



Planens beteckning	S 224
Antagen av Kf	2021-09-23
Vunnit Laga kraft	2021-10-20
Genomförandetiden slut	2026-10-20

Detaljplan för fastigheten GÖTA 2 m.fl. i Gislaved

WELAND

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Utökat planförfarande
Plan- och bygglagen 5 kap. 2 § (SFS 2010:900)
juni 2021

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Utökat planförfarande



UPPDRAG

Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen (PBL). På ansökan från t.ex. fastighetsägare eller beställning från kommunstyrelsen beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan skall arbetas fram.



SAMRÅDS- REMISS

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 t.ex. Bibliotek. Ett samrådsmöte anordnas.



SAMRÅDS- REDOGÖRELSE

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 kommunfullmäktigen eller av bygg- och miljönämnden.



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. 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.



Se mer på Boverkets hemsida:

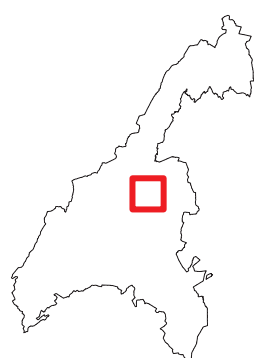
<http://www.boverket.se/vagledning/pbl-kunskapsbanken>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
SAMMANFATTNING	5
PLANBESKRIVNING	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	
PLANDATA	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTSPLANER	
GÄLLANDE DETALJPLANER	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER	
MARK/NATUR	
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	9
FÖRORENAD OMRÅDEN	10
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMINNEN	14
BEBYGGELSE	15
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
GATOR OCH TRAFIK	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	21
MILJÖKVALITETSNORMER	
BRAND OCH EXPLOSION	22
ÖVERSVÄMNING	
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	
EKONOMISKA FRÅGOR	23
TEKNISKA FRÅGOR	
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	24
Behovsbedömning	25
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR	
PLANENS STYRANDE EGENSKAPER	
PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER	26
SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	

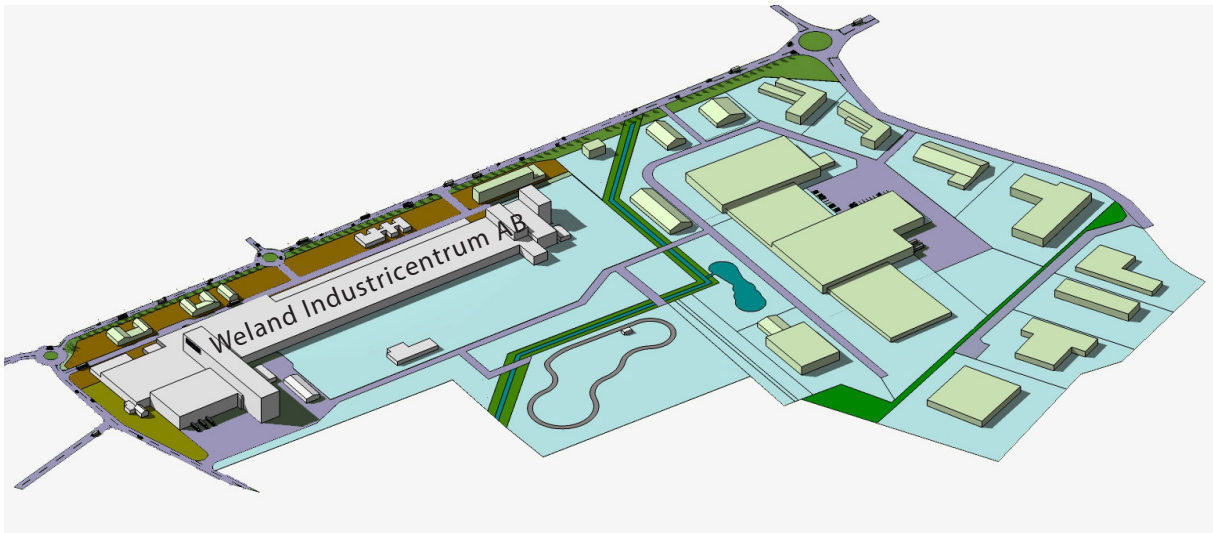
Handlingar

- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser



Gislaveds kommun





Skiss med möjlig utveckling av planområdet med bef. bebyggelse i förgrunden

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att pröva om det är rimligt att utöka och uppdatera nuvarande användning. Området i anslutning till Weland Industricentrum AB är planlagd för industriändamål. Förslagets avsikt är att pröva rimligheten i att hela fastigheten Göta 2 kan exploateras samt pröva ytterligare användningsområden. Trafiksituationen i anslutning till området ses även över. För att möjliggöra utvidgning av planområdet med kommunal mark mot söder kompletteras granskningsförslaget med del av fastigheten Henja 4:8.

Planområdet omfattar fastigheten Göta 2 samt delar av den kommunala marken Henja 4:8 mot söder och fram till Tippvägen i öster. Delar av Anderstorps- och Reftelevägen som ligger i anslutning till området ingår i planområdet.

Detaljplan för GÖTA 2 m.fl. fastigheter i Gislaved WELAND

Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att pröva om det är rimligt att utöka och uppdatera nuvarande användning. Under årens lopp har det getts tillfälliga bygglov för användningar som inte varit förenliga med befintligt detaljplan. Området i anslutning till Weland Industricentrum AB är planlagd för industriändamål. Förslagets avsikt är att pröva rimligheten i att hela fastigheten Göta 2 kan exploateras samt pröva ytterligare användningsområden. I nuvarande detaljplan är området planlagt för industriändamål.

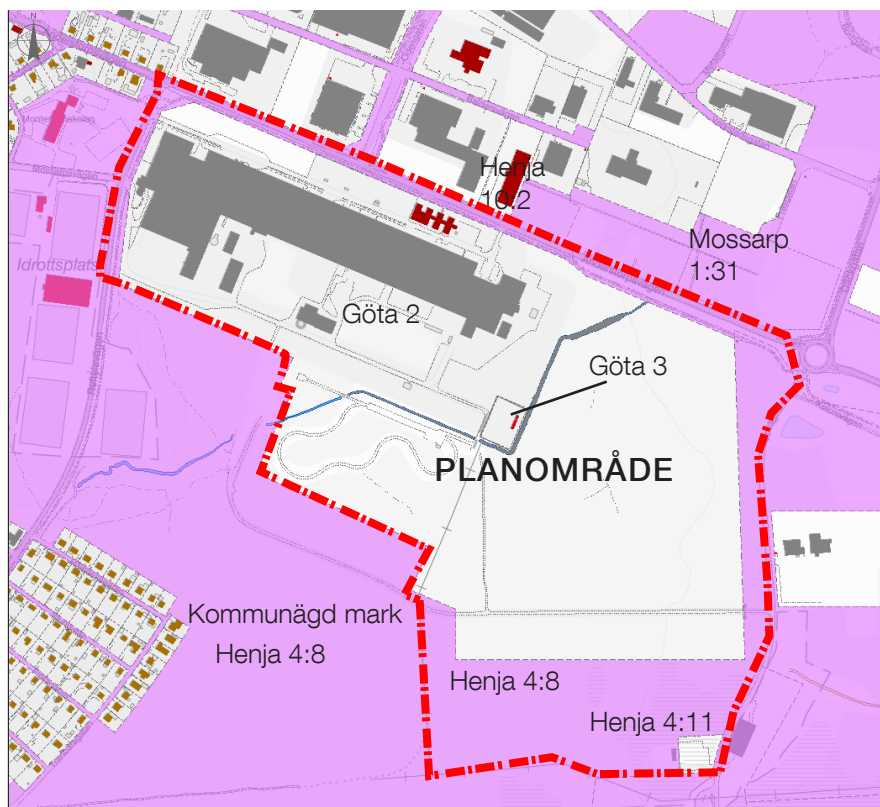
Marken utmed Anderstorpsvägen får enligt förslaget användas till kontor, hotell, restaurang, vård och utbildning. Stora delar av fastigheten är sedan tidigare planlagd men för området i öster i anslutning till Tippvägen finns för närvarande ingen detaljplan. Denna mark kan enligt förslaget användas likvärdigt med intilliggande område, d.v.s. för industri, verksamheter och kontor. Den kommunala marken mellan fastigheten Göta 2 och Tippvägen samt delar av den kommunal marken mot söder kommer naturligt att ingå i planområdet och kommer därmed att planläggas likvärdigt med angränsande mark.

För att säkerställa att bra trafiklösningar i framtiden kan genomföras i anslutning till området, kommer de delar av Reftellevägen och Anderstorpsvägen som ligger i anslutning till fastigheten ingå i planområdet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i anslutning till Anderstorpsvägen i sydöstra delen av Gislaved tätort. Planen omfattar cirka 65 ha.



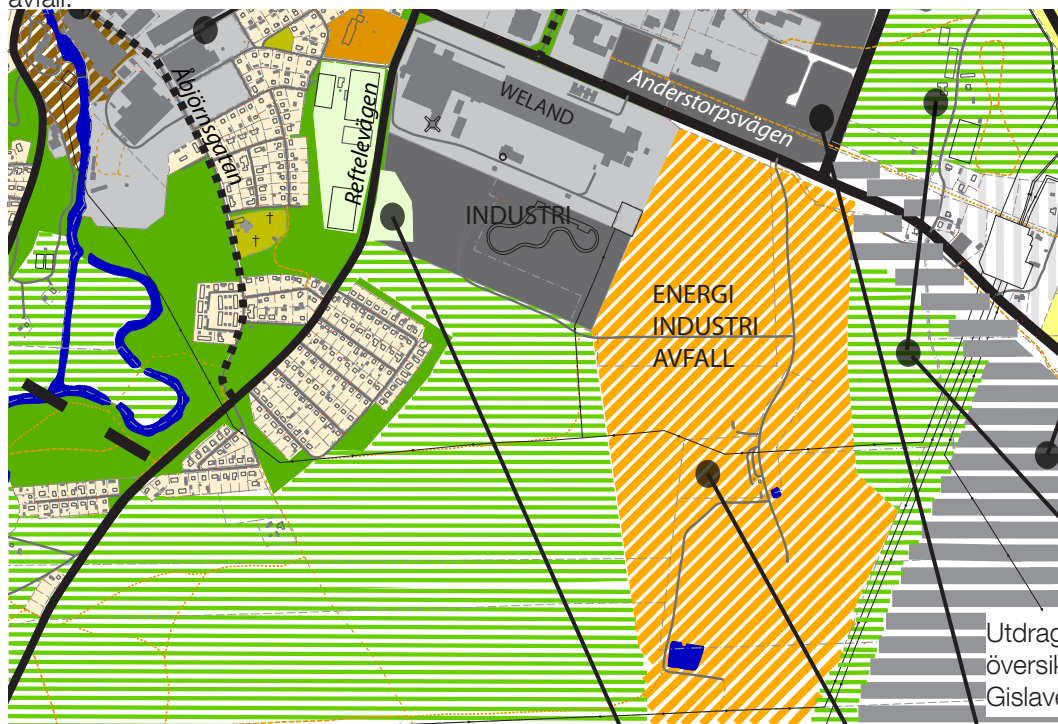
Markägförhållanden

Fastigheten Göta 2 ägs av Weland Industricentrum AB, Göta 3 ägs av Gislaved Energi AB, Henja 4:11 ägs av E.ON Biofor Sverige Aktiebolag. Övrig mark Henja 4:8, Henja 10:2 och Mossarp 1:31 ägs av Gislaveds kommun.

