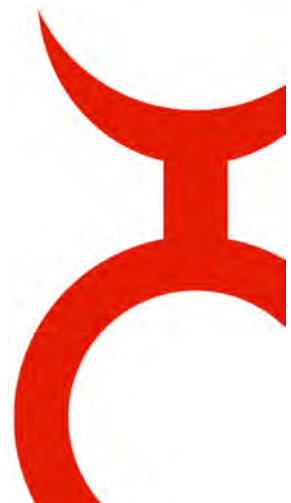


Detaljplan för del av fastigheten Gislaved 3:80 m.fl. i Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Samrådshandlingar
oktober 2025
Standardförfarande
Beslutsprotokoll –
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

PLAN.2023.6
Påbörjad 2023-09-18
Antagande –
Laga kraft –



Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Seigo Oguni och planchef Vigan Oruci på Samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit medarbetare från följande förvaltningar:

Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsutvecklingsförvaltningen och Räddningstjänsten.



Så här görs en detaljplan

UPPDRAG En plan initieras av en beställare genom en ansökan om planbesked. Det är kommunen som beslutar om planbeskedet och (vid positivt planbesked) tas beslut om att påbörja en detaljplan.

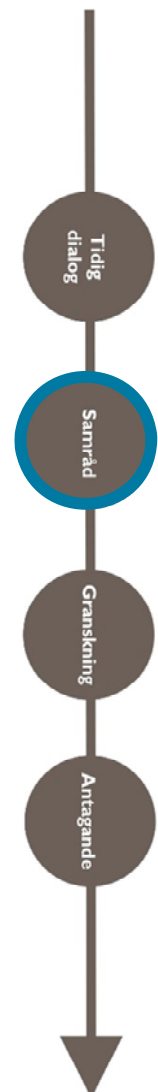
SAMRÅD Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Bygg- och miljöutskottet Gislaved, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING Efter samrådet sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget revideras utifrån de ändringar som synpunkterna medfört till. Efter beslut skickas en uppdaterad version av planförslaget ut för granskning.

ANTAGANDE Efter granskning sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget bearbetas och ändras i begränsad omfattning. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får meddelande om det i samband med att förslaget antas av kommunens beslutsfattare.

ÖVERKLAGANDE Under tre veckor från det att antagandebeslutet har publicerats på kommunens digitala anslagstavla (gislaved.se) har de, vars synpunkter som inte blivit tillgodosedda, möjlighet att överklaga beslutet.

LAGA KRAFT Planförslaget får laga kraft om ingen överklagat. Om planen överprövas får planen laga kraft först då ärendet är avgjort i domstol.



Innehållsförteckning

Så här görs en detaljplan.....	3
Innehållsförteckning	4
1. Handlingar	6
2. Sammanfattning av detaljplanen	12
3. Planens syfte.....	13
4. Genomförandetid	13
5. Ställningstaganden	13
Översiktsplaner	13
Planprogram	13
Detaljplaner	14
Planbesked	15
Riksintressen	15
Mellankommunala intressen	16
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.....	16
Vattenskyddsområde.....	18
Strandskydd.....	18
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	20
Natur	20
Geotekniska förhållanden.....	21
Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö.	24
Bebyggelse	26
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning.....	31
7. Miljö, hälsa och säkerhet.....	36
Miljökvalitetsnormer	36
Översvämningsrisker.....	40
Förorenad mark	42
Verksamhetsbuller	51
Brand- och explosionsrisk.....	51
8. Genomförandefrågor	54

Huvudmannaskap	54
Fastighetsrättsliga frågor	54
Tekniska frågor	58
Ekonomiska frågor	59
Organisatoriska frågor	61
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande	64
Miljö- och hälsoaspekter	64
Jämlikhet.....	64
Barnperspektiv.....	65
10. Motiv till detaljplanens regleringar.....	66

I. Handlingar

I detta kapitel beskrivs de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen.

Kommunala underlag

Här listas och beskrivs gällande detaljplaner, planprogram och översiktsplaner som berör aktuellt planområde. Här beskrivs även tillhörande handlingar till planen.

Kommunomfattande översiktsplan ÖP16 (KF, 2016-12-15)

Gislaveds kommuns översiktsplan som ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Fördjupning av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp (KF, 2024-06-17)

Fördjupningen utgör ett viktigt strategiskt underlag för fortsatt planering och lovprövning av mark- och vattenområden inom fördjupningens avgränsning.

Gällande detaljplaner m.m.

S16 Stadsplanen för Gislaveds municipalsamhälle och byggnadsplan för Gyllenfors samhälle (1937)

S20 Ändring av Stadsplanen för Gislaveds municipalsamhälle (1940)

S64 Stadsplanen för kvarteret SVARVEN m.fl. i Gislaveds köping (1959)

S157 Ändring av del av stadsplanen för Gislaveds samhälle, kv. Norden m.fl. (1981)

S191 Detaljplan för del av KV. NORDEN och TINGSLÄTT i Gislaved

S206 Detaljplan för Sågverket 5 m.fl. fastigheter i Gislaved (2007)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunens undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § Miljöbalken (MB).

Kommunens bedömning är att planförslaget inte har en betydande miljöpåverkan.

Utredningar

Här listas och beskrivs de utredningar som framställts i och med planuppdraget.

Geoteknisk utredning (inkl. hydrologi)

Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB har 2024-04-02 tagit fram en geoteknisk undersökning för att kontrollera jordens geotekniska egenskaper och grundvattenförhållanden samt markens radonhalt.

Totalstabiliteten är god inom området vid nuvarande förhållanden. Framtida byggnation av bl. a. industribyggnader påverkar inte totalstabiliteten på något betydande sätt. Inga svackor, raviner, bäckar eller diken förekommer inom området. Risken för slamströmmar och liknande är liten eller ingen.

Grundläggning av byggnader kan utföras på mark med utbredda grundplattor eller kantförstyvade plattor. Visst markarbete i form av utskiftning av befintliga fyllningar som innehåller otjänlig jord samt torvskikt kommer att krävas innan grundläggning av byggnader. Vid mycket stora laster från byggnader kan eventuellt grundläggning på pålar krävas. I samband med projektering av nya byggnader bör mer detaljerade geotekniska undersökningar utföras där byggnader placeras.

Marken klassas som normalradonmark. Vid normalradonmark ska byggnader utföras minst radonskyddat. All jord med inblandning av mull och liknande schaktas bort innan anläggning av hårdgjorda ytor. Grundvattennivån är relativt hög och möjligheten till lokal infiltration av dagvatten är begränsad. Endast ytligt avrinnande vatten bedöms kunna infiltreras ner i, till exempel makadamfyllda diken.

När planområdets avgränsning utökats har kommungeologen bedömt att ingen ytterligare geoteknisk undersökning behövs för hela planområdet, eftersom BGK:s undersökningar visar enhetliga förhållanden med relativt låga till medelhöga skjuvhållfasthetsvärden i sanden och i fyllningen i översta skiktet.

Miljöteknisk markundersökning

För den södra delen av planområdet (del av fastigheten Gislaved 3:80) har Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) bedömt risker med föroreningar i marken på uppdrag av AXJO Plastic AB. Syftet med undersökningen har varit att utreda förekomsten av föroreningar i mark och grundvatten samt eventuell spridning av föroreningar från intilliggande fastigheter inför kommande detaljplanarbete. Utredningen ("Rapport Miljöteknisk markundersökning AXJO Plastic AB Gislaved 3:80, AXJO Plastic AB, VOS Koncept 20240813") finns i sin helhet som en bilaga.

Sammantaget bedöms det inte finnas några miljö- eller hälsorisker som hindrar en användning av området för industri-, lager- eller kontorsändamål.

För den norra delen av planområdet (Sågverket I) tog VOS 2025-02-21 fram en provtagningsplan för en kompletterande miljöteknisk markundersökning på fastigheten. Detta har gjorts för att bedöma lämpligheten av att planlägga marken på nuvarande Sågverket I för verksamhets- och kontorsändamål. Då AXJO avser att förvärva samt använda marken för sin verksamhet i framtiden, har denna mark inkluderats i planområdet.

Bedömningen är att den planerade markanvändningen inte föranleder någon annan rekommendation än den som tidigare lämnats vid undersökningar av Sågverket I. Rapporter finns i sin helhet som bilaga.

- Rapport Miljöteknisk markundersökning Sågverket I, Gislaved, Gislaveds kommun VOS 20190215
- Rapport Kompletterande miljöteknisk markundersökning med avseende på PFAS med riskbedömning och åtgärdsutredning, Sågverket I, Tekniska förvaltningen, Gislaveds kommun, VOS 20210614

Det finns inte något behov av ytterligare undersökningar eller kompletterande analys av sparade jordprover. Fyllnadsmaterialet inom den aktuella fastigheten innehåller visserligen viss del avfallsrester (plast, betong etcetera). Ur föroreningssynpunkt finns dock inget behov av särskilda åtgärder med anledning härav.

Vad gäller den konstaterade PFAS-föroreningen i grundvattnet återfinns den dock till största delen utanför och nedströms nuvarande fastighetsgräns för Sågverket I, enligt provtagningsplanen. Detta bedöms inte hindra markanvändningen för industriella verksamhetsändamål inom fastigheten Sågverket I och det finns inte heller där något behov av ytterligare undersökningar.

Riskerna med en eventuell kvarvarande PFAS-förorening i eller under betongplattan bedöms vara små och tillräckligt utredda med tanke på resultat från den relativt omfattande jord- och grundvattenprovtagning som utförts, samt med tanke på strömningsriktningarna i området.

Dagvattenutredning (inkl. översvämning/skyfallsanalys)

En dagvattenutredning är framtagen, juli 2025 av Vatten och Samhällsteknik AB (VOS). Utredningen redovisar en översikt av befintlig dagvattenhantering, beräkning av flöden och föroreningshalter vid

tillkommande ytor, skyfallshantering, lämpliga ytor för fördröjning och rening samt hantering av släckvatten innan det släpps till utsläppspunkt/recipient.

Dagvattenutredningen finns i sin helhet som en bilaga.

Sammanfattning av dagvattenutredningen:

Den planerade detaljplanen innebär att delar av tidigare naturområde tas i anspråk för kontors- och industriverksamhet, medan vissa befintliga industriområden i sin tur omvandlas till naturmark. Med den planerade utbyggnaden kommer dagvattenmängderna att öka markant. För att minska belastningen på recipienten föreslås en kombination av svackdike och dagvattendamm. Dammen placeras i områdets sydöstra hörn och utformas för att både rena och fördröja dagvatten. För att ytterligare minska risken för översvämningar och säkerställa fungerande ytavvattning föreslås särskild höjdsättning av mark och vägar, samt att byggnader utformas med tillräcklig marklutning.

Utredningen visar sammantaget att det planerade området kan användas för industriellt verksamhetsändamål, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs för att hantera dagvattenflöden och föroreningar på ett hållbart sätt.

Översiktlig naturvärdesbedömning

En naturvårdssakkunnig på miljöenheten i Gislaveds kommun har utfört en översiktlig naturvärdesbedömning, den 29 augusti 2023. I samband med utökning av planområdet har en kompletterande översiktlig naturvärdesbedömning utförts, den 24 april 2025. En större del av området är redan hårdgjort och har inga/negativa naturvärden. Av den mindre del som inte är hårdgjord består området av gräsbevuxen utfylld mark som tidigare nyttjats som fotbollsplan. Det finns också en dunge med äldre björkar varav två finns utpekade på kartan som skyddsvärda. Företaget Axjo kontaktade Länsstyrelsen i Jönköpings län under 2024, och bedömningen var att de två aktuella björkarna inte var särskilt skyddsvärda.

Naturvärden inom planområdet är begränsade, men samtidigt i anslutning till området finns Nissan med meanderslingor med intressanta biotoper med potential att ha höga naturvärden.

För området nära Nissan har AFRY utfört en naturvärdesinventering (NVI, 2020), en fågelinventering (2024) samt fladdermusinventering (2024). Detta genomfördes i samband med projektet för "Vision Gislaved 2040".

Marken inom planområdet är redan förändrad på grund av tidigare utfyllnad. Med hänsyn till de kända naturvärden och försiktighet bedöms det att planens genomförande inte ha någon negativ påverkan på naturvärdet inom och omkring planområdet.

Trafikutredning

En trafikutredning är framtagen av planens beställare Axjo 2025-03-03.

Denna trafikutredning redogör för nuläget och förväntade ändringar i trafikmängd och trafikflöden som en följd av expansionen.

Genomförandet av detaljplanen och de planerade trafikåtgärderna förväntas leda till en säkrare och mer välfungerande trafikmiljö i området.

Omstyrningen av tung trafik till den norra delen och personbilstrafik till den södra delen syftar till att minska konflikter mellan olika trafikslag, vilket i sin tur förbättrar både framkomligheten och säkerheten.

2. Sammanfattning av detaljplanen

Planens syfte är att pröva markens lämplighet för icke störande industri med begränsad omgivningspåverkan samt lager- och kontorsändamål inom del av fastigheten Gislaved 3:80 m.fl. i enlighet med riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Gislaved/Anderstorp (2024), vilket innebär komplettering med verksamheter som inte stör omkringliggande bostäder eller rekreationsområden.

Planområdet är beläget i norra delen av Gislaveds tätort, mellan Norra Storgatan och ån Nissan. Planområdet avgränsas i väster av befintlig industriell verksamhet. I öster avgränsas området av ån Nissan och gräsbevuxen utfylld mark som tidigare nyttjats som fotbollsplan. Området avgränsas i söder dels av befintlig betongfabrik och dels av grusbelagd mark. I norr avgränsas området av Gislaveds hembygdsgård och naturmark.

Idag består planområdet av hårdgjorda ytor i form av asfalterade vägar och tak på industrilokaler. I norra delen av planområdet finns en pågående verksamhet med avfallshantering. I södra delen finns asfalterade ytor som används för uppställning, lager och parkering. Längst söderut inom planområdet finns en före detta fotbollsplan som är grusad idag. På den östra sidan av planområdet utgörs marken av naturmark med trädbevuxna ytor och öppen gräsyta. Området ligger delvis inom riksintresse för naturvård samt gränsar till ett strandskyddsområde. En större del av området är redan belagt med hårdgjord yta.

Detaljplanen möjliggör en exploateringsgrad på högst 50 % byggnadsarea inom användningsområdet för verksamhetsändamål. Högsta tillåtna nockhöjd är 12 meter för byggnader. Gällande detaljplaner inom planområdet tillåter användning för industri-, idrottsändamål samt allmänplatsmark (park och gata). I den norra delen av planområdet finns ett markområde som har genomgått miljötekniska undersökningar till följd av tidigare avfallshantering och tidigare bränder.

I detaljplanen har en stor hänsyn tagits till lämplig hantering av dagvatten och omhändertagande av skyfallsvatten. Riskerna från olika riskkällor (förorenad mark, tillkommande ytterligare hårdgjorda ytor) har utretts och tagits hänsyn till. För att motverka risken för översvämning och lokala värmeöar är det viktigt att bevara eller skapa grönstrukturer inom området, vilket kommer att fungera som en klimatanpassningsåtgärd.

I visionen, "Gislaved 2040 - mötesplatsen vid Nissan" (Antagen av kommunfullmäktige 2019-12-01) är aktuellt område ritat med industrilokaler som skiljs från visionsområdet med en grön skyddszon.

Samhällsutvecklingsnämnden gav den 18 september 2023 Samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheten Gislaved 3:80 i Gislaved.

3. Planens syfte

Planen syftar till att pröva markens lämplighet för icke störande industri med begränsad omgivningspåverkan samt lager- och kontorsändamål inom del av fastigheten Gislaved 3:80 m.fl.

4. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från det datum planen fått laga kraft. Angiven tid bedöms som rimlig för att genomföra detaljplanen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

5. Ställningstaganden

Nedan redovisas påverkade riksintressen och områdesskydd samt relevanta ställningstaganden och beslut av Gislaveds kommun.

Översiktsplaner

Kommunomfattande översiktsplan ÖPI6, antagen av KF 2016

Berörda ställningstaganden gällande Gislaveds kommuns översiktsplan (ÖPI6):

- Gislaveds kommun ska arbeta för att bibehålla en konkurrenskraftig industri.
- I områden med förorenad mark ska noga prövas om sanering är ekonomisk rimlig i förhållande till den tänkta exploateringen.
- En sammanhållen struktur för gatu- och cykelvägssystemet ska finnas i alla tätorter.
- Dagvattenflöden ska reduceras, fördröjas och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas.
- Kartläggning av översvämningsrisker ska fortsättas.
- Fokus ska läggas på att förebygga risker i samband med brand i närheten av vattendrag.
- Avfallshanteringen ska vara användarvänlig och miljöriktig (lätt att göra rätt).

Arbetet med framtagande av en ny kommunomfattande översiktsplan pågår just nu och den nya översiktsplanen är inte ännu antagen.

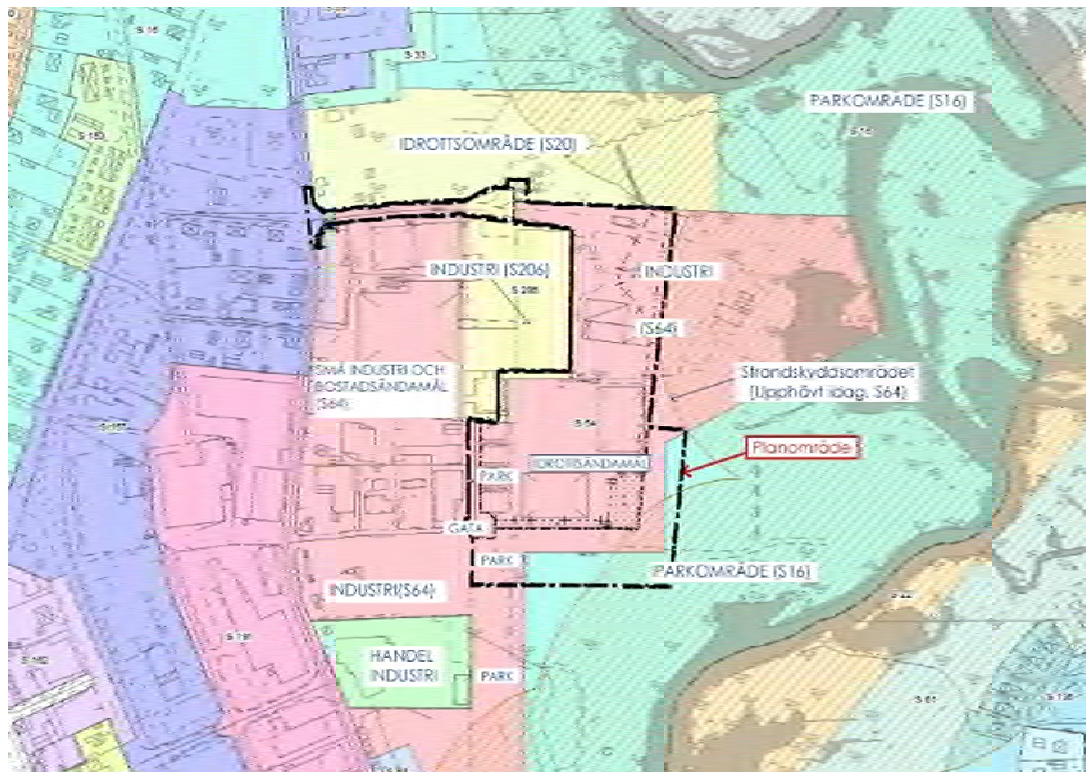
Fördjupning av översiktsplan (FÖP) för Gislaved och Anderstorp, antagen av KF 2024

I gällande FÖP (fördjupningen av översiktsplanen för Gislaved Anderstorp, antagen juni 2024) är området utpekad som ett verksamhetsområde. I verksamhetsområdet möjliggörs fortsatt expansion söderut mot tidigare idrottsplats. Störande verksamheter ska undvikas eftersom det ligger nära befintliga bostäder. Avskärmade vegetation ska planeras för omgivande bostäder. En hållbar lösning för omhändertagande av dagvatten bör samordnas inom området. Inom området finns ett antal förorenade objekt, risk för översvämning vid beräknade högsta flöde i Nissan och vid skyfall. Området omfattas av strandskydd. Aktuellt detaljplaneförslag följer den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Nedanstående befintliga detaljplaner berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående planer att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen fått laga kraft.

