

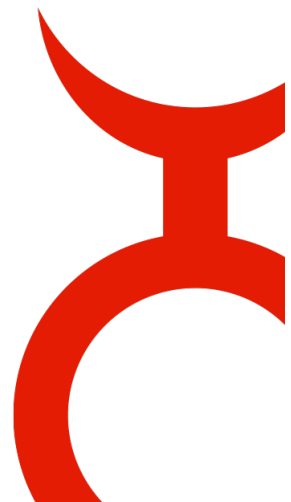


Detaljplan för del av Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Samrådshandlingar
maj 2023
Utökad förfarande
Beslutsprotokoll -
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

PLAN.2019.01
Påbörjad 2020-03-24
Laga kraft -



Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Seigo Oguni och stadsarkitekt Sven Hedlund på samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

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

kommunstyrelseförvaltningen, samhällsutvecklingsförvaltningen samt 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.

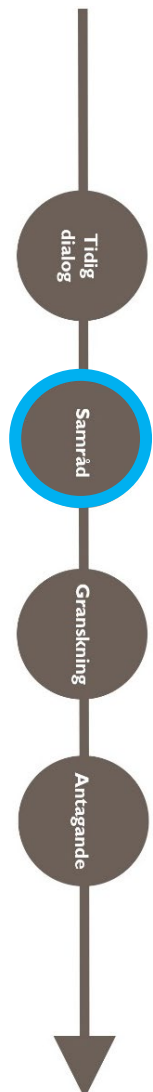
SAMRÅD Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Samhällsutvecklingsnämnden, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING Efter samrådet sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. 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 kommunen.

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
1. Handlingar.....	5
2. Sammanfattning av detaljplanen	10
3. Planens syfte och huvuddrag.....	11
4. Genomförandetid.....	11
5. Ställningstaganden	11
Översiktsplaner	11
Detaljplaner	14
Riksintressen.....	15
Mellankommunala intressen.....	15
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken.....	15
Vattenskyddsområde	16
Strandskydd.....	16
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	20
Natur.....	20
Geotekniska förhållanden.....	22
Fornlämningar, kulturminnen och särskild värdefull kulturhistorisk miljö.....	25
Bebyggelse.....	25
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning.....	34
7. Miljö, hälsa och säkerhet.....	40
Miljökvalitetsnormer	40
Översvämningsrisker	45
Förorenad mark.....	48
Sol- och skuggförhållanden.....	51
Brandrisk och verksamhetsbuller	53
Farligt gods	53
8. Genomförandefrågor	54
Huvudmannaskap.....	54
Organisatoriska frågor	54
Ekonomiska frågor.....	55
Tekniska frågor.....	57
Fastighetsrättsliga frågor	58
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande	61
Miljö- och hälsoaspekter.....	61
Jämlikhet och rekreativa- samt social aspekter.....	62
Barnperspektiv.....	62
10. Detaljplanens regleringar	63

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 ÖPI 6

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

Planområdet omfattas av kommunens fördjupade översiktsplan för Gislaved, antagen 2011 (Kf §122) och reviderad 2015- (Kf § 76). I fördjupningens mark- och vattenanvändningskarta är området utpekade som bostadsområde och närrekreationsområde.

Kommunfullmäktige beslutade december 2019 att godkänna beställning av detaljplan för del av Smålandia 2.0 i Gislaved, vilket innebär att området som idag är utpekade som närrekreationsområde istället pekas ut som handelsområde.

Efter aktualitetsprövning beslutade kommunfullmäktige, den 27 februari 2020 att FÖP för Gislaveds tätort är inaktuell i vissa delar (Kf § 19).

Gällande detaljplaner m.m.

S16 Stadsplan för Gyllenfors municipalsamhället i Anderstorps socken (1937)

S69 Ändring av stadsplanen för kvarteret Friden m.fl. (1960)

S75 Ändring av stadsplanen för kvarteret Åviken m.fl. (1960)

S159 Ändring och utvidgning av del av stadsplanen för Gislaveds samhälle (1982)

S205 Detaljplan för Gislaved 2:105 m.fl. Norra Infarten i Gislaved (2007)

S217 Detaljplan för del av kvarteret Ängsdal, Smålandiagatan i Gislaved (2013)

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Utredningar

Här listas och beskrivs de utredningar som legat till underlag för detaljplanen.

Översiktlig geoteknisk undersökning (inkl. hydrologi och markradon)

Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB har 2021-08-31 tagit fram en geoteknisk undersökning för att kontrollera jordens geotekniska egenskaper och grundvattenförhållande samt markens radonhalt.

Västra delen, handelsområde

För att göra området byggbart krävs att vatten avleds på ett fungerande sätt. Eventuellt kan en viss höjning av marknivån krävas jämfört med nuvarande nivå beroende på var grundvattennivå hamnar efter dikningsåtgärder. Grundläggning av lättare hallar bedöms preliminärt kunna ske på mark. Mer detaljerade undersökningar utförs i samband med projektering av nya byggnader för att bestämma förfaranden vid grundläggningar.

Östra delen, bostadsområde

Uppfyllningar bör utföras med packad friktionsjord i lägen för planerade byggnader och gator så det blir möjligt att grundlägga utan att förstärkningsåtgärder krävs. Det kan bli aktuellt att leda vatten från västra delen genom det här området. Mot bakgrund av förekommande sand och befintlig växtlighet bedöms stabiliteten god med nuvarande förhållande. Om marken fylls upp vid planerad byggnation kommer stabiliteten bli bättre.

Radon

Marken klassas som lågradonmark. I dag rekommenderas generellt att byggnation anpassas till att marken utgörs av normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande.

Bullerutredning, Smålandia 2, Gislaveds kommun

ÅF-Infrastructure AB (Efterklang) har utrett hur närliggande vägar och ökad trafikallsträng påverkar detaljplansområdet ur bullersynpunkt.

Planerade bostäder klarar de krav som ställs för Smålandia för trafikbuller mot fasad, såvida villor längs med Norra Nissastigen nyttjar tyst sida.

Befintliga hus längs med planerad gata i detaljplansområde klarar samtliga riktvärden som ställs.

Dagvatten- och skyfallsutredning, Detaljplan för del av fastigheten, Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved

ÅF-Infrastructure AB (AFRY) har tagit fram en dagvattenutredning (2022-08-19) som undersöker befintliga och framtida flöden som kommer av detaljplanen, konsekvenser av skyfall samt hantering av föroreningar i dagvattnet. Utredningen ger förslag på lösningar som fungerar med kända förutsättningar för planområdet.

Dagvatten från handelsområde föreslås ledas till en dagvattendamm, längs gatan genom planområdet föreslås svackdiken och för att fördröja dagvatten inom bostadsområde föreslås torra dammar/biofilter. Föreslagna fördröjningsåtgärder bidrar även med rening av dagvatten. Samtliga föroreningar minskar i både koncentration och mängd efter rening.

Diket passerar en trumma under en gång- och cykelväg inom området samt en trumma under Norra Nissastigen ut ur planområdet. Detta dike bör behållas då det har naturvärden som är viktiga att bevara.

De planerade bostadsområdena är till stor del placerade i dessa lågpunkter, även gatan genom området passerar lågpunkterna. För att inte byggnader ska ta skada vid skyfall samt att framkomligheten på gator ska begränsas måste lågpunkterna byggas bort där nya vägar och byggnader planeras. En principiell höjdsättning av de områden som påverkas av befintliga lågpunkter har gjorts.

Enligt MSB:s översvämningskartering (2021) utmed Nissan innebär ett klimatanpassat 100-årsflöde ingen risk för att planområdet ska drabbas av översvämning.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Gislaved 2:29 m.fl. (Smålandia 2.0)

Vatten och Samhällsteknik AB har 2022-06-30 bedömt risker med föroreningar i mark inom planområdet för fastigheten, Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved på uppdrag av Gislaveds kommun.

Sammantaget har den miljötekniska undersökningen vid Smålandia 2.0 inte påvisat några föroreningshalter i jord och sediment över använda riktvärden/bedömningsgrunder. Rester av bekämpningsmedel har påträffats dels i f.d. banvallen, samt dels inom fastighet Ängsdal I. Halterna är dock så pass låga att de inte bedöms utgöra någon risk för varken människor, djur eller markmiljön.

Utifrån nu utförd undersökning samt fotodokumentation från grävning av fjärrvärme 2014 har inga kablar påträffats i banvallen. Sammantaget bedöms föroreningsnivån i banvallen vara låg utifrån utförd miljöteknisk markundersökning.

I nuläget bedöms inga ytterligare undersökningar eller åtgärder vara nödvändiga för planerad markanvändning med huvudsakligen handel och bostäder. Vid framtida schaktning inom undersökningsområdet bör dock okulär kontroll av schaktmassor utföras, utom i orörd skogs- mark, då endast ett fåtal provpunkter undersökts och potentiell risk finns att föroreningar kan ha missats.

Naturvärdesbedömning (NIV), naturvärdesbedömning och groddjursinventering för detaljplan Smålandia 2.0

Calluna AB utfört en naturvärdesinventering juli 2020 av ett skogsområde vid Smålandia i Gislaveds kommun. Calluna AB rekommenderade även att en groddjursinventering genomförs under våren 2021 eftersom lämpliga habitat i form av sumpskogar, diken och vattendrag påträffats vid fältinventeringen. Då pekades det ut fyra områden med påtagliga värden och tre områden med visst naturvärde.

Miljöenheten på Gislaveds kommun har gjort en naturvärdesbedömning, 11 mars 2020 för att begränsa de områden som Calluna AB pekat ut med påtagliga naturvärden och bedöma vilka av de områden som är extra värdefulla.

Utifrån rekommendation i Calluna ABs naturvärdesinventering utförde Miljöenheten på Gislaveds kommun en groddjursinventering under våren 2021 i de blöta och sumpiga delarna av inventeringsområdet för att kunna säkerställa eller utesluta eventuella groddjursförekomster.

Inga groddjur observerades, varken under dag- eller kvällsbesök på området. Det är inte uteslutet att vattendragen under gynnsamma år kan besökas av groddjur, men området bedöms inte ha höga värden.

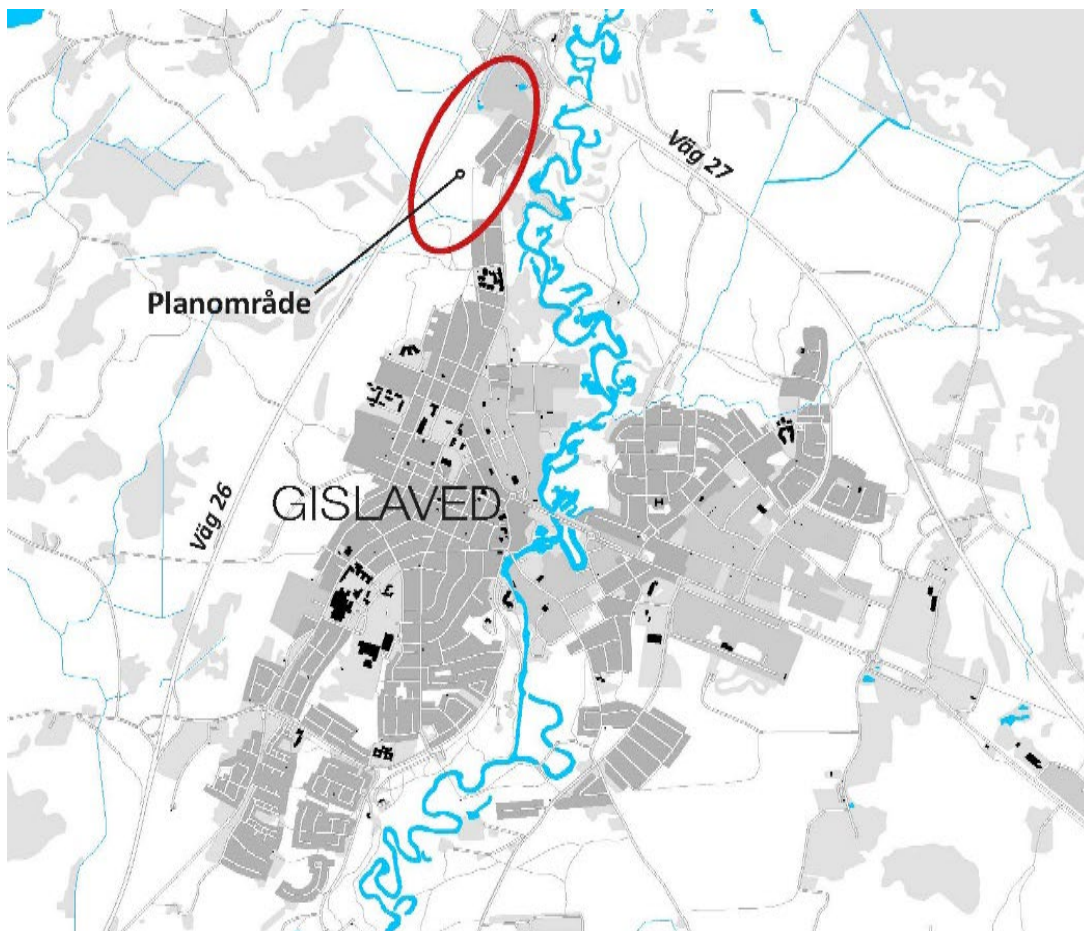
Detaljplan för del av Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved



Gislaveds kommun - Gislaved



Flygfoto över planområdet från sydost



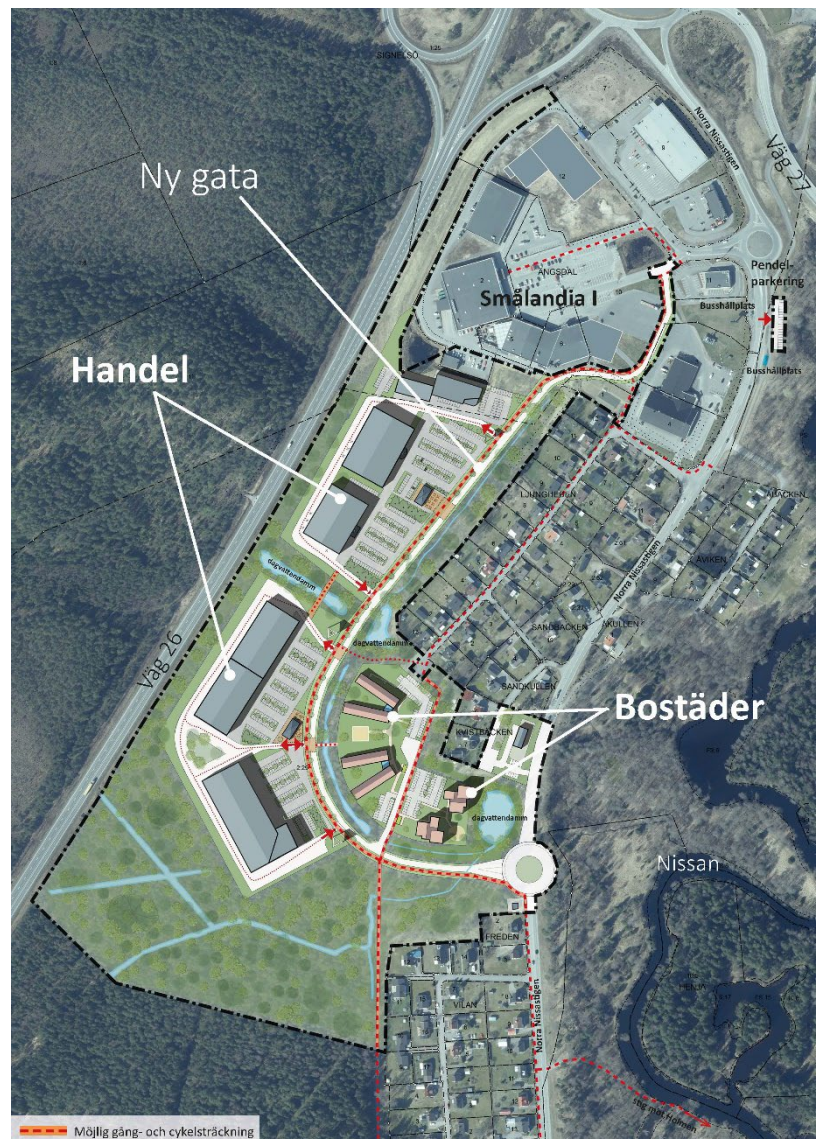
Lokalisering av planområdet i en tätortsöversikt – Gislaved

2. Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i norra delen av Gislaveds tätort, mellan väg 26 och Norra Nissastigen. Planområdet utgör cirka 20 ha mark. Planens syfte är att marken söder om befintligt handelsområde vid Smålandia ska planläggas för handel. Handelsområdet ska sträcka sig söder ut längs väg 26. Området i sydost som gränsar till befintlig bostads bebyggelse planläggs för bostäder. Utökningen av ytan på befintlig pendelparkering (andra sidan av Norra Nissastigen) prövas också genom detaljplanprocessen.

Planförslaget medger byggrätter med cirka 7,2 ha för handelsändamål och cirka 1.6 ha för bostadsändamål. Planförslaget medger anläggning av en kommunal gata genom området för att klara en bra angöring till och från planområdet. Anslutning från den nya kommunala gatan till Norra Nissastigen kommer att ske antingen via en cirkulationsplats eller en T-korsning för en välordnad och säker trafikföring förbi det föreslagna handelsområdet. Del av marken (vid Nissan) omfattas av strandskydd.

I förslaget har stor hänsyn tagit till att öka tillgängligheten till området för såväl gående, cyklister som för bilister med ambitionen att skapa en välfungerande samt attraktiv stadsmiljö som upplevs trygg och säker.



Illustrationsbild, förslag till möjlig markanvändning

3. Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att marken söder om befintligt handelsområde, Smålandia ska planläggas för handel. Handelsområdet ska sträcka sig söder ut längs väg 26. Området i sydost som gränsar till befintlig bostads bebyggelse planläggs för bostäder. För att klara en bra angoring till och från planområdet anläggs en kommunal gata genom området, från Norra Nissastigen i söder till befintligt handelsområde Smålandia i norr. För att kunna angöra planområdet från Norra Nissastigen kommer antingen en trevägskorsning eller en cirkulationsplats att anläggas. Genom området finns befintlig cykelväg, som kompletteras med ytterligare sträckning.

Utökningen av ytan på befintlig pendelparkering på andra sidan av Norra Nissastigen kommer också att prövas och säkerställas.

Planen upprättas med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planförslaget är av betydande intresse för allmänheten men antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden och möjlighet finns för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningskedet. Planen antas av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun.

4. Genomförandetid

Innan genomförandetiden börjar löpa för detaljplanen, får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförandetiden börjar löpa och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja med undantag från andra stycket i 4 kap. 39 § Plan- och bygglagen.

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

5. Ställningstaganden

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

Översiktsplaner

Planområdet omfattas av övergripande strategisk planering:

- Gislaveds kommuns översiktsplan, antagen 2016.
- Fördjupning av översiktsplan för Gislaved, antagen 2011 (Reviderad 2015).
- Beslut av Kommunfullmäktige (Protokoll, Kf §167, 2019-12-12)
- Granskningsförslag av ny fördjupning av översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp

I strategisk planering redovisas uppskattade samhällsbehov och den politiska viljan kring de stora dragen hur kommunens mark- och vattenanvändning ska utvecklas.

I den kommunomfattande översiktsplan (ÖP16) redovisas den norra delen av planområdet som ett område med grundvattentillgångar. Den nordöstra delen av planområdet utmed Nissan är utpekad för Riksintresse, naturvård. För att kunna ge förutsättningar för handels- och bostadsutveckling inom planområdet behöver olika hänsynstagande ske vid planering.

I gällande FÖP (fördjupningen av översiktsplanen för Gislaved från 2011) redovisas grönområden som när den togs fram ansågs ha en stor betydelse för människors hälsa, djur- och växtliv, där det nya handelsområdet föreslås.

Området söder om det befintliga bostadsområdet Rödjan närmast Norra Nissastigen anger FÖP:en som utredningsområde för bostäder vilket stämmer överens med inriktningen för en detaljplan. Inriktningen i förslaget till ny detaljplan strider delvis mot den gällande fördjupningen av översiktsplanen för Gislaved antagen av kommunfullmäktige 2011-06-20.

Kommunfullmäktige beslutade 2019-12-12 att godkänna beställning av detaljplan för del av Smålandia 2.0 i Gislaved vilket innebär att området som idag är utpekad som närreklamationsområde istället pekas ut som handelsområde. Ställningstaganden vid kommunfullmäktiges beslut beskrivs nedan,

- En planläggning av området för handel- och bostadsområde och att förtäta området med bostäder är viktigt och ligger i linje med kommunfullmäktiges mål om att tillföra 800 nya bostäder i kommunen fram till år 2030. En viktig del för Gislaveds tätorters utveckling är också att utveckla handel. Det skapar möjligheter till arbete vilket också bidrar till integration. Den nya markanvändningen och framtida etableringar måste ses med hänsyn till de befintliga förutsättningarna och inriktningar i kommunplan och planeringsdirektiv.