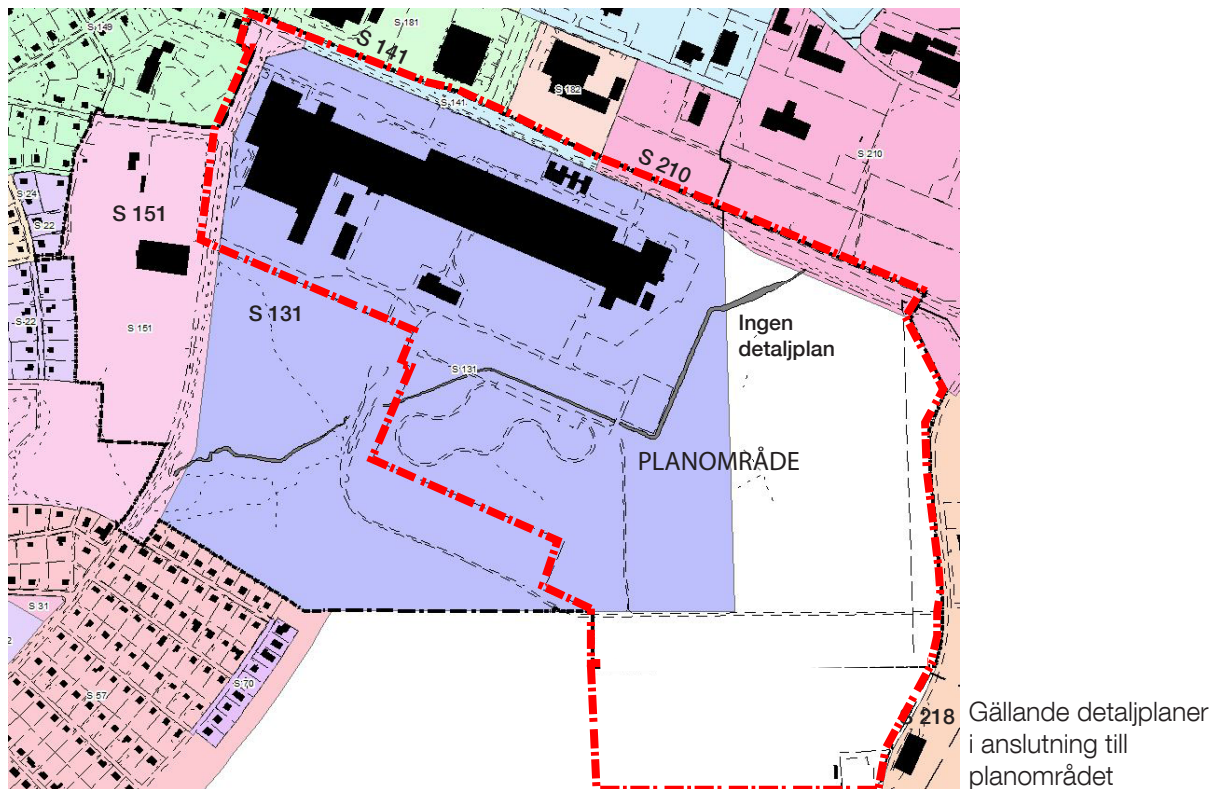
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den fördjupade översiktsplanen för Gislaved (antagen 2011) är Göta 2 utpekad som befintlig och/eller planlagd industri. Det östra delen av fastigheten är utpekad som utredningsområde för energi, industri och avfall.



Utdrag ur fördjupade
översiktsplanen för
Gislaved (2011)



Gällande detaljplaner

Största delen av området är sedan tidigare planlagt. Stora delar av Göta 2 är planlagt för industriändamål. Här gäller detaljplanen S 131 "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Göta m.fl. " (upprättad 1970). Utefter Tippvägen finns mark som inte är planlagd. För den kommunala marken utefter Reftelevägen gäller S 151 "förslag till ändring av del av stadsplanen för Gislaved samhälle. Reftelevägen Hult 3:98 m.fl. " (upprättad 1979) Förutom Reftelevägen som är planlagd för gata är marken planlagd för idrott samt park/plantering. För del av Anderstorpssvägen gäller S 141 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Henja industriområde" (upprättad 1974) samt S 210 "Del av Mossarp 1:31 m.fl. fastigheter" (upprättad 2009).

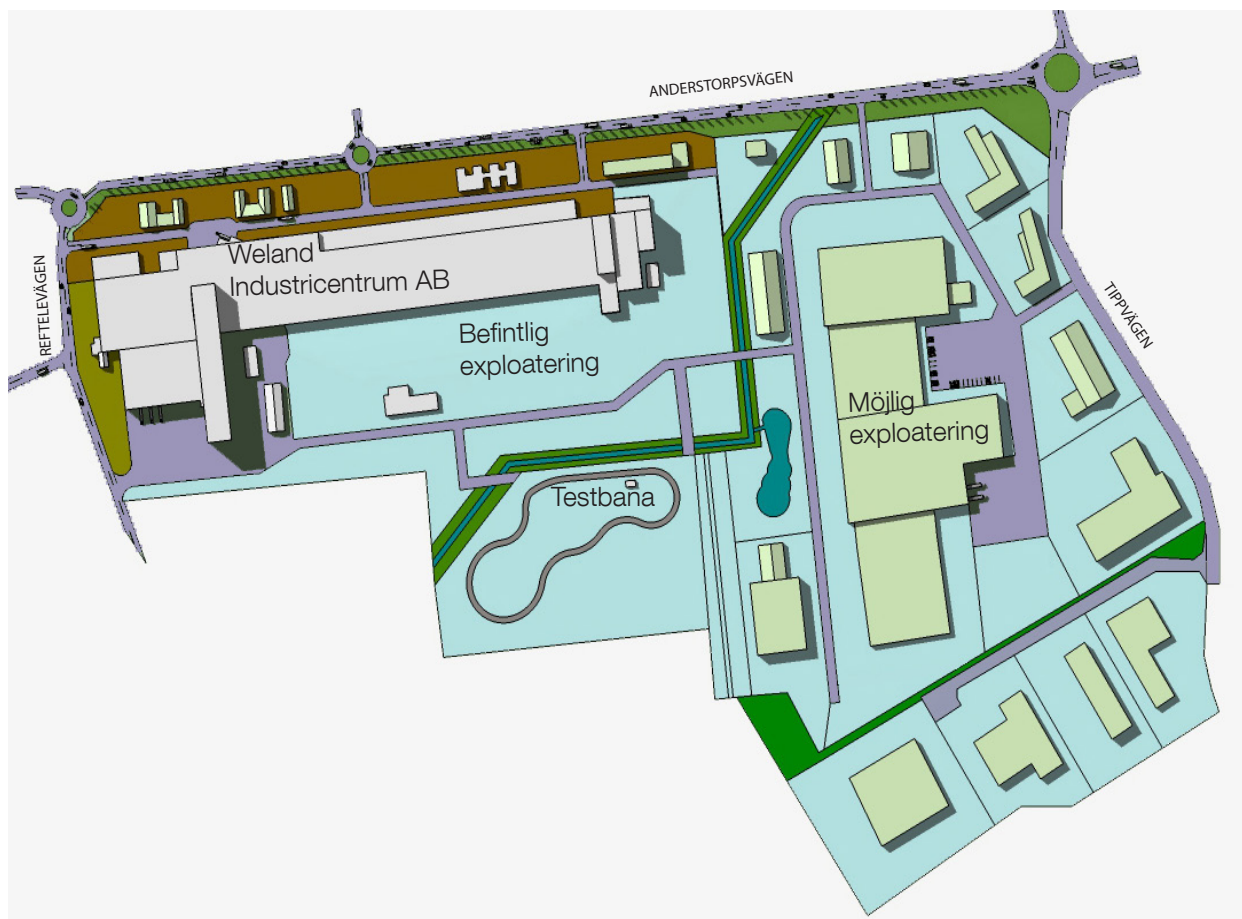
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark/Natur

Stora delar av fastigheten Göta 2 är exploaterad som industriområde med bebyggelse, parkeringar, kör- ytor samt en testbana för däck. Östra delen av fastigheten samt den kommunala marken består av ett produktionsskogsområde av, till övervägande delen, tall men med inslag av gran och björk. Tallskogen är uppskattningsvis 50-80 år och inte fullt ut avverkningsmogen. Undervegetationen består till stora delar av lingon- och blåbärsris. Södra delen av skogsområdet är blötare och därmed ökar lövinslaget. Genom delar av området löper ett öppet dagvattendike, som avleder vattnet från aktuell fastighet men som även avleder vatten från närliggande markområde mot Nissan. Det finns även en del öppna mindre diken i skogsområdet. Endast enstaka spår av vilt finns i området. Det finns inga tecken på att området används för rekreation.