- S 16 Stadsplan för Gislaved, Municipalsamhälle i Båraryds socken av Jönköpings län, upprättad 1937.
- S 20 Förslag till ändring av stadsplan för Gislaveds municipalsamhälle, fastställt 1941
- S 64 Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret SVARVEN m.fl. i Gislaveds köping, antagen 1959
- S 206 Detaljplan för Sågverket 5 m.fl., fastigheter i Gislaved, antagen 2007



Gällande detaljplaner och den föreslagna planområdesgränsen

Ingen av de gällande planerna har någon genomförandetid kvar. Del av parkområde i planen S16 som användes tidigare som gammal fotbollsplan kommer att upphöra att gälla i och med att planförslaget möjliggör för natur. Del av S20 som är idag planlagd för idrottsändamål kommer att ersättas med allmän platsmark, GATA samt allmän parkering. I och med ny detaljplan kommer delar av planen S64, som utgör kvartersmark för idrottsändamål, att upphöra att gälla och planläggas för kvartersmark för icke störande industriella verksamhets- och kontorsändamål samt allmän platsmark för naturområde. I planen S206 som utgör kvartersmark för industri finns en markbit som är idag reglerad med byggförbud. Den delen kommer att planläggas för verksamhets- och kontorsändamål och ges byggrätter.

Planbesked

Axjo Plastic AB ansökte den 7 september 2022 om planbesked angående önskan att påbörja ett planläggningsarbete för en del av fastigheten Gislaved 3:80. Ansökan kompletterades den 28 oktober 2022.

Kommunen är skyldig att fatta beslut om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett begäran har kommit in. Bygg- och miljönämndens utskott beslutade den 13 december 2022, BmUG §52 att lämna positivt planbesked.

Riksintressen

Nissan är utpekad som nationellt värdefullt vatten för naturvård.

Riksintresset omfattar bland annat värden kopplade till friluftsliv, rekreation och naturupplevelse. Nissans omgivning utgör en värdefull resurs för allmänheten genom tillgång till tätortsnära naturmiljöer med möjligheter till bland annat promenader, fiske och naturupplevelser. Nissan med omgivande mark, har viktiga svämningsområden, raviner och biflöden



Kartan visar planområdet markerat i svart färg och riksintresse för naturvård skrafferat med grön färg.

(bäckar). Meandersystemet med dess bågar och korvsjöar, ger goda förutsättningar för biologisk mångfald. Delar av Nissans meandersystem intill Gislaveds tätort har betydelse som närströvsområde med anlagda stigar, broar och med ett rikt fågelliv.

Konsekvenser

Norra kanten av planområdet gränsar till det aktuella riksintresset. I den norra delen av planområdet möjliggörs av gång- och cykelvägen samt av en bilparkeringsplats för besökare till natur- och rekreationsområdet längs Nissan.

Kommunen ansvarar för allmän platsmark. Därmed kommer kommunen att omhänderta den planlagda parkeringsplatsen för allmänna besökare så att naturmiljön inte påverkas negativt.

Genom att vidta nödvändiga åtgärder med högsta försiktighet bedöms det att planens genomförande inte har någon negativ påverkan på det aktuella riksintresset.

Mellankommunala intressen

Mellankommunala intressen kan vara verksamheter med stor omgivningspåverkan, områden som är känsliga för påverkan eller regionala strukturfrågor.

Planen berör ån Nissan. Nissan är ett mellankommunalt intresse, särskilt för de uppströms och nedströms liggande kommunerna längs ån. Detta intresse omfattar naturmiljö, rekreation och turism. För de nedströms liggande kommunerna är även vattenkvaliteten av särskilt betydelse, då den påverkar ekosystem.

Konsekvenser

Åtgärder bör vidtas för att säkerställa att detaljplanen inte negativt påverkar vattenkvaliteten i Nissan, särskilt eftersom detta kan få konsekvenser för nedströms liggande kommuner. För att skydda Nissans vattenkvalitet bör särskild hänsyn tas till dagvattenhantering och avrinning från hårdgjorda ytor, så att föroreningar inte hamnar i vattendraget.

Inför särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram för att undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I framtiden undersökning av betydande miljöpåverkan har

kommunen bedömt att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen stöds med följande skäl:

- Planens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppfylla nationella, regionala eller lokala miljökvalitetsmål på ett negativt sätt.
- Planens genomförande bedöms inte ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Planens genomförande ger inte upphov till risker för människors hälsa eller för miljön.
- Planens genomförande leder inte till att miljökvalitetsnormer överskrids.
- Planens genomförande påverkar inte någon natur som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus t.ex. riksintressen, strandskydd eller naturreservat. De aktuella delarna av området som strandskyddet återinförs för föreslås upphävas i detaljplanen, med stöd av lagliga skäl.
- Med planerad dagvatten- och skyfallshantering kommer planen inte orsaka att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller försämra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen.
- Trafiken som tillkommer i och med planens genomförande medför en ändrad trafiksituation. Planen möjliggör för trafikåtgärder som hanterar följderna av den ändrade situationen.
- Planen säkerställer utrymme för grönska inom allmän platsmark för att minimera riskerna med värmeöar.
- Planen möjliggör etablering av arbetsplatser i närheten av befintlig verksamhet samt i ett redan utbyggt område i tätorten.

Vattenskyddsområde

Syftet med vattenskyddsområdet är att ge grundvattentäkten ett skydd för att långsiktigt säkerställa råvattnets kvantitet och kvalitet. Den antagna skyddszonen ligger cirka 2,5 kilometer norr om den planerade kvartersmarken.

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på skyddsområdet.

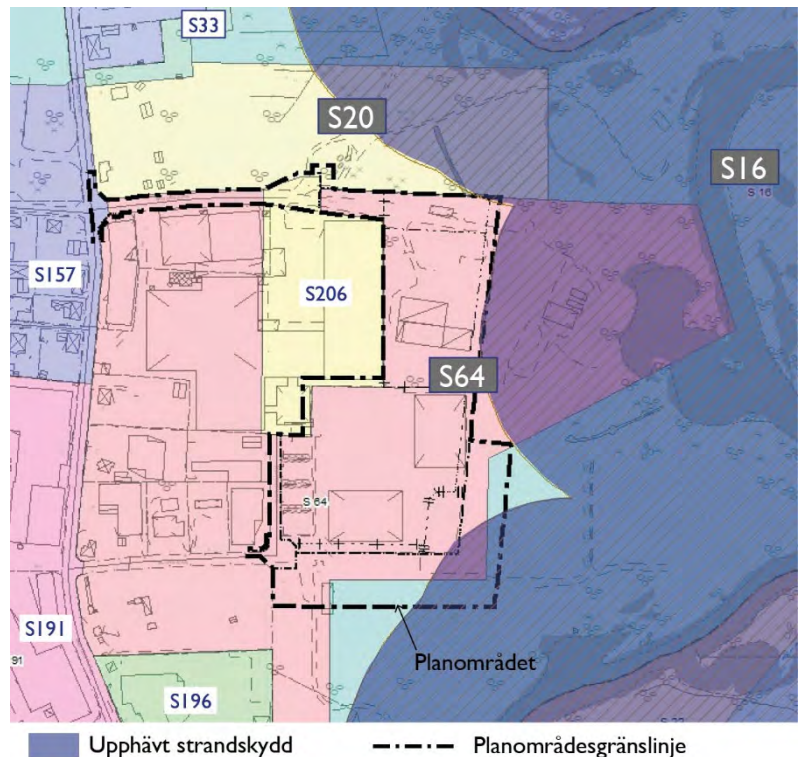
Karta som visar den sekundära skyddszonen för vattenskyddsområde vid Nissan norr om planområdet.



Strandskydd

Ett område med en bredd på 100 meter från Nissans strandkant, både mot vattnet och in över land, är reglerat med strandskydd. En del utav planområdet omfattas av strandskydd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt, 1) trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och 2) bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Enligt 10 § i lagen om införande av miljöbalken så gäller följande: ”Strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan ska inte omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat.”



Karta med gällande detaljplaner och upphävt strandskydd

Strandskyddet som omfattas av stadsplanerna S16, S20 och S64, som är från 1939, 1942 respektive 1959, är idag upphävt. Se bild till höger.

Enligt miljöbalken återinträder strandskyddsbestämmelser när gällande detaljplan ersätts med en ny.

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl. De särskilda skälen står i 7 kap. 18 e § miljöbalken.

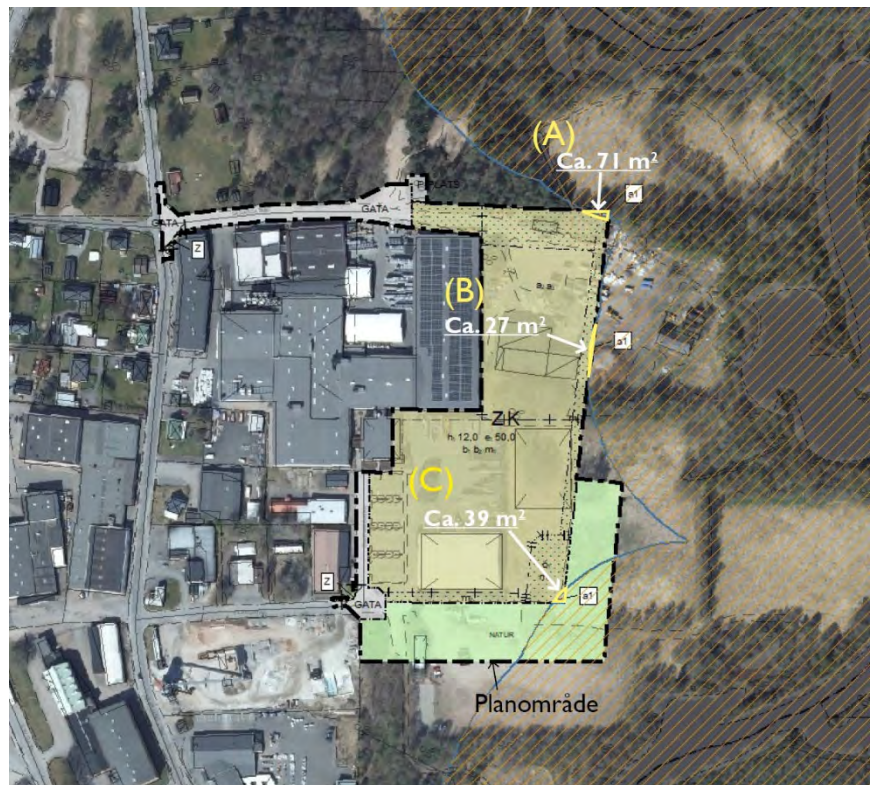
Kommunen avser häva strandskyddet inom tre delar av kvartersmark för verksamhets(Z)-, kontors(K)-, och idrottsändamål(Ri) med hänvisning till 7 kap. miljöbalken § 18 e punkt 1, med det särskilda skälet att de aktuella områdena (A, B och C på bilden nedan) redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

I plankartan finns bestämmelser om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark med beteckning a1.

Strandskyddet inom planområdet upphävs först när detaljplanen fått laga kraft.

Konsekvenser

Ett upphävande av strandskyddet enligt planen påverkar inte negativt allmänhetens tillgång till vattnet eller livsvillkoren för djur- och växtliv på land och i vatten i förhållande till rådande tillgång.



6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Även förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna samt konsekvenserna av ändringarna beskrivs. Beskrivningarna delas in ämnesvis.

Natur

En naturvärdesbedömning för planområdet gjordes 2023 av kommunen och uppdaterades april 2025 genom undersökning av olika kartskikt och övriga framtagna underlag. Ett fältbesök genomfördes den 10 april 2025.

En större del av området är redan ianspråktaget i form av hårdgjorda parkeringsytor, avfallsverksamheter samt gräsbevuxen utfylld mark som tidigare nyttjats som fotbollsplan.

Naturvärdesbedömningen visar att naturvärden på de berörda fastigheterna är begränsade, men samtidigt att i anslutning till fastigheterna finns Nissan med meanderslingor med intressanta biotoper med potential att ha höga naturvärden. Det finns också en dunge med äldre björkar varav två finns utpekade på GIS kartan som särskilt skyddsvärda. Axjo Plastic AB kontaktade länsstyrelsen i Jönköping under 2024 och då bedömdes det att de två aktuella björkarna inte var "särskilt" skyddsvärda.

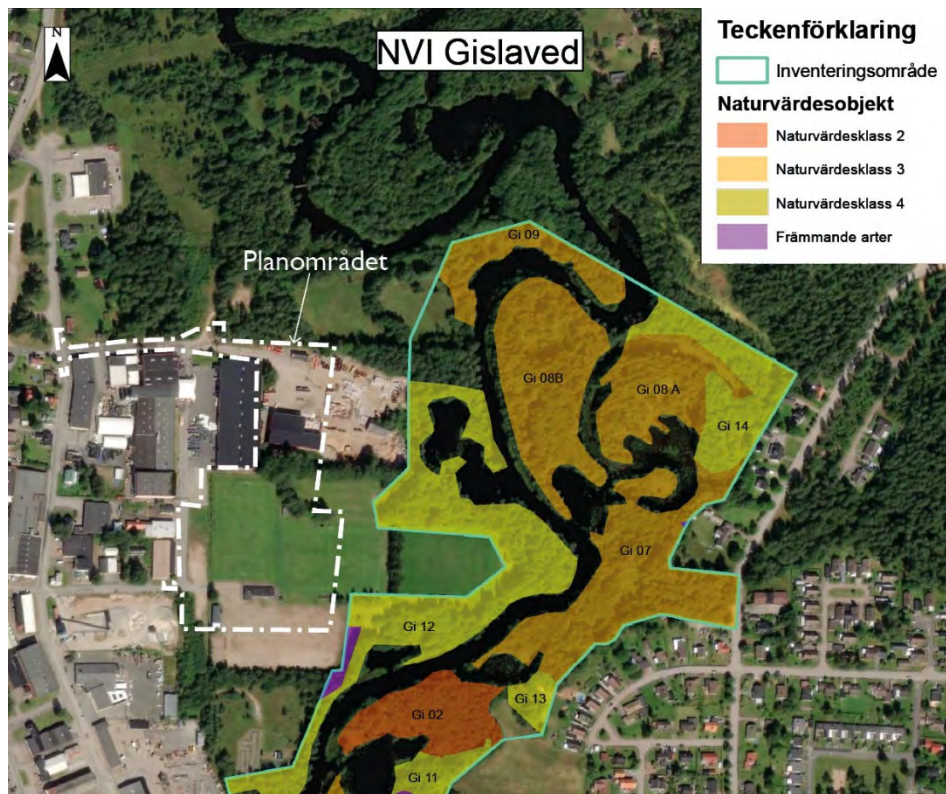
AFRY genomförde 2020 en naturvärdesinventering (NVI) för området nära Nissan. Enligt rapporten bedömdes det att den östra delen av planområdet som ligger i anslutning till Nissan utgörs av naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) med naturtyp av träd och skog. NVI visar på att stora delar av närområdet består av alsumpskog med hålträd och död ved.

Utöver NVI inventerade AFRY fåglar respektive fladdermöss i samma område under 2024. Rapporten från fågelinventeringen uppvisade minst 50 arter, varav 11 st rödlistade arter. Inventering av fladdermöss visar att totalt antal arter är 7 st, varav 2 st rödlistade arter. Inventeringarna visar att tillgång på vatten, medelgrova till grova träd, hålträd och liggande död ved utgör viktiga faktorer för den biologiska mångfalden i området. Hålträd och äldre/grövre lövträd ska stå kvar, då de är viktiga som födokälla eller boplatser för både fåglar och fladdermöss.

Nissan utgör det mest betydelsefulla grönstråket i Gislaveds tätort. Med sin omgivning är det en del av kulturstråk Nissan. Det är viktigt att tillgängliggöra och omvandla grönytor för att förstärka befintliga förutsättningar.

Nissan är utpekad som nationellt värdefullt vatten för naturvård. Nissans meandersystem med dess bågar och korvsjöar ger goda förutsättningar för biologisk mångfald. Nissan ska så långt som möjligt, skyddas mot åtgärder som kan innebära negativ miljöpåverkan på naturmiljö.

Artportalen redovisar inga inrapporteringar i planområdet vad gäller hotade/känsliga arter. Kommunen anser inte att planområdet utgör habitat för hotade/känsliga arter.



Karta som visar naturvärdesklassning, Naturvårdsinventering av AFRY 2020. Planområdet är utmarkerat med vit linje.

Förändringar

En del av marken längs den östra och den södra kanten av planområdet (cirka 0,8 ha) planläggs som allmän platsmark – Natur, med kommunalt huvudmannaskap. Planen kan innebära en mindre påverkan på området som ligger nära Nissan och som har ett visst naturvärde.

Konsekvenser

Marken planläggs som allmän platsmark, Natur ska återställas till vegetationsytor. Den mark som planläggs som kvartersmark kommer att kunna användas för bebyggelse såsom verksamhets- och kontorsbyggnader samt asfaltytor. Plats för lämplig dagvattenhantering kan inrymmas inom kvartersmark, vilket bedöms bidra till klimatanpassning och motverka temperaturhöjningar.

Naturen kring Nissan används av allmänheten för rekreation såsom promenader, enklare motion, rastning av hund samt naturupplevelser. Området fungerar som ett grönstråk i övergången mellan tätort och

omgivande landsbygd, och bidrar till det samlade utbudet av tätortsnära natur i Gislaved.

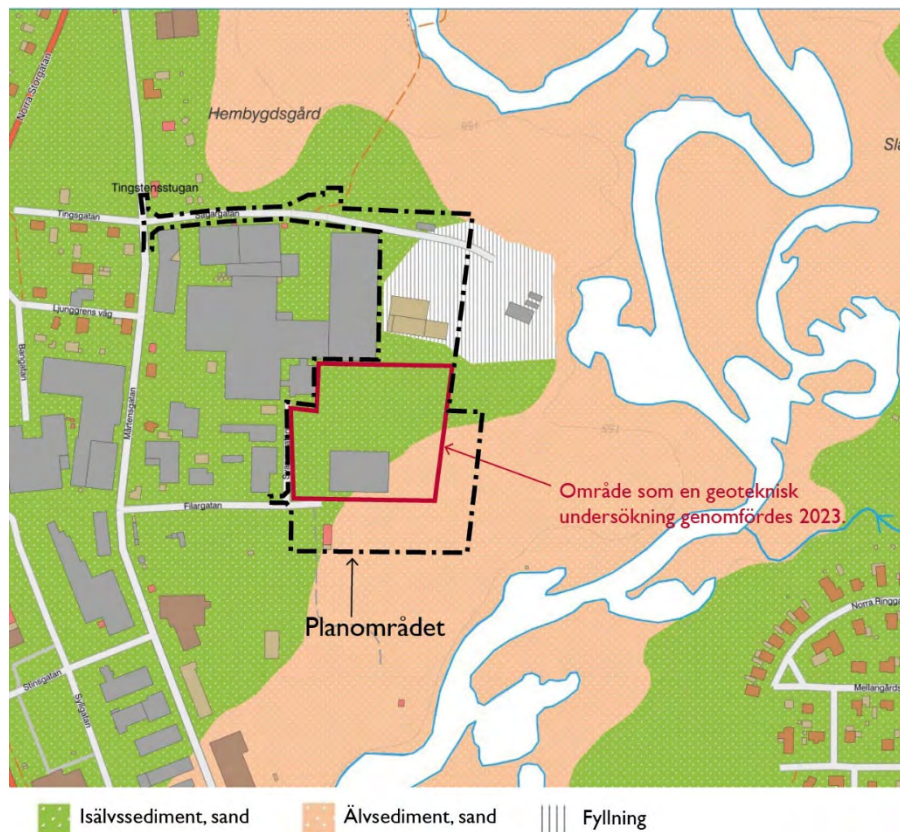
I Gislaved är det särskilt angeläget att utveckla grönstrukturen i det omvandlingsområde som omfattas av "Vision Gislaved 2040" och som till stor del idag är planlagd för industriändamål. Det finns goda möjligheter att stärka kopplingen mellan parkområden i centrum och göra området längs Nissan mer tillgängligt för allmänheten. Det är möjligt att förlänga den befintliga natur- och rekreationsstigen som finns norr om planområdet, söderut längs Nissan. Det är även möjligt att förlänga mot området som är utpekad för förtätning med bostäder och centrumändamål i den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp.