I gällande översiktsplan ÖPI6, antagen av kommunfullmäktige framgår i ett ställningstagande att Anderstorp och Gislaved ska samplaneras och det konkretiseras i den här fördjupningen av översiktsplanen.

I aktualitetsprövning februari 2020 beslutade kommunfullmäktige att FÖP för Gislaved och FÖP för Anderstorp är delvis inaktuella. Förslaget till ny fördjupning av översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp är nu under arbete inför antagande av kommunfullmäktige. Den här fördjupningen för Gislaved och Anderstorp kommer att ersätta de två tidigare fördjupningarna för respektive ort.

I denna föreslås den västra delen av planområdet för verksamhet som externhandel, restauranger. Verksamhetsområdet kräver en utbyggd av både kommunikationer samt teknisk infrastruktur.

Riktlinjer för utveckling:

- Möjliggöra angöring till området för olika trafikslag.
- Säkerställa sammanhängande gång- och cykelstråket till Hestra.
- Säkerställa acceptabla nivåer från trafikbuller för befintlig bostadsbebyggelse.
- Områdets slutliga användning, utformning och omfattning prövas genom detaljplaneläggning.

I förslaget till ny FÖP för Gislaved och Anderstorp föreslås den östra delen av planområdet som nytt område för villor, parhus och flerbostadshus med närhet till handelsområdet Smålandia.

Riktlinjer för utveckling:

- Placering och utformning av bostäder ska planeras för maximalt 4 våningar.
- Området bedöms kunna inrymma både lägenheter och villatomter.
- Uppförandet av en ny gata i anslutning till Norra Nissastigen kan komma att innebära en ny trafiklösning.

I samband med framtagande av den här detaljplanen, har några utredningar upprättats inom planområdet när det gäller hantering av dagvatten, trafikbuller, naturvärde, eventuella risker med föroreningar i mark och geoteknik.

Detaljplaner

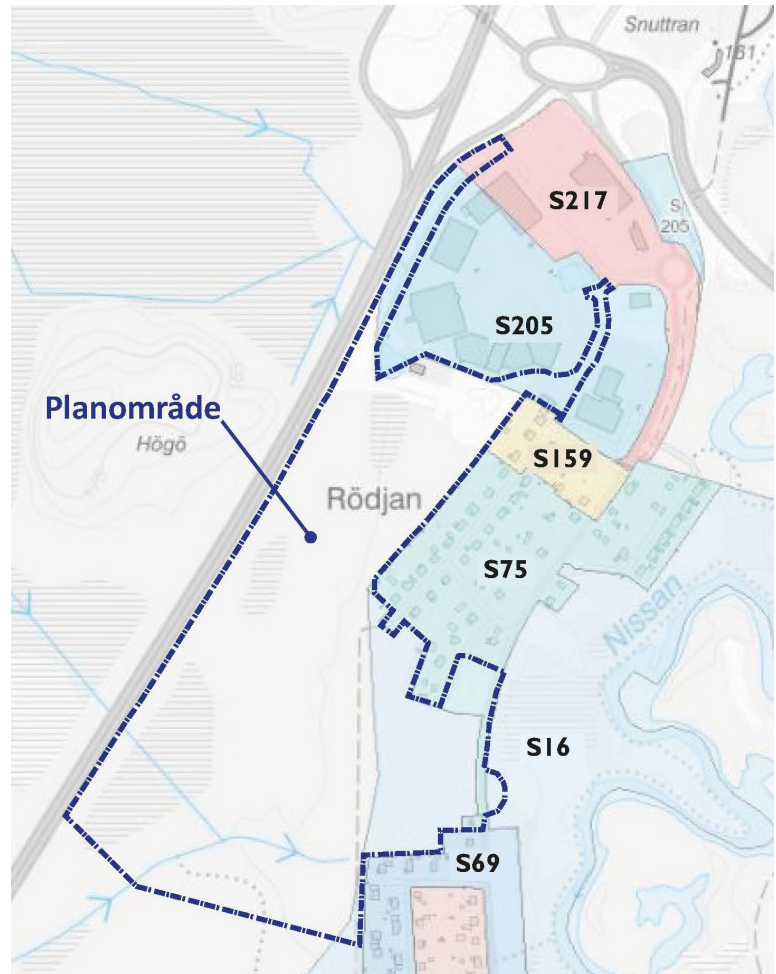
Största delen av planområdet utmed väg 26, är idag inte planlagd. I norra delen av området berörs detaljplan S 205 (antagen 2007). Området som berörs är planlagt för handel och kontor och har medtagits inom planområdet för att kunna ändra nuvarande markanvändning till allmän platsmark (gata och natur) och säkerställa markens lämplighet för detta användningsändamål.

I öster berörs i begränsad omfattning två gällande stadsplaner (S 75, antagen 1960 och S159, antagen 1982). I S75 är marken till största delen planlagd för bostäder men en yta i sydöstra delen av befintlig detaljplan är planlagd för garageändamål. Den delen har medtagits inom planområdet för att kunna ändra nuvarande markanvändning till kvartersmark för handels- och centrumändamål.

I sydöstra delen av planområdet berörs stadsplan S 16 (upprättad 1940). Området som berörs utpekad för parkändamål. Den delen har medtagits inom planområdet för att kunna ändra nuvarande markanvändning till kvartersmark för bostadsändamål och delvis till allmän platsmark (natur, park och gata).

På andra sidan Norra Nissastigen berörs detaljplan S 217 (antagen 2013). Området som berörs är idag planlagt för huvudgata och har medtagits inom planområdet för att möjliggöra utvidgning av befintlig pendelparkering.

Möjligheten att etablera handels- och bostadsområde söder om befintligt handelsområde ska utredas i detaljplan. Den befintliga slänten med grönytan mellan väg 26 och befintlig Smålandia handelsområdet har medtagits inom planområdet för att kunna ändra nuvarande markanvändning (handel och kontor) till allmän platsmark (natur). För den delen har kommunen intention att sköta och underhålla som grönyta med växter på attraktivt och hållbart sätt i framtiden.



Sammanställning av gällande detaljplaner

Riksintressen

Riksintressen är områden som beskrivs och följer 3 kap och 4 kap i miljöbalken. Det är den nationella myndighetens ansvar att peka ut vilka områden som är klassad som riksintresse.

Trafikkommunikation

Riksväg 26, även kallad Nissastigen, är belägen utmed planområdet i väster och utgör en viktig förbindelse mellan de inre delarna av södra Sverige och västkusten. Den sträcker sig från Halmstad till Mora. Vägen är av riksintresse för kommunikation. Detta riksintresse har byggandsfria områden på 30 meter från vägområdeskant.

Den östra delen av planområdet utmed Nissan är utpekad för Riksintresse, naturvård. Nissan rinner fram i en tydlig ravin öster om planområdet. Nissans meanderformer är av riksintresse ur geologisk synpunkt. Ån har ett opåverkat flodlopp med ett geologiskt ännu levande landskap. Ravinens sidor och botten med åfåra, meandrar och korvsjöar får inte förändras genom bebyggelse, schaktning eller fyllning.

Nissan är även utpekad riksintresse, med syfte att bevara dess värdefulla meandrar, korvsjöar och nipor (erosionsbranter). Dessa värden är kopplat till marken allra närmast ån samt spår av tidigare meandersystem. Den buffertzonen som är tilltagen för att skydda värdefull mark är cirka 100 meter. Dessa 100 meter slutar vid gamla riksväg 26 idag Norra Nissastigen med tillhörande förlängning norrut.

Mellankommunala intressen

Det mellankommunala intresset omfattar främst fortsatt transport av varor och människor på väg 26 och 27.

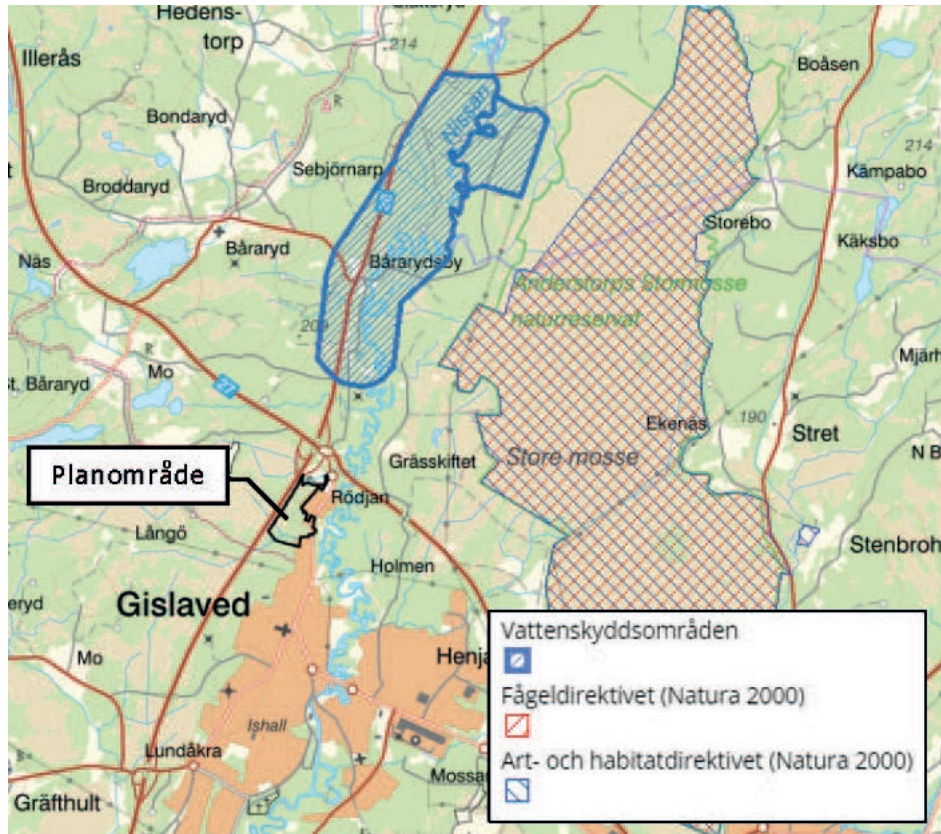
Nissan utgör ett mellankommunalt intresse för uppströms och nedströms liggande kommuner utmed ån. Det mellankommunala intresset omfattar främst intresseområdena naturmiljö, rekreation och turism. För nedströms kommuner utgör även vattenkvaliteten ett intresseområde.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten.

Vattenskyddsområde

Kommunens sekundära skyddszon av vattenskyddsområde ligger med ett avstånd av cirka 1000 m från norra gränsen av det aktuella planområdet.



Skyddade områden

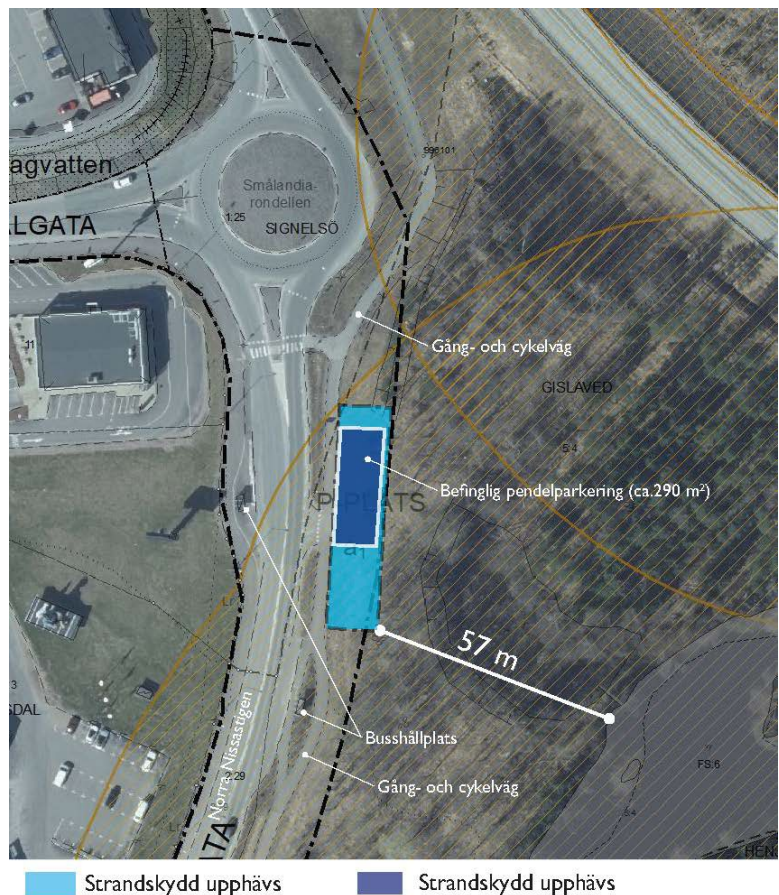
Strandskydd

Ett område med en bredd på 100 meter från Nissans strandkant, både mot vattnet och in över land, är reglerat med strandskydd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom de föreslagna delarna av allmän platsmark som är avsatta för utvidgning av befintlig pendelparkering och del av ny cirkulationsplats utmed Norra Nissastigen.

Inom del av planområdet är strandskyddet upphävt enligt detaljplan S217 men strandskyddet återinträder vid ny planläggning, vilket innebär att strandskyddet i nedan delar måste upphävas med stöd av planbestämmelse i denna detaljplan.

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Den befintliga pendelparkeringen som ligger öster om Norra Nissastigen slutar 20 meter från Norra Nissastigens östra asfaltskant och har därefter en 56 meter bred skogskorridor mot ån Nissan. Den befintliga pendelparkeringen som idag finns öster om det befintliga handelsområdet är väl använd och ofta fullbelagd. Kommunen anser att det är rimligt att utvidgning av pendelparkeringen kommer att ske i angränsat läge.



Planförslaget innebär utökning av pendelparkeringen med en yta på cirka 330 kvm och hela ytan för pendelparkeringen planläggs för P-PLATS (allmän platsmark). Strandskyddet där anses kunna upphävas med hänvisning till skälet att marken för den befintliga pendelparkeringen redan är inanspråktagen på så sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte eftersom växtlivet som ämnas skyddas redan begränsats (18 c § skäl 1).

En utökning av parkeringen behövs för att använda befintlig in- och utfart och utvidga en pågående trafikverksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området eftersom läget har betydelse i o med intilliggande gång- och cykelväg samt busshällplatser. Parkeringen bedöms medverka till en positiv utveckling genom samresande och ge långsiktiga fördelar för samhället. (18 c § skäl 4).

Dessa skäl i kombination med det faktum att allmän platsmark fortfarande säkerställer allmänhetens tillträde till området (strandskyddets syfte 1) samt att marken inte påverkar livsvillkoren för det vattennära växt- och djurlivet (strandskyddets syfte 2) möjliggör upphävandet av strandskyddet.

En exploatering öster om Norra Nissastigen och inom riksintresset ska ske med stor försiktighet. Den pendelparkering som planeras har en bredd på 12 meter och avståndet från detaljplanegräns till det närmast synliga naturvärdet (en sluttning som tyder på gammal strandkant) är 10 meter.

Konsekvenserna av ovanstående beslut bedöms vara ringa. Varken riksintressets värden eller strandskyddets syften bedöms inskränkas.

Planförslaget innebär även anläggning av en ny cirkulationsplats utmed Norra Nissastigen i söder. Enligt planförslaget planläggs hela ytan för en ny cirkulationsplats som "GATA" (allmän platsmark) och den delen som strandskyddet anses kunna upphävas är cirka 140 kvm och det finns en bred skogskorridor mot vattnet mellan östra kanten av den föreslagna cirkulationsplatsen och Nissan med ett avstånd om cirka 97 meter.

Strandskyddet där anses kunna upphävas med hänvisning till skälet att en cirkulationsplats medför till förbättring av ett angeläget allmänt intresse eftersom den bedöms medverka till en positiv utveckling genom att ge god framkomlighet och en hastighetsdämpande effekt. (18 c § skäl 6)

Den aktuella markytan som strandskyddet anses kunna upphävas är idag naturmark med växter och föreslås lämnas som naturmark för att hantera dagvatten inom allmän platsmark och inte asfalteras. I plankarta angiven allmän platsmark, GATA, säkerställer allmänhetens tillträde till området. Inte heller bedöms samt att livsvillkoren försämras för det vattennära växt- och djurlivet. Riksintresset bedöms inte påverkas av ett sådant intrång, mer än att en ringa del av buffertzonen från de skyddade värdena tas i anspråk för annat allmänt intresse.



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.

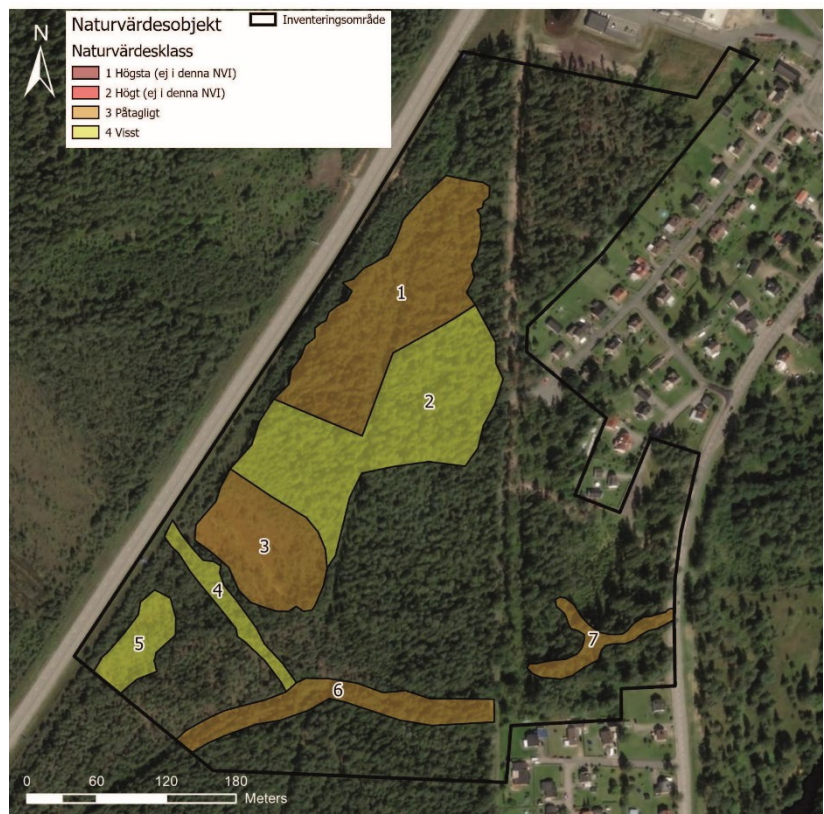
Natur

Planområdet gränsar till riksväg 26 i väst, befintlig bostadsområde och Norra Nissastigen i öst, befintligt handelsområde i norr och naturmark i söder. Området består till största delen av blandskog, som domineras av tall men med inslag av gran, björk, asp m.m. på nivåer mellan +157 och +163. Diagonalt genom området löper f.d. järnvägen som idag används som gång- och cykelväg. Området är delvis relativt låglänt. Söder om planområdet finns några små diken som av vattnar skogsområdet och även av vattnar markområde väster om väg 26. Diket leder vattnet vidare mot Nissan i öster. In- och utfarten vid Norra Nissastigen ligger inom naturvårdsområde för Nissan.

Naturvärdesinventering (NVI) har utförts av Calluna AB, ”Lindén, A-S. (2020).

Områden **1, 3, 6 och 7** (naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde) registrerades dels i den fuktiga till blöta sumpskogen i nordväst med allmänna förekomster av död ved samt med tallar som börjar bli äldre. Dels på den större myrmarken i sydvästra delen med fuktig till blöt mark med senvuxna tallar samt i vattendragen som rinner genom de södra och sydöstra delarna.

Område **2, 4 och 5** (naturvärdesklass 4 - visst naturvärde) består av en skogsbrukspräglad barrblandskog med inslag av



Karta för naturvärdesobjekten och naturvärdesklass från Calluna ABs inventering

äldre tall och död ved i väst, en mindre, skogbevuxen myr i sydväst med senvuxna, klenta tallar och ett grävt dike med lite vatten som börjar få naturliga strukturer i väst.