FÖRÄNDRING

Industriområdet kommer enligt förslaget att utökas mot öster. Förutom att stora delar av planområdet även i fortsättningen ska kunna användas för industriändamål (J) kommer det enligt förslaget att bli tillåtet att använda delar av området för andra verksamheter såsom kontor (K), vård (D), Gymnasium/vuxenutbildning (S1), restaurang (H1), hotell (O1), verksamheter (Z), träningsanläggning (R1) samt på en begränsad yta även i fortsättning kan vara tillåtet med testbana för däck (J2). Verksamheterna som föreslås bli tillåtna finns redan etablerade inom planområdet. Minst 30 % av befintlig skogsmark ska avsättas för grönytor och dagvattenlösningar.



Skiss över befintliga lokaler (gråa byggnader) samt möjlig exploatering (gröna byggnader) av planområdet

KONSEKVENSER

Biologiska mångfalden kommer att förändras. Landskapsbilden kommer att förändras väsentligt när skogen huggs ner och ersätts med byggnader av varierande storlek och höjd. Större delar av marken inom planområdet kommer att hårdbeläggas. Dagvattnet kommer inte transporteras snabbare än idag till recipienten om dagvattnet hanteras enligt upprättad utredning.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning över stora delar av området är genomförd av VIAK AB 1980. Då denna undersökning utgår från att bostadsbebyggelse ska uppföras i området, har den kompletterats med en undersökning som visar områdets lämplighet för etablering av andra verksamheter.

Geoteknisk undersökning för Weland Industricentrum, Gislaved
(Uppdragsnummer 1301118100 SWECO 2016-09-16)

Utdrag ur undersökningen:

Stabilitet

"Jorden i området består huvudsakligen av friktionsjord av sand och finsandig silt under den organiska jorden. Vid packning av friktionsjorden enligt AMA Anläggning 13 tabell CE/4 samt bortschaktning av matjord, organisk jord och lösa jordar anses stabiliteten tillfredsställande."

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Vid sönderfallet sänder de ut strålning som kan skada cellerna i luftvägar och lungor. Radon kan finnas i berggrunder, grundvatten och byggmaterial.

"Marken klassas som normalradonmark och nybyggnationen ska utföras radonskyddad," enligt undersökning.

Geoteknisk undersökning för del av Henja 4:8 (kommunal mark utefter Tippvägen)

Del av Göta 2 m.fl.

Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB (2019-06-28 Arb. nr. 19095)

Utdrag ur undersökningen:

"Grundläggning av byggnader och liknande.

Ytliga jordlager med organisk jord (mull, torv och dylikt) gräv bort vid grundläggning av byggnader.

Grundvattennivån inom området ligger nära markytan. Under nederbördsrika perioder kanske även vid markyta.

Från nuvarande marknivå räknat bedöms förekommande mark preleminärt klara en lastökning på 100 á 125 kPa i bruksgränstillståndet. I samband med projektering av nya byggnader utförs mer detaljerade undersökningar för noggrann bestämning av jordens hållfastegenskaper. Tjälskyddad grundläggning rekommenderas.

Anläggning av vägar och andra hårdgjorda ytor

Vid anläggning av hårda ytor avlägsnas all ytlig mull- och torvjord. Vägar och andra hårdgjorda ytor bedöms kunna dimensioneras efter materialtyp 2 och tjälfarlighet klass 1.

Stabilitet

Området är tämligen flackt och jorden består av mestadels sand. Mot bakgrund av detta bedöms inga problem med stabiliteten förekomma inom området"

Markradon

Marken klassas som låg- och normalriskmark

Förorenade områden

Continental Gislaved Däck AB bedrev däcktillverkning på fastigheten Göta 2 mellan åren 1969 och 2002. Efter 2002 har andra typer av verksamheter bedrivits i lokalerna. Då delar av marken under lång tid använts för industriändamål går det inte utesluta att det kan finnas föroreningar inom de delar av planområdet som varit exploaterade. Miljötekniska undersökningar har tidigare utförts under åren 2002-2012.

Det finns inget som tyder på att skogsområdet utmed Tippvägen varit exploaterat, varken skogsområdet på fastigheten Göta 2 eller skogsområdet på den kommunala fastigheten. Därmed finns det inget som tyder på att detta markområde kan innehålla några föroreningar. Inte heller på E.ONs fastighet där företaget bedrivit flaskpåfyllning av gas finns några indikationer att det skall finnas några föroreningar. Några provtagningar är inte genomförda i områdena utmed Tippvägen

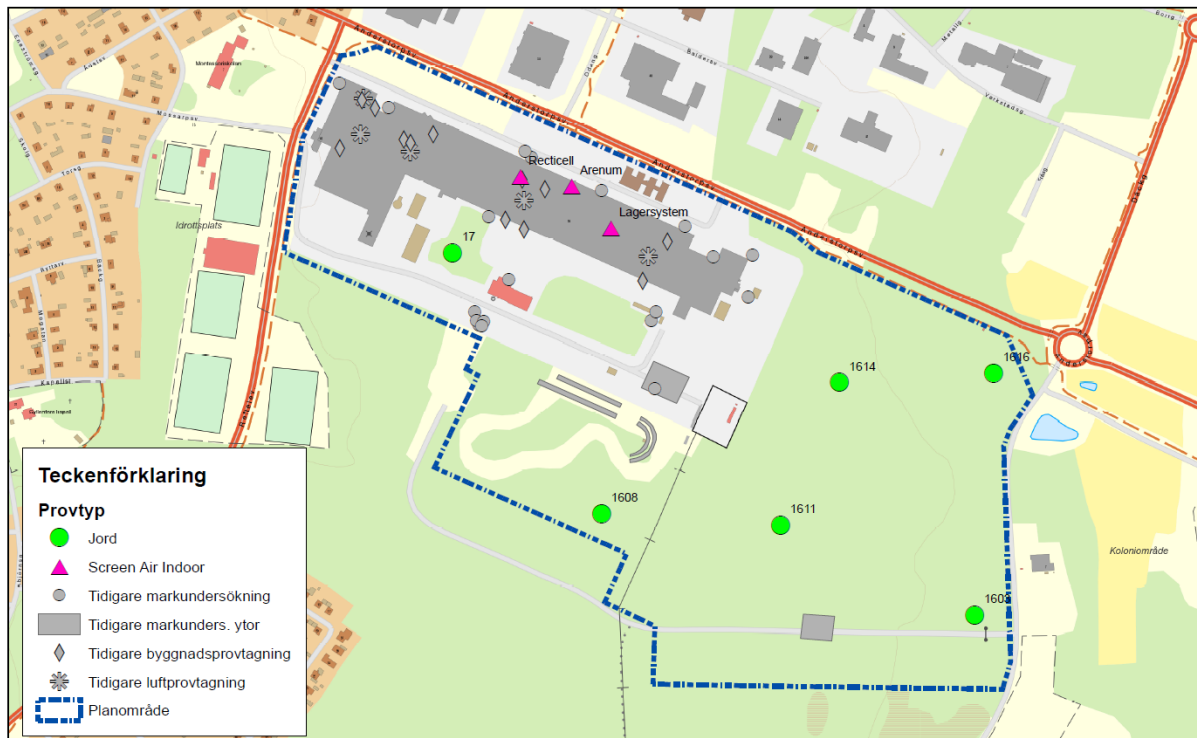
I samband med arbetet med en ny detaljplan har Weland Industricentrum AB anlitat Sweco Environment AB för att utröna om det finns några miljöföroreningar inom lokalerna och inom hela fastigheten Göta 2. Sweco har genomfört tre miljötekniska undersökningar av grundvatten, mark och inomhusluft. Rapporterna sammanfattas nedan.

På angränsande fastighet Henja 4:8 har det funnits en pyrolysanläggning, fd Gilex AB. I samband med detaljplanearbetet har en inventering enligt MIFO fas 1 utförts. Då objektet tillhör riskklass 3 avser Länsstyrelsen inte i dagsläget ställa några krav om att ytterligare utredningar genomförs specifikt för fd Gilex AB (EBH-ID 151457).

Weland Industricentrum, Göta 2
Bilaga 1 - Situationsplan med provpunkter



Uppdrag: Weland Industricentrum, Kompletterande provtagning av mark samt inomhusluft, uppdragsnummer 1301118200
Upprättad: 2016-12-21, Martin Fransson



1. RAPPORT Miljöteknisk undersökning – kompletterande provtagning av mark samt inomhusluft (daterad 2017-01-27)

Resultaten från 2017 sammanfattas under avsnittet om rapporten från 2019. Provtagningspunkterna framgår av situationsplanen nedan.