Planens genomförande bedöms inte ha någon negativ påverkan på naturvärdet inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning för planområdets södra del är genomförd av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB (BGK). (Arb.nr. 2023-223) Det finns även en tidigare geoteknisk undersökning för en del av planområdet som BGK utförde 2019. (Arb.nr. 18252)

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU)s jordartskarta består jorden inom undersökt yta av isälvsediment av sand. Jorddjupet har skattats



SGUs jordartskarta med planområde och undersökt område

till mellan 10–30 meter enligt SGU. Utgående från utförda jordprovtagningar kan konstateras att jorden från markytan räknat utgörs av asfalt eller mulljord på fyllningar ovan sand och silt. Ställvis förekommer ett skikt med torv mellan fyllningarna och den naturligt lagrade sanden och silten. Fyllningens mäktighet i provtagningspunkterna är mellan 0,25 och 2,7 meter. I fyllningarna är sonderingsmotståndet varierande och jordens relativa fasthet är låg till medelhög. Torven är mellan- till högförmultnad och har en mäktighet mellan 0,35 och 1,95 meter.

Pejling av grundvattennivån utfördes i 4 öppna grundvattenrör under en period med höga grundvattennivåer för både små och stora magasin enligt SGU. Vattennivån låg då mellan 1,16 och 1,31 meter under markytan motsvarande nivåer mellan +155,41 och +154,52.

Jorden består av sand (friktionsjord) i de övre jordlagren som sedan övergår till mer silt. Under silten övergår jorden till lera vid ca 20 meters djup. Mot bakgrund av ovanstående är totalstabilitet god inom området vid nuvarande förhållanden. Framtida byggnation av bl. a industribyggnader påverkar inte totalstabiliteten på något betydande sätt.

Inga svackor, raviner, bäckar eller diken förekommer inom området. Risken för slamströmmar och liknande är liten eller ingen.

Grundläggning av byggnader kan utföras på mark med utbredda grundplattor eller kantförstyvade plattor. Visst markarbete i form av utskiftning av befintliga fyllningar som innehåller otjänlig jord samt torvskikt kommer att krävas innan grundläggning av byggnader. All jord med inblandning av mull och liknande schaktas bort innan anläggning av hårdgjorda ytor. Vid mycket stora laster från byggnader kan eventuellt grundläggning på pålar krävas. I samband med projektering av nya byggnader bör mer detaljerade geotekniska undersökningar utföras där byggnader är tänkta att placeras.

För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt i byggnad $0,36 \cdot 10^6$ Bq/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar. Radonmätningarna är utförda i 3 punkter med resultat 3, 19 och 34 kBq/m³ jordluft. Med dessa halter i sand klassas marken som normalradonmark. Vid normalradonmark ska byggnader utföras minst radonskyddat. Lämpliga radonhalter hanteras i lovprövningen och i tekniskt samråd.

Kommungeologen har bedömt att det inte behövs någon ytterligare geoteknisk undersökning för hela planområdet utifrån att undersökningar som BGK utförde visar på enhetliga förhållanden med relativt låga till medelhöga värden för skjuvhållfasthet i sanden och fyllning i översta skiktet. Men det behövs en detaljerad undersökning inför byggandet för att avgöra om fundamentplatta på marken är tillräcklig, eller om pålning är nödvändigt, beroende på byggnadens tyngd och dynamiska belastning.

Förändringar

Hänsyn har tagits till markens bärighet vid placering av kvartersmark och tillhörande byggrätt. Uppfylld mark i norra delen av planområdet kommer att vara möjlig att bebygga.

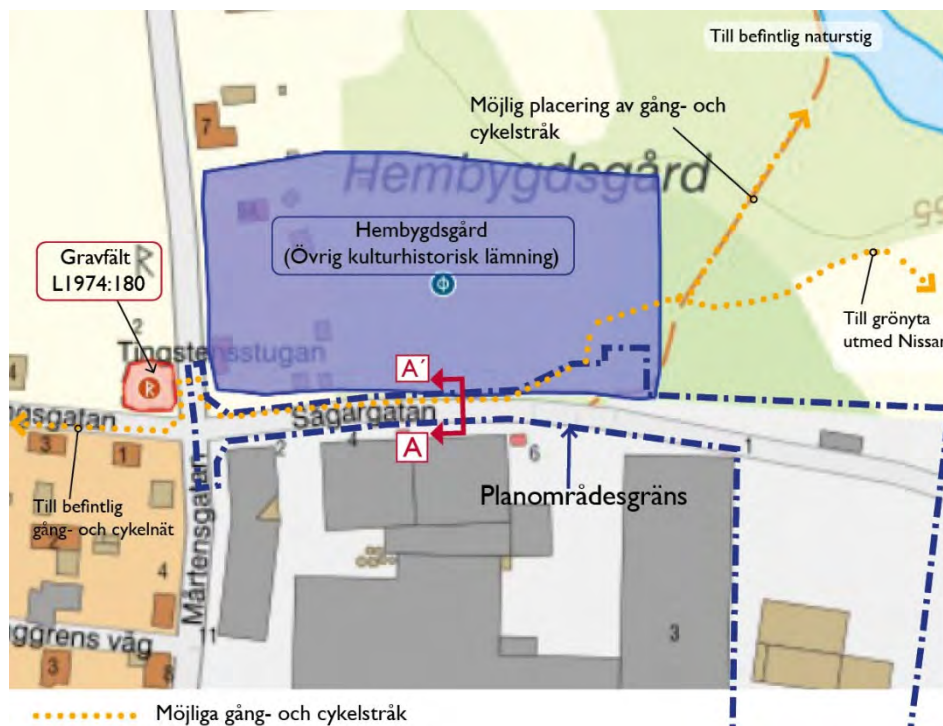
Konsekvenser

Med de föreslagna åtgärderna och rekommendationerna, med hänsyn till jordens geotekniska och hydrologiska egenskaper, kommer det inte uppstå någon konsekvenser på markens geotekniska förutsättningar i samband med planens genomförande.

Fornlämningar. kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö

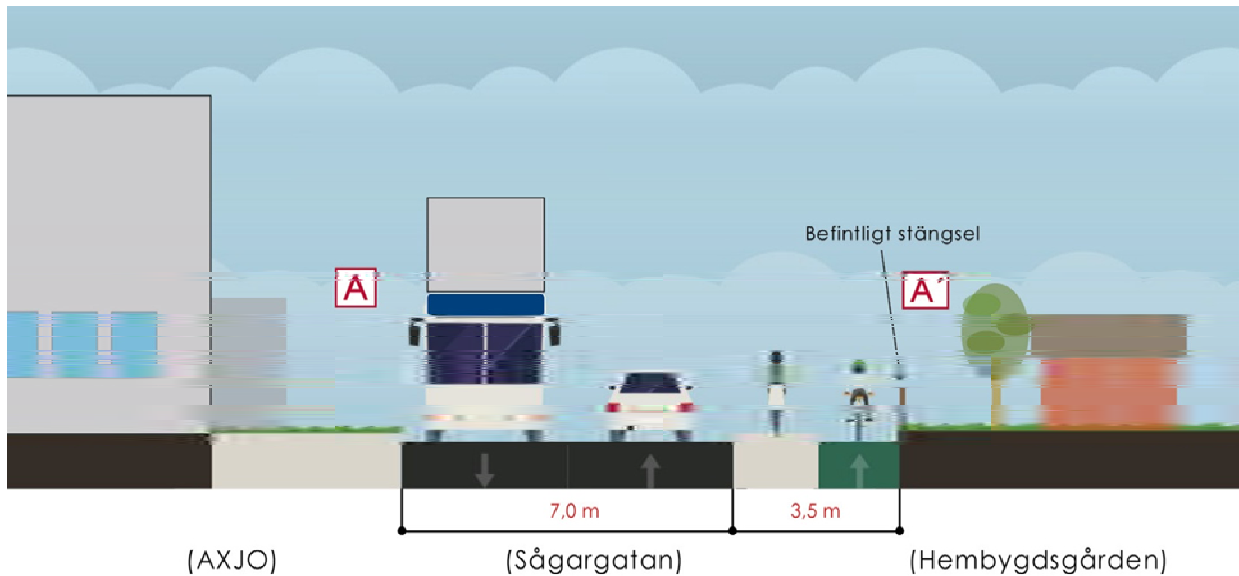
Norr om planområdet finns Gislaveds hembygdsgård. Hembygdsgården är klassad som övrig kulturhistorisk lämning. Hela hembygdsgården avgränsas med ett stängsel, av gårdsgårdstyp. Inom avgränsningen finns fem stycken byggnader utpekade i bebyggelseinventering från 2020. En av byggnaderna ligger i omedelbar närhet till stängslet i söder. Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök uppger fyndnummer LI974:971 och LI974:972.

Enligt Fornsök finns en fornlämning i form av gravfält, LI974:180, undersökt vid en arkeologisk utredning 2015 nordväst om planområdet. Arkeologisk rapport (2015:30) beskriver två (kanske tre) möjliga domarringar. Ursprungligt läge är osäkert eftersom stenen användes för husbyggnation öster om gravarna.



Karta med kulturvärden norr om Sågargatan.

Planen möjliggör yta för eventuell placering av gång- och cykelvägen (GC-väg) inom gatuområdet på Sågargatan, men det är oklart i dagsläget om var och när GC-väg ska exakt anläggas. Se principsektionsbilden för möjlig utformning på Sågargatan nedan.



Sektionsbild för möjlig utformning på Sågargatan (Se föregående bild A - A').

Konsekvenser

Planen kan bidra till ett ökat nyttjande av de kulturhistoriska miljöerna genom att förlänga den befintliga natur- och kulturstigen samt GC-vägen söder, norr och väster ut samt göra området längs Nissan mer tillgängligt för allmänheten.

I kontakt med länsstyrelsen bedöms det att ett tillstånd krävs till ingrepp i fornlämningsområdet för gravfältet vid korsningen Mårtensgatan-Tingsgatan, om anläggandet av GC-väg blir aktuellt. Fornlämningsområdet har samma lagskydd som den fysiska synbara fornlämningen. Som villkor för ett sådant tillstånd kan Länsstyrelsen eventuellt ställa krav på en s.k. schaktningsövervakning i gatan närmast gravfältet när/om grävarbetet aktualiseras. Detta beroende på om det kan finnas ytor längs Sågargatan, närmast Hembygdsgården, som kan tänkas vara opåverkade av ingrepp i modern tid. En sådan undersökning bekostas av exploitören. Exploitören behöver söka tillstånd i god tid innan det faktiska grävarbetet ska utföras. Det går att söka tillstånd även efter detaljplanen fått laga kraft.

Enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen är arbetsföretagare skyldiga att omedelbart avbryta arbetet och underrätta Länsstyrelsen om en fornlämning påträffas vid markarbete.

Bebyggelse

Planområdet är beläget relativt centralt i Gislaved, väster om vattendraget Nissan och strax norr om Gislaveds centrum.

I södra delen finns asfalterade ytor som används för lagertält, uppställning och bilparkering för företaget Axjo. I norra delen av planområdet finns en pågående verksamhet med avfallshantering.

I norra delen av området återfinns ytterligare en industrifastighet, Sågverket I som ägs av JRAB. Inom fastigheten Sågverket I finns idag två olika byggnader med olika användningsområden; en kontors- och personallokal, samt en byggnad för lagring av restprodukter i fack under tak kombinerad med fordonsgarage, byggt efter 2010. Inom fastigheten har det tidigare legat ett sågverk utan doppling eller impregnering. En mindre del av planområdet i sydost utgör del av före detta fotbollsplan med gräsyta.

Planområdet begränsas i väster av kvarteret Svarven med ett flertal industrifastigheter. Inom fastigheten Svarven 27 har Axjo sin pågående plastproduktionsverksamhet. Söder om planområdet återfinns naturmark samt en grusad yta som används för uppställning inom ramen för Axjos verksamhet. I norr, mittemot på andra sidan om Sågargatan, ligger Gislaveds Hembygdspark. Några bostäder ligger inte i direkt anslutning till området utan de närmaste bostäderna ligger utmed Mårtensgatan.



Flygfoto från sydväst över planområdet och dess omland.

Förändringar

Föreslagen detaljplanen tillåter inom området markanvändningen av verksamheter (Z), kontor (K) samt natur (NATUR). I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och lager. För att

150 meter bort. Närmsta bostäder längs Mårtensgatan i väst, utanför detaljplanen, bedöms inte påverkas av den föreslagna exploateringen utifrån bullersituationen.

I den södra delen av planområdet finns en befintlig byggnad som Kroatiska föreningen, Jadran arrenderar mark från kommunen. Denna byggnad behöver flyttas eller tas bort i samband med genomförande av planen.

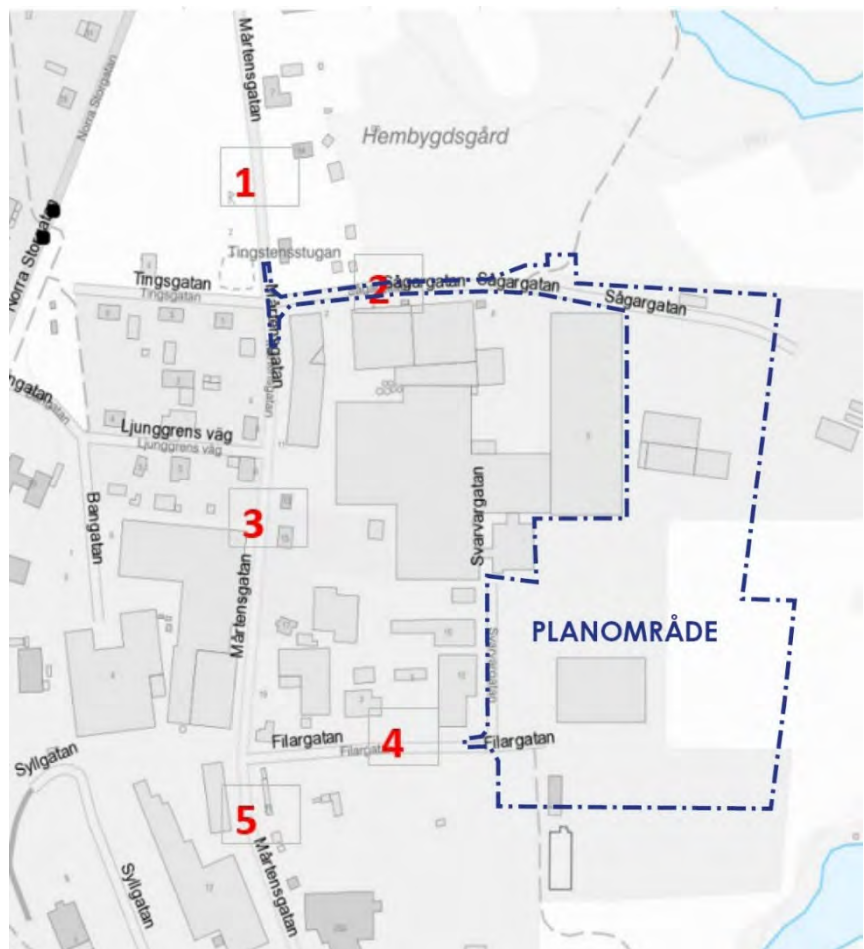
Konsekvenser

Planens genomförande innebär en lämplig utökning av industri, lager och kontor i en gränzson vid ett befintligt industriområde och skapa en rationell situation för företaget i ett känsligt område nära Nissan. Förändringen innebär ett landskap med hårdgjorda ytor (asfaltsytor och byggnader). Planerat naturområde inom planområdet utgör en viktig del i att minimera värmeeffekten från övrig bebyggelse inom industriområdet. Det planerade området kan utvecklas för industriändamål, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs för att hantera dagvattenflöden och föroreningar på ett hållbart sätt.

Gator och trafik

Trafikinфраstruktur

Inom företagens verksamhetsområde finns tre kommunala gator som har en vägbredd som varierar mellan ca.7 -10 meter utan separat gång- och cykelväg. Svarvargatan, Filargatan i söder samt Sågargatan i norr utgör matargator för AXJO och även för de mindre industrifastigheterna väster om planområdet. De gatorna ansluter till Mårtensgatan för att sedan ansluta till Norra Nissastigen i norr och till Anderstorp svägen i söder. Ett par kilometer norrut knyts Norra Nissastigen till riksväg 26 och riksväg 27. Både skyddade och oskyddade trafikanter förekommer på de gatorna. I Gislaveds tätort gäller hastighetsbegränsningen 40 km/h. För



Vid punkterna 1-5 har trafikprognoser beräknats.

beräknad mängd motorfordonstrafik på de aktuella gatorna, se bilden och listan nedan.

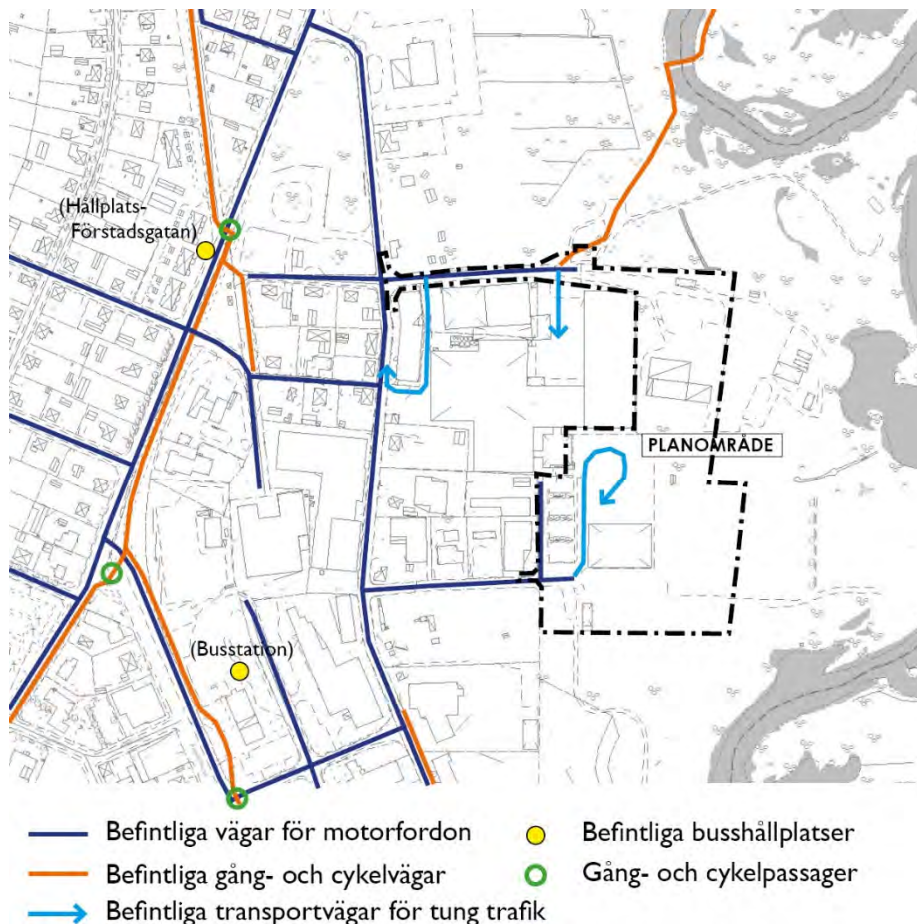
Mätpunkt	Total ÅDT (2025)	Varav tungtrafik (2025)	Total ÅDT (efter exploatering)	Varav tungtrafik (efter exploatering)
1	1645	118	1637	124
2	176	55	185	62
3	1978	205	1951	201
4	257	36	300	36
5	2084	125	2051	120

*ÅDT (Årsdygnstrafik) är det under ett år genomsnittliga trafikflödet mätt som fordon per dygn.

Trafikprognos ÅDT (totalt, inklusive tung trafik och nyttotrafik)

Varumottagning, utfarter

I dagsläget sker de flesta transporter av gods (lastning och lossning) mellan 07:00 och 16:00. Majoriteten, dvs. ca 98 % av transporter ankommer från Mårtensgatan via norra infarten. Den genomsnittliga mängden tung trafik är cirka 20 transporter (lastbilar) per dag, vilket motsvarar 10 transporter in och 10 transporter ut per dag.



Befintliga rörelsemönster för motorfordon och oskyddade trafikanter samt befintliga busshållplatslägen.