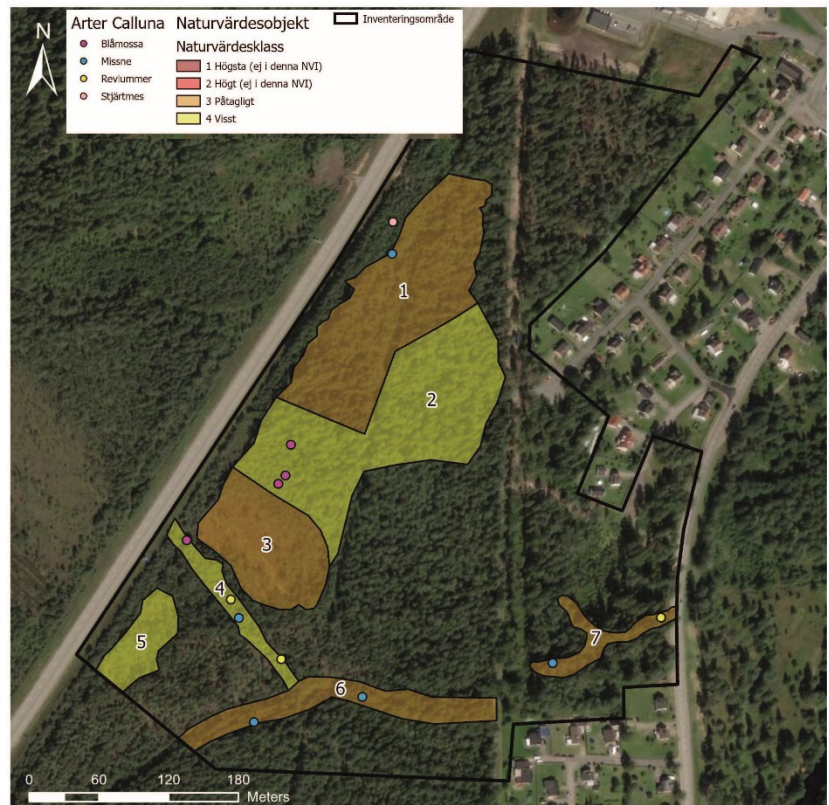
Karaktären hos de områden som bedömts ha lågt naturvärde kan beskrivas som ungskogar av tall, björk och gran, brukade barrskogar samt grävda diken med liten eller ingen vattenförekomst.

Vid Calluna ABs fältinventering noterades fyra relevanta naturvårdsarter. I kartbilden till höger redovisas de naturvårdsarter som påträffades. Enligt art- och habitatdirektivet har arten, "revlumner" ett sådant unionsintresse att insamling i naturen och exploatering kan bli föremål för särskilda förvaltningsåtgärder.

Enligt 9 § artskyddsförordningen är det förbjudet att,

- gräva eller dra upp exemplar av växter med rötterna, och
- plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål.

Dispens kan sökas hos länsstyrelsen innan den aktuella exploateringen som påverkar revlumner kommer ske.



Karta för naturvärdesobjekten med artfynd från Calluna ABs inventering.

Förändring

Området kommer att planläggas för handel, bostäder och naturmark. Stora delar av skogsmarken förvandlas till område för kvartersmark med butiker, parkeringar och gator och kommer därmed att hårdgöras. Eventuellt kan viss höjning av marknivån krävas jämfört med nuvarande nivå beroende på var grundvattennivån hamnar efter dikningsåtgärder. Marken som planläggs för bostäder behöver fyllas upp till en nivå som överensstämmer med

närliggande bebyggelse. Nya gator samt kvartersmark anpassas efter lågpunkter och naturvärden.

Konsekvens

När området fylls upp minskar risken betydligt för att vatten ska samlas inom området vid stora nederbördsmängder. Grundvattennivån kan komma att sänkas och mer ytvatten måste tas om hand i dammar för att inte avledas snabbare till Nissan. Området kommer att bli trevligt med stora inslag av dammar och öppna diken. Estetiskt innebär förändringen att naturområdet utmed väg 26 övergår till handelsområde innehållande byggnader, gator och parkeringar. Minskad grönyta innebär också minskad infiltrationsförmåga för dagvatten och de små ekologiska värden som en grönyta av denna storlek ger försvinner, men många arter kan sprida sig via luften eller genom befintlig/befintliga vattentrummor under vägen. Avbaningsmassorna kommer att placeras i lågpunkter och förstärka vissa höjdpunkter. För att bevara biologisk mångfald, konnektivitet och möjlighet till spridning av arter inom området kommer den befintliga vatten- och naturmiljön i södra delen av planområdet att bevaras i möjligaste mån. Även ur klimatpåverkans synvinkel är det en fördel att behålla marken där fortsättningsvis fuktigt och blöt. Föreslagna marken för natur- och parkändamål kommer att skötas som allmän platsmark enligt kommunens skötselplan.

För att kunna säkerställa eller utesluta eventuella groddjursförekomster rekommenderade Calluna i rapporten att en groddjursinventering skulle utföras under våren 2021 i de blöta och sumpiga delarna av inventeringsområdet.

Inventering av naturvårdsobjekt nr 1, 4, 6 och 7 (se figur 1) pekades särskilt ut då eventuella groddjursförekomster skulle kunna höja det bedömda naturvärdet av dessa platser.

Resultat:

Inga groddjur observerades, varken under dag- eller kvällsbesök på området. Området bedöms framförallt ha ett värde i att vara spridningsväg mellan den stora mossmarken väster om väg 26 och Nissan.



Område 1, 4, 6 och 7 utpekades i naturvärdesinventering som områden som borde undersökas vidare för groddjur. Område A, B och C var områden där det fanns lugnare vatten och som besöktes under kvällstid.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. (2020-08-31 Arb.nr. 2020107)

Utdraget ur utredningen:

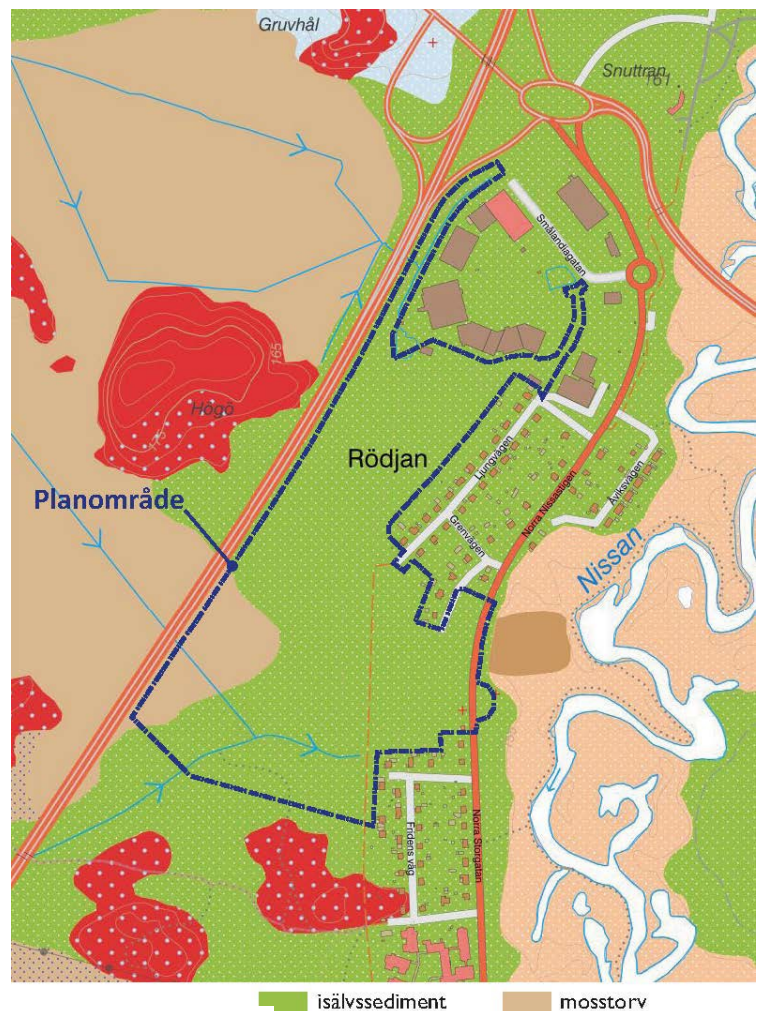
Västra delen, handelsområde

För att göra området byggbart krävs att vatten avleds på ett fungerande sätt. Ett avskärande dike utmed väg 26 skulle ta hand om vattnet som strömmar in i området från mossmarken väster om väg 26. Vattnet som samlas upp i diket kan sedan ledas runt genom området öster ut till Nissan, antingen i öppet dike/kanal eller en väl dimensionerad kulvert.

För grundläggning av byggnader grävs all ytlig jord bort och ersätts med skiktvis packad friktionsjord. Eventuellt kan viss höjning av marknivån krävas jämfört med nuvarande nivå beroende på var grundvattennivån hamnar efter dikningsåtgärder. Grundläggning av lättare hallar bedöms preliminärt kunna ske på mark. För tyngre byggnader kan grundläggning av bärande byggnadsdelar utföras på pålar. Mer detaljerade undersökningar utförs i samband med projektering av nya byggnader för att bestämma förfarande vid grundläggningar.

I sydvästra delen finns ett mossparti där torvdjupet är drygt 2,5 meter. För att göra denna del byggbar krävs att all torv grävs bort och ersätts med packad sprängsten och friktionsjord. Ett alternativ är att lämna denna del som ett våtmarksinslag i området.

Eftersom terrängen är tämligen flack inom området och jorden till stor del utgörs av sand bedöms stabiliteten vara god både vid nuvarande förhållande och med planerad byggnation.



SGU jordartskarta.

Östra delen, bostadsområde

Terrängen som idag utgörs av skogbevuxen svacka bör fyllas upp så att nytt bostadsområde ansluter på ett naturligt sätt mot befintliga områden i norr och söder samt Norra Nissastigen i öster.

Innan fyllning görs bör ytliga humusskikt grävas bort samt eventuella fyllningar som kan förekomma i området. I området där varviga skikt med torv och sand förekommer bör undersökning göras för att kartlägga utbredningen av dessa jordskikt. Utfyllningen bör göras med packad friktionsjord i planerade lägen för byggnader och gator så det blir möjligt att grundlägga utan att förstärkningsåtgärder krävs. Fyllningen bör dokumenteras och kontrolleras så att erforderlig packningsgrad uppnås.

Bostadshus kan grundläggas på packad fyllning och dimensioneras utgående från packningsgraden som erhålls vid fyllningen.

Det kan bli aktuellt att leda vatten från västra delen genom området. Vattnet kan ledas i väl dimensionerad kulvert genom området som förläggs på mark som inte är känslig för erosion om ledningar går sönder (på bra avstånd från byggnader). Ny kulvert under Norra Nissastigen kan behövas beroende på vilken kapacitet den har i nuläget.

Mot bakgrund av förekommande sand och befintlig växtlighet bedöms stabiliteten god med nuvarande förhållanden. Om marken fylls upp vid planerad byggnation kommer stabiliteten bli bättre.”

Bedömning:

Kommunen bedömer generellt att marken är lämplig för ändamålet om ovanstående rekommenderade åtgärder utförs.

Radon

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

Utdraget ur geoteknisk undersökning (2020-08-31 Arb.nr. 2020107):

Radonmätning är utförda i 4 punkter inom planerat bostadsområde i öster. Resultaten visar på halter mellan 2 och 6 kBqm³ jordluft. Med dessa halter i sand klassas marken som lågradonmark.

Utförda mätningar visar på lågradonmark. I dag rekommenderas generellt att byggnation anpassas till att marken utförs av normalradonmark. Åtgärder vid normalradonmark är radonskyddande utförande. Detta hanteras i samband med bygglovsskedet.

Fornlämningar, kulturminnen och särskild värdefull kulturhistorisk miljö

Inom området finns inte några kända fornlämningar. I samband med framtagandet av detaljplanen (februari 2020) gjordes en översiktlig granskning av en antikvarie från Länsstyrelsen i Jönköping. Summan av kardemumman var att Länsstyrelsen inte heller kommer att ställa något krav på arkeologisk utredning inför detaljplanen.

Enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen finns skyldighet för arbetsföretagaren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.

Bebyggelse

Planområdet utgör del av norra utkanten av Gislaveds tätort. Gislaveds centrum ligger cirka 2,5 kilometer söderut från planområdet. Inom området finns vid nuvarande Smålandia flera butiker med livsmedels- och sällanköpsvarorförsäljning samt restauranger m.m.



Flygfoto från nordväst över planområdet och dess omland

Förutsättningar

En planläggning av området för handel- och bostadsområde och att förtäta området med bostäder är viktigt och ligger i linje med kommunfullmäktiges mål om att tillföra 800 nya bostäder i kommunen fram till år 2030. Enligt gällande fördjupad översiktsplan för Gislaved (2011) är området söder om det befintliga bostadsområdet Rödjan närmast Norra Nissastigen utpekad som utredningsområde för bostäder vilket stämmer överens med inriktningen för detaljplaneförslaget.

En annan viktig del för tätortens utveckling i Gislaveds kommun är att utveckla handel. Det skapar naturliga möten och samband oss emellan samt

möjligheter till arbete vilket också bidrar till integration. En positiv utveckling av handeln är nödvändig för en god och långsikt hållbar samhällsplanering. Den nya markanvändningen och framtida etableringar måste ses med hänsyn till de befintliga förutsättningarna och inriktningar i kommunens plan. Kommunfullmäktige, Gislaveds kommun beslutade 2019-12-12 att området som var utpekade som närreklamationsområde i den gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Gislaved pekade ut istället som handelsområde.

Hänsyn till medborgarnas behov av både samhällsservice och kommersiell service är två viktiga allmänna intressen enligt Plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadskultur och gestaltning

Befintligt Smålandia handelsområdet har blivit ett viktigt landmärke för de som passerar Gislaved på någon av vägarna 26 och 27. Det utgör porten till Gislaved från norr och väster idag. Ambitionen är att kommande byggnader ska kunna ge ett intryck av ett homogent och genomtänkt miljö med god arkitektur till både närboende och besökare till området. Parkeringsytor bör utformas med omsorg så att man inte bara skapar stora asfaltsytor.

Det ska vara enkelt och tryggt att röra sig i området och mötas på de allmänna platserna. Kvartersstrukturen ska möjliggöra att man enkelt kan mötas på handelsområdet, i parkerna och i de gemensamma naturområdena. Detaljplanen vill skapa ett varierat stadslandskap genom att anlägga en ny lokal gata som försörjer bil-, gång- och cykeltrafiken i

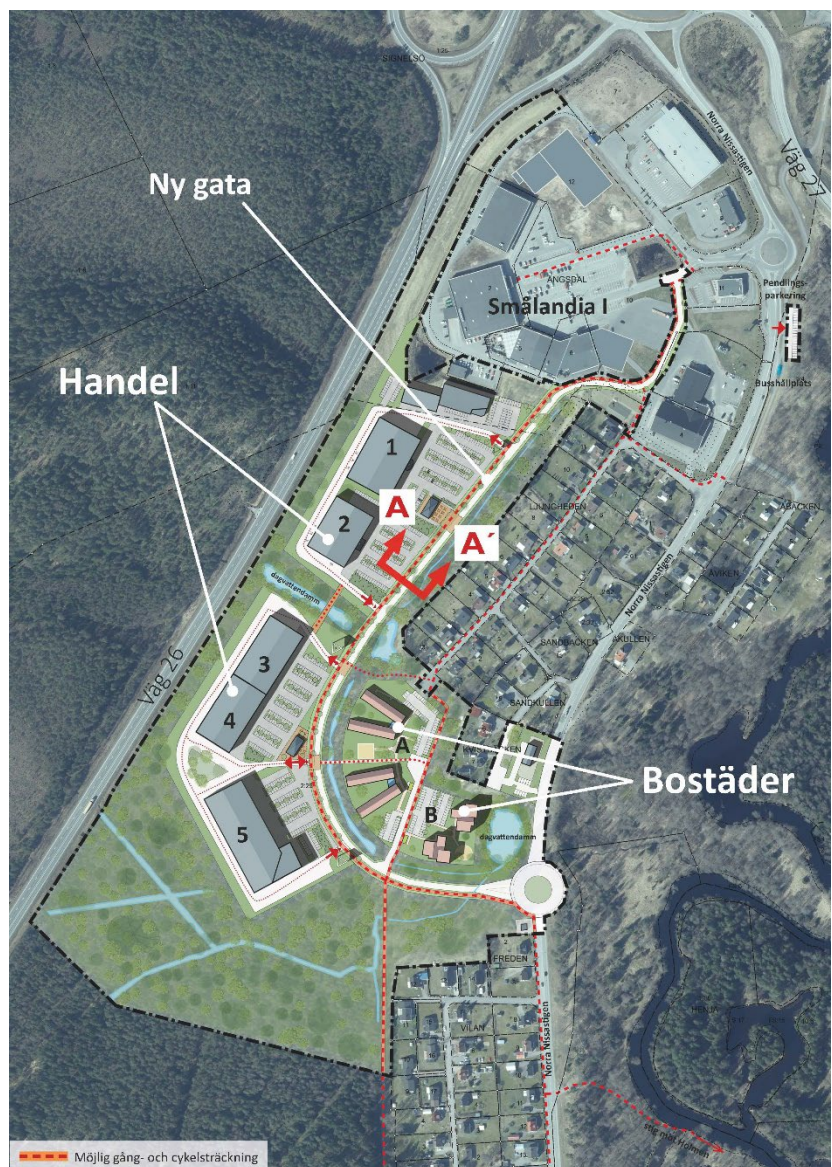
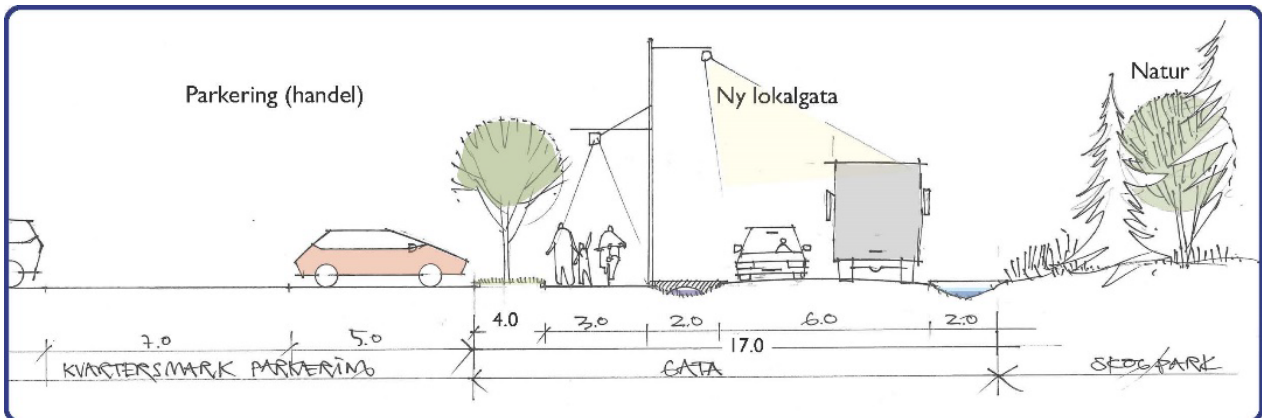


Illustration för möjlig markanvändning inom planområdet

kombination med nya handelsbyggnader, gröna ytor med växtlighet samt en varierande byggnadshöjd och exploateringsgrad på nya bostäder.



Sektionsbild A-A'

Det är också viktigt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Då området ligger längs med riksväg 26 bör gestaltning och byggnaderna vara genomtänkta och väl utformade med god färg, form och materialverkan. Även utemiljön bör utformas för att vara tilltalande och representativ. Längs med väg 26 kommer ett område med naturmark med lämplig växtlighet läggas för att möjliggöra anläggning av dike för dagvattenhantering.

Det rekommenderas att man vid byggnation använder förnyelsebara, återvinningsbara och hållbara byggnadsmaterial. På lång och kort sikt kan utsläpp av koldioxid reduceras genom val av material med låg miljöbelastning och genom energieffektiva konstruktioner. Trä är ett mångsidigt råmaterial och kan i många sammanhang ersätta andra byggnadsmaterial och ge samma funktionalitet.

Skyltningen inom området ska vara sammanhållen och bidra till en god helhetsverkan. Skyltutformningen bör vara enhetlig avseende storlek, utformning samt hur skyltarna belyses. Blinkande och/eller bildväxlande skyltar kan upplevas störande och utgöra en trafikfara och ska helst undvikas då området ligger i direkt anslutning till väg 26.

Mer detaljerade frågor kring gestaltningen av området kommer att hanteras i samband med kommande bygglov.

Förändringar och konsekvenser

I planområdets östra del planläggs marken för bostadsändamål (B) och detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i varierande våningsantal. Detaljplanen tillåter exploateringsgrad på högst 80 % och 130 % bruttoarea (BTA utgör sammanlagd area av alla våningsplan i en

byggnad) av fastighetsarean inom användningsområdet. Detaljplanen möjliggör en högsta nockhöjd på 14 meter i den västra delen och 26 meter i den östra delen. De nya bostäderna angörs via den nyplanerade lokalgatan inom området.

I den västra delen av planområdet utmed riksväg 26 planläggs marken för handelsändamål (H). När det gäller handelsbegrepp avser detta all form av handel, det vill säga stora som små butiker inom allt från dagligvaror till sällanköpsvaror. Detaljplanen tillåter en exploateringsgrad på högst 30 % bruttoarea (BTA) av fastighetsarean inom användningsområdet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter. En exploatering av området förutsätter att man kan klara ytor för kundtrafik, lastning/lossning av gods samt parkering för anställda och kunder. Det förutsätts dock att man i samband med bygglov kan redovisa att man kan lösa övriga funktioner.