2. RAPPORT Miljöteknisk undersökning – kompletterande utredningar (daterad 2019-11-14)

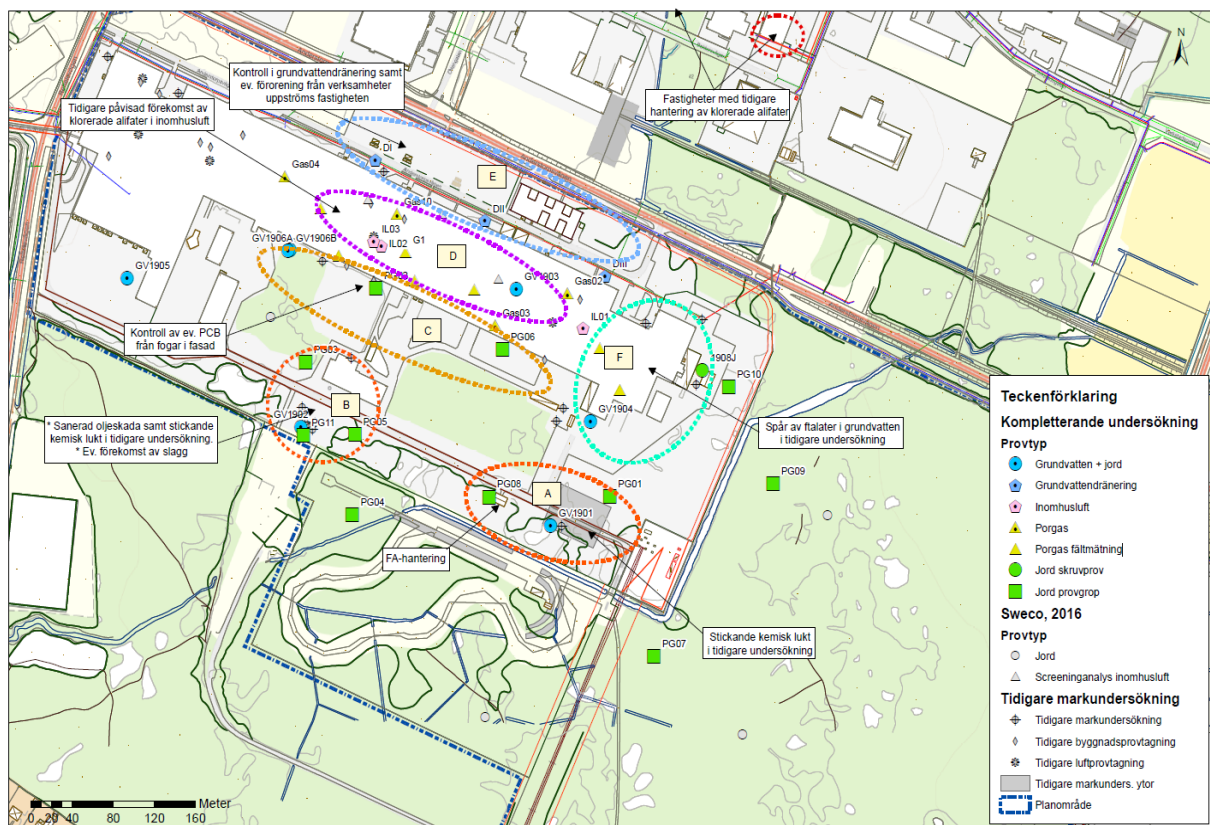
Inför planerad ändring av detaljplan för fastigheten Göta 2 vid Weland Industricentrum i Gislaved utförde Sweco under 2016–2017 dagvattenutredning, geoteknisk utredning samt miljötekniska undersökningar. Baserat på dessa undersökningar samt tidigare utförda miljötekniska undersökningar bedömdes ett behov av kompletterande undersökningar finnas. Sweco Environment AB har därför på uppdrag av Weland Industricentrum AB utfört kompletterande miljötekniska undersökningar på fastigheten Göta 2 i Gislaveds kommun med syftet att utvärdera risken för föroreningsförekomst inom aktuellt detaljplaneområde.

Utifrån markundersökningen kan det konstateras att inga föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärden eller tecken på förorening har påträffats i jord inom Göta 2.

Utförda porgasmätningar visar endast mycket låga halter av klorerade alifater och uppmätta halter tetrakloreten i inomhusluft understiger med god marginal lågriskvärdet för när människors hälsa kan påverkas.

I nuvarande utredning har PFOA (perfluoroktansyra) påvisats i grundvatten i tre av tre undersökta prover, med en högsta halt för summa PFAS (perfluorerade och polyfluorerade ämnen) om 2 200 µg/l, vilket kraftigt överstiger det preliminära riktvärde som idag tillämpas. Inga andra ämnen påträffades i grundvatten i halter över tillämpade rikt- eller gränsvärden och halterna av metaller är låga eller mycket låga.

Påträffad förorening av PFAS i grundvatten bedöms inte begränsa lämpligheten i föreslagen planändring.



Däremot behöver hänsyn tas till det långsiktiga skyddet av grundvatten som en naturresurs samt nedströms liggande ytvatten eftersom undersökningsområdet ligger inom en viktig grundvattentillgång och Nissan som har utpekat högt naturvärde ligger inom 1 km från undersökningsområdet. Påverkan på dessa skyddsobjekt kan i dagsläget inte med säkerhet bedömas utan ytterligare information kring föroreningsutbredningen.

De undersökta områdena 2019 framgår av situationsplanen nedan.

3. PM Resultat från kompletterande jordprovtagning, PFAS (daterad 2020-03-23)

Syftet med de kompletterande undersökningarna var att utreda om det finns ett källområde med PFAS i jord som orsakat de påträffade halterna i grundvatten.

Resultat:

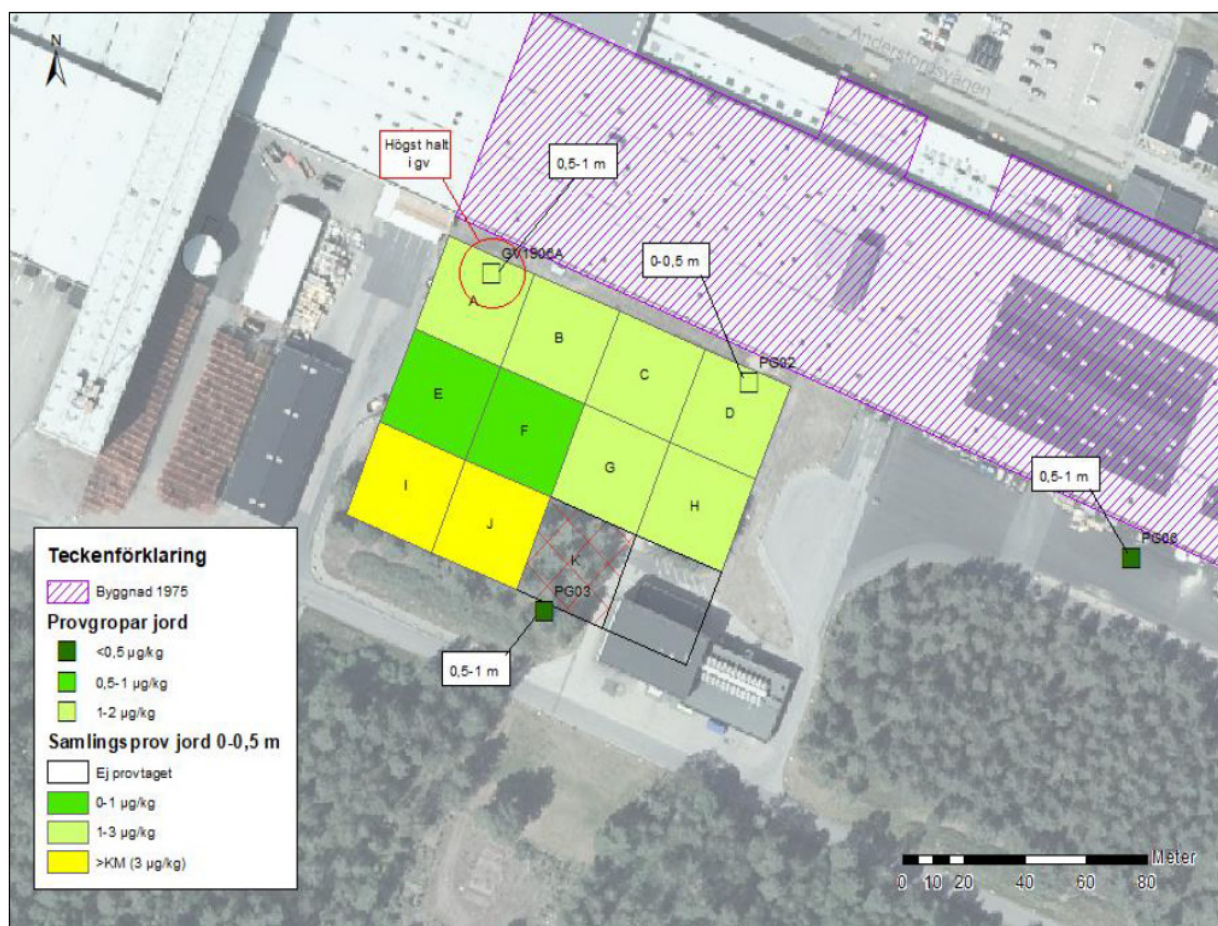
Inga halter över SGI:s preliminära riktvärden avseende summa PFAS-11 för MKM kunde påvisas på nivå 0-0,5 m så några djupare prover har inte analyserats. Genomförda analyser av jord och grundvatten visar att det PFAS-ämne som främst förekommer i jord är PFOS, vilket tidigare generellt sett använts i släckskum. I grundvatten är det däremot PFOA som utgör störst andel av uppmätt PFAS. Även PFOA har historiskt sett använts i släckskum. I stort sett ingen PFOS har påträffats i grundvatten förutom i provpunkt GV1904 där det utgör ca 25% av total halt PFAS. Dock är den uppmätta totalhalten låg (ca 6 ng/l).

Resultat från kompletterande provtagning av jord indikerar inte förekomst av något källområde med höga PFAS-halter i jord i anslutning till den provpunkt där högst halter uppmäts i grundvatten. Fördelningen mellan de olika PFAS-ämnena skiljer sig dock mellan jord och grundvatten.