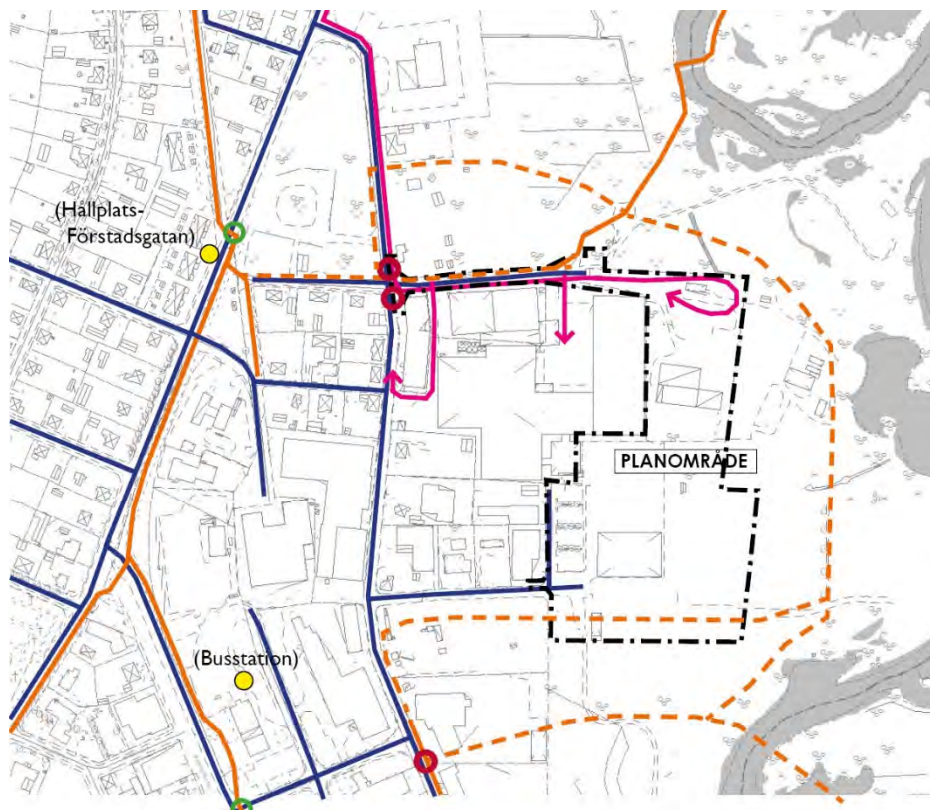
Förändringar

Planen innebär att all tung trafik efter exploateringen ska styras till och från företaget endast via Sågargatan från den norra delen av planområdet. Personbilstrafiken kommer att ledas till och från den södra delen av planområdet via Mårtensgatan till Filargatan och Svarvargatan.

Planen säkerställer mark för lokalisering av Sågargatan, Filargatan och Svarvargatan, inklusive två vändplatser, med bestämmelsen: GATA med kommunalt huvudmannskap.

Konsekvenser

Planens genomförande innebär ökad trafik i området och på anslutande gator. I och med att reglera tung trafiken till/från industriområdet att föras endast från norr via Sågargatan i framtiden förväntas minskning av negativ påverkan på närliggande befintliga och framtida bostäder med tanke på trafikbuller och luftförorening. Med planens genomförande blir situationen mer trafiksäker avseende trafikföring inom planområdet.



Möjliga rörelsemönster för motorfordon och oskyddade trafikanter samt befintliga busshållplatslägen.

- Befintliga vägar för motorfordon
- Befintliga gång- och cykelvägar
- - - - - Tänkbare gång- och cykelförbindelse
- Framtida transportvägar för tung trafik
- Befintliga busshållplatser
- Befintliga GC-passager
- Möjliga GC-passager

Gång- och cykelvägar

Det finns en vilja i kommunen att möjliggöra ny cykelvägsförbindelse utmed Sågargatan från västra sidan av Norra Nissastigen till naturområdet invid Nissan (nordost om planområdet) mot Holmen-området. Det finns framtida projekt för gång- och cykelvägar vilka leds från Gislaveds centrum i norr längs Mårtensgatan och som ansluter österut mot Henja-området över Nissan. Gång- och cykelpassager behöver ses över på Mårtensgatan.

Framtida gång-och cykelvägar påverkas inte negativt av detaljplanens genomförande.

Parkering

Industriområdet angörs idag dels via Sågargatan i norr och dels via Filargatan i söder inom planområdet.

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon.

Parkeringsnorm för Gislaveds kommun anger idag ett genomsnittligt parkeringstal på 10 bilplatser per 1000 m² BTA (bruttoarea) för industrier. Det finns dock en flexibilitet i parkeringstalet eftersom 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.

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen är Gislaved busstation, belägen i sydväst cirka 100 meter från planområdets sydvästra kant.

Teknisk försörjning

Ledningar

Inom planområdet finns det ledningar för dricksvatten och dagvatten, samt el och telekommunikation utefter Svarvargatan, Filargatan och Sågargatan.

Vatten och avlopp

Utmed Sägargatan i norr och Filargatan i söder finns ledningsnät för vatten och avlopp (VA), inklusive dagvatten. Utmed Svarvargatan finns ledningar för dricksvatten- och dagvatten service dragna till västra kanten av det planerade industriverksamhetsområdet, som inte idag omfattas av kommunalt verksamhetsområde för VA. Inom det planerade exploateringsområdet är det fastighetsägaren som ansvarar för tillgång till en fungerande VA-försörjning.

Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att Lagen om allmänna vattentjänster ska tillämpas. Det innebär att planområdet i sin helhet kommer omfattas av kommunalt verksamhetsområde för VA. De underjordiska VA-ledningarna på de kommunala gatorna planeras vara kvar och ledningsnäten för den tekniska försörjningen inom planområdet behöver byggas ut i samband med genomförande av detaljplanen. Vid maximal utbyggnad enligt detaljplan kan det behövas fler VA-faciliteter. För en säker bedömning krävs ansökan för specifik avloppsanläggning hos kommunens miljöenhet.

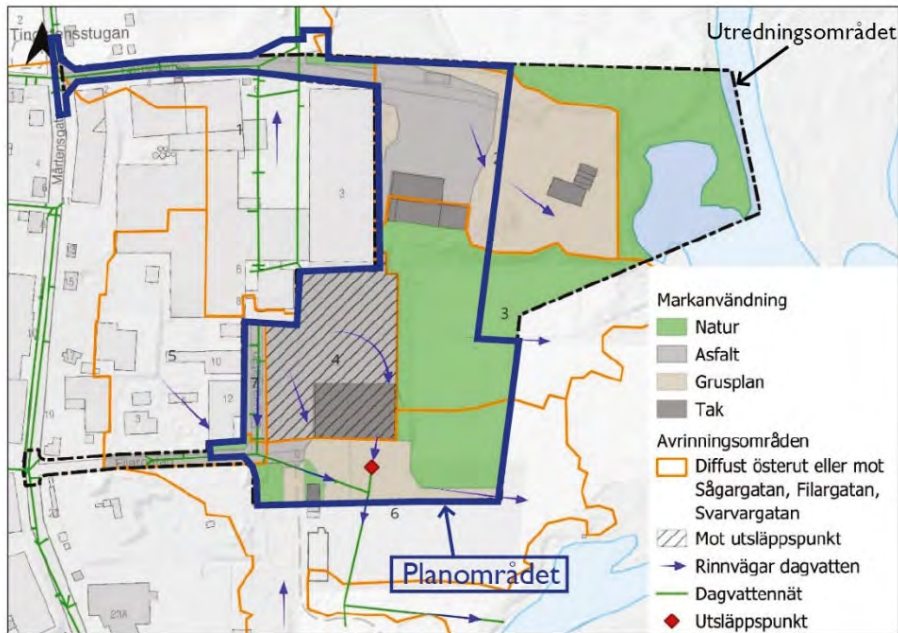
Konsekvenser

Planen innebär inga negativa eller positiva konsekvenser för dricksvatten och avlopp.

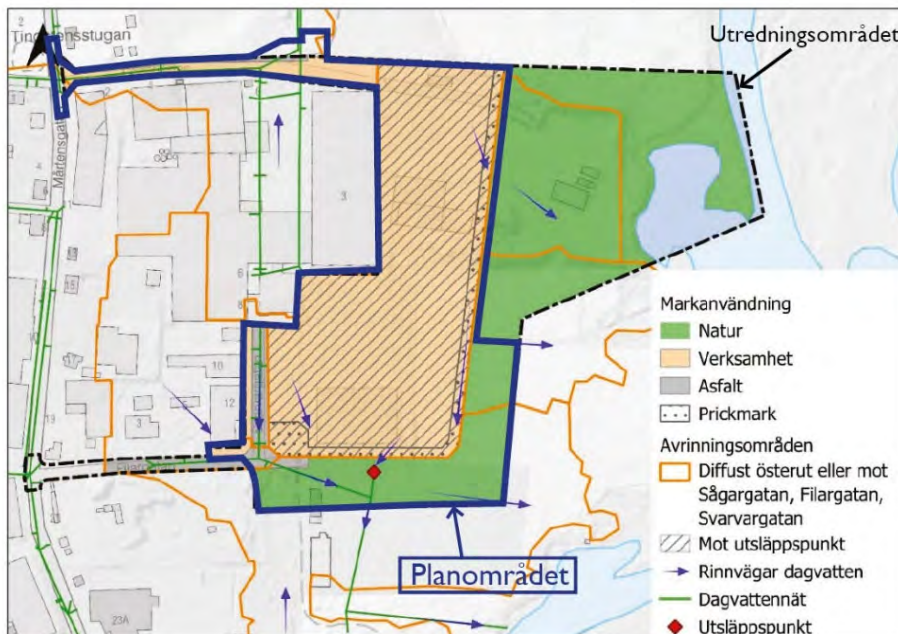
Dagvatten

För att marken som ska tas i anspråk ska vara lämplig för den användning som detaljplanen medger måste hantering av dagvatten vara genomtänkt. Dag- och dräneringsvatten ska omhändertas med långsiktiga hållbara metoder. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan den når recipienten om möjligt redan vid föroreningskällan. Ytor ska planeras in som möjliggör dagvattenhantering vid utveckling av bebyggelsen. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske utanför översvämningssonen. Dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens lokala förutsättningar och hanteras lokalt (LOD) om så är möjligt. Där det saknas förutsättningar för LOD ska dagvattnet fördröjas och renas innan det når ledningsnät och recipient. Naturbaserade system som nyttjar ekosystemtjänster har företräde och öppna system för fördröjning, infiltration, rening och grundvattenbildning bör alltid övervägas. Området nyttjas dels för industriändamål och dels för naturändamål.

En dagvattenutredning är framtagen i juli 2025 av Vatten och Samhällsteknik AB (VOS).



Befintlig markanvändning samt avrinningsområden.



Föreslagen markanvändning samt avrinningsområden.

Föroreningsberäkning

Beräkningar har gjorts för föroreningshalt och föroreningsmängd för befintligt område utan rening och för området efter exploatering med rening. Rening av dagvattennät måste göras innan det når utsläppspunkten. Beräkningarna visar att exempelvis ett 240 m långt svackdike (hela planområdets längd) samt en dagvattendamm med en fördröjningsvolym på 320 kubikmeter effektivt renar dagvattennät så att riktvärden inte överskrids.

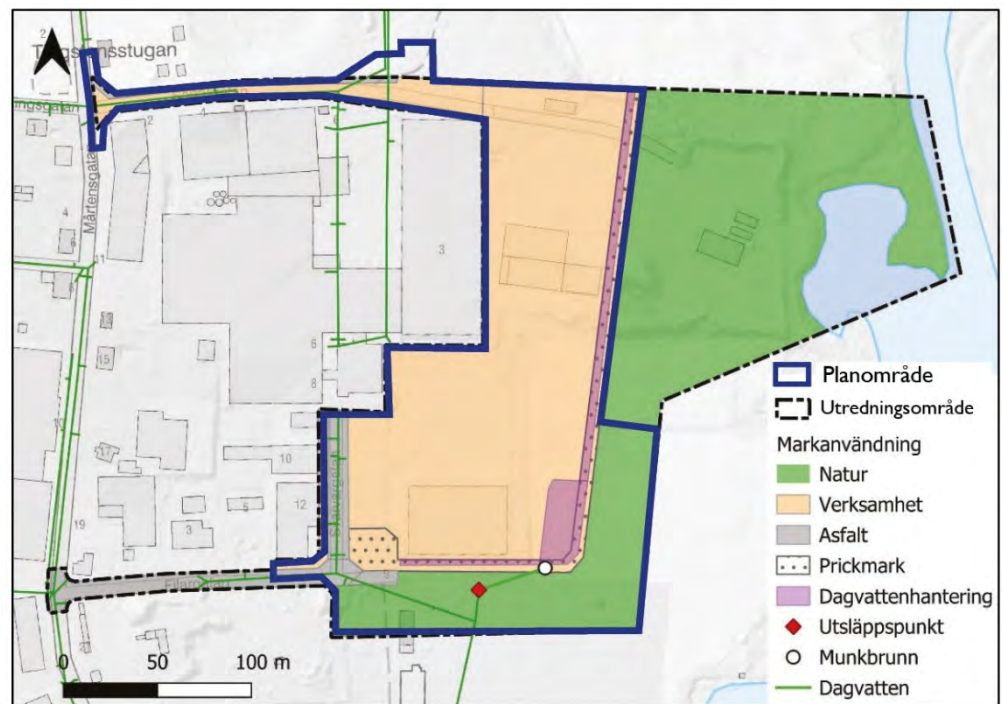
Förslag på lösning

Dagvattenutredningen redovisar en principlösning för hanteringen av dagvatten inom planområdet. Dagvattennät från det kommande

verksamhetsområdet planeras avledas till utsläppspunkt vid den södra servisen. Som första fördröjning föreslås ett uppsamlade svackdike utmed verksamhetsområdets östra och södra kant som leder vattnet till en dagvattendamm i verksamhetsområdets sydöstra hörn. Utredningen föreslår även särskild höjdsättning av mark och vägar, samt att byggnader utformas med tillräcklig marklutning för att ytterligare minska risken för översvämningar och säkerställa fungerande ytavvattning. Rekommendationer ges också kring val av byggmaterial för att undvika onödig spridning av miljögifter via regnvatten.

Enligt flödesberäkningar finns ett fördröjningsbehov på 315 kubikmeter vid ett regn med 10 minuters varaktighet. Efter rening i svackdike och damm leds vattnet vidare ut mot recipient Nissan via befintlig dagvattenledning. Befintliga dagvattenledningar och brunnar leds fortsättningsvis till kommunalt ledningssystem. Nya asfaltsytor vid gata och vändzon ansluts mot befintligt dagvattensystem. Föreslagen dagvattendamm med en fördröjningsvolym på 320 kubikmeter är tillräcklig för att kunna magasinera den mängd släckvatten

som uppkommer vid bekämpning av en brand som pågår i 120 minuter. På grund av hög grundvattennivå inom området blir infiltrationen begränsad och svackdike och damm bör inte vara djupare än 1 m för att undvika inträngning av grundvatten.



Förslag på placering av dagvattendamm och svackdike.

Förändringar

Den planerade detaljplanen innebär att den norra delen (Sågverket I), där avfallsverksamheten idag drivs, tas i anspråk för kontors- och industriverksamhet, samt att den södra delen (kommunal mark för idrottändamål) omvandlas till industriverksamhet. Vegetationen och de ytliga marklagren tas bort och ersätts av täckande, vattentäta konstruktioner som byggnader, gator och parkeringsplatser. En grön korridor planeras på östra och södra sidan av planområdet. Vattenavrinningen från sådana ytor blir i högre grad direkt beroende av nederbörden. Borttagandet av naturlig

vegetation innebär dessutom att växternas förmåga att ta upp vatten och på annat sätt kvarhålla vatten elimineras. Avdunstningen blir mindre och följden blir att volymen avrinnande ytvatten ökar.

Konsekvenser

Det planerade området kan utvecklas för industriändamål, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs för att hantera dagvattenflöden och föroreningar på ett hållbart sätt.

Nya anläggningar inom planlagt naturområde ska ordnas så att allmänheten uppfattar området som tillgängligt.

Planen säkrar utrymme för dagvattenlösningar inom kvartersmark för industriverksamhet med egenskapsbestämmelserna ö1 (Marken får endast förses med dagvattendamm, inklusive uppsamling av släckvatten vid en eventuell brand.), m1 (Svackdike ska finnas.) samt m2 (Dagvatten ska fördröjas och renas inom användningsområdet i enlighet med kommunens dagvattenriktlinjer och beskrivningarna kring dagvattenhantering i planbeskrivningen.).

Energi

Eldistribution till planområdet kan matas in via Svarvargatan, Filargatan och Sågargatan.

En fjärrvärmeledning är belägen utmed Mårtensgatan, men är inte dragen till planområdet idag.

Konsekvenser

Planen innebär inga negativa konsekvenser för energiförsörjning.

Återvinning och avfallshantering

Avfallshantering sker på kvartersmark. Utrymme för hanteringen följs upp vid bygglovsprövning.

Förändringar

Planen möjliggör för vändplaner i slutet av Sågargatan och Filargatan, vilken är dimensionerad att underlätta för vändning av avfallstransport utan att fordonen behöver backa.

7. Miljö, hälsa och säkerhet

Detta kapitel hanterar tillämpning av Plan- och bygglagen i planen med hänsyn till människors hälsa och säkerhet däribland risken för olyckor, översvämning och erosion samt planens miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning för att kontrollera miljöpåverkan och berör luft, vatten och omgivningsbuller. MKN reglerar krav på miljö kvalitet som kommuner och myndigheter ska följa vid planering och planläggning för att i huvudsak skydda människors hälsa och naturmiljön.

Den tänkta markanvändningen medför inte att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet miljöbalken överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Luft

Miljö kvalitetsnormer finns bl.a. gällande utomhusluft. God luftkvalitet är av stor betydelse för människors hälsa och miljö och regleras genom miljö kvalitetsnormerna (MKN) i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Normerna anger gräns- och målvärden för föroreningar i utomhusluft som inte får överskridas.

Inom planområdet finns inga mätstationer för luftkvalitet, men enligt mätdata från Gislaveds kommun är kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM10) och bensen de ämnen som främst bidrar till försämrad luft i tätortsmiljöer. Dessa föroreningar uppstår framför allt från vägtrafik, särskilt i områden med hög belastning och begränsad luftomsättning.

På Mårtensgatan, precis väster om planområdet, uppgår dagens trafikflöde till cirka 2000 fordon per dygn. På Sägargatan uppgår det till cirka 173 fordon per dygn. I samband med den planerade exploateringen förväntas trafiken öka, men även med denna ökning är trafikmängderna fortsatt långt under de nivåer som kräver särskild bedömning enligt Naturvårdsverkets vägledning. På öppna vägar krävs ett trafikflöde om cirka 30 000 fordon per dygn för att en närmare analys av miljö kvalitetsnormer för luft ska vara motiverad.

Den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp konstaterar att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids i kommunen.

Detaljplanens förändringar är inte av sådan omfattning att de förväntas påverka luftkvaliteten så att normerna riskerar att överskridas. Utifrån tillgänglig kunskap och befintliga underlag bedöms detaljplanen vara förenlig med gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

Konsekvenser

Den ökade trafikmängden som är genererad av nuvarande och framtida verksamheter inom planområdet bedöms inte öka fordonsmängderna och därmed inte heller risk för att överskrida luftkvalitetsnormen.

Vatten

Det finns miljökvalitetsnormer för vatten, där ser man på ekologisk och kemisk status. Med hjälp av Länsstyrelsens VISS karta har två recipienter identifierats från utredningsområdet. Närmsta recipient är ytvattenförekomsten, Nissan: Anderstorpaån - Södra Gussjö (SE635588-136427) och ett grundvattenmagasin som berörs är Gislaved-Alabo (SE635951-136632).

- Nissan: Anderstorpaån - Södra Gussjö (SE635588-136427):

Delsträckan av Nissan bedömdes under förvaltningscykel 3 (2017–2021) ha en måttlig ekologisk status. Bedömningen baseras på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar, vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organismers status. Vattenförekomsten är även påverkad av försurning, men pågående eller tidigare kalkning har upprätthållit en bra vattenkvalitet ur försurningssynpunkt.

Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god kemisk status. Bedömningen bygger på en nationell extrapolering av mätdata för kvicksilver och PBDE. Statusen sätts till ”Uppnår ej God” med medel tillförlitlighet.