Avsikten är att den nya lokalgatan ska fungera som en ”stadsgata”, där nya bostäder möter handelsområde samt att träd, grönska och vattendrag får stor utrymme, både inom kvartersmark och allmän platsmark för att bidra till områdets stadsmässiga kvalitet och karaktär.

Den nya anslutningspunkten utmed Norra Nissastigen, i form av en cirkulationsplats, bör utformas som en välkomnande port till området, gärna med en utformning som tydligt stämmer med ortens karaktär.

Området kommer att bli belastat med ett ökat antal transporter. Ökade bullernivåer kommer att påverka bostadsmiljön i Rödjanområdet, speciellt i och med lastning och lossning av varor samt hårdgörning av mark.

Kommunen anser att allmänna gång- och cykelvägar ska finnas till och från planområdet och fortsätter arbeta med utbyggnad och utveckling av GC-vägnätet.

Tillgänglighet

En ny byggnad samt tillbyggnader eller ändringar i befintliga byggnader ska enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighetsaspekter för allmän platsmark och kvartersmark bevakas i samband med bygglovsprövning. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar. Nivåskillnader inom planområdet behöver tas i åtanke.

Tillgängligheten för olika sorters trafikanter så som bilister, fotgängare och cyklister är relativt bra i det befintliga bostads- och handelsområdet. Området ligger strategiskt bra för godstrafik då både riksväg 26 och riksväg 27 finns lätt tillgängliga.

Gång- och cykelvägar finns från centrala Gislaved och ut till området. Med den planerade byggnationen blir befintliga GC-vägar/stråk betydande för en bra och hållbar utveckling av området. Att välja cykel som transportmedel ska vara enkelt och säkert.

Trygghet och säkerhet

Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskynda platser och siktskymmande vegetation tas bort samt att bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse. I anslutning till större delen av grönstråket som finns området möjliggörs även för en gång- och cykelväg, vilket skulle innebära att det blir tryggt och säkert att flytta sig inom planområdet.

Gator och trafik

Trafikinфраstruktur

Planområdet angränsar till i väster av riksväg 26 (Nissastigen) och i öster av kommunal gata, Norra Nissastigen. Inom området kommer en ny lokalgata (förslaget namn, Ängsdalsgatan) att placeras, vilket innebär att den nya gatan skär igenom planområdet centralt och ansluter från Smålandiagatan i norr till Norra Nissastigen i öster. Både skyddade och oskyddade trafikanter förekommer på gata.

Riksväg 26 går parallellt med planområdet i nordost-sydvästlig riktning. 2018 uppmättes årsdygnstrafiken (ÅDT) på väg 26 till ca.4800 fordon per dygn varav cirka 18 % var tung trafik.

Norra Nissastigen är en lokalgata som går igenom Gislaveds centrum i söder och möter riksväg 27 i norr. Gatan är trafikerade med ca.6000 fordon/dygn 2021.

I Gislaveds tätort gäller hastighetsbegränsningen 40 km/h. Dock är Norra Nissastigen, som är huvudgata för att försörja planområdet, reglerad med 60 km/tim i dagsläget.

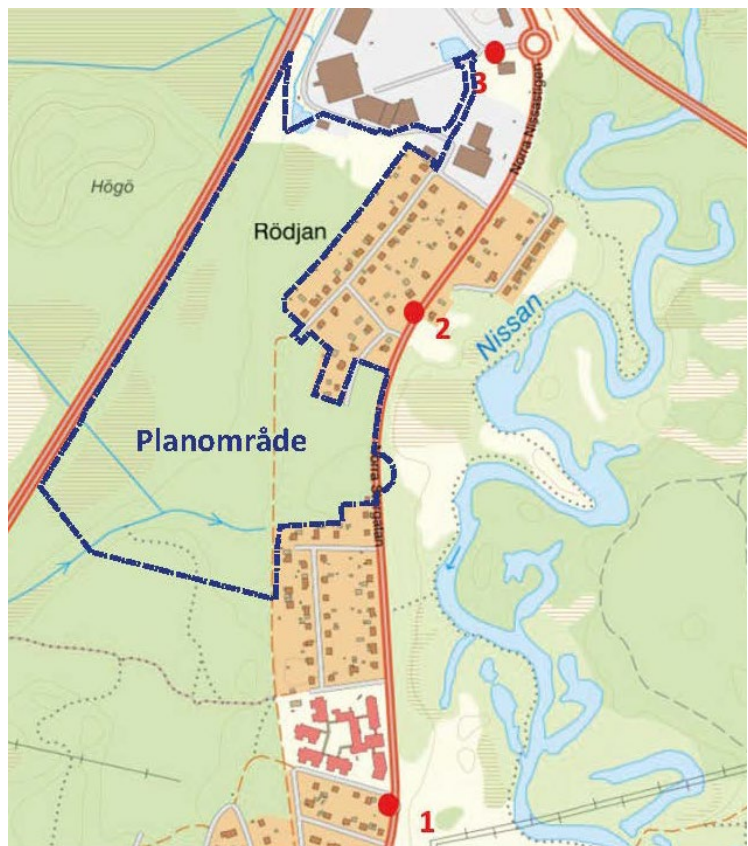
Trafikmätningar har genomförts på Norra Storgatan och Norra Nissastigen vid 2 olika punkter. Mätning har också utförts på Smålandiagatan, som leder in till det befintliga handelsområdet Smålandia. Mätpunkter framgår av kartbilden nedan:

Biltrafik

Eftersom största del av marken inom planområdet inte är utbyggt finns ingen trafikföring i området idag. I Gislaveds tätort gäller hastighetsbegränsningen 40 km/h. Dock är Norra Nissastigen, som är huvudgata för att försörja exploateringsområdet, reglerad med 60 km/tim i dagsläget. Trafikmätningar har genomförts på Norra Storgatan och Norra Nissastigen vid 2 olika punkter. Mätning har också utförts på Smålandiagatan, som leder in till det befintliga handelsområdet Smålandia.

En trafikutredning är utförd av kommunens tekniska avdelning under juni 2022 i syfte att beskriva dagens trafiksituation och exploaterings konsekvenser på trafiksituationen för detaljplanen. Utredningen behandlar bland annat frågor vid trafikökning som följd av framtida exploateringen, trafiksäkerhet, placering av gång- och cykelvägar samt ett förslag till lösning för biltrafiken.

Generellt är bedömningen att relativt många har bilen som första val trots exploaterings relativt centrala läge samt att det är gång- och cykelavstånd. För handel i handelsområden är bilen ofta också ett förstahandsval med tanke på att transport av inhandlade varor m.m. Bilen väljs också mer frekvent som färdmedel i mindre tätorter delvis beroende på att kollektivtrafik inte finns i så stor omfattning.



Samtliga mätningar redovisar nuvarande trafiken i båda riktningarna och trafiken är relativt jämnt fördelad i båda riktningarna. (ÅDT = Årsdygnstrafik)

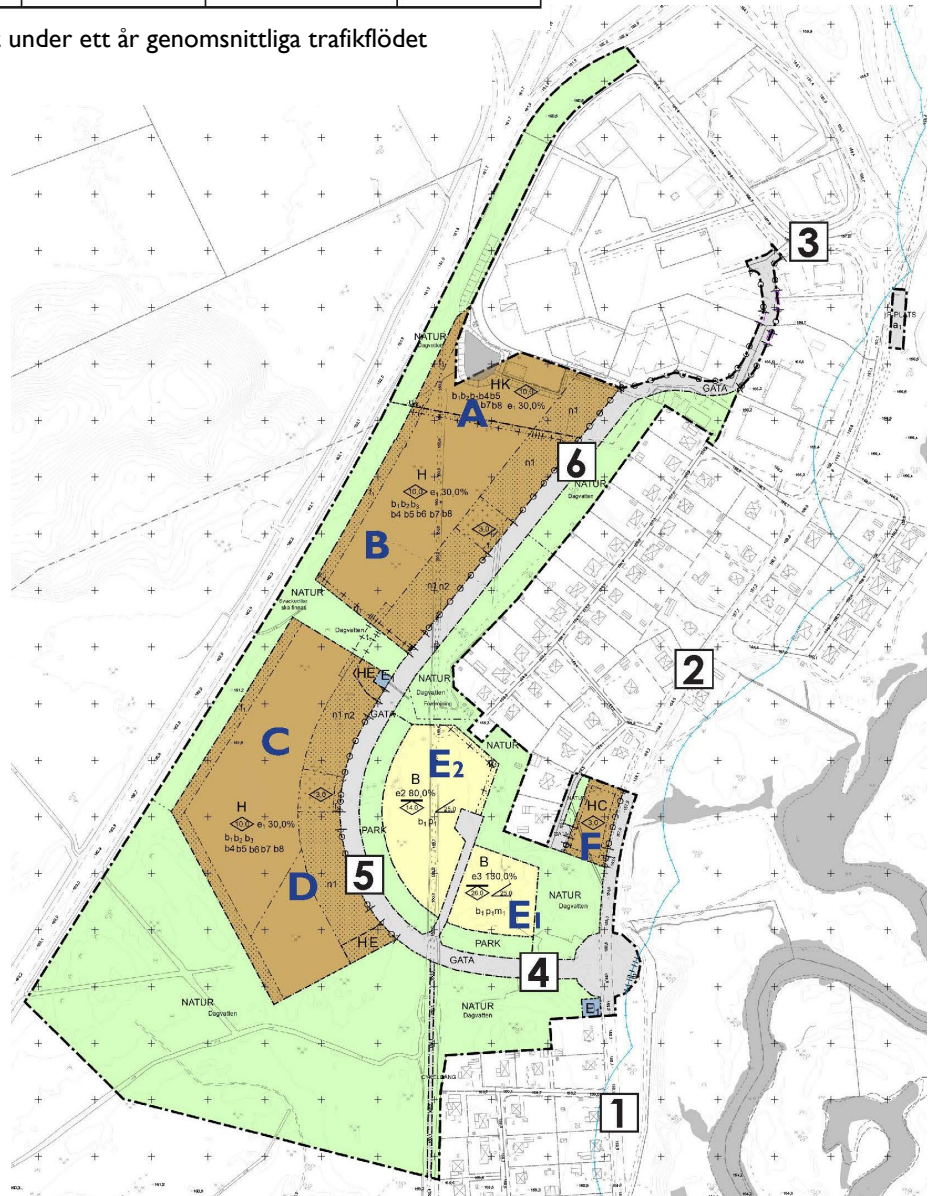
Mätpunkt	Total ÅDT	Varav tung trafik
1	6040	349
2	6050	375
3	5214	260

Beräknade trafikmängderna på gatorna runt om planområdet vid genomförande av exploatering finns enligt trafikutredningen i tabellen på nästa sida.

Framtida trafikprognos ÅDT (total)

Punkter	Uppskattad total alstring	Nuläge	Beräknad ÅDT efter utbyggnad	Ber ÅDT 2040
1	2108	6040	8148	9649
2	2376	6050	8426	9979
3	2364	5214	7578	8975
4	4472	0	4472	5296
5	4369	0	4369	5174
6	2364	0	2364	2800

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



Vid punkter 1-6 har trafikprognoser beräknats. Område A-D och F beräknas bli handelsverksamheter. E1 och E2 blir bostadsbebyggelse med flerbostadshus.

Förändringar och konsekvenser

Effekterna av exploateringen kommer att bli en ökad trafikmängd på Norra Storgatan/Norra Nissastigen samt vid Smålandiarondellen och Trafikplats Norra Gislaved.

Inom befintligt handelsområde Smålandia kommer också trafikmängden att öka. Trafik kommer att färdas mellan de båda handelsområdena.

Den nya gatan, som ska förbinda Norra Nissastigen och det nuvarande handelsområdet (vid punkter 4, 5 och 6 på bilden till vänster), bedöms få en trafikmängd om runt 5 000 fordon/dygn (ÅDT) efter exploateringen.

Gatan som tillskapas inom planområdet kommer att nyttjas för både personbilstrafik, tung trafik och övrig nyttotrafik. Detta gäller oavsett gatans placering.

Korsningspunkter som framförallt kommer att beröras, förutom den planerade cirkulations-platsen, är Smålandia-rondellen, korsningen Norra Storgatan/Mårtensgatan och korsningen Norra Storgatan/Järnvägsgatan.

Den planerade anslutningspunkten från Norra Nissastigen till Smålandia 2.0 i form av en cirkulationsplats bedöms vara ett bra alternativ, då det ger god framkomlighet samtidigt som det ger en hastighetsdämpande effekt. Där den nya cirkulationsplatsen planeras bör kommunen se över möjligheten att reglera hastigheten till 40 km/tim för att skapa en lugnare trafikmiljö. (Hastigheten är idag reglerad till 60 km/tim.) Den nya gatan, som föreslås inom exploaterings-området, regleras lämpligen också till 40 km/tim.

För att angöra de nya handelsområdena på ett smidigt sätt inom Smålandia 2.0 kan möjligheten till att kunna tillskapa separata vänstersvängfält utmed den nya gatan utredas och detta behöver detaljstuderas i samband med projektering.

Den pendelparkering som idag finns öster om det befintliga handelsområdet är väl använd och ofta fullbelagd. Möjligheten till utbyggnad av denna prövas i samband med den här detaljplanen.

Planförslaget medför utbyggnad av ca 1 km gata, ungefär lika mycket gång- och cykelväg samt byggnation av ca 4 säkra gång- och cykelpassager. Det är av stor vikt att planområdet är lättillgängligt och att vägarna är trygga och säkra, framförallt för oskyddade trafikanter.

Gång – och cykelvägar

Att det ska finnas tillgängliga gång- och cykelvägar (GC-väg) är viktigt för att öka förutsättningarna för en trevlig och säker upplevelse, samt att motivera invånare till att cykla eller gå. Framtida gång- och cykelvägar bör anläggas så att oskyddade trafikanter på ett tryggt och säkert sätt kan röra sig till fots eller med cykel inom/kring planområdet. Det gynnar både hälsan och miljön om vi kan få människor att välja cykeln framför bilen.

Området idag är till största del obebyggt och det finns ingen struktur för biltrafik eller gång- och cykeltrafik. Kommunen anser att allmänna gång- och cykelvägar ska finnas till och från planområdet.

I det förslag till utformning som har redovisats i framtagande av detaljplanen

kan den befintliga gång- och cykelväg som angör området från söder, förväntas löpa utmed den nybyggda gatan. Ett antal passager behöver ses över i samband med utbyggnaden för att skapa trafiksäkra passager.



Passager bör utformas tydligt och så att hastigheten vid dessa passager är låg. Gestaltningen av gatan blir viktig för att tillskapa en god trafiksäkerhet.

Parkering

Handelsområdet attraherar naturligt många besökare med bil och därmed ska höga krav ställas på parkeringsutrymmen. Detta ska möjliggöras på respektive fastighet.

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. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värde för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika

användningssätt kan behöva. Värdeintervallet varierar beroende på vilket ändamål som lokalen är till för. Kommunens parkeringsnorm för bilar är 11 platser/1000 m² (BTA) bostäder och 34 bilplatser/1000 m² (BTA), exempelvis livsmedelsbutiker. Planen ger utrymme för bilplatser inom egen fastighet. Utöver resor till och från arbete för personal tillkommer även transporter för material med mera till de handelshus som kommer att finnas inom planområdet.

Varumottagning, utfarter

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för lastning och lossning av fordon i skäligen utsträckt anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Utfart ska anordnas där planen medger mot den gata som finns i planförslaget. Handelsområdet angörs via planerad lokalgatan som även är en in- och utfartsväg för boende i den östra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

Regionaltrafiken (JLT) trafikerar Norra Storgatan och Norra Nissastigen, öster om planområdet. Gislaveds busstation återfinns ca 1,3 km från exploateringsområdet.

Två av de närmsta busshållplatserna är "Gislaved/ Smålandia" och "Gislaved/Rödjan" som är belägna cirka 100 meters avstånd från planområdets östra del. Därifrån går bussar både mot Jönköping och Gislaved.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

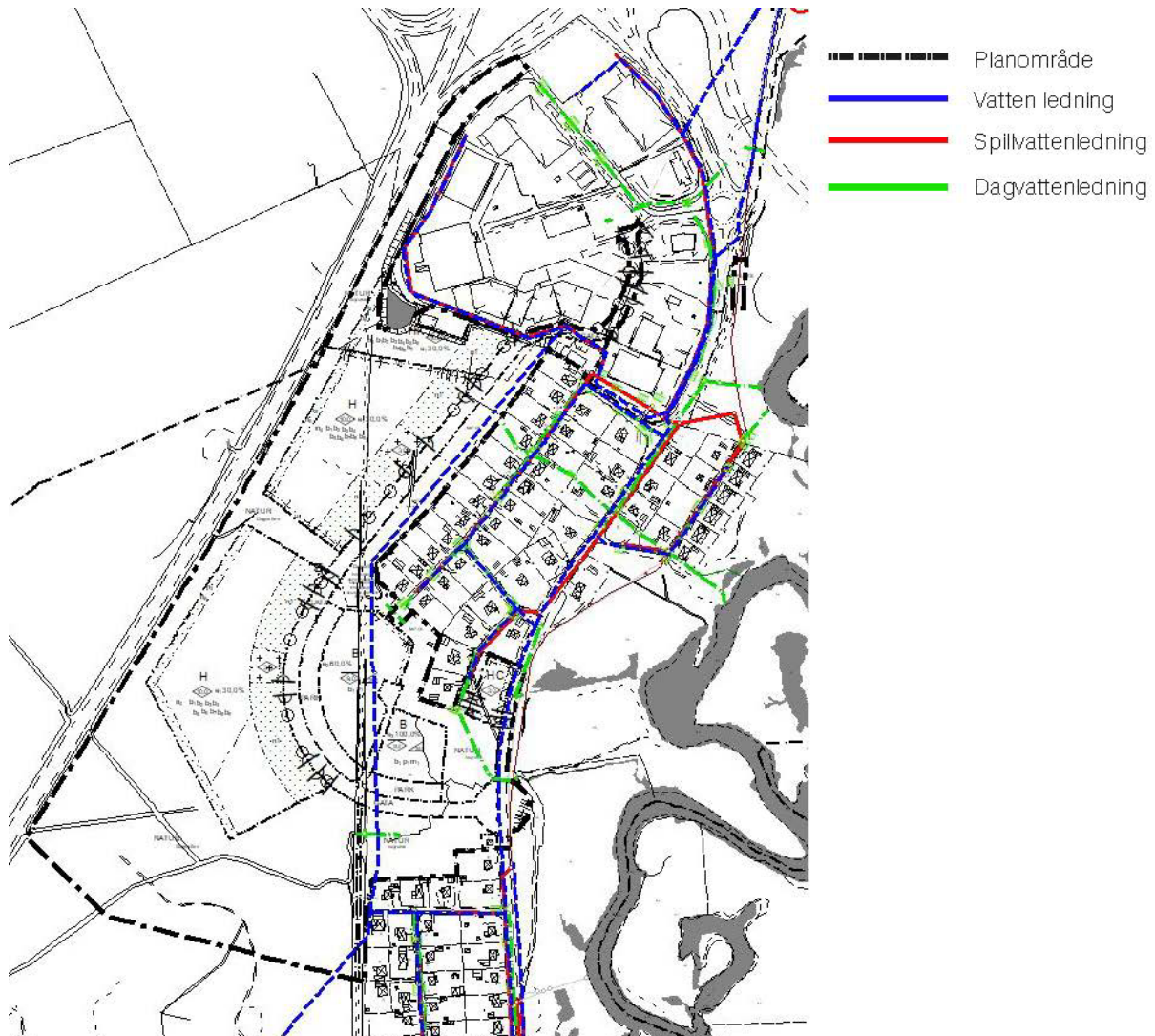
Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns inom befintlig handels- och bostads-område. Delar av dessa ledningar kommer att behöva flyttas eller ledas om i samband med genomförande av detaljplanen. Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp kommer att utökas så det omfattar de nya exploateringsområden. Eventuell flytt av kommunala ledningar bekostas av exploatören.

Kommunens vattenverk ligger norr om väg 27 och utanför planområdet.

Det finns ett vattenskyddsområde cirka en kilometer norr om planområdet. Planområdet omfattas ej av vattenskyddsområdet och tillhörande skyddsföreskrifter.

Ledningar

Inom planområdet finns det idag anslutning till el, tele, och fiber och fjärrvärme.