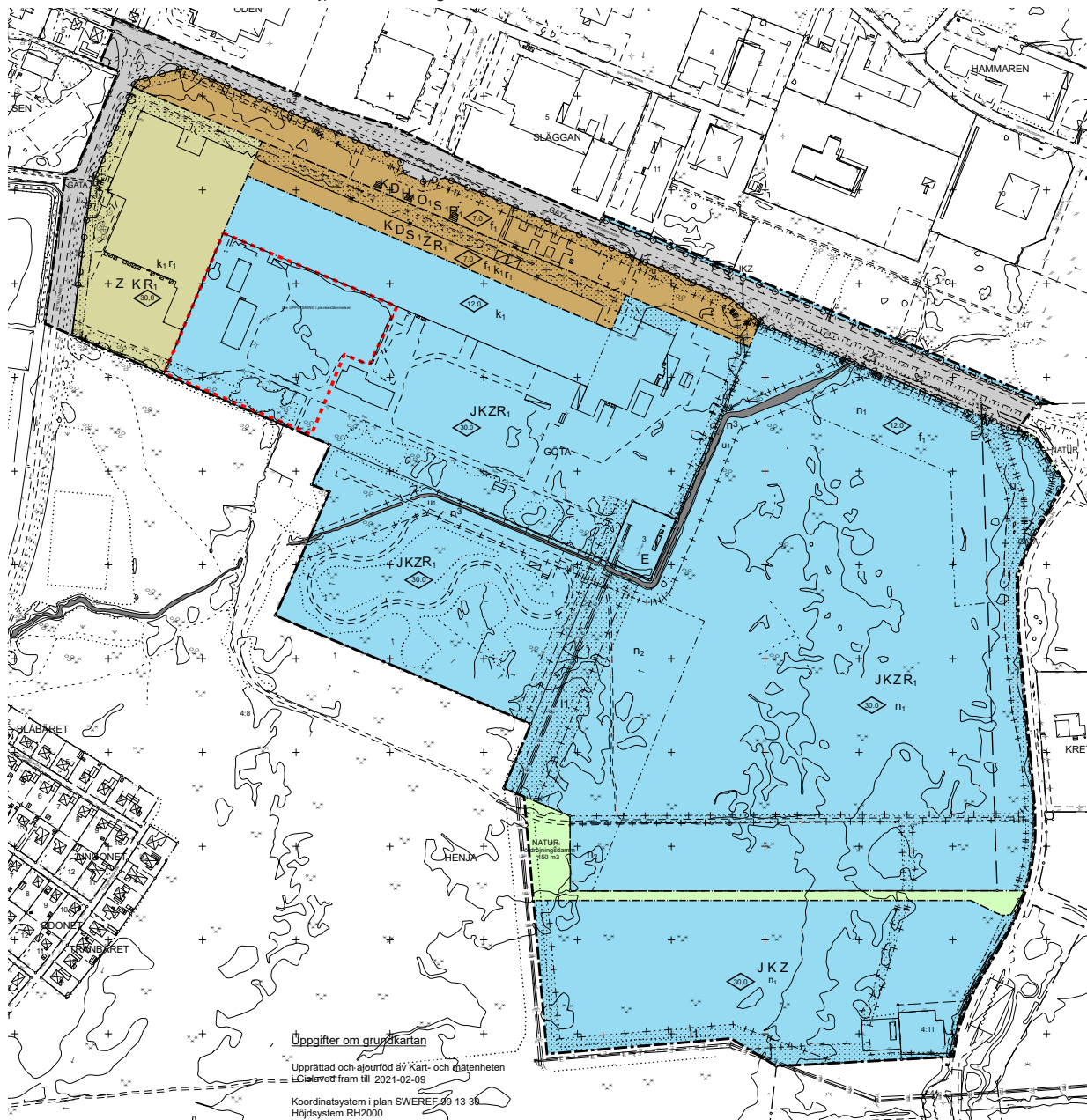
Det undersökta området framgår av figur 1 nedan.

SLUTSATS

Undersökningarna och utredningarna har varit omfattande och dessa tyder inte på att det i framtiden bör vara några problem att vid behov exploatera ytterligare inom planområdet.



Figur 1. Resultat från genomförda PFAS-analyser i jord.



Utsnitt från plankarta

Rödmarkerat område i anslutning till befintlig byggnad informerar om att åtgärder inte får vidtas som kan orsaka en spridning av eventuella föroreningar i grundvattnet.

Ett område har markerats i plankartan för att informera om att åtgärder inte får vidtas som kan orsaka en spridning av konstaterade föroreningar av PFAS i grundvattnet. Exempel på sådana åtgärder kan vara länspumpning eller åtgärder som förändrar hur grundvattnet rör sig i marken. Inom detta område finns även halter i jorden som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) vilket kan innebära krav på att omhänderta uppgrävda jordmassor.

Fornlämningar och kulturminnen

I angränsande område finns registrerade fornlämningar. Länsstyrelsens bedömning är att det i aktuellt område inte finns några lämningar. Därmed behöver inga ytterligare utredningar genomföras inom planområdet. Däremot finns enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen skyldighet för arbetsföretagaren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.

En översiktlig kulturhistorisk karakterisering har upprättats för området.

Kulturhistorisk karaktärisering, beskrivning och bedömning Göta 2 f.d. däckfabriken i Gislaved.

(JÖNKÖPINGS LÄNS MUSEUM Byggnadsvårdsrapport 2017:15 Britt-Marie Börjesgård)

Utdrag ur rapporten:

Sammanfattning

"Göta 2 som utgör den tidigare däckfabriken i Gislaved har ett betydande kulturhistoriskt värde, som representant och symbol för en storskalig industribebyggelse och för företagets betydelse för orten. Byggnaden utgör ett landmärke med höglagret som en del av stadssiluetten och med den långa monumentala fasaden mot Anderstorpsvägen. De främsta fysiska komponenterna för kulturvärdet utgör tegelfasaden i norr med dess gestaltning och volym tillsammans med höglagret och de lägre fristående kontorslängorna."

2020 utfördes en kulturmiljöinventering för Gislaved-Anderstorps fördjupade översiktsplan av AFRY och KMMV-forum. Följande formulering finns i textdel till den digitala inventeringen:

"Området utgörs av ett utpräglad industrilandskap etablerat under slutet av 1960-talet och som succesivt har byggts ut i senare tid. Det domineras helt av den monumentala f.d. däckfabriken Bil 70 placerad söder om Anderstorpsvägen, vars långsträckt fasad och högresta höglager utgör en symbol för Gislaveds viktigaste näring under 1900-talet. Byggnaden, som uppfördes 1969, är en viktig del av ortens silhuett.

Att värna:

- Den f.d. däckfabriken Bil 70 är områdets kulturhistoriska värdebärare och är av mycket stort värde för Gislaved i sin helhet.
- Bevara den monumentala karaktär som byggnaden idag har genom att hålla ner byggnadshöjden på närliggande bebyggelse och bibehålla de stora avstånd som finns till byggnaden idag."

Bebyggelse

Parallellt med Anderstorpsvägen breder byggnaden som inrymmer Weland Industricentrum AB ut sig. Industribyggnaden är uppförd för produktion, lager och kontor i samband med däckproduktion på 1970-talet. Byggnaderna varierar mycket i höjd, från låga industri- och kontorsbyggnader till höglager. Byggnaderna har delvis byggts om och tillbyggnader har skett under årens lopp. Nyare byggnader har även uppförts i anslutning till industribyggnaden. Numera innehåller byggnaderna ett flertal olika verksamheter. Förutom industriverksamhet så används delar av huvudbyggnaden för kontor och utbildning m.m. Byggnaderna utmed Anderstorpsvägen används bl.a. för hotell och restaurang. Det finns även två små servicebyggnader inom E.ONs fastighet i södra delen av planområdet.

Öster och söder om planområdet finns industrimark, som ännu inte är exploaterad. Väster om planområdet finns idag idrottsområde. Nordväst om planområdet finns idag villaområden och förskola. Norr om Anderstorpsvägen gränsar planområdet till ett industriområde.

FÖRÄNDRING

Intentionen är att förslaget skall ge möjlighet till att uppföra ytterligare byggnader och att både befintliga och nya byggnader förutom industrilokaler även ska kunna inrymma verksamheter, lager, kontor, utbildning, vård, träningsanläggning, hotell och restaurang. Med hänsyn till områdets exponerade läge är det av särskild vikt att såväl byggnader som omgivande tomtmark ges estetiskt tilltalande utformning. Byggnadshöjden för byggnader utefter Anderstorpsvägen begränsas till 7 meter och utefter delar av Tippvägen och centralt i området begränsas till 12 meter. I övrigt begränsas byggnadshöjden till 30 meter. Vad gäller den södra sidan finns stora möjligheter att utvidga, bygga till eller uppföra nya byggnader utan att de kulturhistoriska värdena påverkas negativt. Ny detaljplan kommer att möjliggöra användning till kontor, restaurang, vård, hotell, gymnasium och träningsanläggning med bebyggelse med högsta byggnadshöjd om 7.0 m.

Kommunen har i bedömningen, att på plankartan även fortsättningsvis tillåta bebyggelse norr om befintliga byggnader mot Anderstorpsvägen, vägt in Jönköpings läns museums slutsats i bebyggelseinventeringen och beställarens önskemål om att kunna utveckla markområdet för ny bebyggelse. I gällande plan tillåts idag industribyggnation med högsta byggnadshöjd om 30 meter. Denna möjlighet släcks ut i ny plan. Den avvägning som görs i detaljplanen är att det är möjligt att utveckla ny bebyggelse i en lägre skala och med annat innehåll utmed Anderstorpsvägen utan att de värden som finns i befintlig bebyggelse skadas. Bedömningen är att de kulturhistoriska värdena inom planområdet kvarstår.

Befintlig byggnad får förändras med varsamhet och vid om- och tillbyggnad ska ursprungligt utförande, materialval och färgsättning vara vägledande. Byggnadens karaktär med tegelfasad åt norr och de platta taken ska bevaras. Vid om- och tillbyggnad kan befintligt fasad- och taktäckningsmaterial bytas ut men då till ett likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet. Fönster/fönsteröppningar och dörrar/dörröppningar ska vid ombyggnad till form, indelning och proportioner vara lika ursprungligt utförande. Tillbyggnader och nya byggnader ska i sin utformning harmoniera med den befintliga byggnadens karaktär. Tillkommande byggnadsverk ska ha ett utförande som i helhet och detalj har en hög grad av kvalitet och medveten gestaltning.

För att skydda fasadens och höglagrets värden införs en ny bestämmelse, k₁ "Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas vid om- och tillbyggnation eller byte av fasad, tak och fönster med likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet". Bestämmelsen i detaljplanen syftar till att skapa en plats som i sin gestaltning av tomt och byggnadsverk uppfattas harmonisk och omsorgsfullt utformad.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

GATA

Användningen GATA används för att reglera gator avsedda för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid den aktuella gatan.

NATUR

Användningsområdet betecknas med NATUR på plankartan och är avsedd för mark med friväxande grön- och skogsområden med kommunalt huvudmanskap. Komplement som gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar får anläggas.

INDUSTRI, J

Industri är en generell användningsbestämmelse som tillåter all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även användning som laboratorier, lager och tekniska anläggningar inryms i användningssättet industri. I definitionen inräknas de kontor, personalutrymmen, eventuella bostäder för service- och driftspersonal som behövs för industriverksamheten. Användningsbestämmelse säkrar befintlig testbana samt ger möjlighet att ändra och utveckla densamma.

KONTOR, K

Kontor är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för kontor, konferenslokaler samt tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande är att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen (inklusive den extra trafik som genereras). Personalbutiker kan förekomma i mindre omfattning.