- Gislaved-Alabo (SE635951-136632):

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Gislaved–Alabo. Grundvattenmagasinet är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter av storleksordningen >125 l/s (ca >10 000 m³/d). Förekomstens kemiska status och kvantitativa status bedömdes under förvaltningscykel 3 (2017–2021) som god. De påverkanskällor som pekas ut som kan påverka statusen är förorenade områden (före detta brandövningsplats), transport samt infrastruktur (Riksväg 26 går genom förekomsten).

Med de föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering i detaljplanen – fördröjning, rening och kontrollerad avledning – bedöms den planerade exploateringen inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för yt- eller grundvatten.

Förändringar

Det är främst dagvatten från planområdet som kan medföra en påverkan på recipienten. Planen möjliggör utrymme för rening och fördröjning av

dagvatten från planområdet genom öppet svackdike och damm. Efter rening i svackdike och damm leds vattnet vidare ut mot recipient Nissan via ny dagvattenledning. Nya asfaltsytor vid gata och vändplats ansluts mot befintligt dagvattensystem. På grund av hög grundvattennivå inom området blir infiltrationen begränsad och svackdike och damm bör inte vara djupare än 1 meter för att undvika inträngning av grundvatten.

I planen finns bestämmelser, m₁, m₂ och ö₁ för att säkerställa en lämplig dagvattenhantering.

Konsekvenser

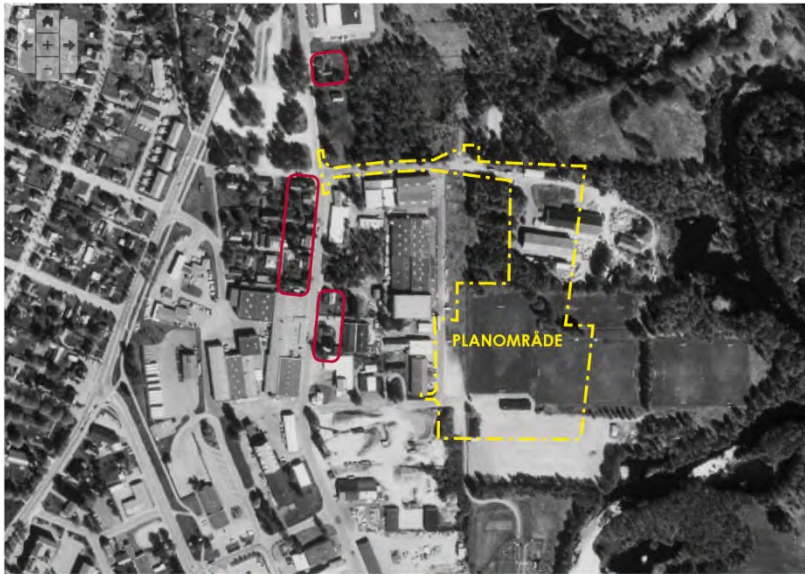
Med hänsyn till att dagvatten från planområdet genomgår rening och fördröjning i enlighet med dagvattenutredningen bedöms påverkan på närliggande vattenmiljöer som liten. Flöden till recipienten Nissan förväntas vara inom acceptabla nivåer och den ökade belastningen från planområdet utgör inte ett hot mot uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna.

Omgivningsbuller

Det finns miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller och kan definieras som ett återkommande oönskat ljud (buller) från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. MKN finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt Naturvårdsverkets "Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder" (ÄNR NV-08465-15, oktober 2016) anges det gällande äldre befintliga miljön som byggdes före 1997 att vid bullerstörning från väg behöver åtgärder normalt övervägas först då bullret vid fasad är eller överskrider den ekvivalenta nivån 65 dBA.

	Dygnskvivalent ljudnivå (dBA)
VÄGTRAFIK UTOMHUS VID FASAD (FRIFÄLT SVÄRDE)	65

Enligt kommunens historiska ortofoto bedöms det att de befintliga bostäderna (Markerad med rutor i röd färg på bilden nedan) utmed Mårtensgatan som ligger utanför planområdet hade byggts innan 1997.



Bilden visar ett ortofoto från 1998



Bilden visar ett ortofoto från 2023

Planområdet är utmarkerat med gul linje och befintliga bostäder markeras med röda linjer på bilderna ovan.

Förändringar

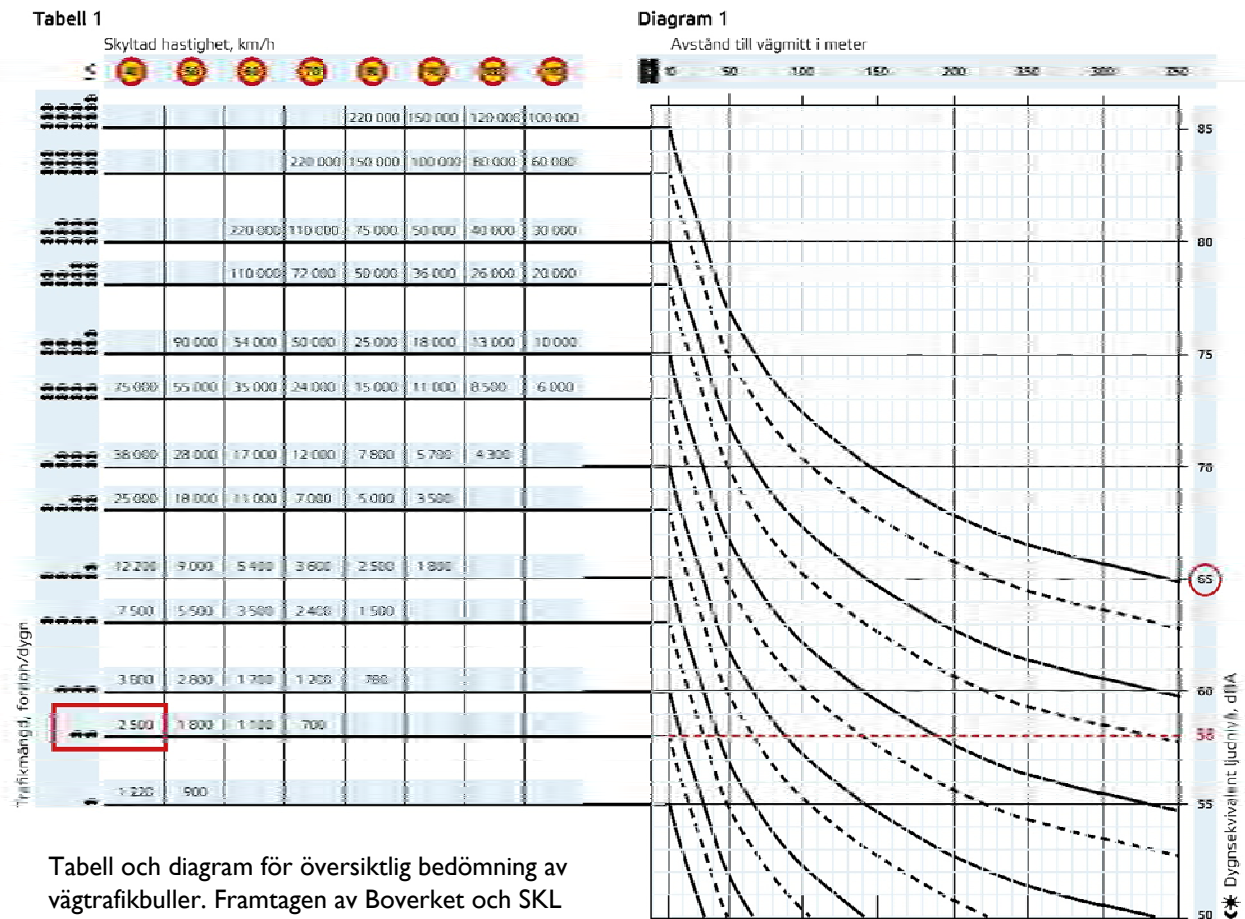
Planens genomförande kommer att leda till något ökad trafik på Mårtensgatan, vilket innebär ökade bullernivåer från trafiken mot närliggande bostäder på Mårtensgatan. Efter exploatering kommer företaget att sträva efter att leda in så stor andel tung trafik som möjligt från norr via Sågargatan till sin verksamhet.

Enligt den framtagna trafikutredningen framtagen av beställaren och trafikberäkningen som är framtagen av kommunen, ges en uppskattning av den totala trafiken från före respektive efter detaljplanens genomförande på nästa sida.

Enligt uppskattningar kommer trafiken till följd av detaljplanens genomförande att öka med upp till 2051 fordon per dygn söder om Filargatan längs Mårtensgatan. Markytan mellan befintliga bostäder och

Mårtensgatan består idag dels av grusad mark och dels av gräsmark. Minsta avstånd från Mårtensgatans vägmitt till närmaste fasad på bostadshus är cirka 10 meter. Högsta tillåtna hastighet på Mårtensgatan är 40 km/h. På 10 meters avstånd från vägmitt visar tabell I och diagram I att uppskattad dygnsekvivalent ljudnivå hamnar under ljudnivån 65 dBA.

Planerade trafikmängder kommer inte medföra ljudnivåer som överskrider miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.



Konsekvenser

Enligt beräkning av trafik som tillkommer på Mårtensgatan, med anledning av exploateringen, kommer inte bullernivåerna att överstiga det riktvärdet för buller från väg som Naturvårdsverket anger. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför något behov av att skyddsåtgärder på Mårtensgatan kopplade till buller utförs.

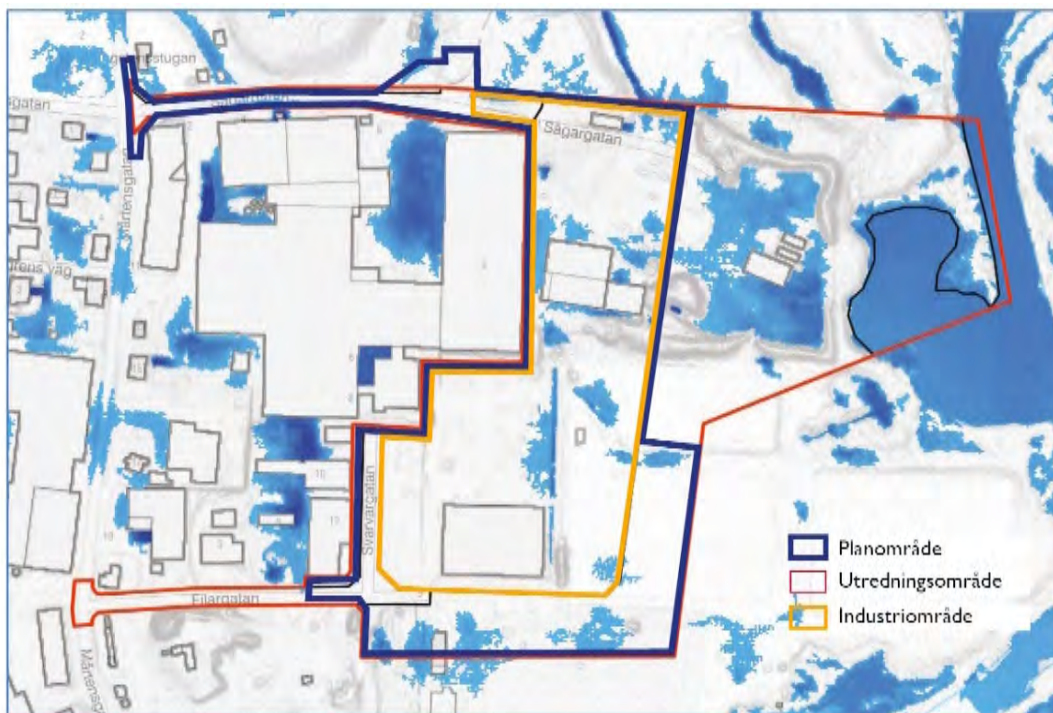
Översvämningsrisker

En analys av rinnvägar och översvämnande ytor har genomförts. I analysen har en nederbörd på 54 mm använts, vilket motsvarar ett

klimatkompenserat nederbördstillfälle >100 års återkomsttid med en varaktighet om 60 min. Analysen har gjorts med avdrag för infiltration i mark och ett antaget ledningsnät med kapacitet att avleda ett regn med ca 5 – 10 års återkomsttid i dagens klimat.

Analysen indikerar vart översvämning skulle kunna ske och vilka strukturer som är kritiska att bevara eller var åtgärder krävs utifrån dagens topografi.

Vallar runt den befintliga avlastningsytan i norra delen av området har en tydlig påverkan på hur vattnet samlas inom planområdet. Vallarna bidrar till att fördröja dagvattnet innan det når Nissan. Den yta som planerad för industriområde antas inte påverkas nämnvärt av skyfall. Framtida projektering bör dock alltid genomföras på ett sådant sätt att dagvatten vid skyfall inte når byggnader och kan färdas ytligt till närmaste recipient.



Översvämnande ytor vid nederbörd, 100-års återkomsttid. Hämtad från MSB 2025.

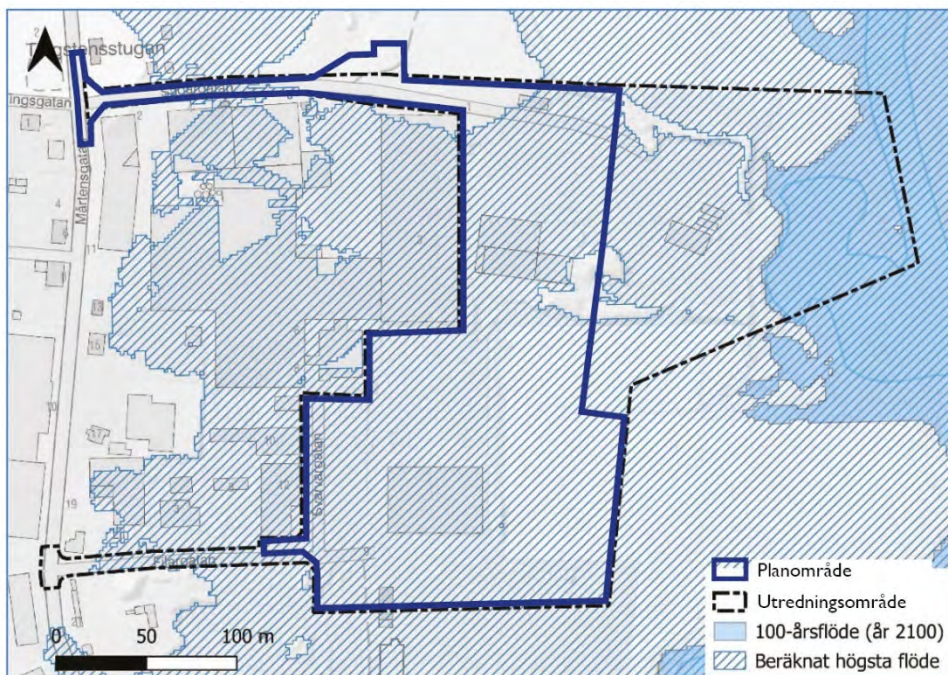
Översvämningskarteringen från myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) visar utbredningen av Nissans vattennivå vid en översvämning vid en viss återkomsttid. I bilden nedan visas utbredningen för 100-års flöde (+154,7, klimatanpassat för år 2100) och beräknat högsta flöde (+157,9). Det framgår att utredningsområdet inte riskerar att översvämmas av Nissan vid ett 100-års flöde. Även i WSP:s skyfallskartering för Gislaved framgår att området inte riskerar att översvämmas vid högsta vattenståndet vid ett 100-års regn.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av icke störande industriverksamhet, vilket medför en ökning av hårdgjorda ytor och förändrade avrinningsförhållanden. För att hantera detta regleras en yta inom kvartersmark med ö1 (Marken får endast förses med dagvattendamm inklusive uppsamling av släckvatten vid en eventuell brand.), m1 (Svackdike ska finnas.), m2 (Dagvatten ska fördröjas och renas inom användningsområdet i enlighet med kommunens dagvattenriktlinjer och beskrivningarna kring dagvattenhantering i planbeskrivningen.)

För att minska risken för översvämning vid extrem nederbörd krävs att höjdsättningen inom området utformas så att lokala lågpunkter undviks och att vatten på ett kontrollerat sätt kan ledas mot lågpunkt i verksamhetsområdets sydöstra hörn, där dagvattenanläggningarna placeras.

Flödesvägarna för ytlig avledning skapas genom höjdsättning av utredningsområdet. Detaljplanen reglerar inte specifika plushöjder. Istället ska dagvattenhantering och skydd mot översvämning säkerställas genom att ta tillvara på områdets naturliga lutning mot sydost. Det är viktigt att säkerställa att instängda områden inte uppkommer när områdets höjdsättning förändras.



Översvämnande ytor vid 100-års flöde och vid beräknat högsta flöde. Källa: MSB 2025

Konsekvenser

Med föreslagna tekniska lösningar och planbestämmelser för dagvattenhantering bedöms översvämningsrisken som låg. Utformningen är i linje med kommunens riktlinjer för klimatanpassning och skyfallshantering.

Avrinning från planområdet styrs mot anvisade lågpunkter utan att risk uppstår för att byggnader eller människor påverkas negativt, även vid

extrema väderhändelser. Då inga plushöjder regleras, måste höjdsättningen utformas i bygglovs- och projekteringskedet för att förhindra översvämning vid 100-årsregn. Generellt ska byggnader placeras på en nivå högre än anslutande gata. Kommunen är ansvarig för att säkerställa att avrinningsvägen på närliggande gator fungerar för att förebygga eventuell översvämning.

Förorenad mark

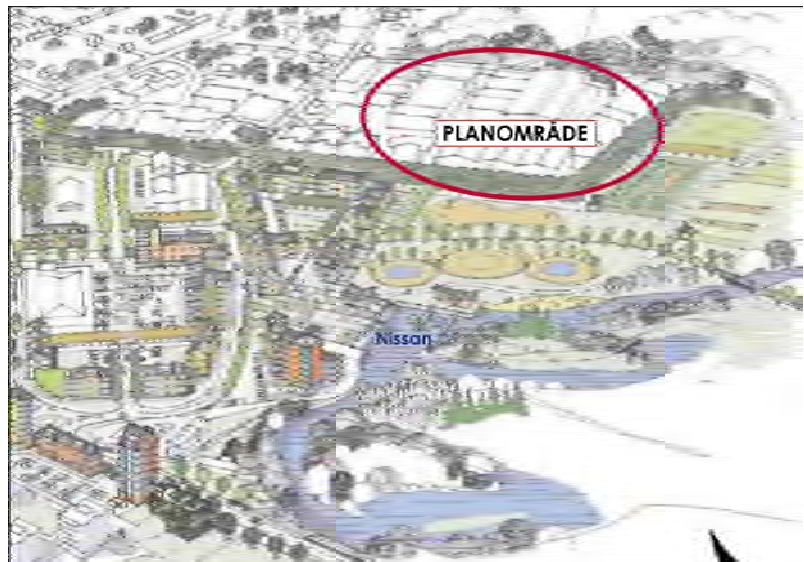
Historik

Kommunens vision "Gislaved 2040 - mötesplatsen vid Nissan" visar hur området närmast Nissan i framtiden kan utvecklas för att öka attraktionskraften. Visionen syftar till att göra området närmast, och längs med, Nissans västra strand tillgängligt för allmänheten med gång- och cykelvägar, parker, torg, olika aktiviteter och för bostadsutveckling. Som en del i denna utveckling vill kommunen möjliggöra tillgänglighet från centrum till området runt rekreationsområdet, Holmen genom att förvärva industrimarken mellan kv. Sägverket och Nissan.

