ska stationen sättas på en yta som inte riskeras att översvämmas. Det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska bli möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

## 3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor

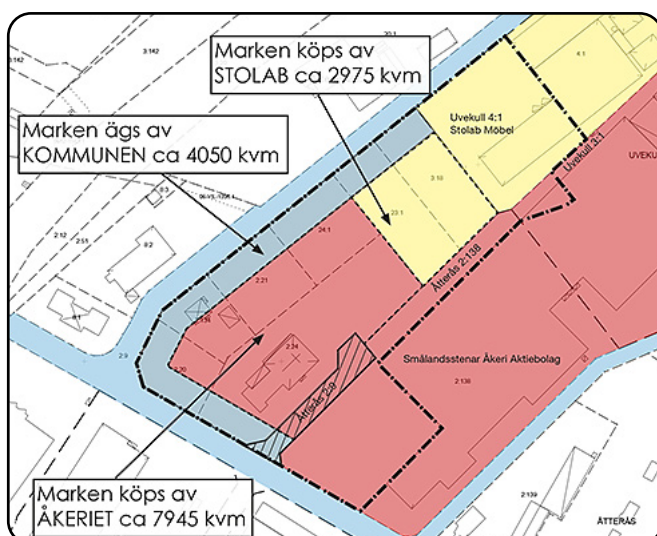
### Fastighetsägare

Gislaveds kommun äger större delen av fastigheterna inom planområdets areal: fastigheterna Åtterås 3:18, Åtterås 23:1, Åtterås 24:1, Åtterås 2:24, Åtterås 2:21, Åtterås 2:134, Åtterås 2:20, Åtterås 2:9. Del av Hantverksgatan (återvändsgatan) som ingår i planområdet på fastigheten Åtterås 2:9 är i dagsläge en kommunal gata som kommer att släckas ut genom denna detaljplan. Inom planområdet ingår även en del av fastigheten Uvekull 4:1 som ägs av företagen Stolab Möbel AB. Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag AB är ägare till två fastigheter som delvis ingår i detaljplanens område, Uvekull 3:1 samt Åtterås 2:138.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och reglering ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner, se fig.31. Fastigheten Åtterås 3:18 är bildad genom en avsöndring. Angränsande fastigheter Uvekull 4:1 och Åtterås 3:1 är bildade genom avstyckning, så gränsrör finns runt Åtterås 3:18. Om det behövs fastighetsbestämning för Åtterås 3:18, avgörs av lantmäteriet vid eventuell framtida fastighetsbildning.

Del av allmän platsmark - gata på fastigheten Åtterås 2:9 överförs till kvartersmark - industrimark och avsikten är att denna säljs till företaget Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag. Övriga kommunala fastigheter Åtterås 2:20, Åtterås 2:134, Åtterås 2:21, Åtterås 24:1 samt Åtterås 2:24 planläggs delvis till industriändamål och avsikten är att dessa säljs till företaget Smålandsstenars Åkeri Aktiebolag. Del av kommunala fastigheterna Åtterås 23:1 och Åtterås 3:18 planläggs till industriändamål och avsikten är att delar av dessa fastigheter säljs till företaget Stolab Möbel AB. Resterande delar av ovannämnda fastigheter som planläggs för dagvattenanläggning (E<sub>1</sub>) kommer bli kvartersmark i kommunens ägo.