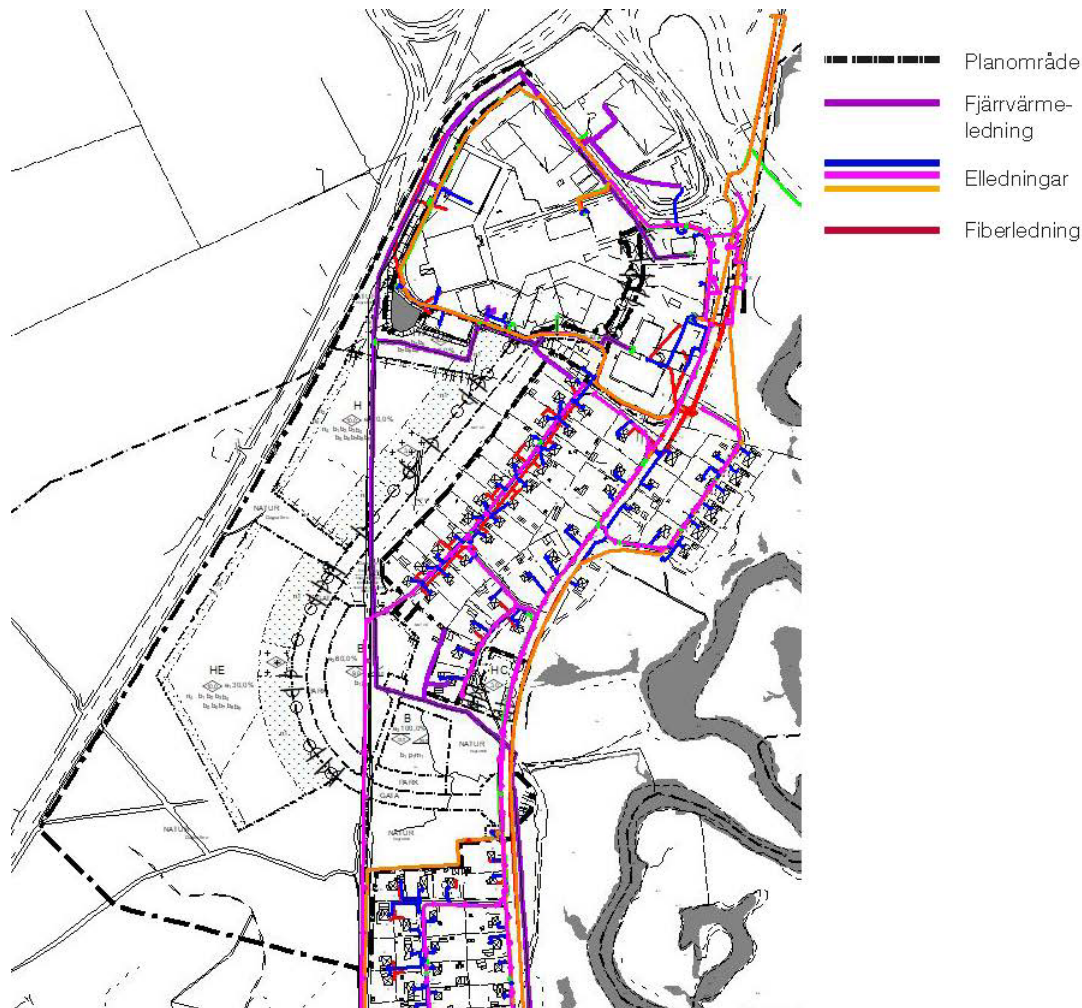
Karta med kommunala VA- ledningar

Gislaved Energi Elnät AB äger elledningar som försörjer befintlig byggnad inom planområdet. Inom planområdets sydöstra del finns en befintlig transformatorstation som även fortsättningsvis kommer att finnas kvar på kommunägd mark. Denna transformatorstation säkerställs i detaljplan med EI-område. Inom planområdet innehar Gislaveds Energi AB även fjärrvärmenät. Telia Sonera Skanova Access AB har fiberledningar.

Förändringar och Konsekvenser

I samband med planens genomförande kommer infrastruktur för teknisk försörjning att behöva ske inom nya exploateringsområden. Planområdet kommer att kunna kopplas till det kommunala nätet för VA.

Inom planområdet förekommer det markförlagda ledningar för bredband, tele, el och fjärrvärme. Detaljplanen möjliggör detta genom att tillgängliggöra marken för allmännyttiga underjordiska ledningar (uI). Dessa ledningar bör tas hänsyn till, vid projektering av dagvattenanläggningarna.



Karta med övriga ledningar

Den befintliga transformatorstationen kommer fortsättningsvis att finnas kvar på kommunägd mark. I samband med exploatering av området kommer en ny transformatorstation att behövas för att försörja den nya bebyggelsen med elektricitet. Planförslaget möjliggör placering av en ny transformatorstation inom planområdet. Placeringen säkerställs med planbestämmelsen, EI -Transformatorstation på plankartan. Det nya EI-området har i plankartan placerats i anslutning till handelsområde i planområdets mittdel. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll och det minsta tillåtna avstånd på

5 meter mellan transformatorstation i byggnad och brännbar annan byggnadsdel eller brännbart upplag ska upprätthålls.

Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar kommer att läggas för att samla upp det avrunna vattnet. Fastighetsägare bör i första hand fördröja och eventuellt rena dagvatten på fastigheten, men där detta inte är möjligt kan fastigheten anslutas till kommunalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten ska om möjligt infiltreras inom respektive fastighet. Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt omhändertagande av dagvatten där infiltration inte är möjligt.

Fastighetsägare ska i samband med exploatering och i samråd med kommunens VA avdelning och bygg -och miljöavdelning, föreslå att utföra åtgärder så att dagvattnet från fastigheten hanteras på ett lämpligt sätt.

En dagvattenutredning är framtagen augusti 2022 av ÅF-Infrastructure AB.

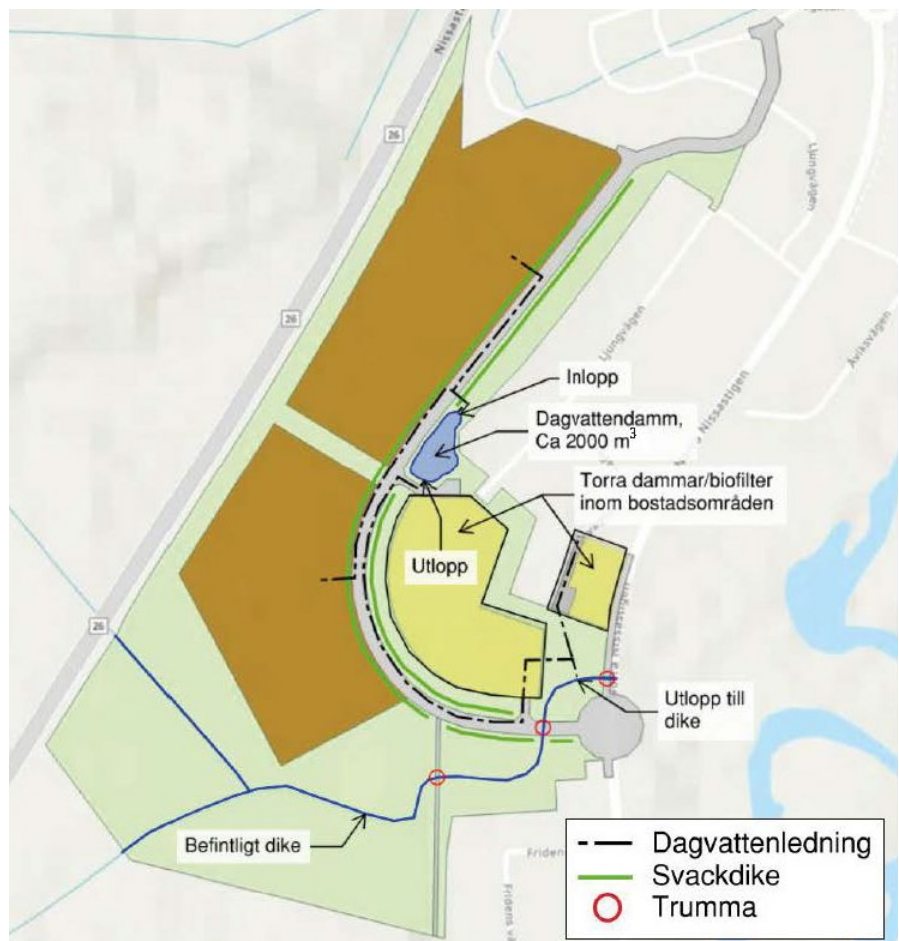
Utdraget ur slutsatsen i dagvattenutredningen:

"I nuläget finns inget dagvattensystem inom området då det mestadels består av skogsmark. Ett befintligt dike går dock genom planområdet och avvattnar större delen av området samt avrinningsområde uppströms. Diket passerar en trumma under en gång- och cykelväg inom området samt en trumma under Norra Nissastigen ut ur planområdet. Detta dike bör behållas då det har naturvärden som är viktiga att bevara.

Befintligt flöde från planområdet för ett 10- och 30-årsregn har beräknats till 139 och 198 l/s. Efter exploatering ökar flödet markant till följd av att andelen hårdgjord yta ökar samt inkludering av en klimatfaktor. Med klimatfaktor 1,4 har flödet efter exploatering för ett 10- och 30-årsregn beräknats till 2186 och 3144 l/s. Total erforderlig fördröjningsvolym för att fördröja dagvatten så att flödet vid ett 30-årsregn från planområdet inte ökar jämfört med befintlig situation har beräknats till 2777 m³. För att uppnå fördröjningsvolymen föreslås en kombination av olika anläggningar.

Dagvatten från handelsområde föreslås ledas till en dagvattendamm, längs gatan genom planområdet föreslås svackdiken och för att fördröja dagvatten inom bostadsområde föreslås torra dammar/biofilter. Föreslagna fördröjningsåtgärder bidrar även med rening av dagvatten. Samtliga föroreningar minskar i både koncentration och mängd efter rening. Reningseffekten är störst för suspenderad substans, olja, BaP samt ett antal metallföroreningar. Med rening minskar de årliga utsläppsmängderna av bly, nickel, suspenderad substans samt arsenik till liknande mängder som innan exploatering. Efter fördröjning och rening föreslås ett ledningsnät med utlopp i det befintliga diket.

Effekten av skyfall (100-årsregn med klimatfaktor 1,4) inom planområdet har undersökts. Enligt tidigare genomförd skyfallsmodellering finns två större lågpunkter inom planområdet, uppskattad volym på dessa lågpunkter är ca 3 100 m³ och 10 900 m³. De planerade bostadsområdena är till stor del placerade i dessa lågpunkter, även gatan genom området passerar lågpunkterna. För att inte byggnader ska ta skada vid skyfall samt att framkomligheten på gator ska begränsas måste lågpunkterna byggas bort där nya vägar och byggnader planeras. Volymen i lågpunkten på 3 100 m³ bedöms möjlig att behålla och bör behållas för att minska påverkan nedströms. Lågpunkten på 10 900 m³ kommer delvis byggas bort. För att begränsa påverkan på nedströms områden bör dock avledning i första hand ske till de identifierade ytor inom planområdet som bedöms lämpliga för att hantera skyfall. En principiell höjdsättning av de områden som påverkas av befintliga lågpunkter har gjorts. Enligt MSB(Myndigheten för samhällsskydd och beredskap):s översvämnings-kartering utmed Nissan innebär ett klimatanpassat 100-årsflöde ingen risk för att planområdet ska drabbas av översvämning (MSB, 2021) Se punkten- "Översvämningsrisker" under rubriken, 7. Miljö, hälsa och säkerhet i det här dokumentet.



Skiss på översiktlig dagvattenhantering inom planområdet.

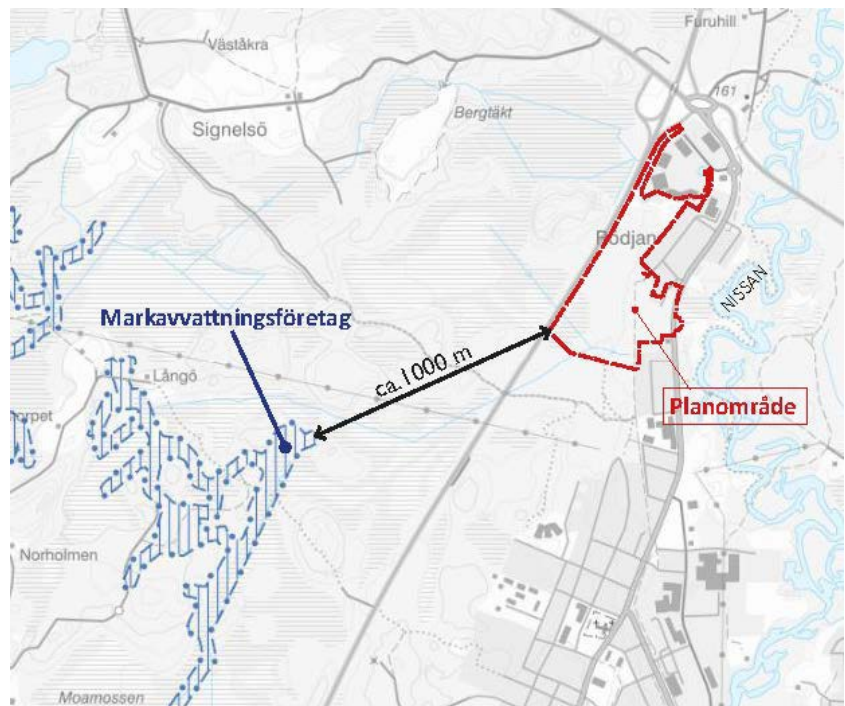
Energi

Elproduktionen från Gislaveds Energi är från sol- och vattenkraft. Gislaveds Energi producerar även fjärrvärme i huvudsak i Mossarp. Det finns även reserveffektanläggningar placerade. Placering av vindkraft inom planområdet bedöms olämpligt i och med närhet till planområde.

Det finns befintliga transformatorstationer inom planområdet. Idag finns en transformatorstation utmed Norra Nissastigen i södra delen av planområdet med natur- och bostadsmark runt omkring och denna kommer att finnas kvar. I samband med exploatering av området kommer ytterligare en transformatorstation att placeras inom området för att försörja den nya bebyggelsen med elektricitet.

Markavvattningsföretag

De diken som hör till det närmaste markavvattningsföretaget ligger med ett avstånd av cirka 1000 m från planområdets sydvästliga kant och diken ligger uppströms planområdet. Därmed bedöms det att markavvattningen inte kunna påverkas.



Markavvattningsföretag i anslutning till planområdet.

Återvinning och avfallshantering

Avfallshantering ska ske inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassande samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. För att möjliggöra källsortering av det avfall som uppstår i hushållen ska även separata kärl eller behållare för samtliga materialslag finnas i lägenheterna. Vanligtvis, plast-, papper-, metall-, färgade- och ofärgade glasförpackningar, tidningar (returpapper) samt mat – och restavfall.

Antalet fraktioner kommer sannolikt att öka och det är lämpligt att dimensionera även för fraktioner som textil, småelektronik, ljuskällor m.fl. och till viss del även grovavfall. Miljöhus kan anläggas på kvartersmark och kan med fördel utformas med vegetativa tak, dels för att underlätta dagvattenhanteringen och dels på grund av estetiska skäl. Risken för olyckor i samband med avfallshämtning bör minimeras, varför avfallsbilarna inte ska behöva backas eller köras på gång- och cykelvägar. Utrymme för hanteringen följs upp vid bygglovsprövning.

Insamling och materialåtervinning av kommunalt avfall i Gislaveds kommun ansvarar kommunalförbundet SÅM (Samverkan Återvinning Miljö) för. Det sker genom källsortering och fastighetsnära insamling som sedan transporteras till SÅM:s omlastningsstationer för vidare hantering och återvinning. Insamling av förpackningar och tidningar/returpapper sker även på återvinningsstationer. Företaget FTI (Förpackning och Tidnings Insamlingar) ansvarar för att ta emot och hantera materialet på återvinningsstationerna och SÅM är från år 2022 ansvarig för insamling av tidningar och returpapper. Från 1 januari 2024 tar SÅM även över insamlingsansvaret för förpackningarna.

Utöver Mossarps återvinningscentral, som finns på Tippvägen 20, finns det fyra obemannade stationer i Gislaved. Tillsammans med näringslivet vill kommunen driva på utveckling av mer lättanvända och tillgängliga återvinningsstationer. Kommunen vill även driva på utvecklingen av funktioner för minskat bortskaffande av material som kan återanvändas. Det skulle till exempel kunna vara en kretsloppspark i anslutning till Mossarps återvinningscentral där material samlas för återbruk och återanvändning, till exempel byggnadsmaterial.

Planförslaget möjliggör placering av en återvinningsstation för insamlingen av förpackningar och eventuellt sällanförpackningar inom den södra delen av handelsområde. På plankartan finns en planbestämmelse, E-Tekniska anläggningar.

7. Miljö, hälsa och säkerhet

Detta kapitel hanterar tillämpning av Plan- och bygglagen i planen med hänsyn till människors hälsa, säkerhet och 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 omgivningsbullen. MKN reglerar krav på miljö kvalitet som kommuner och myndigheter ska följa vid planering och planläggning för att i huvudsak skydda människors hälsa och naturmiljö.

Den tänkta markanvändningen bedöms inte medföra till att MKN enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Luft

God luftkvalitet är av stor betydelse för människors hälsa varför luft har bedömts inneha höga värden.

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som mest bidrar till försämrade luftkvalitet i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. I när området på Norra Nissastigen är dagens fordonstrafik ca. 6050 fordon/dygn och beräknat trafikflöde efter exploateringen är 8450 fordon/dygn. På en öppen väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering.

De beräkningar som finns i Gislaved och som lyfts fram i den aktuella fördjupade översiktsplanen för Gislaved visar på att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids. Detaljplanens förändringar är inte av sådan art att det bedöms påverka värdena så att några normer riskerar att överskridas.

Vatten

Gislaved ingår i Nissans avrinningsområde. Recipienten för dagvatten från utredningsområdet är ytvattenförekomsten Nissan. Nissan är ett vattendrag och är klassad enligt miljö kvalitetsnormer i VISS. Planområdet är till stor del beläget på grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo vilken är klassad enligt miljö kvalitetsnormer. Den kemiska och kvantitativa statusen är god enligt förvaltningscykel 3 (2017 – 2021), VISS, 2022. Grundvattenförekomsten är en sand- och grusförekomst av akviferstyp porakvifer och är 133 km² stor.

(ÅF-rapport, aug 2022)

Måttlig ekologisk status är baserad på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar, vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organismers status. Konnektiviteten bedöms vara dålig på grund av artificiella vandringshinder som hindrar så gott som alla vandringsbenägna fiskarter att förflytta sig genom vattenförekomsten. Vattenförekomsten är även påverkad av försurning, men pågående eller tidigare kalkning har upprätthållit en bra vattenkvalitet ur försurningssynpunkt.

En naturvärdesbedömning av planområdet gjordes 2020. I bedömningen pekades ett antal områden ut som mer värdefulla att behålla, bland annat det dike som rinner genom de södra delarna av planområdet. Detta bedöms vara viktigt att behålla för att bevara konnektivitet och möjlighet till spridning av arter.

Dagvattensystemet i området ska utformas så att allt dagvatten rinner via dagvattenanläggningar där det renas, innan det rinner till recipienten. På så sätt bedöms det att tillräcklig rening kan uppnås. Oljeavskiljning från parkeringar och trafikerade ytor samt möjlighet att stänga dagvattenmagasinen i fall av en olycka ska finnas.

Sammanfattningsvis har genomförandet av detaljplanen möjligheter till att inte försämra ekologisk status i recipienten och därmed bedöms detaljplanen inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt för vatten.

Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för luft och vatten.

Omgivningsbuller

Det finns miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller och kan definieras som ett återkommande oönskat ljud (buller) från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Miljö kvalitetsnormer finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

En trafikbullerutredning är framtagen augusti 2022 av ÅF-Infrastructure AB (Efterklang). I huvudsak påverkar riksväg 26 och Norra Nissastigen bullersituation i området både för ekvivalent och maximal ljudnivå. Inom planområdet planeras bostäder, handelsverksamhet samt en ny lokalgata. Beräkningarna för buller från vägtrafiken har utgått från trafikflöden som erhållits av Gislaved kommuns tekniska avdelning.