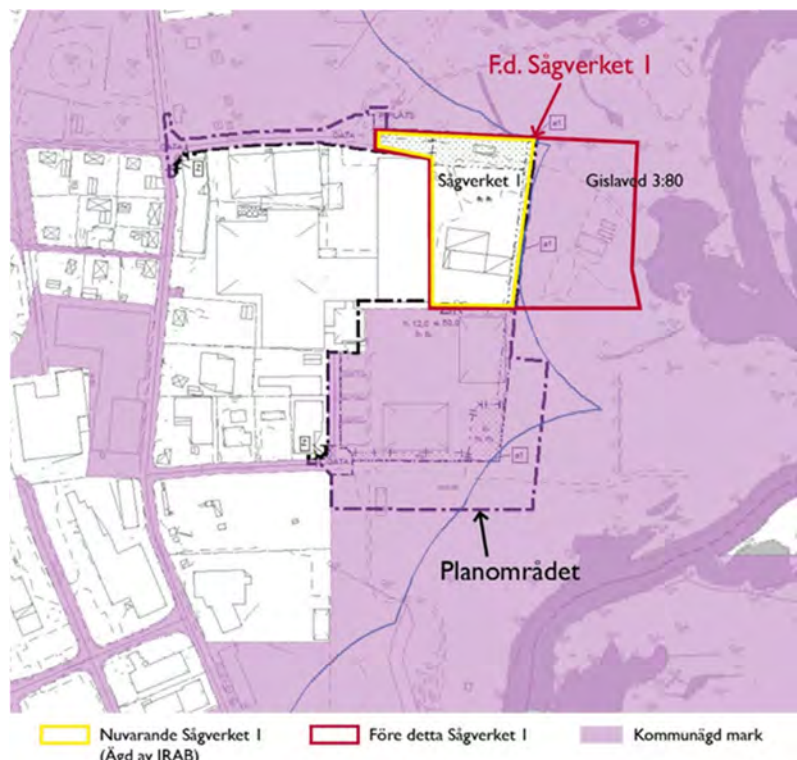
I samband med ovan nämnda arbete förvärvade kommunen år 2020 den östra delen av den tidigare fastigheten Sägverket I. Avsikten är att marken framöver ska användas för natur- eller parkändamål.

Den västra delen av fastigheten, dvs. nuvarande Sägverket I, ägs av JRAB och avfallsverksamheten drivs idag. Se bild till höger.

Eftersom Axjo har för avsikt att förvärva grannfastigheten Sägverket I efter planens laga



Visionsbild över området närmast ån Nissan (Antaget av kommunfullmäktige 2019-12-12)



Översiktsskarta för markägoförhållande

kraft, har en avsiktsförklaring om markförvärv av nuvarande Sågverket I upprättats i oktober 2024 av Axjo och JRAB.

Tidigare undersökning

Inför markförvärvet av den östra delen av den tidigare fastigheten Sågverket I (markerad i ljusblå färg på bilden för markägoförhållande) utfördes en miljöteknisk markundersökning på den hela fastigheten (f.d. Sågverket I) av Vatten och Samhällsteknik AB (VOS). Rapporterna finns i sin helhet som bilaga.

- *Rapport Miljöteknisk markundersökning Sågverket I, Gislaved, Gislaveds kommun VOS 20190215*
- *Rapport Kompletterande miljöteknisk markundersökning med avseende på PFAS med riskbedömning och åtgärdsutredning, Sågverket I, Tekniska förvaltningen, Gislaveds kommun, VOS 20210614*

Enligt undersökningar återfanns PFAS-föreningen i grundvattnet centralt inom undersökningsområdet och sedan vidare i öster mot Nissan. Det finns behov av sanering av det förorenade området. Utifrån uppmätta grundvattennivåer bedömdes grundvattenströmningen vara riktad sydost.

För den aktuella platsen bedöms det att uppumpning av förorenat grundvatten och rening med hjälp av jonbytteknik i kombination med fyto Remediering blir den mest fördelaktiga åtgärdsmetoden.



Bedömd spridning av föroreningar i grundvattnet. Orange linje anger föroreningens ungefärliga utbredning, röd linje anger s.k. hot spot.

Med tanke på att reducera risker för människa och miljö för den förorening av PFAS som föreligger inom fastigheten har kommunen tagit fram en handlingsplan för efterbehandlingsåtgärd vid f.d. Sågverket I (JRAB) med avseende på PFAS. Utgångspunkterna för efterbehandlingen ska baseras på långsiktighet och hållbarhet i syfte att skydda hälsa, miljö och naturresurser nu och i framtiden.

Uttaget ur handlingsplanen.

”Förslag till åtgärder är att genomföra en kombination av åtgärder där grundvattnet pumpas upp och behandlas först genom Surface Active Foam fraction (SAFF), som är en teknik där PFAS anrikas och avskiljs med hjälp av luft som leds genom det uppumpade grundvattnet. Detta kombineras med fytoremediering alternativt filtrering genom jonbytare. PFAS-koncentratet från SAFF kan sedan renas genom elektrolytisk oxidation alternativt destruktion genom högtemperaturförbränning. Detta bedöms i nuläge vara tekniska möjligt och bästa alternativ.”

Kommunen, i kontakt med JRAB, arbetar med en PFAS-åtgärdsutredning för att kunna påbörja upphandlingen av konsulttjänster för brunnsborrning och installation av pumpar. Tidplanen för genomförandet av saneringsarbetet i det förorenade området är för närvarande inte fastställt.

Miljöteknisk markundersökning inom planområdet

För den aktuella detaljplanen har en miljöundersökning (1) utförts för den södra delen och en provtagningsplan (2) tagits fram för den norra delen (nuvarande Sågverket I).

(1) Markundersökning för del av fastigheten, Gislaved 3:80,

*”Miljöteknisk markundersökning AXJO Plastic AB Gislaved 3:80”
(Rapport AXJO GH240617 rev 240813)*

(2) Provtagningsplan för fastigheten, Sågverket I,

*”Provtagningsplan miljöteknisk markundersökning Sågverket I, Gislaved”
(Provtagningsplan Sågverket I GH25022120)*

Båda miljörapporterna ovan har tagits fram av Vatten och Samhällsteknik AB (VOS). Nedan redovisas resultat, bedömningar och även rekommendationer för åtgärderna från de två ovanstående rapporterna.

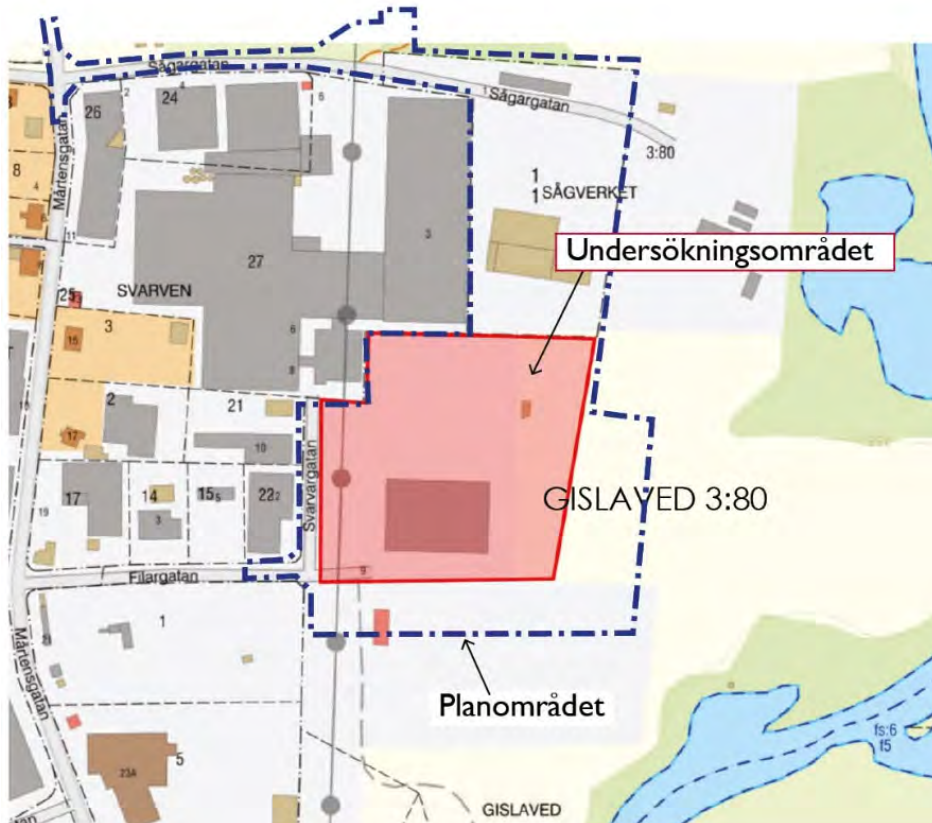
(1) Markundersökning för del av fastigheten, Gislaved 3:80

(”Miljöteknisk markundersökning AXJO Plastic AB Gislaved 3:80”)

Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) har på uppdrag av Axjo genomfört en miljöteknisk markundersökning på en del av fastigheten Gislaved 3:80, dvs. södra delen av det planerade verksamhetsområdet.

Syftet med undersökningen har varit att utreda förekomsten av föroreningar i mark och grundvatten samt eventuell spridning av föroreningar från intilliggande fastigheter inför kommande detaljplanearbete.

Utredningsområdet ligger strax utanför de centrala delarna av Gislaved som omfattas av Vision 2040 med målsättning att omvandla och utveckla Gislaveds centrum österut och söderut mot Nissan.



Karta med undersökningsområde markerat i rött.

Historisk markanvändning inom utredningsområdet

Området intill och öster om Svarvargatan har varit obebyggt fram till åtminstone 1950-talet.

På 1960-talet utfördes utfyllnadsarbete öster om Svarvargatan och en fotbollsplan anläggs. På 1970-talet fortsatte utfyllnadsarbetet öster- och söderut och delar av Nissan lades igen (utanför undersökningsområdet).

På 1970-talet uppfördes även flertal industriverksamheter inom kvarteret Svarven, väster om Svarvargatan.

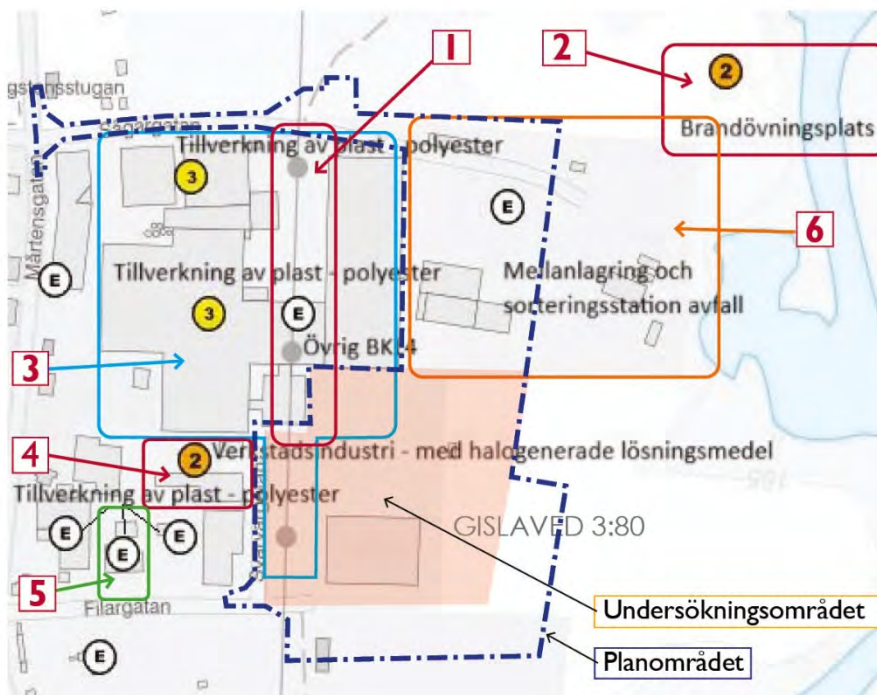
Under 2000-talet har den äldsta fotbollsplanen närmast Svarvargatan asfalterats och införlivats i Axjos verksamhetsområde. Som nämnts ovan ersattes även del av Svarvargatan till förmån för byggnader tillhörande Axjo.

En större lagerbyggnad som funnits sedan 1960-talet, brandhärjades och revs runt år 2020, samtidigt som en större lagerlokal uppfördes.

Omgivande MIFO-objekt

Inom undersökningsområdet och i undersökningsområdets närhet återfinns ett flertal fastigheter där det pågår eller har pågått verksamheter som kan haft en miljöpåverkan, s.k. MIFO-objekt. Verksamheterna som är uppmärksammade i den nationella databasen för förorenade områden, det så kallade EBH-stödet, inkluderar brandövning, mellanlagring och sortering av avfall, tillverkning av plaster, verkstadsindustri, grafisk industri och sågverk.

Eftersom detaljplanen möjliggör användning för industri- och verksamhetsändamål, har markanvändningen klassificerats som Mindre Känslig Markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer. Beskrivning om omgivande MIFO-objekt (i sex olika områdena 1 - 6 på bilden nedan) har redovisats i rapporten.



Översiktskarta med aktuella MIFO-objekt. Siffrorna motsvarar riskklass. "E" är ej riskklassad.

Resultat från analyser

Jorden:

Sammantaget har den miljötekniska undersökningen vid Axjo inom fastigheten Gislaved 3:80 inte visat på föroreningshalter över det generella riktvärdet för MKM i någon av de undersökta jordprovpunkterna. Lägre halter, under KM (Känslig Markanvändning)-riktvärden, har påvisats avseende flertalet analyserade metaller i samtliga punkter. PCB har inte kunnat

detekteras och PFAS ämnen har enbart påvisats i nivåer under de generella riktvärdena.

Grundvattnet:

Grundvattenproverna har generellt visat på låga föroreningshalter. Inga föroreningar över riktvärdena har detekterats i de undersökta grundvattenproverna. Ingen anmärkningsvärd förekomst av klorerade ämnen eller andra föroreningsämnen har kunnat påvisas i djupare jordlager.

Ingen betydande spridning av klorerade lösningsmedel eller annan förorening bedöms därmed ha förekommit i de historiska industriverksamheterna på platsen.

Bedömning och rekommendationer från miljöundersökning (I)

Sammantaget bedöms det inte finnas några miljö- eller hälsorisker som hindrar en användning av området för industri-, lager- eller kontorsändamål.

(2) Provtagningsplan för fastigheten, Sågverket I

("Provtagningsplan miljöteknisk markundersökning Sågverket I, Gislaved")

Axjo har för avsikt att nyttja marken (Sågverket I) för sin verksamhet i framtiden. För att kunna planlägga Sågverket I för verksamhets- och kontorsändamål har Gislaveds kommun krävt att Axjo ska ta fram ett bedömningsdokument om den aktuella föroreningssituationen. Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) har fått i uppdrag av Axjo att se över behovet och eventuellt ta fram en provtagningsplan för en kompletterande miljöteknisk markundersökning på fastigheten Sågverket I, det vill säga norra delen av det planerade verksamhetsområdet. I februari 2025 blev provtagningsplanen framtagen. I dokumentet redovisas om det finns behov av att framställa en ytterligare miljöteknisk markundersökning för Sågverket I eller inte.

Översiktskarta med fastigheten Sågverket I markerad i ljusblå

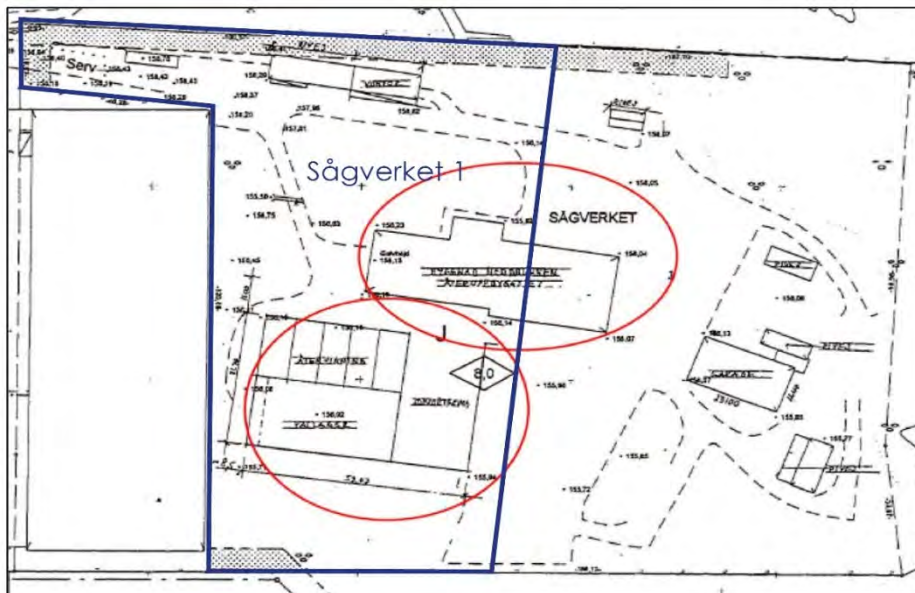


Historisk markanvändning inom utredningsområdet

Fastigheten Sägverket I har tidigare omfattat ett större markområde närmare Nissan och olika former av miljöfarlig verksamhet. Den verksamhet som bedrivits har mestadels bestått av mellanlagring av avfall. Avfallet har delvis lagrats under tak på hårdgjorda och på asfalterade ytor, åtminstone inom den delen som idag utgör Sägverket I. I södra delen av fastigheten har en vall uppförts som skydd för spridning av avfall. Farligt avfall har hanterats regelbundet inom verksamheten fram till 2017 utan invallning och tak.

Bränder

Fyra dokumenterade fall av bränder har skett (2008, 2012, 2015 och 2018) inom ramen för tidigare avfallsverksamhet.



Nybyggnadsritning från 2009. Röd markering visar tidigare bränder, byggnaden som brann 2008 är markerad centralt inom fastigheten.

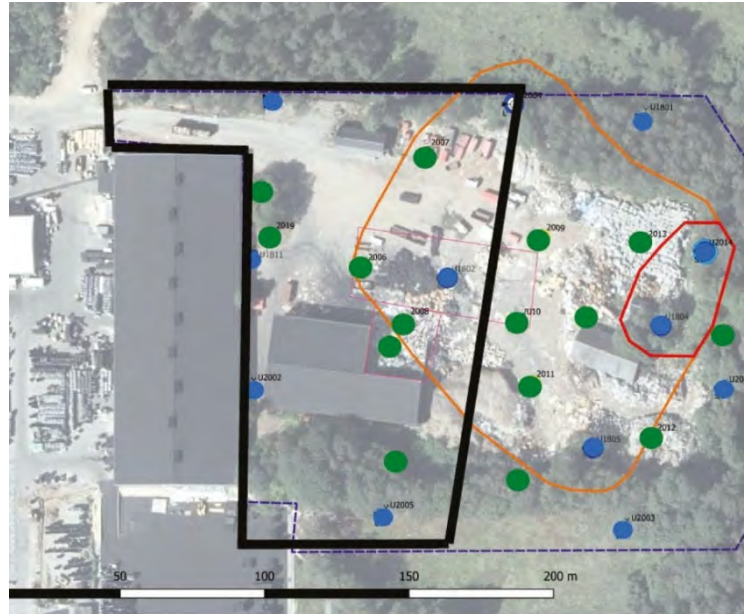
Rekommendationer och bedömning

Uttaget ur provtagningsplanen:

- Bedömningen är att den planerade markanvändningen inte föranleder någon annan rekommendation än den som tidigare lämnats vid undersökningar av Sägverket I:

”det finns inte något behov av ytterligare undersökningar eller kompletterande analys av sparade jordprover. Fyllnadsmaterialet inom den aktuella fastigheten innehåller visserligen viss del avfallsrester (plast, betong etcetera). Ur förorenings synpunkt finns dock inget behov av särskilda åtgärder med anledning härav.”

- Vad gäller den konstaterade PFAS-föroreningen i grundvattnet återfinns den till allra största del utanför och nedströms nuvarande fastighetsgräns för Sågverket I. Det finns med andra ord inte heller där något behov av ytterligare undersökningar.



Utförd provtagning. Svart linje= ung ny fastighetsgräns, grön prick= tidigare jordprovpunkt, blå prick= tidigare jord- och grundvattenprov, orange linje= tidigare bedömd avgränsning av PFAS förorening i grundvatten, röd linje=tidigare bedömd hot spot PFAS förorening i grundvatten.

- Om betongplattan som använts för förvaring av avfall ska rivras bör betongen och mark under betongplattan provtas. Bedömningen är dock att detta lämpligen utförs i samband med rivningen, det vill säga det bör inte föreligga några hinder att fortsätta med planarbetet utan ytterligare provtagning.

- Riskerna med en eventuell kvarvarande PFAS-förorening i eller under betongplattan bedöms vara små och tillräckligt utredda med tanke på resultat från den relativt omfattande jord- och grundvattenprovtagning som utförts, samt med tanke på strömningsriktningarna i området.
- Överskottsmaterial i form av fyllnadsmaterial under verksamhetsytor och i vallar bör provtas innan återanvändning i samband med framtida schaktarbete. Ytterligare provtagning i detta skede bedöms dock inte heller här som nödvändigt.

Förändring

Detaljplanen innebär att marken som är planlagd för industriändamål i detaljplanen S16 planläggs för verksamhetsändamål på den norra delen, vilket medför en minskning av den negativa och störande omgivningspåverkan.