VERKSAMHETER, Z

Planområdet planläggs för Z (Verksamheter). Användningen Z- verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för service-verksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

TEKNISK ANLÄGGNING, E

Användningen "Tekniska anläggningar" inrymmer områden med installationer för tekniskt ändamål. De tekniska anläggningar eller installationer som inte ska vara allmänt tillgängliga, lokaliseras till kvartersmark, med beteckningen E.

Skola, S₁

Användningen S₁ för gymnasium och vuxenutbildning. Förskola och grundskola ej lämpligt.

Vård, D

Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Ej bostäder.

Handel, H₁

Inom planområdet tillåts lokalanvändning för restauranger och ej för detaljhandel.

Tillfällig vistelse, O₁

Användningen tillfällig vistelse avser övernattning på hotell och vandrarhem.

Träningsanläggning idrott, R₁

Användningen, Träningsanläggning idrott används för gym, padel, klätterväggar eller andra anläggningar för träningsaktiviteter. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Gator och trafik

Antalet transporter utmed Anderstorpsvägen uppgår en medeldygnsvvecka till ca 8000 fordon/dygn, varav ca 10 % tung trafik, enligt uppgift från tekniska förvaltningen. Mätningar för Reftelevägen visar på ca 2 300 fordon/dygn, varav ca 10% tung trafik i anslutning till korsningen och ca 1 300 fordon längre söderut. Mätningarna tyder på att en stor del av fordonen som kör in på Reftelevägen med all sannolikhet angör Weland's Industricenter AB.

FÖRÄNDRING

Antalet transporter till och från området kommer (ev.) att öka i framtiden. Ökade trafikmängder kan medföra att åtgärder måste vidtas för att få fungerande trafikflöden. Trafiken kommer i framtiden med all sannolikhet till största delen att ta sig till och från planområdet via Tippvägen för att enkelt och snabbt kunna angöra väg 27 och ev. vidare mot väg 26. Trafiken mot Reftelevägen och mot centrum kommer därmed att minska. Det kommer att bli tillåtet att anlägga utfarter mot stora delar av Tippvägen. För att ge plats för ev. standardhöjning och breddning av Tippvägen ingår ett område för breddning utefter befintliga Tippvägen. Befintlig grind utmed Tippvägen måste flyttas när utfarter från kvarteret ska anläggas. Utrymmen avsätts utmed Anderstorpsvägen som medger att cirkulationsplatser i anslutning till Reftelevägen och Odengatan kan anläggas. Ytterligare infarter från Anderstorpsvägen kan behöva anläggas men prioriteringen bör vara att största delen av trafiken leds via Tippvägen.

Gång- och cykelvägar

Anlagda gång- och cykelvägar finns både utefter Anderstorps- och Reftelevägen. Det finns övergångsställe på Reftelevägen i anslutning till infarten till industriområdets parkering. Vid ökade trafikmängder kan det finnas behov av åtgärder för att säkra upp miljön för oskyddade trafikanter utefter Anderstorpsvägen.

Kollektivtrafik

Det finns busshållplatser i direkt anslutning till planområdet vid Odengatan. Vägområdet utefter Anderstorpsvägen är tillräckligt för att vid behov kunna anlägga ytterligare hållplatser.



Nuvarande gatustruktur



Antalet fordon/dygn (medeldygnsvecka). Ca 10% tung trafik 2016

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns till stora delar längs med angränsande gator.

Vattenledning i öster ligger dock diagonalt genom den kommunalt ägda marken. Avloppsledning finns även utefter industriområdets interna gata.



Karta lågpunktskartering

Dagvatten

Sweco har upprättat en DAGVATTENUTREDNING FÖR DETALJPLAN (Göta 2 Gislaved UPPDRAGSNUMMER 1321661000)

Utdrag ur utredningen:

Principförslag för dagvattenhantering

Föreslaget system för dagvattenhantering utgörs av en våt dagvattendamm för fördröjning och rening. Den våta dammen har en permanent vattenyta vars renande egenskaper främst är genom sedimentation och växtupptag. Illustration av föreslagen dagvattenhantering visas i Figur 7 För samtliga anläggningar skall en plan för drift, underhåll och provtagning upprättas.

Föreslagen dagvattenhantering syftar till att omhänderta dagvattnet lokalt. Enligt anvisningar från kommunen bör avrinningen från det exploaterade området förbli oförändrat mot befintlig situation. En oförändrad situation av dagvattenflöden kräver en utjämningsvolym, vilket föreslås utformas som en våt damm (d.v.s. en dagvattendamm med permanent vattenspiegel) innan anslutning till befintligt avvattningsdike inom planområdet. Enligt flödes- och föroreningsberäkningar bör den totala ytan för dammen vara ca 6300 m² med ett djup på 1,8 m och en volym på 9300 m³.

Föreslagen planbestämmelse är att avsätta ca 30% av kvartersmarken till grönytor och dagvattenhantering. Därmed är ca 70% av kvartersmarken tillgänglig för bebyggelse och hårdgöring.

Föreslagen dagvattenhantering är placerad inom kvartersmark där det idag är befintligt skogsområde.

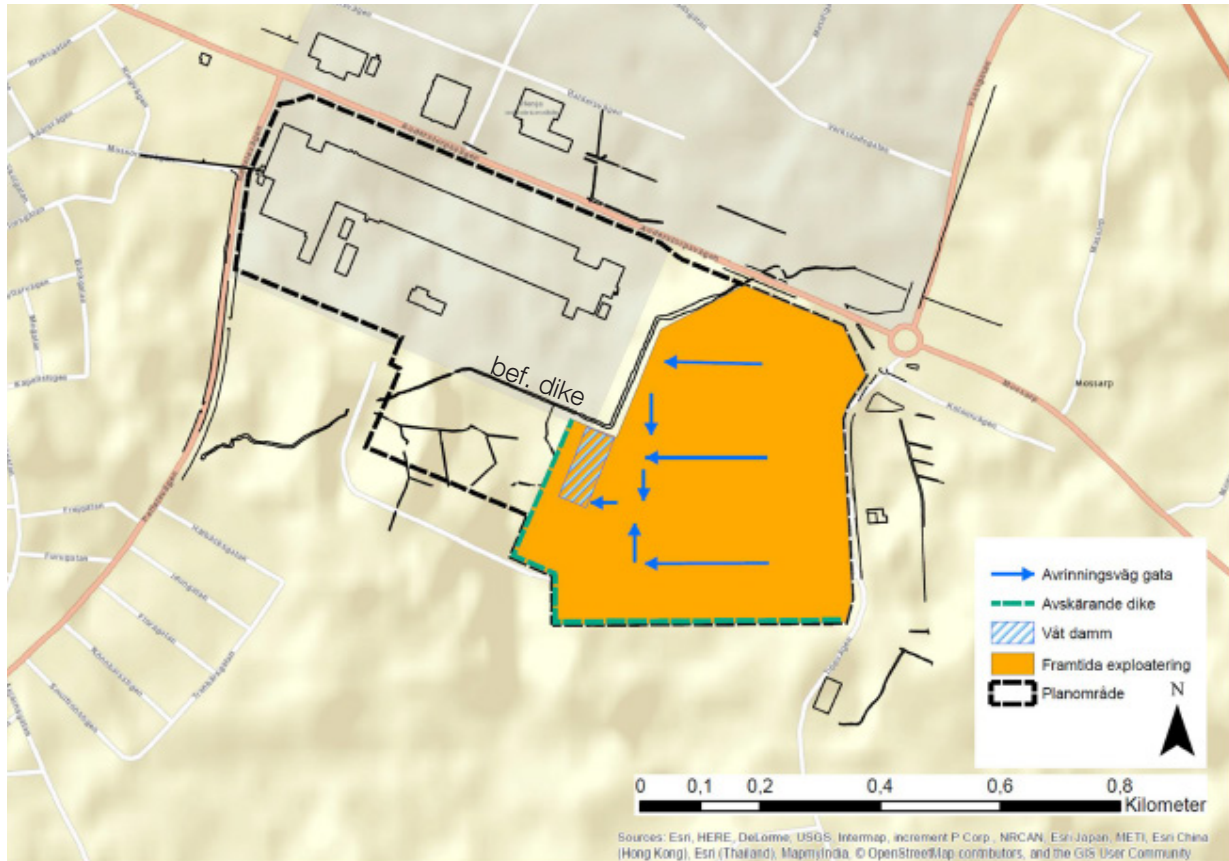
Ansvaret för föreslagen dagvattenhantering, gator, ledningar och diken inom kvartersmark åligger fastighetsägarens. Avvattningsdikets drift och underhåll ligger inom naturmark och ansvaret för skötsel är VA-huvudmannens.

Exploateringsavtal upprättas mellan fastighetsägare och Gislaveds kommun som reglerar utformning av fördröjningsdamm samt underhåll och skötsel av befintligt kommunalt dike.

Fastighetsägaren ska föreslå, och i samråd med tekniska förvaltning och tillsynsmyndighet, utföra åtgärder för att dagvattnet ska hanteras på ett lämpligt sätt.

Gislaveds kommun (Teknisk förvaltning 2019-09-03) har upprättat "Dagvattenhantering för Göta 2" Gällande den del av fastigheten Henja 4:8 som ingår i plan området söder om Göta 2.

Utredningen förelår att dagvattnet ska ledas mot befintligt dike väster om planområdet. För att säkerställa att inte vattenmängderna ökar mot nuvarande tillstånd så ska en damm om minst 450 m³ anläggas i södra delen av området. Enligt förslaget ska dammen anläggas inom naturområde i sydvästra delen av planområdet. Rekommendationen är att utföra tät damm.