Utdraget ur slutsatsen i bullerutredningen:

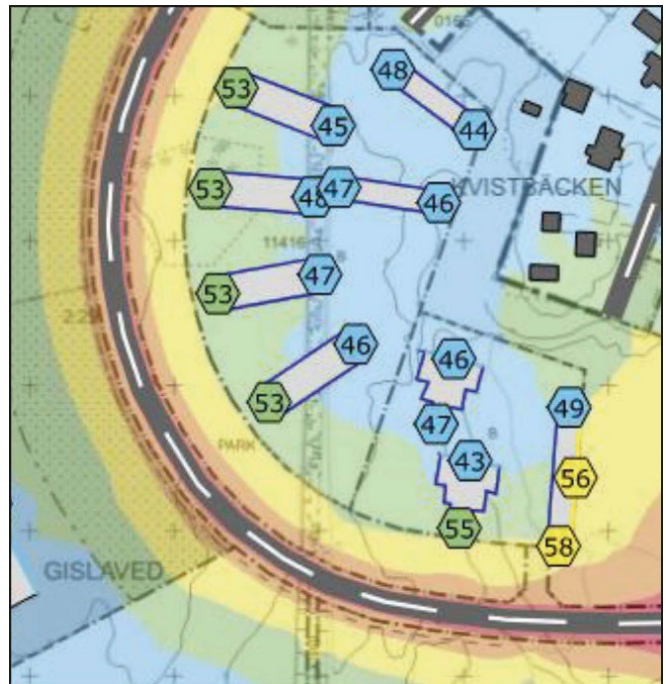
- Planerade bostäder klarar de krav som ställs för Smålandia för trafikbuller mot fasad, såvida villor längs med Norra Nissastigen nyttjar tyst sida.

- Befintliga hus längs med planerad gata i detaljplaneområde klarar samtliga riktvärden som ställs.
- Det finns möjlighet för bostäder i detaljplansområde att uppfylla riktvärden som ställs för uteplats. Man kan skapa mer ytor som uppfyller bullervillkoren med en listig placering av lägenheterna. Med långsidan mot den genomfartsled som byggs genom detaljplaneområdet kan man skapa en tyst sida bakom lägenheten.

1)- FÖRORDNING OM TRAFIKBULLER VID BOSTADSBYGGNADER

För bostäder gäller Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:16 med tillägg 2017). I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik och vägar.

Trafikbullerförordningen ska tillämpas vid planläggning, ärenden om bygglov (för ombyggnationer eller icke planlagd mark), och ärenden om förhandsbesked i bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900).



Bullerberäkning för nya bostäder, ekvivalent ljudnivå

Planerade bostadshus

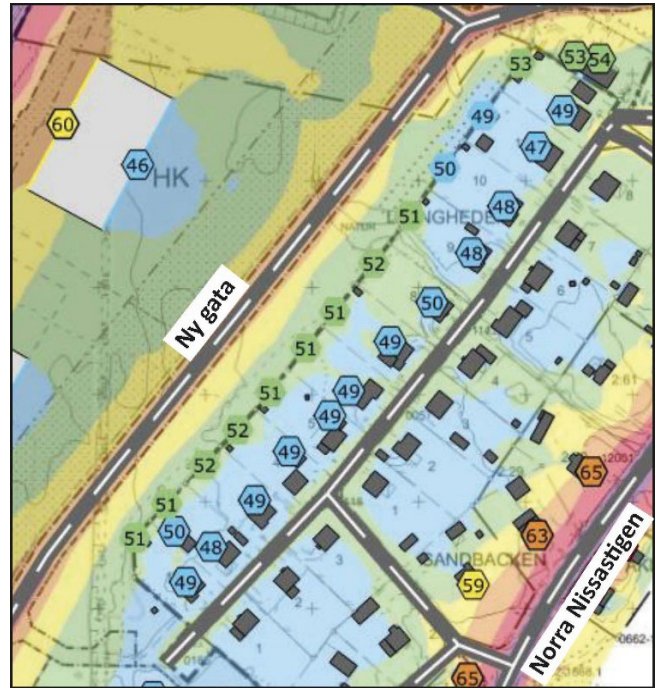
Planerade flerbostadshus klarar grundbullerriktnvärdet 60 dB(A) enligt förordning 2015:16 med tillägg 2017. Inga övriga åtgärder behöver vidtas, förutom att trafikbullerriktnvärden ska klaras på uteplats. Man kan skapa mer ytor som uppfyller bullervillkoren med en listig placering av lägenheterna. Med långsidan mot genomfartsleden kan man skapa en tyst sida bakom lägenheten.

2)- TRAFIKBULLER VID NYBYGGNAD ELLER VÄSTENLIG OMBYGGNAD

Regeringens proposition 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", vilket rör trafikbuller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

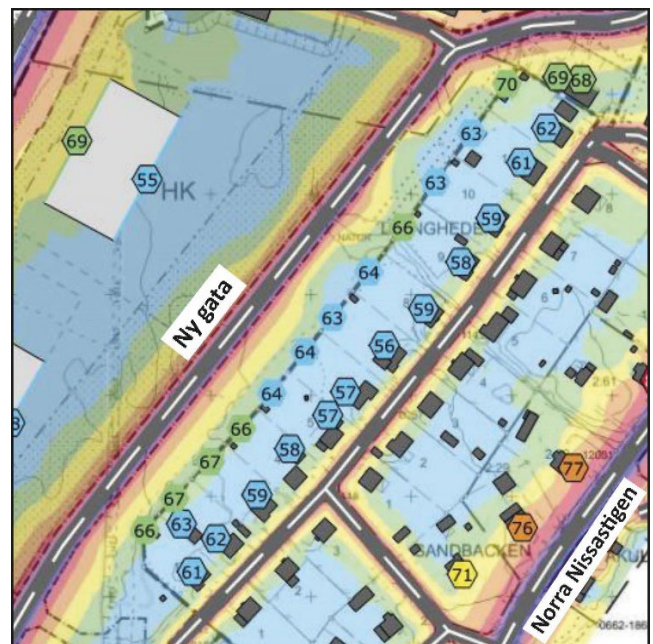
Befintliga hus vid nybyggnad av trafikinfrastruktur (ny lakolgata)

- Samtliga hus klarar de riktvärden som ställs vid fasad vid nybyggnation av trafikinfrastruktur, där riktvärdet är 55 dB(A) mot fasad. Samtliga fastigheter ligger under riktvärdet.



Bullerberäkning för befintliga villor längs med den nya lokalgatan, ekvivalent ljudnivå

- För uteplats gäller **70 dB(A)** maximal ljudnivå vilket även det uppfylls för samtliga hus längs med den planlagda vägen som går igenom området.



Bullerberäkning för befintliga villor längs med den nya lokalgatan, maximal ljudnivå

Buller från ventilation och från lossning och lastning kan till viss del störa boende i närområdet. För att minimera risken för buller för de boende i närområdet ska fläktar från ventilation och klimatanläggningar riktas bort från bostäder samt byggas in med ljuddämpning.

På plankartan finns en bestämmelse, ”b5 - Friskintagning placeras så högt som möjligt på fasadsida vänd från väg 26 och bostäder, alternativt på byggnadstak.”

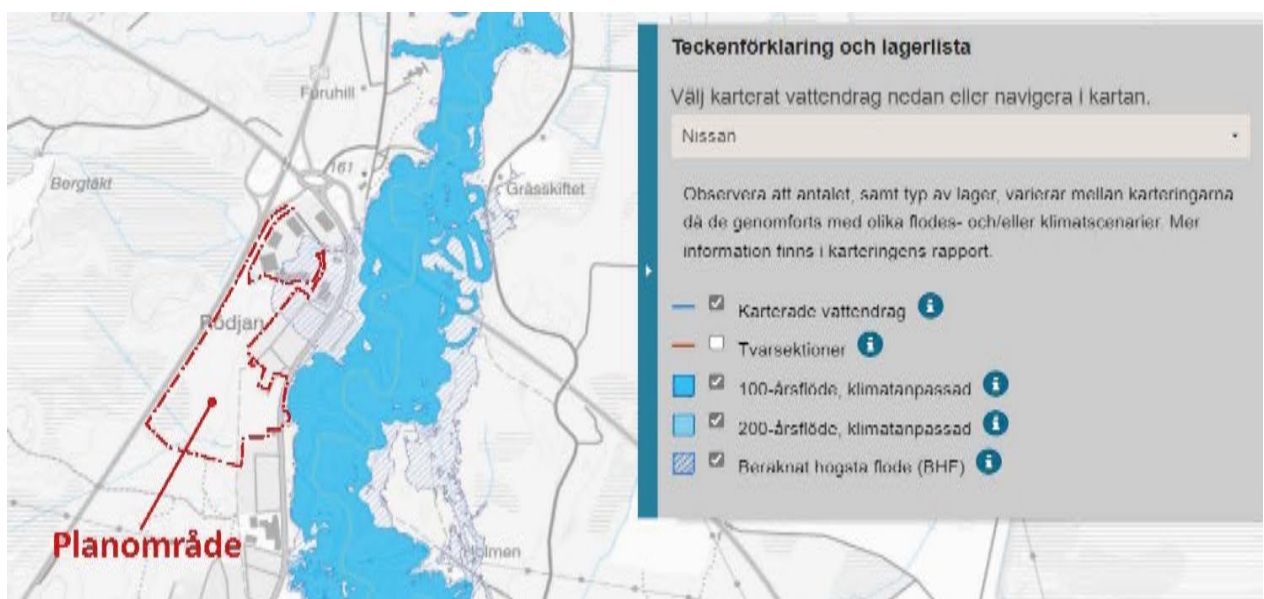
Ställningstagande

Med hänsyn till befintlig bebyggelsens placering och planområdets läge i orten bedöms detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormen för buller. Utifrån ovanstående bedömer kommunen att föreslagen exploatering är möjlig. Detaljplanen möjliggör för utveckling av gång- och cykeltrafik, vilket kommer att bidra till något minskat buller.

Översvämningsrisker

MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har karterat olika vattenförekomster i Sverige och deras utbredning vid olika regnmängder.

Nedan visas hur vattendraget Nissan kommer att breda ut sig vid ett 100-årsflöde, 200-årsflöde samt vid det beräknade högsta flödet som kan inträffa på grund av naturliga faktorer. Ingen del av området ligger dock inom gränsen för 100 års flöde. I MSB:s översvämningskartering har 100-årsflödet klimatanpassats för att motsvara den flödessituation som förväntas gälla vid slutet av seklet (år 2098). Sannolikheten för översvämning i området måste därmed anses som liten. Linjen för ett så kallat beräknat högsta flöde (BHF) skär dock genom planområdet. Sannolikheten för en så kraftig översvämning

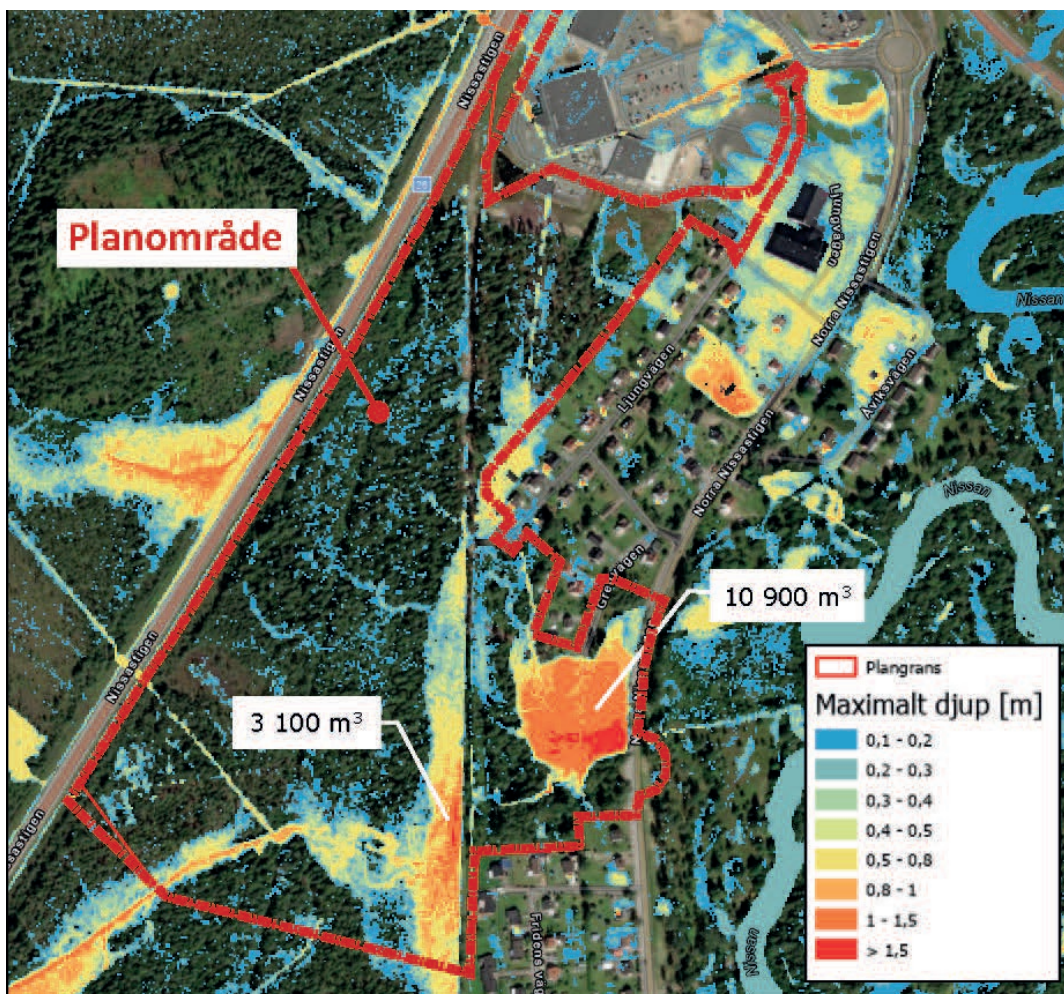


Översvämningskartering för Nissan. Redovisat är ett klimatanpassat 100-årsflöde samt beräknat högsta flöde. Bild från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap)

är mycket liten och verksamheter som planeras i planområdet är inte av sådan art som kan anses vara samhällsviktiga.

Vid kraftigare regn än det dimensionerande kommer dagvattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via dagvattensystemet utan vattnet kommer istället avrinna ytligt och kan potentiellt orsaka marköversvämningar. För att minimera risken för översvämningar som orsakar skador är det viktigt att inte skapa instängda områden samt att höjdsätta området så att avrinning och fördröjning sker på ytor där ingen skada sker. Svenskt Vatten rekommenderar att nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år (Svenskt Vatten, 2016).

En skyfallskartering för Gislaved gjordes år 2021 där aktuellt planområde inkluderades. Skyfallsmodellen simulerades då med ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4, enligt rekommendation från länsstyrelsen i Jönköpings län. Resultat från skyfallsmodelleringen för planområdet redovisas nedan.



Maximala vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn för planområdet

Enligt skyfallsmodelleringen finns två större lågpunkter inom planområdet, en längsmed gång- och cykelvägen genom planområdet samt en i svackan mellan befintliga bostadsområden. I båda dessa lågpunkter uppgår vattendjupet till över 1,5 m på de djupaste ställena. Högsta vattenyta i lågpunkten längs gång- och cykelvägen är ca +159,5 m och i svackan ca +158,0 m. Den totala volymen i lågpunkten längs gång- och cykelvägen har uppskattats till ca 3 100 m³. I lågpunkten mellan bostadsområdena har den totala volymen uppskattats till ca 10 900 m³.

De planerade bostadsområdena är till stor del placerade inom och i anslutning till tidigare nämnda lågpunkter. Även genomfartsgatan genom området passerar lågpunkterna. För att inte byggnader ska ta skada vid skyfall samt att framkomligheten på gator ska begränsas måste lågpunkterna byggas bort där nya vägar och byggnader planeras. Enligt Boverket ska markytan invid en byggnad luta från byggnaden med en lutning om 1:20 inom 3 meters avstånd för att en byggnad inte ska ta skada av fukt, såvida byggnaden inte är utformad för att klara vattentryck (Boverket, 2021).

Till höger redovisas lämpliga ytor dit vatten kan avledas vid skyfall samt principiell höjdsättning av bostadsområden och genomfartsgatan med syfte att bygga bort lågpunkterna här. Den principiella höjdsättningen har gjorts med utgångspunkt från befintliga marknivåer och högsta vattenyta enligt tidigare genomförd skyfallskartering. Utöver tidigare nämnda lågpunkter bedöms även grönstråket mellan den nya gatan och nytt bostadsområde samt befintligt bostadsområde kunna fungera som fördröjningsytor vid skyfall. Inom bostadsområden kan troligtvis även grönytor mellan byggnader utnyttjas för mindre skyfallsvolymer.



Schematisk skiss på lämpliga ytor för fördröjning av dagvatten vid skyfall (mörkblåa områden). Trummor under vägar är redovisat med röda ringar.

Förändringar och konsekvenser

Vid utveckling av området till handels- och bostadsmark kommer en del markförändringar att genomföras och en stor del av mark kan komma att hårdgöras. Vid mycket hårdgjord markyta kan risken för översvämning i de vatten anläggningar som planeras inom planområdet öka vid kraftigt regn eller vid utsläpp av stora mängder släckvatten. Möjligheten att hantera lokala översvämningar och fördröja vattenflöden säkerställs i plankartan genom att reservera ytor med naturmark som tål översvämningar och som inte får hårdgöras.

Förorenad mark

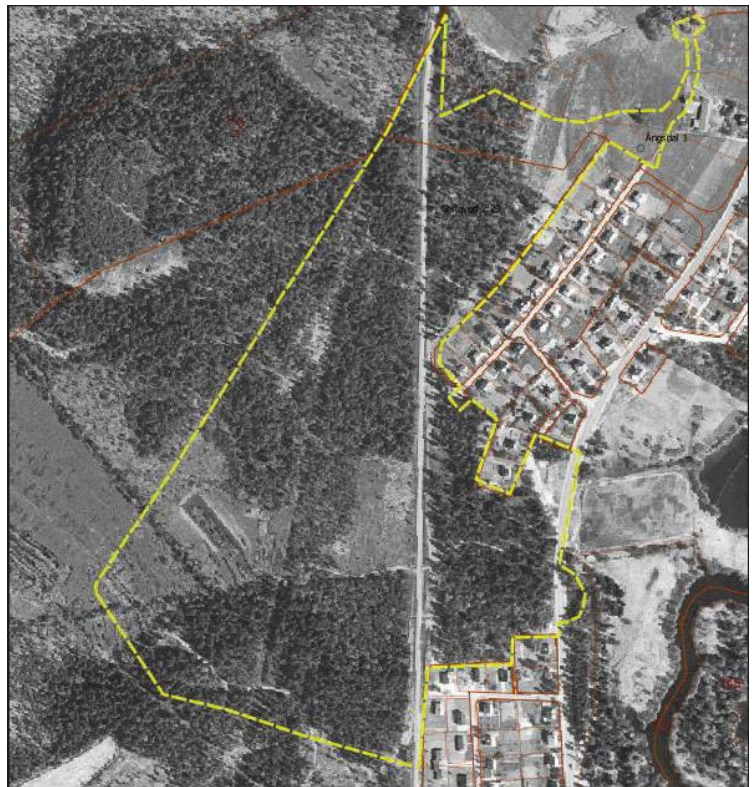
I samband med detaljplan utfördes en historisk miljöinventering av aktuellt område och eventuella närliggande potentiellt förorenade fastigheter samt en översiktlig miljöteknisk markundersökning av Vatten och Samhällsteknik AB (VOS), april-juni 2022.

Bakgrunden till rapporten var att utföra undersökningar som krävs för att risker med potentiella föroreningar ska kunna bedömas med tillräcklig noggrannhet och utifrån ett föroreningsperspektiv, avgöra markens lämplighet för planerad markanvändning.

Historik och tidigare undersökningar

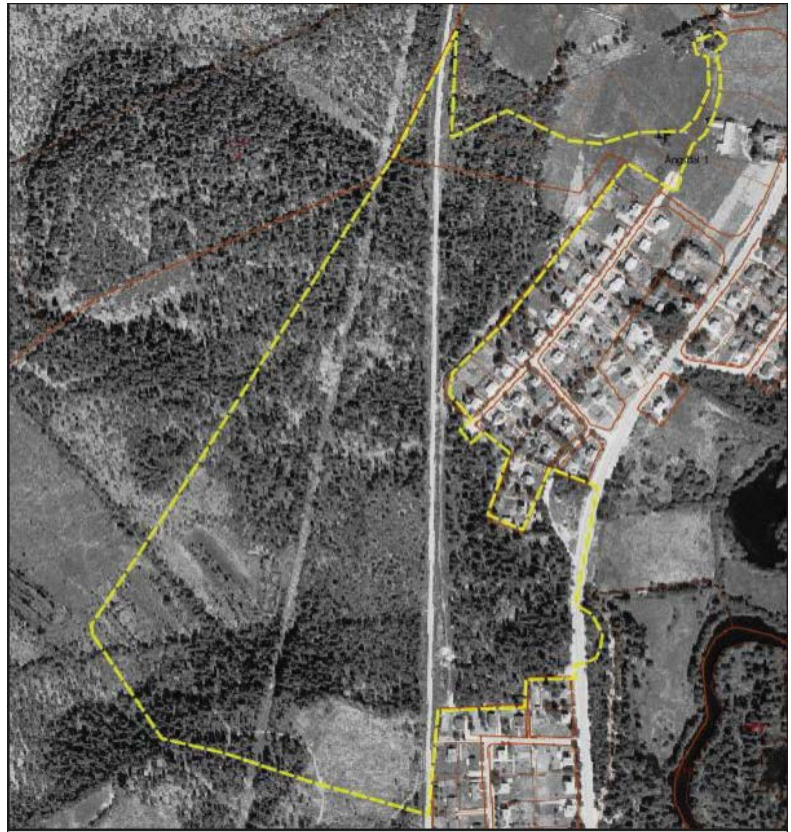
Inom planområdet sträcker sig del av fastighet Gislaved 2:29. Utifrån ortofoton från 1960 och 1975 har området även historiskt bestått till större delen av skogsmark. Banvallen genom området har varit aktiv mellan ca 1925–1965.