På den södra delen av planområdet omvandlas marken som är planlagd för idrotts- och parkändamål i detaljplanen S64 till verksamhetsändamål. Planlagd parkmark i detaljplanen S16 planläggs för naturändamål.

Konsekvenser

På den norra delen av kvartersmarken som är planerad för verksamhetsändamål finns en känd PFAS-förorening i grundvattnet. Föroreningen återfinns dock till största delen utanför och nedströms nuvarande fastighetsgräns för Sågverket I, enligt den senaste provtagningsplanen från VOS. Detta bedöms inte hindra markanvändningen för industriella verksamhetsändamål inom fastigheten Sågverket I.

För att hantera risken från denna förorening på ett lämpligt sätt finns planbestämmelserna a2 och a3 på plankartan, vilka syftar till att inga markingrepp får göras utan kännedom från kommunen (miljömyndigheten). Bestämmelserna gäller inom kvartersmark för verksamhetsändamål. Detta säkerställer att grävning, schaktning och hantering av deponin genomförs i enlighet med myndighetens krav. Tillsynsmyndigheten som enligt miljöbalken ansvarar för det förorenade området, kommer att kräva åtgärder för avhjälpande eller andra skyddsåtgärder vid framtida markarbeten, oavsett hur omfattande arbetet är på fastigheten.

På den östra sidan av fastigheten Sågverket I, vilket är en del av fastigheten Gislaved 3:80 som är planerad för industriändamål i detaljplanen S64, förblir marken fortsatt förorenad av PFAS-föroreningen i grundvattnet. Enligt den senaste provtagningsplanen bedöms detta vara tillräckligt undersökt och kommunen fortsätter arbeta enligt handlingsplanen för efterbehandlingsåtgärd med att reducera risker för människa, miljö och naturresurser från den föroreningen av PFAS på den aktuella marken.

Verksamhetsbuller

Enligt miljöbalken får industrier och andra liknande typer av bullrande verksamheter inte orsaka olägenhet för människors hälsa. Buller som innebär störning som kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig, ska säkerställas genom detaljplanens regleringar.

Behovet av skyddsavstånd eller andra skyddsåtgärder i och med verksamhetsbuller bedöms med hänsyn till många faktorer så som topografi och terräng, verksamhetens art och omfattning.

Förändringar

Planen möjliggör för icke störande industriella verksamheter. Minsta avståndet mellan verksamhetsområde och närmst liggande bostadshus är cirka 120 meter. Den verksamhet AXJO planerar att expandera med skiljer sig inte från dagens verksamhet och ska inte innebära förändrade ljud eller bullernivåer. För fastigheten Sågverket I planeras det att uppföras en lagerbyggnad där lastning och lossning kommer att ske. Tanken är att detta

sker via dockningsstationer mot öster vilket borde minimera störande ljud för närliggande fastigheter.

Avstånd som reglerats med denna detaljplan utgår från ett normalfall där risker för hälsa och miljö varit styrande för bedömningen av tillräckligt avstånd. Bedömningarna är gjord med stöd av publikationen *Bättre plats för arbete* (Boverket, 1995).

Konsekvenser

Verksamheter som är speciella eller mycket störande för omgivningen, och som kräver särskilda tillstånd, bedöms som olämpliga eller på sin höjd, svårplacerade inom planerat verksamhetsområde.

Brand- och explosionsrisk

Detaljplanen ska möjliggöra en trygg och säker miljö både för personer som vistas inom området och för räddningstjänstens insatser. Kraven på tillgänglighet för utryckningsfordon och möjligheter till utrymning styrs av gällande byggregler och ska tillämpas vid bygglovs- och projekteringskedet. Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska byggnader utformas så att räddningsinsatser är möjliga och byggnaderna ska vara åtkomliga för räddningsinsatser så att räddningstjänsten kan ta sig in.

Planområdet ska utformas så att samtliga byggnader blir åtkomliga för brand- och räddningsfordon. För högre byggnader krävs särskilt att räddningsvägar med tillräcklig bredd och bärighet anordnas, i enlighet med de krav som gäller för räddningstjänstens fordon.

I samband med planens genomförande kommer även behovet av brandposter att tillgodoses inom planområdet. Placering av brandposter och utformning av räddningsvägar ska ske i samråd med räddningstjänsten i det fortsatta genomförandeskedet. Axjo följer etablerade rutiner och säkerhetskrav för hantering, lagring och intern logistik av brandfarliga varor i enlighet med Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) föreskrifter. Automatiserade lösningar används för att minimera risker och förbättra säkerheten.

Hantering av brandfarliga ämnen är tillståndspliktig och ska prövas av räddningstjänsten inför etablering. Det förutsätts att verksamheten utformas med erforderliga skyddsåtgärder så att risk för påverkan på omgivning eller närboende inte uppstår. Detta innefattar även att placering och konstruktion av förråd samt teknisk ventilation utformas enligt gällande regelverk.

Planområdet bedöms inte medföra någon oacceptabel risk för brand eller explosion. Verksamheter inom planområdet förutsätts hantera brandfarliga varor enligt gällande regelverk och med erforderliga skyddsåtgärder. Hantering är tillståndspliktig och prövas i det fortsatta genomförandet.

Hantering av släckvatten

Vid brand kan släckvatten innehålla föroreningar som riskerar att påverka mark, grundvatten och närliggande vattendrag negativt. I samband med en större brand ska inte släckvattnet ges möjlighet att nå recipient. Vattnet får inte heller avledas via spillvattenledning mot reningsverket. Vid en eventuell större brand ska släckvatten inte nå recipient eller ledas till reningsverk, utan släckvattnet ska hållas kvar på plats för att sugas upp med slamsugningsfordon och sedan transporteras vidare för destruktion.

För den föreslagna dammen enligt dagvattenutredningen antas följande:

- Branden bearbetas under 120 min utan att något släckvatten förs bort. Därefter tas lika mycket vatten bort som tillförs.
- Allt vatten som tillförs rinner till dammen. Denna parameter varierar kraftigt beroende på avdunstning, avrinningssträcka, infiltration i dammetc.
- Fem släckbilar används för arbetet med vardera en kapacitet på 5 l/s. Siffran har tagits fram efter konsultation med räddningstjänsten Gislaved - Gnosjö.
- Flödet blir 25 l/s eller 1500 l/min
- Efter 120 minuters brandbekämpning har 180 000 liter, eller 180 m³, vatten påförts.

Föreslagen dagvattendamm med en fördröjningsvolym på 320 kubikmeter är tillräcklig för att kunna magasinera den mängd släckvatten som uppkommer vid bekämpning av en brand som pågår i 120 minuter.

För att förhindra att förorenat släckvatten oavsiktligt leds ut i dagvattensystemet ska detta förses med avstängningsmöjlighet. Den bör placeras i nära anslutning till fastighetsgränsen. Fastighetsägare ansvarar för att ta fram en teknisk lösning för omhändertagande av släckvatten i samband med bygglovsprövning. I detta skede ska samråd ske mellan byggherre, kommunen och räddningstjänsten för att bedöma behovet av skyddsåtgärder samt eventuell utformning av avstängningsfunktioner.

8. Genomförandefrågor

I kapitlet redovisas det hur planen är avsedd att genomföras och vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för berörda fastighetsägare och andra som berörs av planen.

Huvudmannaskap

Gislaveds kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, vilket omfattar gator, naturmark och park. Kommunen ansvarar som huvudman för utbyggnad, drift och underhåll av dessa ytor samt för det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, byggnation och övriga åtgärder inom kvartersmark, inklusive anslutningar till kommunal infrastruktur.

Fastighetsrättsliga frågor

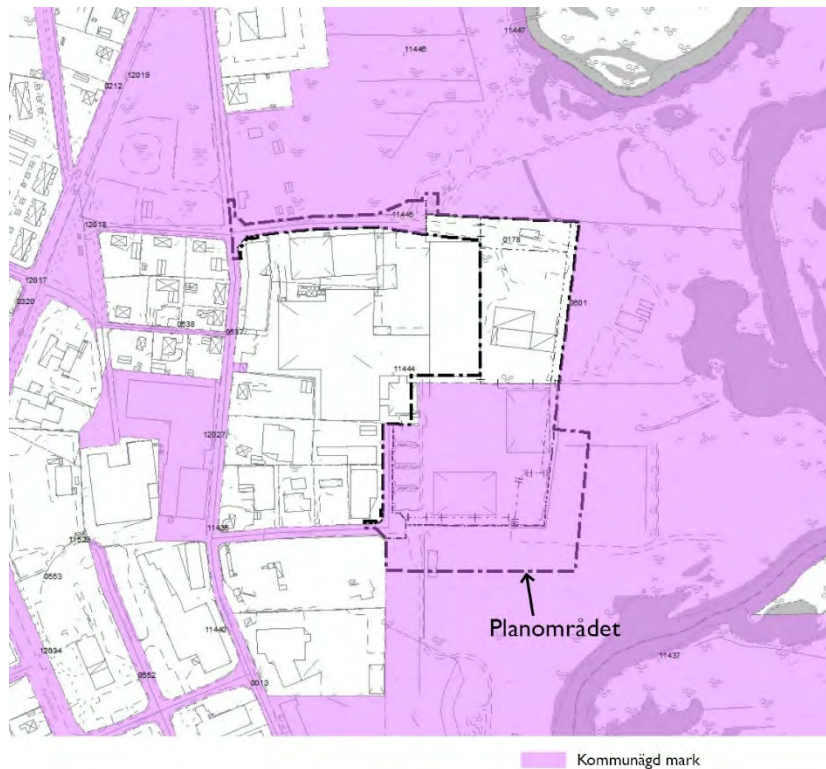
Här beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av planens genomförande avseende kommande fastighetsbildning beskrivs i följande text.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Ett led i genomförandet av detaljplanen är fastighetsbildningen. Det kan omfatta marköverföringar, klyvning eller sammanläggning av fastigheter, säkerställande av utfart, bildande av gemensamma anläggningar för parkering eller infrastruktur med mera. Fastighetsbildningsfrågor prövas av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare, ledningsinnehavare eller, i vissa fall, av kommunen.

Fastighetsbildning och reglering ska genomföras i enlighet med detaljplanens intentioner. Vid fastighetsreglering för allmän plats ansöker och bekostar kommunen lantmäteriförvaltningen. Fastighetsägare ansvarar och bekostar motsvarande åtgärder inom kvartersmark.

Planens genomförande innebär att Axjo köper kvartersmark av kommunen och JRAB, och sedan reglerar den nyköpta marken till den befintliga industrifastigheten.



Kommunägd mark
(lilatransparent yta) inom
och utanför planområdet
(svart streckad linje) i
Gislaved, oktober 2025

Fastighetsinnehav

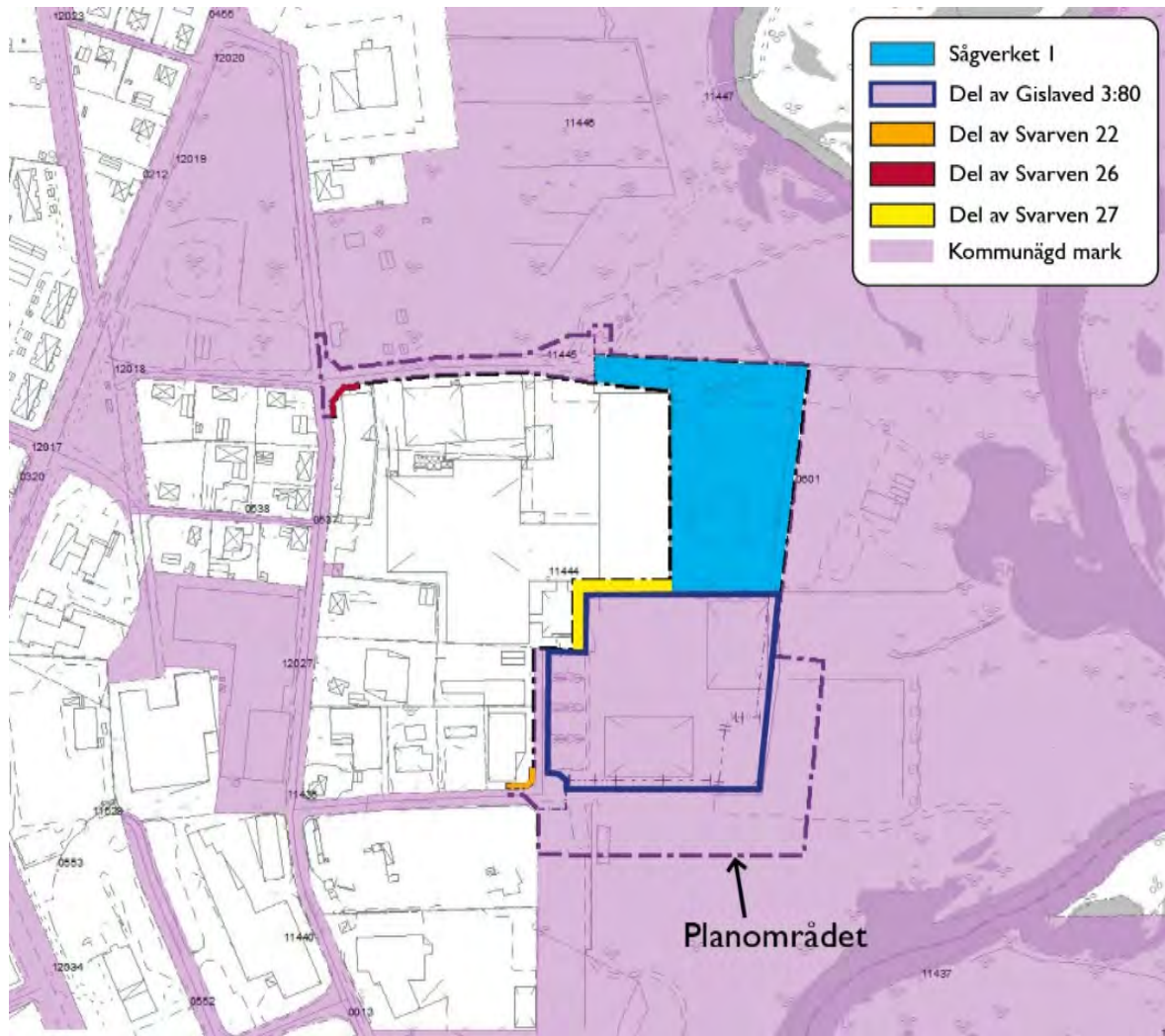
Marken inom planområdet utgörs av delar av fastigheterna Gislaved 3:80, Sågverket I samt mindre delar av Svarven 22, Svarven 26 och Svarven 27.

Fastigheten Gislaved 3:80 ägs av Gislaveds kommun. Delar av Svarven 22, Svarven 26 och Svarven 27 ägs av exploitören. Sågverket I ägs av en annan fastighetsägare. Fördelning av markinnehav inom planområdet kan utläsas i fastighetskonsekvenskartan.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande medför fastighetsrättsliga konsekvenser för ett flertal fastigheter. Nedan redovisas de huvudsakliga effekterna per berörd fastighet:

Detaljplan för del av fastigheten Gislaved 3:80 m.fl. i Gislaved



Fastighetskonsekvenskartan redovisar fastigheter som kan ändras på grund av planen. Sågverket I (i ljusblå färg) och en del av Gislaved 3:80 (kommunal mark) ska ombildas till Axjo som kvartersmark för verksamhetsändamål.

Planområdesgränsen är markerad med lilastreckad linje.

I nedan tabell redovisas vilka konsekvenser planen får för varje berörd fastighetsägare.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Gislaved 3:80	Del av fastigheten planläggs som kvartersmark för verksamhetsändamål och kan regleras till nybildade fastigheter eller eventuellt till befintliga fastigheter. Marken avses säljas till Axjo.

	Delar av fastigheten planläggs som allmän platsmark (Natur och Parkering).
Sågverket I	Den privata fastigheten planläggs som kvartersmark för verksamhetsändamål och kan regleras till befintlig fastighet.
Svarven 22	En mindre del av fastigheten planläggs som kvartersmark.
Svarven 26	En mindre del av fastigheten planläggs som kvartersmark.
Svarven 27	En mindre del av fastigheten planläggs som kvartersmark.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har fått laga kraft ska fastighetsbildning genomföras i enlighet med planens syfte. Det innefattar eventuella anpassningar av rättigheter, såsom servitut eller ledningsrätter. Fastighetsbildningen sker genom lantmäteriförrättning och bekostas av kommunen eller exploatör, beroende på marktyp och ansvarsfördelning.

Del av fastigheten Gislaved 3:80 planläggs som kvartersmark för verksamhetsändamål. Denna mark ägs idag av Gislaveds kommun och kommer att säljas. Axjo är markanvisad denna del av kvartersmarken inom planområdet.

Exploatören kommer att genomföra en fastighetsreglering av Sågverket I inom planområdet, varigenom denna fastighet regleras in i den befintliga fastigheten. För denna fastighet finns en avsiktsförklaring om markförvärv mellan parterna upprättad i oktober 2024.

Servitut och ledningsrätt

I den norra delen av planområdet finns ett befintligt avtalsservitut för utfart, vilket ska kvarstå. Det finns fyra olika arrendeställen för upplag av material, parkering och lagertält i den södra delen av planområdet.

I samband med att fastighetsindelningen förändras kan befintliga servitut och ledningsrätter behöva justeras. Det kan också bli aktuellt att upprätta nya rättigheter, särskilt för teknisk infrastruktur såsom el, tele och fjärrvärme. Dessa rättigheter säkerställs i lantmäteriförrättning och kan även regleras genom markupplåtelseavtal eller andra civilrättsliga överenskommelser.

Befintliga servitut och andra särskilda rättigheter redovisas i fastighetsförteckningen. Ansvar för att säkerställa rätt till befintliga och nya ledningar ansvarar respektive ledningsinnehavare för. Sådan rättighet kan tryggas genom ledningsrätt, avtalservitut eller andra avtal. Det förekommer även att oregistrerade rättigheter finns i form av allmänna avtalsvillkor mellan två enskilda parter. Det är ledningsägarens ansvar att kunna styrka att ledningen är säkrad genom rättighet eller avtal.

Eventuell omförhandling eller flytt av ledning utan gällande rättighet ska i första hand lösas mellan ledningshavaren och berörd fastighetsägare. Om en ledning saknar rättsligt skydd och måste flyttas, bekostas det av ledningsinnehavaren.

Tekniska frågor

Här beskrivs de delar av genomförandet av detaljplanen som avser anläggningar och infrastruktur av teknisk karaktär, däribland eventuell projektering av allmän plats.

Tekniska åtgärder

Genomförandet av detaljplanen innebär behov av flera tekniska åtgärder, särskilt kopplat till anläggning av infrastruktur för vatten och avlopp, dagvattenhantering, elförsörjning samt kommunikationer. Vissa av dessa anläggningar ska projekteras och utföras av kommunen, medan andra utförs av exploatörer eller ledningsinnehavare.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av gator, gång- och cykelvägar samt allmänt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten inom allmän plats. För dagvattenhanteringen har särskilda ytor inom kvartersmark avsatts som teknisk anläggning för fördröjning och rening. Dessa åtgärder ska utföras i enlighet med kommunens riktlinjer och de krav som framgår av dagvattenutredningen. Exploatören ansvarar att både ta fram nödvändiga underlag samt bekosta en dagvattenanläggning enligt detaljplanen.

Elförsörjning sker via Gislaveds Energi. Eldistributionen i området ska samordnas med exploatörer och dimensioneras efter verksamheternas behov. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att säkerställa tekniska lösningar, inklusive anslutningar och eventuella anläggningar för exempelvis bergvärme eller solenergi.

Alla tekniska lösningar ska utformas med hänsyn till planområdets topografi, miljöförutsättningar och de tekniska krav som följer av gällande lagstiftning och kommunala riktlinjer. Samordning mellan berörda aktörer ska ske i genomförandeskedet för att säkerställa ett ändamålsenligt och effektivt utbyggt område.

Åtgärder för att avhjälpa markföroreningarna på fastigheten Sågverket I ska utföras först. Marken återställs sedan till rimliga detaljprojekterade nivåer för framtida bebyggelse.

Dagvattenanläggningar inom planområdet ska placeras så det är skyddat för översvämning från Nissan.

Fördröjningsanläggningar ska utformas på sådant sätt så de inte medför till att markförorening sprids.