Fastighetskonskevens karta  
fig. 31

Lagfart Gislaveds kommun  
Lagfart Smst Åkeri AB  
Lagfart Stolab Möbel AB

Tidigare allmän platsmark planlaggs  
till kvartersmark



Fastigheter	Konsekvenser
Åtterås 2:20	Den del av fastigheten Åtterås 2:20 som planläggs för industrimark ska överföras genom fastighetsreglering till Smålandsstenars Åkeri AB fastighet Åtterås 2:138. Resterande del blir planlagd som kvartersmark med användning E1. Denna del ska kvarstå i kommunal ägo och bilda en ny fastighet tillsammans med del av Åtterås 2:134, del av Åtterås 2:21, del av Åtterås 24:1, del av Åtterås 2:24, del av Åtterås 2:9, del av Åtterås 23:1 och del av Åtterås 3:18.
Åtterås 2:134	Den del av fastigheten Åtterås 2:134 som planläggs för industrimark ska överföras genom fastighetsreglering till Smålandsstenars Åkeri AB fastighet Åtterås 2:138. Resterande del blir planlagd som kvartersmark med användning E1. Denna del ska kvarstå i kommunal ägo och bilda en ny fastighet tillsammans med del av Åtterås 2:20, del av Åtterås 2:21, del av Åtterås 24:1, del av Åtterås 2:24, del av Åtterås 2:9, del av Åtterås 23:1, del av Åtterås 3:18.
Åtterås 2:21	Den del av fastigheten Åtterås 2:21 som planläggs för industrimark ska överföras genom fastighetsreglering till Smålandsstenars Åkeri AB fastighet Åtterås 2:138. Resterande del blir planlagd som kvartersmark med användning E1. Denna del ska kvarstå i kommunal ägo och bilda en ny fastighet tillsammans med del av Åtterås 2:20, del av Åtterås 2:134, del av Åtterås 24:1, del av Åtterås 2:24, del av Åtterås 2:9, del av Åtterås 23:1, del av Åtterås 3:18.
Åtterås 24:1	Den del av fastigheten Åtterås 24:1 som planläggs för industrimark ska överföras genom fastighetsreglering till Smålandsstenars Åkeri AB fastighet Åtterås 2:138. Resterande del blir planlagd som kvartersmark med användning E1. Denna del ska kvarstå i kommunal ägo och bilda en ny fastighet tillsammans med del av Åtterås 2:20, del av Åtterås 2:21, del av Åtterås 2:134, del av Åtterås 2:24, del av Åtterås 2:9, del av Åtterås 23:1, del av Åtterås 3:18.
Åtterås 2:24	Den del av fastigheten Åtterås 2:24 som planläggs för industrimark ska överföras genom fastighetsreglering till Smålandsstenars Åkeri AB fastighet Åtterås 2:138. Resterande del blir planlagd som kvartersmark med användning E1. Denna del ska kvarstå i kommunal ägo och bilda en ny fastighet tillsammans med del av Åtterås 2:20, del av Åtterås 2:21, del av Åtterås 24:1, del av Åtterås 2:134, del av Åtterås 2:9, del av Åtterås 23:1, del av Åtterås 3:18.
Åtterås 2:9	Den del av fastigheten Åtterås 2:9 som planläggs för industrimark ska överföras genom fastighetsreglering till Smålandsstenars Åkeri AB fastighet Åtterås 2:138. Resterande del blir planlagd som kvartersmark med användning E1. Denna del ska kvarstå i kommunal ägo och bilda en ny fastighet tillsammans med del av Åtterås 2:20, del av Åtterås 2:21, del av Åtterås 24:1, del av Åtterås 2:134, del av Åtterås 2:24, del av Åtterås 23:1, del av Åtterås 3:18.
Åtterås 23:1	Den del av fastigheten Åtterås 23:1 som planläggs för industrimark ska överföras genom fastighetsreglering till Stolabs fastighet Uvekull 4:1. Resterande del blir planlagd som kvartersmark med användning E1. Denna del ska kvarstå i kommunal ägo och bilda en ny fastighet tillsammans med del av Åtterås 2:20, del av Åtterås 2:134, del av Åtterås 2:21, del av Åtterås 24:1, del av Åtterås 2:24, del av Åtterås 2:9, del av Åtterås 3:18.
Åtterås 3:18	Den del av fastigheten Åtterås 3:18 som planläggs för industrimark ska överföras genom fastighetsreglering till Stolabs fastighet Uvekull 4:1. Resterande del blir planlagd som kvartersmark med användning E1. Denna del ska kvarstå i kommunal ägo och bilda en ny fastighet tillsammans med del av Åtterås 2:20, del av Åtterås 2:134, del av Åtterås 2:21, del av Åtterås 24:1, del av Åtterås 2:24, del av Åtterås 2:9.
Uvekull 4:1	Del av fastigheterna Åtterås 23:1 samt 3:18 skall överföras till denna fastighet.
Åtterås 2:138	Del av fastigheterna Åtterås 2:20, 2:134, 2:21, 24:1, 2:24 samt 2:9 skall överföras till denna fastighet.
Uvekull 3:1	Fastigheten blir oförändrad.

Genom exploatörernas intention att ha en gemensam lastgård med en in- och utfart behöver flertalet åtgärder genomföras.

- Ett servitut behöver upprättas mellan Kommunen, som är markägare för den nya dagvattenfastigheten, och Exploatörerna, för att både säkra exploatörernas möjlighet till in- och utfart och Kommunens intresse av dagvattenfrågan, om en sådan infart kommer bli aktuell.
- Exploatörerna behöver gemensamt initiera någon form av gemensam förvaltning av den lastgård som kommer att ligga inom bägge parter fastigheter och brukas gemensamt. Ett tillvägagångsätt är att upprätta en gemensamhetsanläggning för att säkra en stadigvarande och tydlig förvaltning.

Nuvarande servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

## 3.9 Medverkande

Ansvariga för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Andrea Veres-Barbuta och stadsarkitekt Sven Hedlund på Samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

### Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit:

Maud Enqvist	miljöhandläggare
Stina Kullingsjö	miljöhandläggare
Gunnel Johansson	kartingenjör
Bengt Göran Ericsson	utvecklingsledare
Hans Engström	mark- och exploateringslots
Dennis Andersson	mark- och exploateringsingenjör
Karma Hujazi	VA chef
Tomas Kwick	driftchef
Rafeef Al-Saeedi	projktledare VA
Mohammed Jomaa	gatu chef
Anton Fast	brandingenjör

Gislaveds kommun, januari 2023  
Andrea Veres-Barbuta, planarkitekt  
Sven Hedlund, stadsarkitekt

Post Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved  
Besök Storgatan 1  
Telefon 0371-810 00, kontaktcenter  
E-post [kommunen@gislaved.se](mailto:kommunen@gislaved.se)  
Webb [gislaved.se](http://gislaved.se)