Under 2014 grävdes fjärrvärmeledningar ned längs med östa sidan av banvallen. Utifrån foton från grävningen har inga direkta avvikande material påvisats eller gamla kablar påträffats. Sammantaget bedöms föroreningsnivån i banvallen vara låg utifrån utförd miljöteknisk markundersökning.



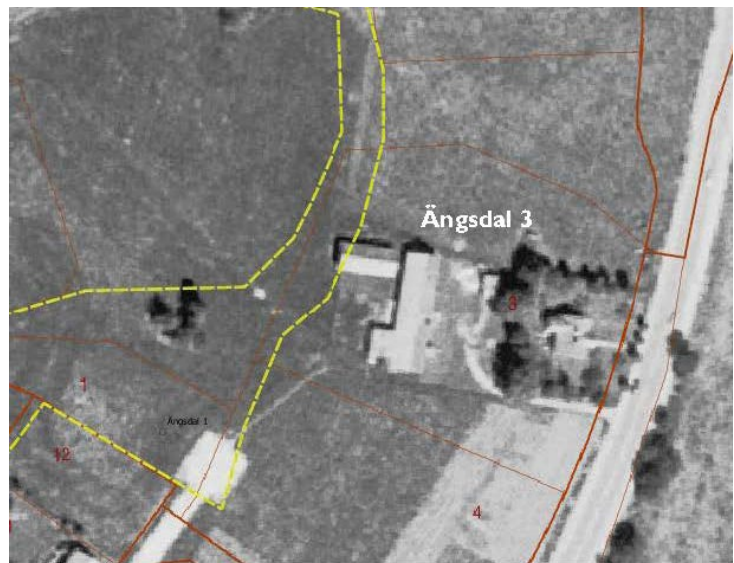
Historiskt ortofoto från 1960 (Lantmäteriet)

Inom fastighet Ängsdal 1 har det tidigare bedrivits en mindre handelsträdgård. Verksamheten innefattade import av växter som sedan mellan lagrades en kort tid inom fastigheten och därefter såldes vidare. Verksamheten av import av blommor var i drift från 1980-talet till början av 2000-talet. Under åren har även mindre odling av potatis, majs, solrosor med mera utförts. Odlingen av grödor har varit för personligt bruk och ej försäljning. Enligt nuvarande fastighetsägare ska det finnas en ytligt grävd brunn inom grannfastigheten (Ljungheden 12) som periodvis använts vid bevattning. Enligt fastighetsägaren ska kommunalt vatten vara indraget till fastigheten, dock har ledningarna frusit sönder så vattnet är avstängt till fastigheten. Karbolineum och Roundup har använts som bekämpningsmedel ett fåtal gånger under åren. I övrigt ska inte bekämpningsmedel ha använts. Bygglov ska ha utfärdats 1983 för nybyggnation av grönsakslager inom fastigheten. Byggnaden finns kvar idag.



Historiskt ortofoto från 1975 (Lantmäteriet)

Fastigheten Ängsdal 3 återfinns nordöst om Ängsdal 1, i anslutning till planområdet. Inom fastigheten återfinns idag en drivmedelsstation. Utifrån historiska fotot från 1960 och 1975 har det tidigare varit en bondgård inom fastigheten, med tillhörande bostadshus, ladugård, vagnsskjul mm. Nuvarande och tidigare verksamheter inom fastigheten Ängsdal 3 bedöms inte utgöra någon risk för eventuell spridning av föroreningar till planområdet. Befintlig drivmedelsanläggning är placerad i det sydöstra hörnet av fastigheten och grundvattenströmningen bedöms vara riktad österut, från planområdet.



Historiskt ortofoto från 1975 över fastighet Ängsdal 3 (Lantmäteriet)

Signelsö 1:25

Cirka 200 meter norr om planområdet fanns vid väg 27 tidigare en skjutbana. I samband med byggnation av Väg 27 bör stora delar av skjutbanan schaktats bort. Området för den f.d. skjutbanan bedöms inte ha påverkat planområdet negativt med avseende på föroreningar, baserat på den bedömda ostliga grundvattenströmningen.

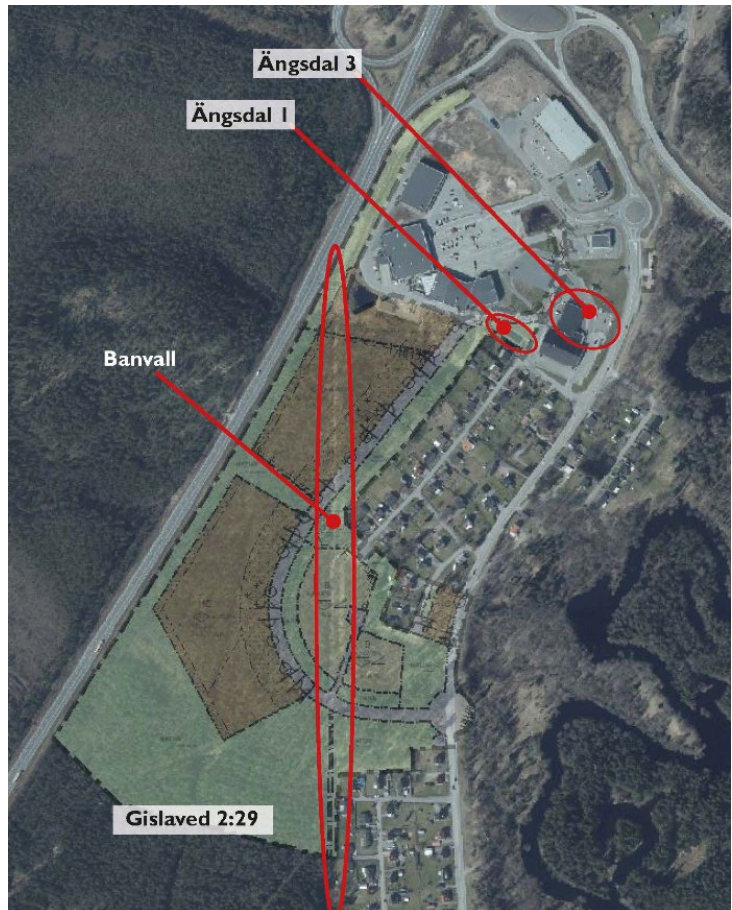
Provtagningar

Jordprovtagning och jordartsbedömning har gjorts genom provgrovsprovtagning med hjälp av spade i totalt sex punkter (2202–2206). Inga föroreningshalter har uppmätts i halter över använda riktvärden, KM(Känslig markanvändning) / MKM(Mindre känslig markanvändning).

Sedimentprovtagning har utförts för hand i en provpunkt (2201), i dike direkt väster om den gamla banvallen. Inga föroreningshalter har uppmätts i halter över använda riktvärden, KM/MKM.

Sammanfattande bedömning och rekommendationer ur rapporten

Sammantaget har den miljötekniska undersökningen vid Smålandia 2.0 inte påvisat några föroreningshalter i jord och sediment över använda riktvärden/bedömningsgrunder. Rester av bekämpningsmedel har påträffats dels i f.d. banvallen, samt dels inom fastighet Ängsdal I. Halterna är dock så pass låga att de inte bedöms utgöra någon risk för varken människor, djur eller markmiljön. I nuläget bedöms inga ytterligare undersökningar eller åtgärder vara nödvändiga för planerad markanvändning. Vid framtida schaktning inom undersökningsområdet bör dock okulär kontroll av schaktmassor utföras, utom i orörd skogsmark, då endast ett fåtal provpunkter undersökts och potentiell risk finns att föroreningar kan ha missats.



Karta över området där miljöundersökningen utfördes

Ställningstagande

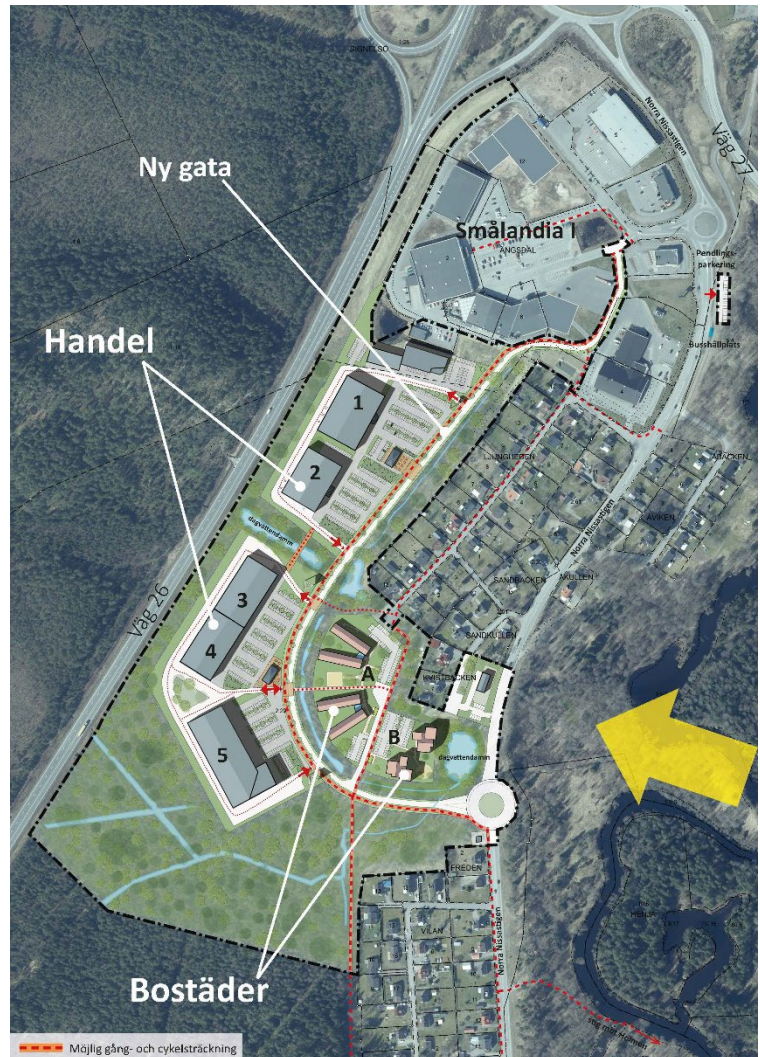
Den samlade bedömningen är att risker för påverkan från föroreningar och spridning av föroreningar bedöms vara låga i planområdet och riskerna bedöms acceptabla för den planerade markanvändningen.

Sol- och skuggförhållanden

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i naturmiljön.

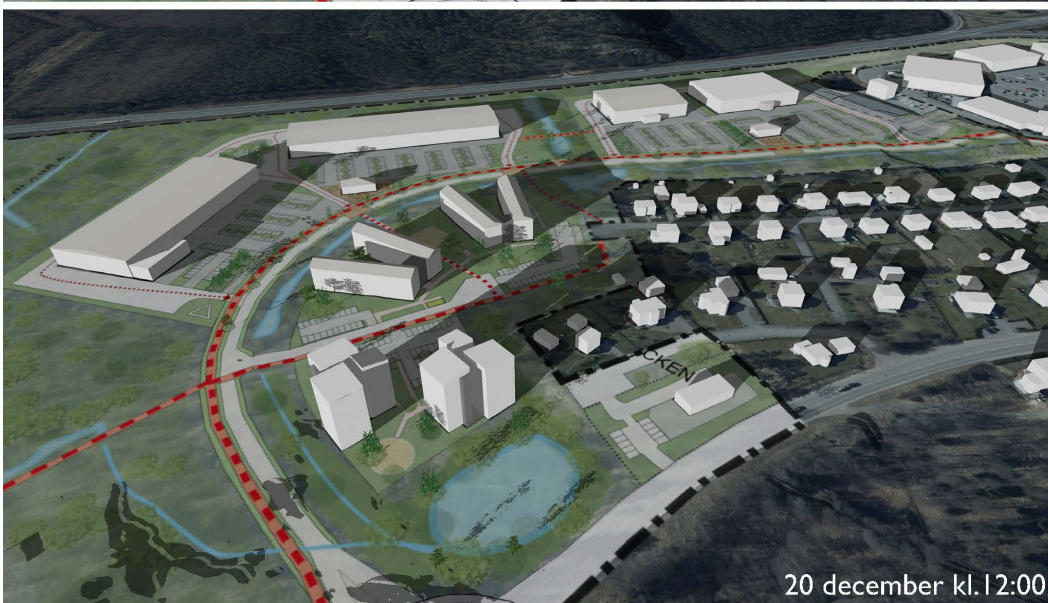
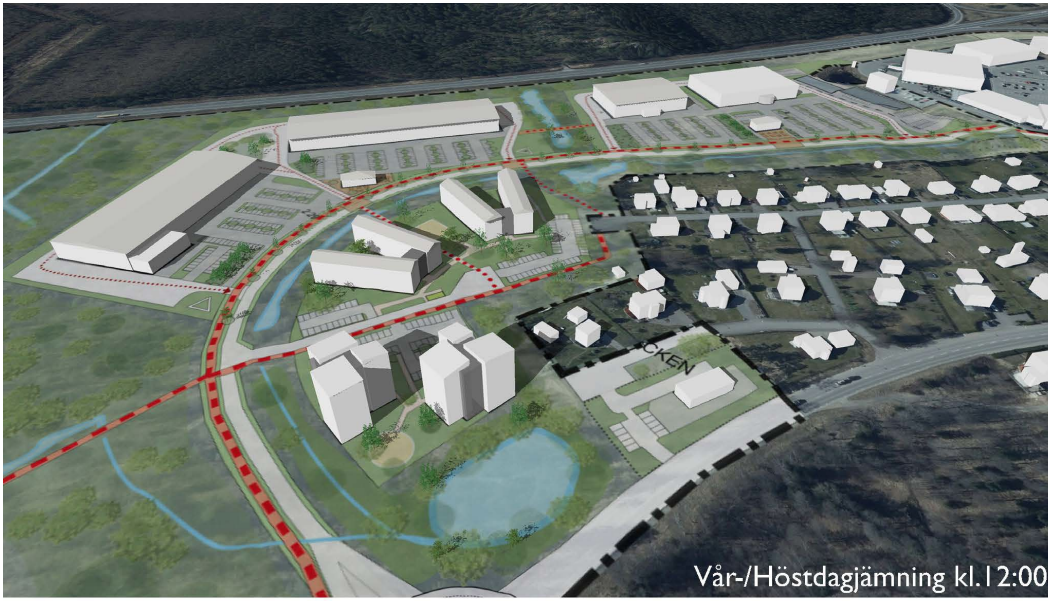
Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå. Förutsättningarna för att få minst fyra timmars solljus per dag är goda, vilket får beaktas som acceptabla värden. Till denna detaljplan har en översiktlig sol- och skuggstudie tagits fram. Solstudien visar att planerad omfattning av ny bebyggelse möjliggör goda förutsättningar för solljusinfall. Det bedöms inte att nya handels- och flerbostadshus försämrar boendemiljön för befintlig bebyggelse. Goda skuggförhållanden säkras vid lovgivning.

Kommunen bedömer att det är möjligt att skapa acceptabelt skuggförhållanden i strävan att exploatera området för nya byggnader inom planområdet med en hänsyn till närliggande befintliga bostäder. Se bilder på nästa sida.



Bilder för skuggförhållanden visas med vyn från öster

Detaljplan för del av Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved



Översikt, skuggförhållanden kl. 12:00 vid vår-/höstdagjämning och i juni samt december

Brandrisk- och explosionsrisk

De krav som finns för tillgänglighet för räddningsinsatser och utrymning ska följas. Dessa kan bli avgörande för detaljutformningen av byggnader. För att utreda och styra vilka möjligheter och begränsningar som finns kring utrymning och tillgänglighet, kan med fördel en brandskyddsbeskrivning som ram- eller systemhandling tas fram. Brandfrågor som berör ny bebyggelse hanteras vid lov- och bygglovsprocessen. Planområdet ska utformas så att samtliga byggnader blir tillgängliga för brandfordon och andra utryckningsfordon. För de högre byggnaderna krävs räddningsvägar för räddningstjänstens fordon. Bredden och bärigheten på vägarna ska vara dimensionerade för räddningstjänstens fordon. I samband med planens genomförande kommer det även behövas nya brandposter inom planområdet. Räddningsvägarna och placering av brandposterna ska planeras i samråd med Räddningstjänsten.

Farligt gods

Förutsättningar

Planområdet ligger utmed väg 26 som är rekommenderade för farligt gods. Hallands län har tagit fram ett dokument ("Riskanalys av farligt gods i Hallands län", 2011) med riktlinjer för avstånd och säkerhetshöjande åtgärder kring transportleder för farligt gods. Enligt dessa riktlinjer föreslås ett yttre gräns för riskbedömningsområde på 150 meter. Utanför 150 meter från transportleden kan alla typer av användningsområden etableras utan särskild hänsyn till risker för farligt gods. Områden som etableras inom riskbedömningsområdet bör genomgå en riskbedömning från den lokala räddningstjänsten och i vissa fall kan även åtgärder behöva genomföras. Handelsbebyggelse planeras närmare än 150 meter från väg 26.

Förändringar och konsekvenser

Aktuellt planområde ligger delvis inom riskbedömningsområdet ifrån väg 26. Planområdet kan påverkas negativt vid olyckor med gas, brand eller explosioner genom exempelvis gasmoln och brandrök. Genom ett flertal bestämmelser kan säkerhetshöjande åtgärder införas. Åtgärder som placering av entréer, luftintag, utrymningsvägar samt vegetation mellan transportleden och handelsbebyggelsen. Vegetation som består av träd bildar en vägg som skyddar mot brandspridning, splitter och tryckvåg som kan bildas vid en explosion.

Det finns idag ett viltstängsel utmed riksväg 26 och ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder såsom fysiska barriärer inom planområdet

är möjliga att vidta. Byggnadsfritt avstånd (Naturmark och prickmark) från vägområdesgräns är därför 30 meter i föreslagen detaljplan.

Området inom kvartersmark (markanvändning för handelsändamål) närmast väg 26 är utmärkt som prickmark (vilken ej får marken förses med byggnad). Skyddsavstånd från riksväg 26 utan säkerhetshöjande åtgärder till handelsområdet bedöms vara 100 meter och 50 meter till kontor. Ifall säkerhetshöjande åtgärder såsom att uteplatser och friskluftsintag på fasadsida inte placeras vända mot riksvägen och att ytterväggar mot vägen görs i obrännbart material och samt att fönster motsvarande lägst brandteknisk klass EI 30 används bedöms ett lämpligt skyddsavstånd från riksvägen till handelsområdet vara 30 meter medan minsta avstånd till kontor och på området bedöms vara 20 meter. Området nära leden ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Med hänsyn till de avstånden och de ovanstående säkerhetshöjande åtgärderna bedöms det att risknivån antas vara tolerabel inom det aktuella området och en riskanalys inte krävs.

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. Genomförandefrågorna är väsentliga för planutformningen. Beskrivningen av planens genomförande kommer att fyllas på och förtydligas under tiden som planen tas fram.

Huvudmannaskap

Gislaveds kommun är huvudman för allmän platsmark (gator, natur och park) och för allmänna vatten- och avloppsledning i området. Som huvudman äger kommunen ansvar för att utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken och allmänna vatten- och avloppsledning. Fastighetsägare ansvarar för bebyggelse och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Här redovisas de organisatoriska åtgärderna som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt konsekvenserna som åtgärderna har på fastighetsägare och andra berörda.

Tidsplan

Planen hanteras med utökat planförfarande då planen är av betydande intresse för allmänheten och ska efter samråd och granskning antas av kommunfullmäktige. Byggnation inom kvartersmark (handel och bostäder) kan påbörjas då detaljplanen får laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats. Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark (gator, natur och park) kan påbörjas när detaljplanen fått laga kraft.

Avtal

Överenskommelse om plankostnad har tecknats 2020-03-30 mellan bygg- och miljöförvaltningen och tekniska förvaltningen gällande all mark inom planområdet. I plankostnadsöverenskommelsen redovisas diverse utredningar för detaljplanen som beställaren ska genomföra som underlag för detaljplanen.