Ledningsnät för dag- och spillvatten samt markavvattning föreslås inventeras i projekteringsfasen för nytt dagvattensystem.

Markarbeten med schakt och packad fyllning bör utföras under sommarhalvåret då grundvattennivåer oftast är lägre och uttorkning av jordmassor sker.

Utbyggnad allmän plats

Gislaveds kommun ansvarar för utbyggnad, skötsel och drift av gator, gång- och cykelvägar samt naturområden som utgörs av allmän platsmark inom området. Anläggning av allmänna naturområden bekostas av kommunen.

Planen möjliggör allmän tillgång till det planerade naturområdet (30 meter bred allmän platsmark – Natur) i den södra och delvis östra delen av området, och längs Sågargatan möjliggörs placering av GC-vägen antingen på den norra eller den södra sidan.

Gatubelysning finns idag utmed befintliga gator (Sågargatan och Filargatan).

Utbyggnad vatten och avlopp

Anslutning till vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gator. Detaljplanens genomförande medför behov av utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet till nya exploateringsområden. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av huvudledningar inom allmän platsmark fram till fastighetsgräns. Utbyggnaden samordnas med övrig teknisk infrastruktur för att säkerställa en effektiv och funktionell försörjning. Inom kvartersmark är det fastighetsägarnas ansvar att anlägga och bekosta interna ledningar samt eventuella anslutningspunkter. Alla åtgärder ska utföras i enlighet med kommunens tekniska anvisningar och gällande VA-policy.

Övriga ledningar

I samband med genomförandet av detaljplanen behöver utbyggnad av övriga ledningsnät ske inom de nya exploateringsområdena. Det gäller bland annat el, tele, fiber och eventuellt fjärrvärme. För att kunna säkerställa ledningarnas exakta lägen och utformning ska samordning ske med respektive ledningsägare i god tid före genomförandet.

Ledningsdragningar ska anpassas till den planerade bebyggelsens struktur och samordnas med övrig infrastruktur för att uppnå en effektiv och hållbar teknisk försörjning. Eventuella justeringar hanteras i projekterings- och genomförandeskedet, i dialog mellan kommunen, exploatörer och ledningsföretag. Vid ändring eller flytt av befintliga ledningar för att möjliggöra exploatering är det den part som initierar åtgärden som bekostar den.

Ekonomiska frågor

Här redovisas en övergripande bedömning av de ekonomiska konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra för berörda parter.

Planekonomi

Planens genomförande genererar kostnader kopplade till arbetet med framtagande av detaljplanen, genomförandeutredningar, anläggande av dagvattensystem samt administrativa åtgärder såsom fastighetsreglering och inlösen.

Upprättandet av detaljplanen inklusive utredningar bekostas av exploatörerna. Plankostnaderna regleras i plankostnadsavtalet.

Exploatören ska svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark med användningen Z och K, inklusive anpassning mot angränsande allmän plats. Det innefattar även kostnader för lantmäteriförrättningar såsom avstyckning och fastighetsreglering, samt eventuella särskilda undersökningar som krävs inför byggnation. Dessa åtgärder ska genomföras i samråd med kommunen.

De kommunala intäkterna kommer från plankostnad och intäkter från exploatörernas anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov inom planområdet. Kostnaderna för detaljplanearbetet har istället reglerats genom en separat överenskommelse i form av plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören. För mer information, se avsnittet om Avtal.

Markförvärv

Axjo Europe AB har för avsikt att förvärva och använda grannfastigheten Sägverket I efter planens vunnit laga kraft. En avsiktsförklaring om markförvärv av den aktuella fastigheten har upprättats i oktober 2024 av Axjo och grannfastighetsägaren.

Organisatoriska frågor

Här redovisas de organisatoriska åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det omfattar även de organisatoriska konsekvenser som planens genomförande medför för berörda fastighetsägare, exploatörer och andra aktörer.

Genomförandet förutsätter att ansvarsfördelningen mellan kommunen, fastighetsägare, exploatörer och ledningsinnehavare är tydlig och följs upp i det fortsatta arbetet. För att säkerställa en fungerande process behöver samverkan ske i flera led, särskilt i fråga om teknisk försörjning, marköverlåtelse, fastighetsbildning och anläggning av allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är femton år och räknas från den dag planen får laga kraft. Under denna period får detaljplanen i regel inte ändras, ersättas eller upphävas utan särskilda skäl. Detta innebär att fastighetsägare har en tryggad rätt att genomföra åtgärder i enlighet med planen.

Om detaljplanen ändå ändras eller upphävs under genomförandetiden, och detta medför skada för fastighetsägaren, kan denne ha rätt till ersättning från kommunen. Efter att genomförandetiden har löpt ut fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller ersättas utan att någon rätt till ersättning föreligger för berörda fastighetsägare.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av samhällsutvecklingsnämnden. Planen får laga kraft tre veckor efter att den antagits, förutsatt att den inte överklagas.

Byggnation inom kvartersmark kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft, nödvändiga åtgärder genomförts och bygglov beviljats. Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark kan också inledas när detaljplanen har fått laga kraft.

Avtal

Planavtal

Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras genom ett separat planavtal mellan Gislaveds kommun och exploatören. Genom detta avtal finansieras kommunens arbete med planläggning, inklusive tillhörande utredningar och administration.

Då kostnaderna regleras genom planavtal tas ingen planavgift ut i samband med bygglov inom planområdet.

Markanvisningsavtal


Ett markanvisningsavtal finns tecknat mellan Axjo Europe AB och Gislaveds kommun. Avtalets innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med stöd av ett markanvisningsavtal beskrivs nedan.

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Axjo och Gislaveds kommun för den södra delen av planområdet (del av Gislaved 3:80). Genom avtalet har Axjo fått ensamrätt att planlägga, förbereda och exploatera området i enlighet med detaljplanens syfte och inriktning. Avtalet ger även exploatören förhandlingsrätt om förvärv av den aktuella marken. Det ungefärliga området som omfattas av markanvisningsavtalet redovisas i kartan nedan. När detaljplanen fått laga kraft ska kommun och exploatör teckna ett separat marköverlåtelseavtal som reglerar exakt utbredning av mark som överläts till exploatör.



Området med skraffering i lila färg på kartan visar det ungefärliga området som omfattas av markanvisningsavtalet.

1:1 000

 Del av Gislaved 3:80

Parternas avsikt är att avtalet ska leda till tecknande av marköverlåtelse för samma del av Gislaved 3:80. I samband med överlåtelsen regleras parternas rättigheter och skyldigheter. Markanvisningen är villkorad med följande:

- Den del av fastighet som omfattas av avtalet skall exploateras för ändamålet industri, lager, kontor.

- Kvartersmarken, enligt blivande detaljplan, ska överlåtas med äganderätt.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil skall eftersträvas i hela byggproduktionen.

Exploatören svarar för alla kontakter med kommunala och andra myndigheter, som behövs för genomförande av bebyggelsen i enlighet med ny detaljplan och detta avtal.

Exploatören bekostar detaljplanen. Separat planavtal upprättas mellan exploatören och kommunen. Utöver de kostnader som rör framtagandet av detaljplanen har exploatören åtagit sig att bekosta de utredningar och projekteringsinsatser som krävs för att möjliggöra exploatering inom planområdet. Eventuella utredningar som genomförts av exploatören under markanvisningstiden ska överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförs eller inte.

Exploatören ska själva göra sig införstådd med de föreskrifter som respektive myndighet tillämpar i samband med bygglov. Exploatören ska svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Exploatören betalar VA-anläggningsavgift samt framtida kostnader som omläggningar av ledningar, VA, el och tele som krävs för att byggnation och bruk av anläggningen. Vid bygglov betalar exploatören bygglovsavgift enligt gällande taxa till kommunen. När detaljplanen fått laga kraft upprättas ett separat marköverlåtelseavtal där kostnadsfördelningen för marken redovisas.

Avtalet beskriver även att kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning. Lantmäteriförrättningen ska betalas av exploatören.

Markanvisningen är tidsbegränsad till två år från det datum avtalet undertecknades. Förlängning av markanvisningsavtalet kan förlängas om exempelvis detaljplanen överklagas, undersökningar krävs för detaljplanen, kommunens handläggning fördröjer planprocessen eller om exploatören anger sakliga skäl för en förlängning. Kommunen får även återta markanvisningen om exploatören inte sökt bygglov inom 6 månader från att detaljplanen fått laga kraft. Väljer exploatören att avstå från att utnyttja markanvisningen meddelas detta skriftligt till tekniska förvaltningen.

Exploatören äger ingen rätt till ersättning för skador eller nedlagda kostnader till följd av att markanvisningsavtalet upphör. Exploatören äger heller ingen rätt till ersättning om exploatören och kommunen inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelsen av marken och kommunen enligt rätt återtar optionen.

9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande

I detta kapitel finns en samlad beskrivning av konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Beskrivningen är uppdelad i tre fokusområden; miljö- och hälsoaspekter, jämlikhet samt barnperspektiv.

Miljö- och hälsoaspekter

Genom detaljplanen utvecklas området till ett industriellt verksamhetsområde med hårdgjorda ytor, vilket ökar dagvattenavrinningen och föroreningsbelastningen. För att hantera detta säkerställs att dagvatten renas och fördröjs lokalt innan det når recipienten Nissan, i enlighet med kommunens riktlinjer och miljökvalitetsnormer. De beräkningar som tagits fram visar att exempelvis ett 240 meter långt svackdike (hela planområdets längd) samt en dagvattendamm med en fördröjningsvolym på 320 kubikmeter effektivt renar dagvattnet så att riktvärden inte överskrids.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Gislaved–Alabo och i närheten av Nissan. Planens utformning, inklusive dagvattenlösning, bedöms inte påverka dessa negativt. Luftkvaliteten i området är god, och trafiken förväntas inte öka till nivåer där miljökvalitetsnormer för utomhusluft riskerar att överskridas.

Genom tekniska lösningar, höjdsättning av mark och tydligt reglerade ytor för fördröjning och rening skapas förutsättningar för att uppnå kommunens klimatmål och samtidigt säkerställa människors hälsa.

Jämlikhet

Detaljplanen innebär att all tung trafik efter exploateringen ska styras till och från företaget endast via Sägargatan från den norra delen av planområdet. Personbilstrafiken kommer att ledas till och från den södra delen av planområdet via Mårtensgatan till Filargatan och Svarvargatan. Det innebär en positiv inverkan på både tryggheten och tillgängligheten inom och i anslutning till planområdet. Planen möjliggör för god gestaltning och utformning av byggnaderna och säkerställer även mark för grönska mellan industriområdet och kommande tättningsområden enligt kommunens vision, Gislaved 2040. Grönskan blir mer tillgänglig för alla verksamma inom planområdet. På så sätt kan fler ta del av de tjänster grönskan ger.

För att minska risken för otrygga platser inom planerat område behöver man se till att gator och platser som t.ex. parkeringsplatser hålls upplysta eller fria från vegetation som kan skymma sikten och därmed skapa

otrygghet. Det är också viktigt att säkerställa att gator och platser inte är lättillgängliga för obehöriga. Detaljplanen ger exploatören möjligheten att vidta åtgärder som stängsel, portar och skyltar för att minimera risken för oavsiktligt inträde av allmän trafik på industriområdet. Åtgärderna bidrar till att skapa en tydlig avgränsning vilket minskar risken för otrygghet inom området.

Barnperspektiv

Planen syftar till att möjliggöra för industriella verksamheter. I detaljplanen bedöms det att barn inte påverkas direkt av planförslaget. Även om området inte är avsett för barn finns det delar inom verksamhetsområdet där barn kan vistas på ett tryggt och säkert sätt.

Det finns naturområden i närheten som kan vara både spännande och lärorika för barn. Norr om planområdet finns en naturstig som är tillgänglig för allmänheten och som kopplas vidare till Holmens rekreationsområde. Den kulturhistoriska miljön på hembygdsgården kan även uppfattas som ett lärorikt område för barnen. Promenadrundan från Gislaveds centrum ut i naturområdet längs Nissan kan med planen göras trygg förbi industriområdet för ett barn, eftersom planen säkerställer utrymme för separat gång- och cykelväg i norra delen av planområdet. Eftersom industriområdet har nära anknytning till framtida förtättningsområden, kan det planerade naturområdet som industrifastigheten angränsar mot att ge plats för spontan barnlek.

Öster om planområdet finns ett markområde som genomgått miljötekniska undersökningar efter tidigare avfallshantering. För den aktuella delen av marken behöver tillgången för allmänheten begränsas innan åtgärderna för återställning av marken blir klara.

Idag har det aktuella området ett begränsat antal besökare, barn ännu färre. Vid ett eventuellt ökat intresse och antalet besökare i framtiden bör kommunen vidta åtgärder såsom att tillhandahålla platsinformation och informera om eventuella hälsorisker som kan finnas på platsen.

10. Motiv till detaljplanens regleringar

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen utgår från detaljplanens syfte och andra kapitel i plan- och bygglagen, förkortad PBL (SFS 2010:900).

Användning av mark och vatten

GATA Allmän platsmark, Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd för både fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Användningen inkluderar även tillhörande komplement som behövs för gatans funktion. Syftet med regleringen är att säkerställa in- och utfarter till fastigheterna inom planområdet enligt PBL 2 kap. 7 §.

NATUR Allmän platsmark, Natur

Användningen natur avser områden med friväxande grönområden som enbart sköts enligt en skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Användningen inrymmer även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning så som olika dagvattenanläggningar och anlagda gång- och cykelvägar. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk. Regleringen syftar till att säkerställa placeringen av en buffertzona som fungerar som skyddszon, bullerdämpande åtgärd och minskar påverkan på framtida närliggande bostäder enligt 2 kap. 6 § PBL.

Z Kvartersmark Verksamheter

Användningen verksamheter ska tillämpas på områden avsedda för service, lagerhållning, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel samt annan jämförbar verksamhet med begränsad påverkan på omgivningen. Användningen inkluderar även komplement till verksamheten. Syftet med regleringen är att fortsätta möjliggöra för utveckling av den verksamhet som finns idag enligt 2 kap. 3 § PBL.

K Kvartersmark Kontor

Användningen kontor avser områden för kontorsverksamhet, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Användningen omfattar även komplement till kontorsverksamheten. Syftet med regleringen är att möjliggöra för kontorsändamål inom verksamheten enligt 2 kap. 3 § PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande:

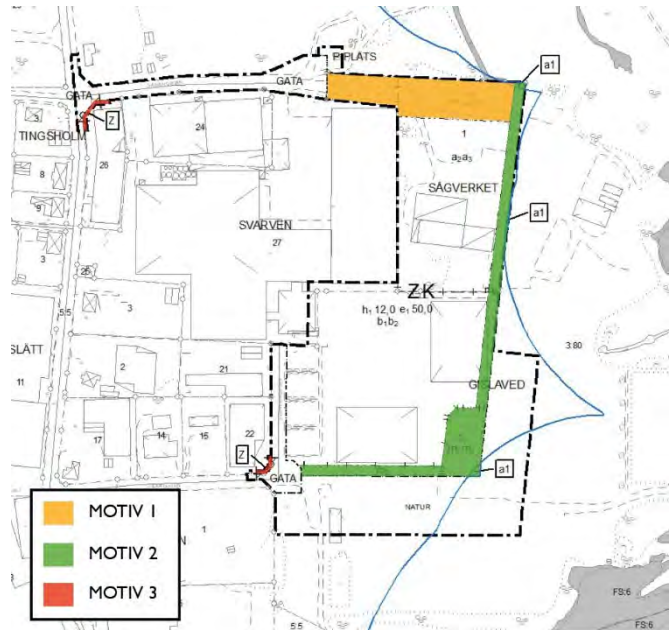
 Marken får inte förses med byggnad.

Inom planområdet regleras att marken inte får förses med byggnad. Inom dessa områden finns olika motiveringar till varför marken inte anses som lämplig för bebyggelse. I den tematiska kartan till höger redovisas vilket motiv som gäller för vilka områden.

Motiv 1: Regleringen syftar till att hålla markytan fri från bebyggelse för att möjliggöra en god trafikförsörjning enligt PBL 2 kap. 5 §.

Motiv 2: Bestämmelsen säkerställer yta för fördröjning och rening av dagvatten samt avrinningsled för översvämmade vatten vid skyfall enligt PBL 2 kap. 5 §.

Motiv 3: Regleringen syftar till att hålla markytan fri från bebyggelse med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö enligt PBL 2 kap. 5 §. För kvartersmark som angränsar till allmän platsmark syftar prickmarken till att säkerställa att byggnader inte placeras i direkt anslutning till den allmänna platsmarken, GATA.



ö₁- Marken får endast förses med dagvattendamm, inklusive uppsamling av släckvatten vid en eventuell brand

Med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande kan kommunen reglera att endast en viss typ av byggnadsverk får placeras inom ett egenskapsområde enligt PBL 2 kap. 6 §. Bestämmelsen syftar till att säkerställa dagvattendamm inom egenskapsområdet för att möjliggöra fördröjning och rening av dagvatten enligt PBL 4 kap. 12 §.

Höjd på byggnadsverk:

h₁- Högsta nockhöjd är 12,0 meter.

Nockhöjden regleras till maximalt 12 meter i syfte att passa in avseende skala och landskapsbild med resterande bebyggelse i området och bevara landskapsbilden. PBL 2 kap. 6 §.

Utnyttjandegrad:

e₁ 50,0 – Största byggnadsarea är 50,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Med bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar kommunen den maximala omfattningen av bebyggelse på kvartersmark. För kvartersmark avsedd för verksamheter och kontor är den högsta tillåtna byggnadsarean 50,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet. PBL 2 kap. 6 §.

Stängsel, utfart och annan utgång:

b₀ ∞ Utfartsförbud

Med reglering av utfart möjliggörs en säker trafiksituation vilket bidrar till en god trafikmiljö enligt PBL 4 kap. 9 §.

Upphävande av strandskydd:

a₁ – Strandskyddet är upphävt.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Inom de aktuella delarna som kommunen avser upphäva strandskyddet i den här detaljplanen bedöms det att marken är redan i anspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta i enlighet med PBL 4 kap 17 §.

Utförande:

b₁ – Källare får inte finnas.

Syftet med regleringen är att säkerställa markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till hög grundvattennivå. enligt PBL 5 § 2 kap.

b₂ – Endast 80% av markytan får hårdgöras inom användningsområdet.

Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till hög grundvattennivå. PBL 5 § 2 kap.

Villkor för startbesked:

a₂ – Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markförorening inom egenskapsytan avhjälppts. (*sekundär egenskap*)

Genom en egenskapsbestämmelse om villkor för startbesked får kommunen bestämma att startbesked för en åtgärd som innebär en ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits inom fastigheten. Detta i enlighet med PBL 4 kap 14 §.

Skydd mot störningar:

m₁ – Svackdike ska finnas.

Med bestämmelser om skydd mot störningar kan kommunen reglera möjligheten att vidta skyddsåtgärder på kvartersmark för att motverka exempelvis översvämningar. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en lämplig placering av diken för att förhindra översvämningar på kvartersmark. PBL 4 kap. 12 §.

m₂ – Dagvatten ska fördröjas och renas inom användningsområdet i enlighet med kommunens dagvattenriktlinjer och beskrivningarna kring dagvattenhantering i planbeskrivningen.

Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen på kvartersmark reglera möjligheten att utföra skyddsåtgärder för att motverka bland annat översvämning och föroreningar av vatten. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig plats för omhändertagande och fördröjning och rening av dagvatten för att motverka översvämning på kvartersmark. PBL 4 kap. 12 §.

Ändrad lovplikt:

a₃ – Marklov krävs även för schaktning eller fyllning som ändrar marknivån, oavsett omfattning. Grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. (*sekundär egenskap*)

Genom en egenskapsbestämmelse om ändrad lovplikt reglerar kommunen omfattningen av lovplikten på kvartersmark. Bestämmelsen syftar till att inga markingrepp ska göras utan kännedom från kommunens miljömyndighet som säkerställer att grävning, schaktning och lämpliga åtgärder för återställning

genomförs för att säkerställa människors hälsa i enlighet med myndighetens krav. PBL 4 kap. 15 §.

Genomförandetid:

Genomförandetiden över hela planområdet är 15 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. PBL 4 kap 21 §.



GISLAVEDS
KOMMUN

SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved

BESÖKSADRESS Storgatan | TELEFON 0371-810 00, kontaktcenter

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