Figur 7 Skiss av föreslaget dagvattensystem på GÖTA 2 efter framtida exploatering av befintlig skogsmark inom fastighet Göta 2. (Sweco)

El- Tele- Ledningar

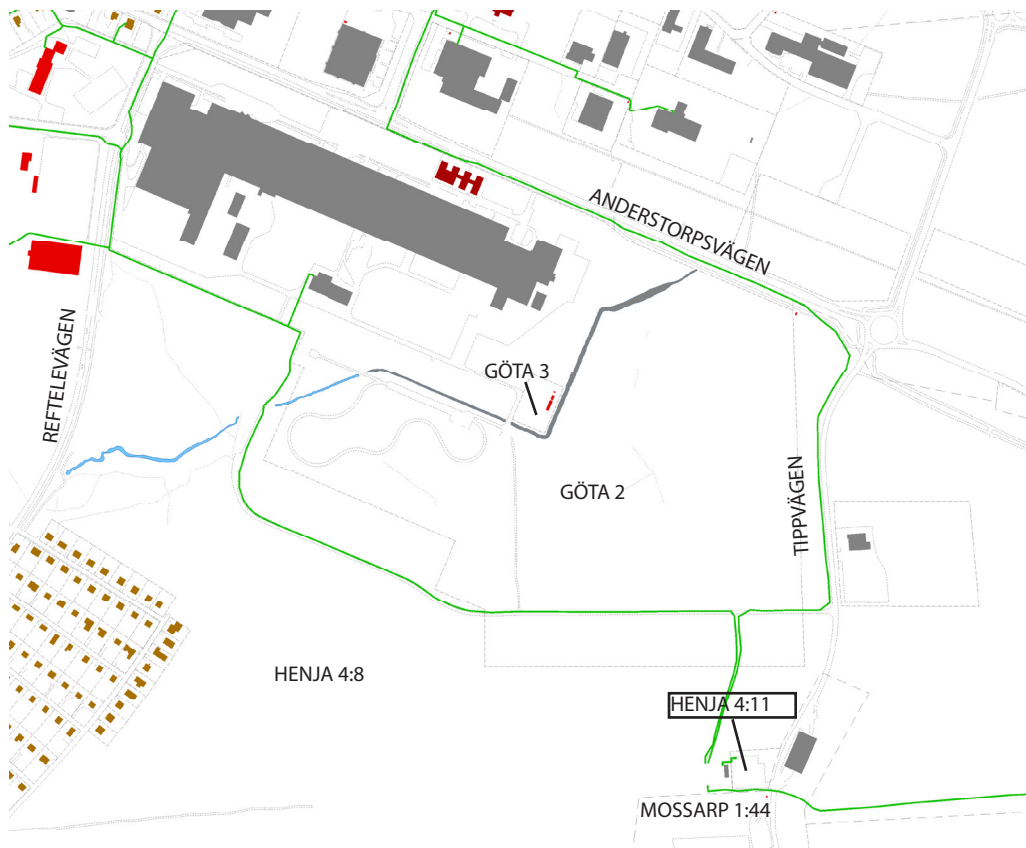
Gislaved energi AB har en transformatorstation centralt i området. Ledningar till denna är dragna ut mot Anderstorpsvägen. Bolaget har även ledningar utefter angränsande gator samt i den interna gatan. E.ON Elnät Sverige AB, Biggnet Opto, m.fl. har förutom ledningar i angränsande gator även ledningar genom området i öst- västlig riktning. Vattenfall Eldistribution AB har en 40 kV högspänningsluftledning och en 40 kV högspänningsmarkkabel inom och i närheten av planområdet. Inom området finns en transformatorstation E som ägs av Gislaveds Energi Elnät AB (Göta 3). Kostnader som uppkommer till följd av eventuell flytt av elledningar åligger exploitören.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning mot Gislaved ligger utmed Tippvägen och Anderstorpsvägen. Ledningarna ligger delvis inom aktuell fastighet. Befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet kvarstår. Inom planområdet ska det finnas ett tillräckligt stor utrymme för åtkomst från de 2 st. befintliga huvudledningarna. Fri schaktbredd är ca 4 meter från lednings yttersta anläggningsdel. Kostnader som uppkommer till följd av eventuell flytt av ledningar åligger exploitören.

Gas-ledningar

E.ON Biofor Sverige Aktiebolag har anläggning för att distribuera gas på fastigheten 4:11. E.ONS Gasledningar ligger dels utefter omgivande gator men även i öst- västlig riktning genom planområdet. Befintliga gas- och elledningar inom planområdet bör kunna kvarstå. Dessa bekräftas med u- och l-område på plankartan. Kostnader som uppkommer till följd av ev. flytt av ledningar åligger exploitören.



Gasledningar (grön markering) i anslutning till planområdet

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett styrmedel för att kontrollera miljöpåverkan och berör främst luft, vatten och buller.

Luft

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar till försämrad luftkvalitet mest i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. Fordonstrafiken på Anderstorpsvägen är cirka 8 000 fordon/dygn och på Reftelevägen ca 2 300 enligt mätningar.

På en öppen väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering av luftkvaliteten.

Den ökade trafikmängden som en utbyggnad av verksamheten inom planområdet medför kommer inte upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.

Vatten

Utdrag ur dagvattenutredning: (Sweco)

”Dagvattnet från aktuellt planområde utgör en mycket liten andel av det totala flödet i recipienten och en liten andel transporterade föroreningar till recipienten men det är likväl av stor vikt att begränsa mängden föroreningar som når recipient när det är tekniskt, ekonomiskt och miljömässigt rimligt då det är den totala belastningen till receptionen som påverkar statusen.”

Buller

Gränsvärden för buller bör i framtiden klaras vid angränsande förskola och bostäder genom att trafiken till och från planområdet till stora delar förväntas att gå via Tippvägen i framtiden. Enligt boverkets tabeller för

bullerberäkningar så ligger dagens trafiknivåer på en nivå som gränsar till dagens rekommendationer för buller mot angränsande förskola på dygnsekvivalentnivå 55 dBA, 10 m från väg mitt och en hastighet av 40 km/h.

Boende väster och nordväst om planområdet bedöms inte påverkas i någon nämnvärd omfattning på grund av genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka riktvärden för buller negativt.

Brand och explosionsrisk

Farligt godstransporter

Transporter av farligt gods förbi Gislaved, bör enligt rekommendationer ske på väg 27. På Fastigheten Henja 4:11 i södra delen av planområdet har EON flakfyllningsstation. Transporterna till och ifrån fastigheten sker utefter Tippvägen. Riskerna för ev. olyckor bör beaktas då de kan påverka behovet av riskavstånd.

Översvämning

Det finns inget som tyder på att området ska påverkas av ev. översvämningar från Nissan. På kommunens upprättade lågpunktskartering finns några få lågpunkter markerade inom området.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Administrativa frågor

Tidplan

Planen hanteras med utökat planförfarande och ska efter samråd och granskning antas av kommunfullmäktige.

Preliminär tidplan

Beslut om samråd, Bygg- och miljönämnden	juni 2017
Beslut om granskning, Bygg- och miljönämnden	mars 2021
Beslut om godkännande, Bygg- och miljönämnden	juni 2021
Beslut om antagande, Kommunfullmäktige	sep 2021

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att den antas i kommunfullmäktige om den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är på fem år från det datum då detaljplanen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterat bygg rätt 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 den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuell skada som detta medför.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen ansvarar för:

- Skötsel av all allmän platsmark
- Anläggande och skötsel av södra delen av planområdet utmed Tippvägen. (Se bild på sidan 24.)

Exploatören ansvarar för:

- Utbyggnaden inom kvartersmark inom exploatörens exploateringsområde.
- Återställning av allmän platsmark såväl innanför som utanför exploateringsområdet som försämras vid byggnation av exploateringsområdet.

Avtal

För att säkerställa fortsatt tillgänglighet och skötsel av befintligt kommunalt dike som leds inom planområdet har exploateringsavtal (TMEX.2021.70) och servitutavtal (TMA.2021.1) upprättats mellan Gislaveds kommun och Weland Industricentrum AB. Området där servitutavtalet gäller säkerställs på plankartan med bestämmelse, u1-område (markreservat för allmännyttig ledning av dagvatten), "Ledning av dagvatten ska ske med ett öppet dike och aktuell mark får inte hårdgöras."

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader som området genererar är markinköp, detaljplan och gata med belysning. Planen medger att mark tas i anspråk för allmän platsmark, vilket innebär en rättighet och en skyldighet för kommunen att lösa in de markområden.

Intäkter

Kommunens intäkter kommer främst genom markförsäljning.

Tekniska frågor

Ledningar

VA ledningar kan anslutas till ledningar som finns i området, då kapaciteten anses tillräcklig. Inom området finns även Gislaveds Energi elnåts ledningar, Skanovas och Svenska stadsnät Biggnet AB ledningar. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar, skada eller ändringar av Gislaveds Energis befintliga anläggningar inom planområdet bekostas av exploatören. Inom området finns en transformatorstation E som ägs av Gislaveds Energi Elnät AB (Göta 3). Transformatorstationsägaren ska ha tillgänglighet till att kunna ta sig till stationen med tunga fordon.

Vattenfall Eldistribution AB har en 40 kV högspänningsluftledning inom och i närheten av planområdet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Ett säkerhetsavstånd för byggnader vid luftledningar säkerställs genom ett I-område (markreservat för allmännyttig luftledning) på 20 meters avstånd från luftledningens yttersta anläggningsdel. Ett säkerhetsavstånd för byggnader vid markförlagda kablar säkerställs genom u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledning) på 5 meters avstånd från kabels yttersta anläggningsdel. Eftersom vissa studier visar om att barn som vistas stadigvarande nära ledning har något ökad risk för cancer. I denna detaljplan möjliggörs funktionen träningsanläggning (en funktion som även riktar sig till barn). Kommunen bedömer att det är lämpligt att använda försiktighetsprincipen för elektromagnetiska fält (EMF) och tillämpa ett 30 meters skyddsavstånd till träningsanläggningsändamål från 40 kV luftledning och 5 meters skyddsavstånd till träningsanläggningsändamål från 40 kV markförlagd ledning inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmark för industri, kontor, verksamheter; Göta 2 erhåller mark från Henja 4:8
Allmän plats; Henja 10:2 erhåller mark från Göta 2

Planutformningen innebär att en del av fastigheten Henja 4:8 efter fastighetsbildning bör överföras till fastigheten Göta 2. Marken utefter Tippvägen som tillhör Henja 4:8 överförs till Göta 2. Marken inom fastigheten Göta 2 som planläggs för natur överförs till Henja 4:8.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen svarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för fastighetsregleringar inom både kvartersmark och allmän platsmark samt eventuell ledningsrättsförrättning rörande kommunala ledningar. Respektive ledningsägare svarar för kostnad för bildande av ledningsrätt för sina ledningar.