Gislaveds kommuns enhet för mark- och exploatering ska upprätta marköverlåtelseavtal med fastighetsägare till ÄNGSDAL 1, ÄNGSDAL 2, ÄNGSDAL 3, ÄNGSDAL 10, ÄNGSDAL 11 samt ÄNGSDAL 12 för att kunna överta mark som planläggs för gata och natur (allmänplats mark). Marköverlåtelseavtal ska tecknas efter detaljplanen får laga kraft. Kommunen har som avsikt att sälja planlagd kvartersmark med beteckningen H och B. Markanvisningsavtal och köpeavtal kommer under genomförandet att upprättas mellan exploitörer och kommun i enlighet med kommunens riktlinjer. Tillträde till exploateringsområdet sker efter att avtalet undertecknats. Exploateringsområdet ska vid en överlåtelse vara fritt från belastningar annat än för de ledningar som finns i området.

Avtal om upplåtelse och ändring av servitut, ledningsrätt och liknande kan komma att träffas som en del i genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Här redovisas en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter.

Ekonomisk helhetsbedömning

För att kunna bedöma om planen leder till samhällsvinst är det viktigt med en ekonomisk helhetsbedömning. I den ekonomiska redovisningen som följer, listas uppskattade exploateringskostnader och intäkter i och med planen.

Planekonomi

Kostnader som området genererar är arbetet med detaljplanens genomförande inklusive utredningar, gator, anläggande av dagvattensystem samt administration (inlösen med mera).

Dessa bekostas av Gislaveds kommun. Finansieringen kommer att ske via kommunens investeringsbudget.

Exploatören ska svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom exploateringsområdet och lantmäteriförrättningen för avstyckning och fastighetsreglering. Detsamma gäller kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark. Genomförandet av dessa åtgärder görs i samråd med kommunen. Eventuella detaljerade undersökningar som kan krävas för byggnation inom aktuella bostadsområde bekostas av berörd markägare och för byggnation inom exploateringsområde bekostas av exploatören.

De kommunala intäkterna kommer främst genom markförsäljningen av kvartersmark samt anslutningsavgifter för allmänna vatten- och avloppsnätet.

Exploateringskostnader är de investeringskostnader för bland annat utbyggnad av allmänna platser, utbyggnad av teknisk infrastruktur, iordningställande av kvartersmark och rivning av befintliga anläggningar. Även kostnader räknas in för åtgärder som krävs för att göra marken lämplig (som till exempel sanering av föroreningar, iordningställa dagvattenanläggningar och upprätta säkerhetsåtgärder). Nedan redovisas de exploateringskostnader som antas uppkomma i och med utbyggnad av planen.

Exploateringskostnader

Projekteringskostnad

Fastighetsrättslig omkostnad

Markförvärv kostnad

Lovprövning

Rivning av befintlig anläggningar

Upprätta säkerhetsåtgärd (översvämning)

Iordningsställa kvartersmark

Utbyggnad - dagvatten

Utbyggnad - vatten och avlopp

Utbyggnad - gata

Iordningsställa naturområde

Tekniska frågor

Gator

Gatornas utformning kan direkt påverka hastigheten och säkerheten för platsen. Gatans bredd, separering eller sammanföring av trafikslag, belägg, farthinder, plantering med mera är alla tekniska utformningar som påverkar hur gatan används. Utformning av gatorna genomförs av kommunens tekniska avdelning för att på bästa sätt passa till platsens behov. Däremot bedömer kommunen att det är viktigt med reglering av in och utfarter, framförallt i anslutning till korsningar.

Dricksvatten och avlopp

Detaljplanen innebär behov av utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet inom nya exploateringsområden.

Flytt av kommunala ledningar samt eventuella skador som uppkommer på dessa bekostas av exploatören.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds till kommunala dagvattenledningar som kommer att finnas i angränsande gator. Dagvatten ska om möjligt infiltreras inom respektive fastighet. Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt omhändertagande av dagvatten där infiltration inte är möjligt. Systemet ska fungera för uppsamling och miljöriktigt omhändertagande av förorenat vägdagvatten. Det är viktigt att ha sedimenteringsmöjligheter för vägdagvattnet då föroreningsnivån kommer att öka beroende på ökad trafikmängd. Breda vägdiken och fördröjningsdammar bromsar flödet och ger eventuella föroreningar chans att sedimentera.

Övriga ledningar

I samband med planens genomförande kommer utbyggnad av ledningsnätet att behöva ske inom nya exploateringsområden. För att kunna säkerställa ledningarnas exakta lägen och komma fram till en lämplig lösning ska kontakt tas med ledningsföretagen inför planens genomförande. Eventuella kostnader vid planens genomförande så som flyttningar, skador eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören. När ledningsägare saknar rättigheter för sin ledning ska ledningsägaren stå för flyttkostnaden.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget kommer att föranleda ett antal förrättningsåtgärder i form av fastighetsbildningsåtgärd, ledningsåtgärd samt anläggningsåtgärd.

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.

Rätt till att lösa in mark m.m.

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Inlösenkyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. (Plan- och bygglagen, 6 kap 13 §)

Fastighetsägaren kan kräva inlösen när mark i en detaljplan läggs ut för vissa allmänna eller gemensamma ändamål. Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. (Plan- och bygglagen, 14 kap 14 §)

Om kommunen använder sig av sin inlösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken löses in. (Plan- och bygglagen, 6 kap 17 §)

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

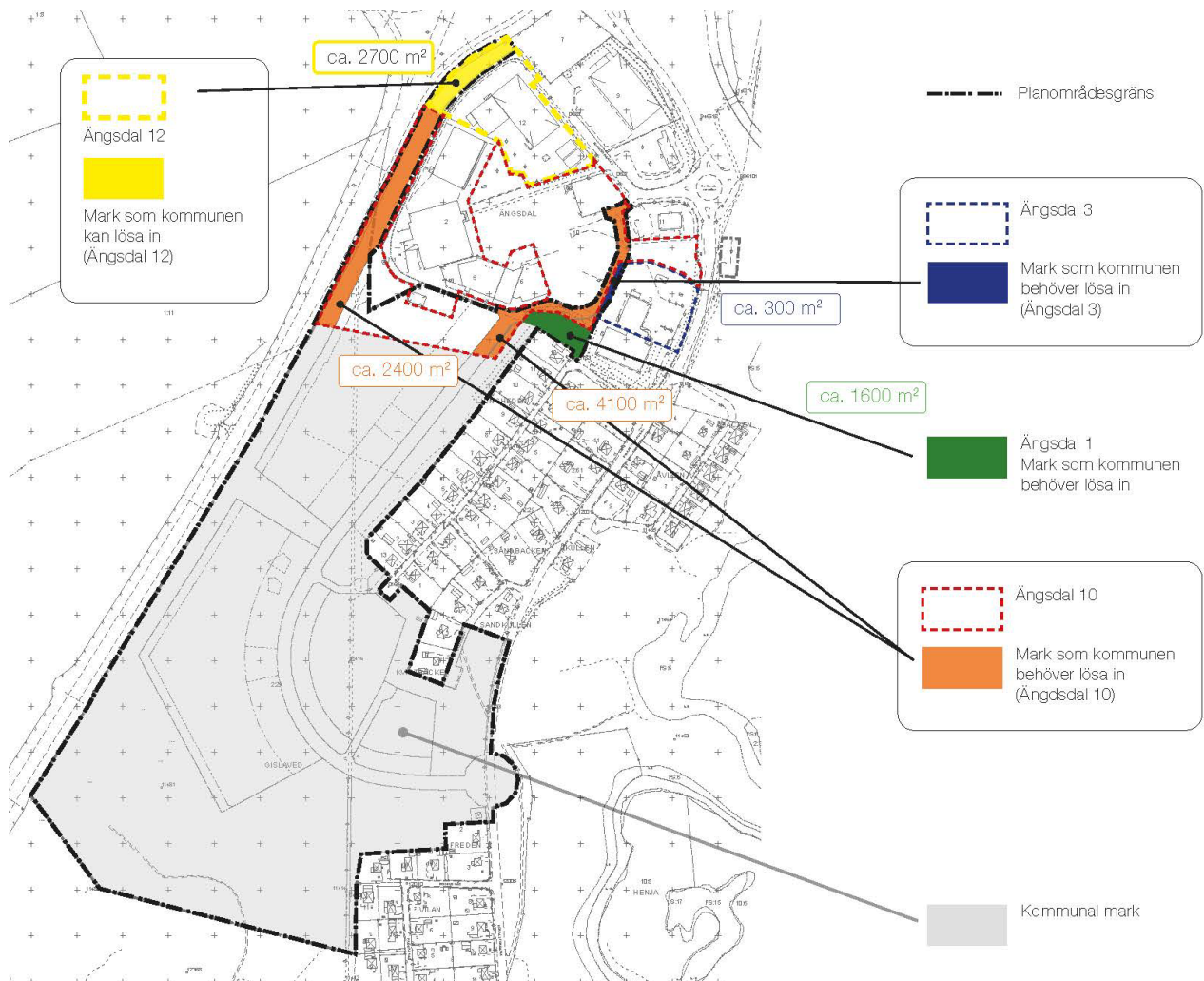
Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, klyvning och sammanläggning av fastigheter, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av gemensamma parkeringsanläggningar med mera. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller i vissa fall av kommunen. Fastighetsbildning och reglering ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Kommunen får genom en detaljplan rätt att lösa in mark för allmän plats.

Vid fastighetsreglering ansöker kommunen om lantmäteriförrättning. Kommunen står för samtliga lantmäterikostnader. Den ersättning som betalas är för fastighets marknadsvärde med ett 25% påslag (4 kap § 1 2st. Expropriationslag).

Allmän platsmark på fastigheten Gislaved 2:29 planläggs som Natur, Park och Gata vilket där kommunen kommer att kvarstå som huvudman för.

Delar av fastigheterna ÄNGSDAL I, ÄNGSDAL 2, ÄNGSDAL 3, ÄNGSDAL 10, ÄNGSDAL 11 samt ÄNGSDAL 12 som i dagsläget är privatägd kommer att fastighetsregleras till kommunens fastighet för anläggande av allmän platsmark (Natur, Park och gata) efter detaljplanen fått laga kraft.

Se konsekvenser av detaljplanen nedan.



Fastighetskonsekvenskarta som redovisar marköverföringar och ändring av fastigheter på grund av planen.

Fastigheter	Konsekvenser
1- ÄNGSDAL 1	<ul style="list-style-type: none"> Den privata fastigheten ÄNGSDAL 1 planläggs som allmän platsmark för natur och gata och kan lösas in.
2- ÄNGSDAL 2	<ul style="list-style-type: none"> Del av den privata fastigheten ÄNGSDAL 2 planläggs som allmän platsmark för gata och kan lösas in.
3- ÄNGSDAL 3	<ul style="list-style-type: none"> Del av den privata fastigheten ÄNGSDAL 3 planläggs som allmän platsmark för gata och kan lösas in.
4- ÄNGSDAL 10	<ul style="list-style-type: none"> Del av den privata fastigheten ÄNGSDAL 10 planläggs som allmän platsmark för natur och gata och kan lösas in.
5- ÄNGSDAL 11	<ul style="list-style-type: none"> Del av de privata fastigheterna ÄNGSDAL 11 planläggs som allmän platsmark för gata och kan lösas in.
6- ÄNGSDAL 12	<ul style="list-style-type: none"> Del av den privata fastigheten ÄNGSDAL 12 planläggs som allmän platsmark för natur och kan lösas in.

Direkta konsekvenser som planen medför.

Ledningsrätt och Servitut

Inom planområdet finns befintlig ledningsrätt. Ledningsrätt kommer att säkerställs inom kvartersmark med ett u-område som är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen. Ansvaret för att trygga rättigheten för el-, tele-, och fjärrvärmeledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske bland annat genom ledningsrätt eller servitut. Det kan även förekomma oregistrerade rättigheter som allmänna avtalsvillkor i avtal mellan två enskilda parter. Det är ledningsägarens skyldighet att bevisa att dess ledning är säkrad av ledningsrätt eller annan rättighet/avtal. Eventuell flytt av ledningar utan rättigheter ska bekostas av ledningshavaren.

Nya namn på kvarter och gata

Kommunens namnsättningsgrupp kommer att föreslå gatunamn till en ny lokalgata och kvartersnamn inom planområdet.

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

I framtiden undersökning av betydande miljöpåverkan har kommunen låtit undersöka de förutsättningar som kan innebära en betydande miljöpåverkan. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå, kommer de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, ges tillfälle att yttra sig.

Den initiala slutsatsen är att betydande miljöpåverkan inte kan antas uppstå. Nedan följer de motiv till att planens genomförande inte bedöms utgöra en betydande miljöpåverkan:

- Planerad användning av området med H (handel) förväntas inte störa omgivningen i någon stor omfattning genom att reglera placering av nya handelshus. Med hänsyn till befintlig bebyggelsens placering och planområdets läge i orten bedöms detaljplanen inte påverka miljö kvalitetsnormen för buller. Detaljplanen möjliggör för utveckling av gång- och cykeltrafik, vilket kommer att bidra till något minskat buller.
- För att bevara biologisk mångfald, konnektivitet och möjlighet till spridning av arter inom området och till områden österut och västerut kommer den befintliga vatten- och naturmiljön i södra delen av planområdet att bevaras i möjligaste mån. Det bedöms kunna bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.
- Effekterna av föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder för dagvattenhantering bedöms inte påverka markanvändning inom planområdet negativt.
- Enligt MSB:s översvämningskartering utmed Nissan innebär ett klimatanpassat 100-årsflöde ingen risk för att planområdet ska drabbas av översvämning.
- Den ökade trafikmängden genererad av nuvarande och framtida handelshus och bostäder inom planområdet bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.

- Planens effekt på strandskyddets sociala värden är positiv då allmän tillgänglighet säkras inom allmän platsmark. Utökning av pendelparkeringen bedöms medverka till en positiv utveckling genom samresande och ge långsiktiga fördelar för samhället.

Jämlikhet och rekreativa- samt social aspekter

För att bidra till jämlikhet med hjälp av samhällsplanering är det viktigt att vi planerar för inkluderande miljöer. För en sådan miljö behöver hänsyn tas till kultur, tillgänglighet, trygghet, normer och ekonomiska förutsättningar.

Planområdet samt dess byggnader kan i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Planområdets förutsättningar bedöms vara goda för sådan anpassning av området och dess byggnader. Frågan bevakas vid lovprövning. Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskymda platser motverkas samt att bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

Inom planområdet finns viktiga funktioner som har en påverkan på den sociala aspekten. Gång och cykelvägen används bland annat för cykelturer, promenader och rastning av hundar och är en viktig rörelse- och genomfartsstråk för området. Tillgången till goda GC-vägar och grönområden bidrar till spontana aktiviteter som lek och rekreation för människor i alla åldrar. För att grönområden ska uppfylla sin funktion behöver de vara lättillgängliga och framkomliga. God tillgång till sittplatser är också viktig.

Barnperspektiv

I Sverige blev barnkonventionen (FN:s konvention om barns rättigheter) lag den 1 januari 2020. Barnrättslagen ställer krav på att barnens bästa ska beaktas i de frågor som rör barn. I kommunens fysiska planering arbetar vi därför för att öka barns deltagande, barnets perspektiv ska beaktas och ge inflytande på ett sådant sätt som säkrar att barnrättslagen efterlevs i detaljplanen. Genom god planering som inkorporerar barnperspektivet till grund för våra utföranden skapas trygga, goda och stimulerande miljöer för barn.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär att många barn kommer att bo inom planområdet. Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse möjliggörs på fastigheten som är belägen i närhet till natur- och parkområde med goda förutsättningar för lek och rekreation. Inom området, särskilt på handels- och bostadsområde, är det viktigt att det ska vara tryggt, väl belyst och med

säkra gång- och cykelvägar. Detaljplanens utformning tar hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

10. Detaljplanens regleringar

Här redovisas de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen utgår från detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

Användning av mark och vatten

Markanvändning bostäder, B

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra bostäder inom fastigheten Gislaved 2:29. Inom användningen bostäder, betecknas på plankartan med B, möjliggörs för olika former av boende av varaktig karaktär. Till bostäder hör även bostadskomplement som garage, parkering, tvättstuga, gäststuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Detaljplanen kan inte reglera bostäders upplåtelseform, det vill säga om det ska vara bostadsrätter eller hyresrätter.

Markanvändning handel, H

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra detaljhandel inom fastigheten Gislaved 2:29. Användningen detaljhandel används för att reglera områden för handel med varor och tjänster. Användningen betecknas på plankartan med H. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

Markanvändning kontor, K

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra kontorsändamål inom fastigheterna Ängdal 10. Användningen kontor används för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Användningen betecknas på plankartan med K. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

Markanvändning centrum, C

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra centrumsändamål inom del av fastigheten Gislaved 2. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen betecknas på plankartan med C. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning och lättare former av vård och hälsovård.

Markanvändning tekniska anläggning, E

Användningen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. Användningen betecknas på plankartan med E. Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar.

Områden och anläggningar för hantering av avfall ingår i användningen. Det kan röra sig om allt från mindre återvinningsstationer för insamling av förpackningar, tidningar och glas till återvinningscentraler och deponier. Obemannade återvinningsstationer som är till för att samla in hushållens förpackningar och tidningar för återvinning kan även placeras inom allmänplats.

Markanvändning tekniska anläggning, E₁ Transformatorstation

Preciseringen transformatorstation inryms i tekniska anläggningar. Användningen möjliggör att nya nätstationer ska finnas inom området.

Markanvändning natur, NATUR

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra för natur på fastigheterna Gislaved 2:29, Ängsdal 1 samt delar av Ängsdal 10 och Ängsdal 12 längs med riksväg 26. Användningsområdet betecknas med NATUR på plankartan och är avsedd för mark med friväxande grön- och skogsområden med kommunalt huvudmanskap. Omhändertagande av dagvatten får utrymmas inom användningen samt mindre park-, vattenanläggningar. Komplement som gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar får anläggas. För att bevara biologisk mångfald, konnektivitet och möjlighet till

spridning av arter inom området och till områden österut och västerut kommer den befintliga vatten- och naturmiljön i södra delen av planområdet att bevaras i möjligaste mån. Marken har till största delen inte varit tidigare detaljplanelagd. För att säkerställa fortsatt god skötsel kommer användningen tills vidare att vara oförändrad och skötas som allmän platsmark enligt kommunens skötselplan eller genom viss städning. (PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.)

Markanvändning park, PARK

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra för park längs den planerade nya lokalgatan genom planområdet på fastigheten Gislaved 2:29. Användningsområdet betecknas med PARK på plankartan och är avsedd för grönområden. Inom användningen ingår alla typer av parker och grönområden som helt eller delvis är anlagda. Parken ska vara en del av det offentliga rummet och utgöra en mötesplats. Den enda bebyggelsen som tillåts inom användningen är komplement så som förvaringsmöjligheter som är nödvändigt för platsens skötsel och användning. Inom park får även plantering, lekpark, och gång- och cykelvägar anläggas. Parken ska även hantera dagvatten vid skyfall genom öppna dagvattenlösningar.

Markanvändning gata, GATA

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra för gata genom planområdet på fastigheterna Gislaved 2:29, Ängsdal 1, Ängsdal 2, Ängsdal 2 samt Ängsdal 10. Användningsområdet betecknas med GATA på plankartan och är avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningsområdet gata ingår de vanliga arrangemangen som trafikordningar, gångbanor, planteringar, gräsytor, väderskydd samt byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk. Planförslaget möjliggör anläggning av en ny cirkulationsplats utmed Norra Nissastigen i söder.

Markanvändning cykel, CYKEL

Användningen cykel innefattar allmän plats som enbart får användas för cykel- och mopedtrafik. Användningen betecknas CYKEL. Inom användningen är framkomligheten för cyklar och mopeder prioriterad. Om både gång- och cykeltrafik ska tillåtas så behöver användningarna gång och cykel kombineras.

Markanvändning gång, GÅNG

Användningen gång innefattar alla former av separata gångvägar och används för att särskilja gångtrafik från övriga trafikanvändningar. Användningen betecknas GÅNG. Inom användningen är framkomligheten och säkerheten för gående prioriterad. Cykeltrafik ingår inte i användningen. Om både gång- och cykeltrafik ska tillåtas så behöver användningarna gång och cykel kombineras.

Markanvändning parkeringsplats, P-PLATS

Användningen parkeringsplats är avsedd att användas för parkering av alla sorters fordon inom allmän plats. Användningen betecknas P-PLATS. Det kan till exempel vara en pendelparkering eller en parkering i anslutning till ett parkområde. Användningen inrymmer komplement till parkeringsplatsen som till exempel parkeringsautomater, belysningsarmatur med mera men även planteringar och gräsytor. I användningen ingår även anläggningar och byggnader som behövs för parkeringens skötsel och bruk. Planförslaget möjliggör utvidgning av pendelparkeringen för att använda befintlig in- och utfart och en pågående trafikverksamhet. Läget har betydelse i o med intilliggande gång- och cykelväg samt busshållplatser.



GISLAVEDS
KOMMUN

SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved

BESÖKSADRESS Storgatan 1 TELEFON 0371-810 00, kontaktcenter

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