Exploatören svarar för kostnaden för fastighetsreglering av kvartersmark som ska överföras från Kommunens mark till exploatörens mark. Kommunen svarar för kostnaden för avstyckning av den södra delen av planområdet.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN



Servitut och ledningsrätt

Kommunen får servitut för befintligt dagvattendike inom Göta 2, ett separat avtal tecknas mellan kommunen och exploatören.

Befintliga servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

Ansvaret för att trygga andra rättigheter för t.ex. el- och teleledningar åvilar respektive ledningsinnehavare.

Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller servitut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen är planarkitekt Per-Åke Gustafsson, bygg- och miljöförvaltningen.

I arbetet har dessutom, planarkitekt Seigo Oguni, stadsarkitekt Sven Hedlund, miljö- och hälso skyddsinspektör Elzbieta Pagacz, miljö- & hälso skyddsinspektör Maud Enqvist, utvecklingsledare Bengt-Göran Ericsson, Mark- och exploateringschef Ria Andersson, Mark-och exploateringslots Hans Engström, kultursekreterare Annika Blixth, m.fl. deltagit.

Gislaveds kommun, juni 2021

Seigo Oguni
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt

Detaljplan för fastigheten GÖTA 2 m.fl. i Gislaved WELAND

Gislaveds kommun, Jönköpings län

BEHOVSBEDÖMNING

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap 34 § i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och enligt 6 kap 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808). Behovsbedömningen görs för att utreda om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan för vissa utpekade ändamål.

Platsens förutsättningar

Stora delar av fastigheten Göta 2 är exploaterad som industriområde med bebyggelse, parkeringar och körytor. Östra och södra delen av fastigheten består av ett tallskogsområde. Området är relativt blött med högt grundvatten. Diagonalt genom sydöstra delen av området finns ett dagvattendike som avleder vattnet från aktuella fastigheter men även avleder vatten från närliggande markområde mot Nissan i sydväst. Den kommunala marken väster om planområdet används till största delen för bollssport och består till stora delar av intensivt skötta gräsytor. Delar av Anderstorps- och Reftelevägen ingår i planområdet.

Byggnaderna som idag inrymmer Weland Industricentrum AB är uppförd på 1960 – 1970 talet för produktion av däck. Byggnaderna har under årens lopp byggts om och till. Byggnaderna innehåller ett flertal olika verksamheter. Förutom industriverksamhet så används delar av huvudbyggnaden för kontor och utbildning m.m. Angränsande byggnad utmot Anderstorpsvägen används bl.a. som hotell och restaurang.

Planens styrande egenskaper

Stora delar av planområdet kommer att planläggas för befintliga verksamheter.

Området som planläggs för industri, verksamheter och kontor utvidgas mot öster. Intentionen är att industriområdena även ska kunna innehålla andra verksamheter såsom lager, kontor, utbildning. Marken utefter Anderstorpsvägen ska enligt förslaget förutom industri, kunna inhysa hotell, restaurang, vård och utbildning.

Byggnadshöjder kommer bara att styras inom begränsade delar av området. Bebyggelsehöjden ut mot Anderstorpsvägen begränsas men det är rimligt att tillåta höga byggnader längre från vägen.

Trafiken kommer med all sannolikhet att öka när området exploateras ytterligare. Förslaget kommer delvis reglera var in- och utfarter får anläggas. Förutom att det som nu är tillåtet att angöra området från Anderstorps- och Reftelevägen kommer det bli tillåtet att angöra området från Tippvägen. Detta innebär att transportvägen från väg 27 förenklas och förkortas.

När större områden hårdbeläggs ökar kraven på omhändertagande av dagvatten. Dagvattenutredningen visar lämpliga åtgärder för att säkerställa dagvattenhanteringen.

Planens tänkbara effekter

En ökad exploatering med ytterligare bebyggelse på fastigheten Göta 2 kommer inte att förändra bilden av industriområdet i någon stor omfattning. Skogsområde som övergår till industriområde påverkar landskapsbilden markant. Närheten till infartsleden mot centrala Gislaved innebär att byggnader och markområde måste bearbetas med god estetik.

Ytterligare trafik till och ifrån området bör kunna hanteras rimligt via Anderstorpsvägen, Reftelevägen och Tippvägen i direkt anslutning till området. Närheten till väg 27 innebär att en ökad trafik inte behöver påverka trafikmängden i centrala Gislaved negativt, framförallt när in- och utfarter från Tippvägen anläggs.

När ytterligare ytor hårdbeläggs kommer mer vatten att behöva omhändertas från området men det bör kunna hanteras på ett rimligt tillvägagångssätt enligt upprättad dagvattenutredning.

Den biologiska mångfalden kommer med all sannolikhet att påverkas i begränsad omfattning, när produktionsskog övergår till industrimark.

Sammanfattande bedömning

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön redovisas i planbeskrivningen samt har sammanfattats ovan. Kommunen bedömer att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och en MKB kommer därför inte upprättas för detaljplanen. Miljöfrågorna integreras i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i planbeskrivningen. Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och påverkansmöjlighet vid flera tillfällen både i tidigt skede och senare, hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser.

Gislaveds kommun, mars 2021

Seigo Oguni och Per-Åke Gustafsson

Bilaga

Checklista behovsbedömning

BILAGA: CHECKLISTA BEHOVSBEDÖMNING

[illegible]

Detaljplan för fastigheten GÖTA 2 m.fl. i Gislaved, Weland

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Påverkan på vatten									
Strandskydd								X	
Dagvatten			X						När området exploateras minskar naturliga infiltrationsmöjligheter.
Grundvatten			X						Grundvattennivån i området är hög och det är viktigt att inga föroreningar från industri sprids, då området ligger inom område med grundvattenförekomster.
Föroreningar									
Förorenad mark			X						Det har sedan lång tid tillbaka bedrivits verksamheter inom delar av området. Därmed kan det finnas föroreningar här. D.v.s. MIFO fas 2-undersökning och om föroreningar påträffas krävs ytterligare utredningar för att bedömma vilka åtgärder som behövs och att det är möjligt att åtgärda
Avfallshantering							X		Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten.
Hälsa (planens påverkan på människor)									
Buller, trafik			X						Förslaget innebär inga väsentliga förändringar mot dagens situation.
Buller, verksamheter		X							Förslaget bör inte innebära negativa förändringar för omgivningen. Viktigt att interna verksamheter inte stör varandra
Luftkvalitet			X						För att säkerställa tillfredställande inomhusmiljö ska kompletterande provtagning med avseende på klorerade alifater utföras innan bygglov medges för ändrad användning av lokaler
Radon			X						Värden på radonhalten i området har uppmätts till mellan 3,0 kBq/m3 och 7,0 kBq/m3. Marken klassas som normalradonmark
Strålning, vibrationer och ljus							X		
Säkerhet									
Trafik			X						Trafikmängderna kan öka. Närheten till V 27 förbättras.
Brand							X		
Explosion							X		
Översvämning							X		
Ras och skred								X	

Detaljplan för fastigheten GÖTA 2 m.fl. i Gislaved, Weland

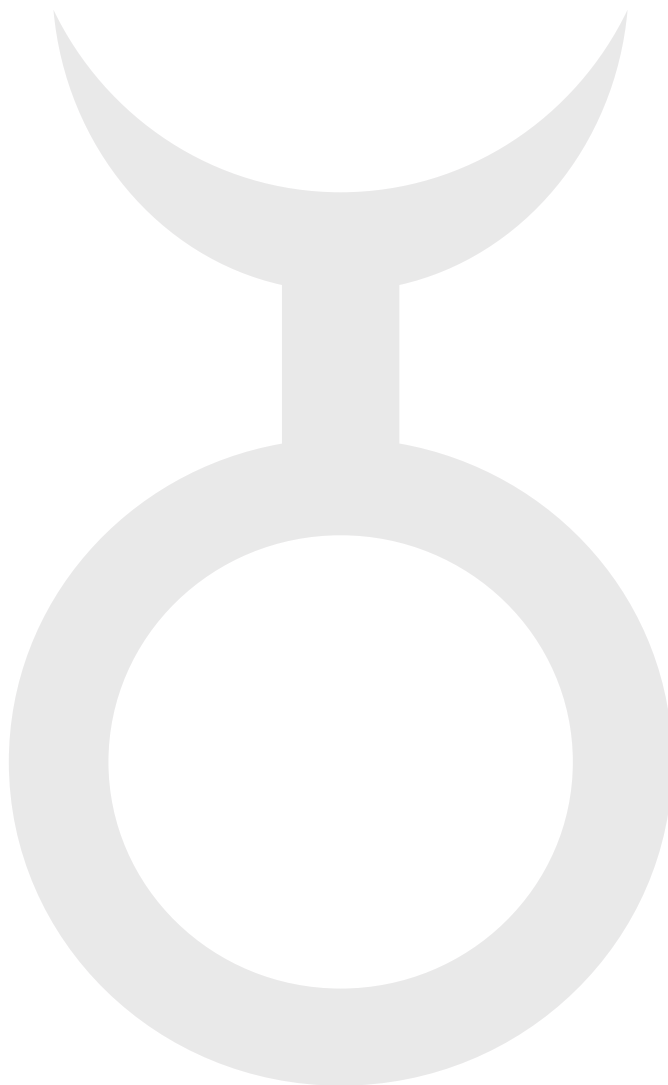
Farligt gods							X		
Planer och program									
Översiktsplaner				X					Planläggning enligt den fördjupade översiktsplanen
Gällande detaljplaner				X					Uppdatering av gällande detaljplan
Pågående planläggning							X		
Mellankommunala intressen								X	

Kommunens bedömning

Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	X
Genomförandet ger viss, men ej betydande miljöpåverkan	
Genomförandet riskerar att medföra betydande miljöpåverkan	
Andra lokaliseringsalternativ bör utredas	

Miljöbedömning behövs	
Miljöbedömning behövs inte	X

Handläggare: Seigo Oguni
april 2021



BYGG OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved

BESÖKSADRESS Storgatan 1 TFN 0371-810 00 (kontaktcenter)

E-POST kommunen@gislaved.se WEBBPLATS gislaved.se