

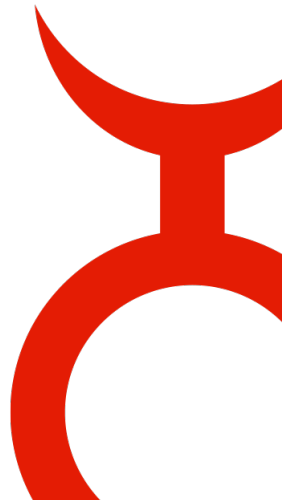


Detaljplan för del av fastigheten Signelsö 1:25 m.fl. i Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län

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

Aktnummer: PLAN.2024.4
Påbörjad 2024-08-26
Antagande –
Laga kraft –



Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekten Vigan Oruci och stadsarkitekten Sven Hedlund på Samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

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

Samhällsutvecklingsförvaltningen och räddningstjänsten.



Så här görs en detaljplan

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

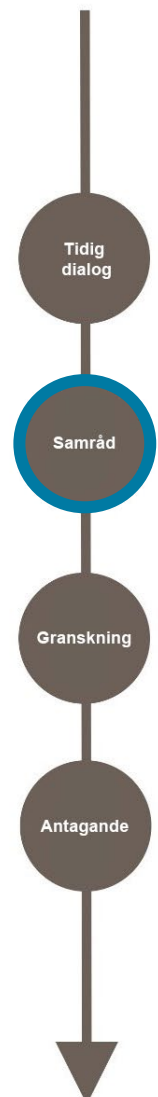
SAMRÅD Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Bygg- och miljöutskottet Gislaved, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på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

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

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

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

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



Innehållsförteckning

Så här görs en detaljplan.....	3
Innehållsförteckning	4
1. Handlingar	6
Kommunala underlag.....	6
Utredningar	7
2. Sammanfattning av detaljplanen	11
3. Planens syfte.....	12
4. Genomförandetid	12
5. Ställningstaganden	12
Översiktsplaner	12
Detaljplaner	13
Planbesked	13
Riksintressen	13
Mellankommunala intressen	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	14
Vattenskyddsområde.....	15
Strandskydd.....	15
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	16
Natur	16
Geotekniska förhållanden	17
Vattenområden.....	18
Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö.	19
Bebyggelse	20
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning.....	26
7. Miljö, hälsa och säkerhet.....	34
Miljökvalitetsnormer	34
Översvämningsrisker.....	36
Förorenad mark	38
Brand- och explosionsrisk.....	39

Farligt gods	40
8. Genomförandefrågor	44
Huvudmannaskap	44
Mark- och utrymmesförvärv.....	44
Fastighetsrättsliga frågor.....	44
Tekniska frågor.....	47
Ekonomiska frågor.....	49
Organisatoriska frågor	49
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande	51
Miljö- och hälsoaspekter	51
Jämlikhet.....	51
Säkerhetsaspekter	52
Barnperspektiv.....	52

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 och Anderstorp

Fördjupningen från 2024 omfattar rubricerade tätorter och dess närområde. Fördjupningen utgör ett viktigt strategiskt underlag för fortsatt planering och lovprövning av mark- och vattenområden inom fördjupningens avgränsning.

Gestaltningssprogram för handelsplatsen Smålandia

Gestaltningssprogrammet beskriver Gislaveds kommuns ambition för utformning av kvartersmark och allmän platsmark vid handelsområdet Smålandia 2.0. Kommunen vill skapa en attraktiv, trivsamt och grön handelsplats med långsiktigt hållbara miljöer. Målet är att handelsområdet ska erbjuda mer än handel. Programmet ska fungera som vägledning vid försäljning och exploatering av mark och anses även tillämpligt för detaljplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Undersökningen påvisar att planförslaget inte har en betydande miljöpåverkan.

Utredningar

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

Geoteknisk utredning (inkl. hydrologi)

Utredningen har genomförts av C3S Miljöteknik, 2025-03-01.

Den geotekniska utredningen syftar till att redovisa de geotekniska förutsättningarna för fortsatt detaljplanearbete. Undersökningsområdet angränsar i norr till skog, i väster till den planerade Biltema-etableringen samt riksväg 26 och Trafikplats Gislaved Norra, i söder till ett verksamhetsområde och i öster till mindre vägar, cirka 300 meter väster om Nissan.

Marknivån inom området är relativt plant med en lätt lutning från cirka +160,5 meter i öst till +167,6 meter i väst. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jorden av isälvsediment, främst sand. De genomförda undersökningarna visar att marken inom området generellt består av ett tunt lager sandig mulljord ovanpå sand. På vissa platser har man under detta lager även påträffat siltig finsand som i sin tur överlagrar sandmorän, ned till undersökt djup.

De geotekniska förhållandena bedöms som goda för byggnation. Det finns inga indikationer på sättnings- eller stabilitetsproblem. Grundläggning bedöms kunna ske med platta på mark eller plintar beroende på byggnadens utformning, laster och antal våningsplan.

Dagvattenutredning (inkl. översvämning/skyfall)

Utredningen är framtagen av Byggingenjörbyrån i Gnosjö AB, 2025-05-26.

Syftet har varit att ta fram förutsättningar och en hållbar principlösning för dagvattenhantering i det planerade handelsområdet.

Området är idag oexploaterat och består huvudsakligen av sandig skogsmark med höjdskillnader som lutar mot öster, där dagvatten avleds mot Nissan. Planerad exploatering innebär en kraftig ökning av hårdgjorda ytor, vilket medför behov av att fördröja och rena dagvatten innan det når recipienten.

Utredningen föreslår ett system med tre dagvattendammar och gräsdiken som kombinerar fördröjning och rening. Beräkningar visar att lösningen klarar dimensionerande regn (20–30 år) och att halter av föroreningar efter rening ligger under riktvärden för känsliga recipienter.

För att hantera skyfall föreslås höjdsättning som möjliggör naturliga avrinningsvägar (skyfallsleder) mot Nissan. Utformningen säkerställer även att dagvattenflödet inte ökar jämfört med dagens situation och planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för Nissan negativt.

Förenklad trafikutredning för detaljplan avseende del av fastigheten Signelsö 1:25 i Gislaved

Utredningen är framtagen av Gislaveds kommun, 2025-05-16.

En förenklad trafikutredning har tagits fram för att belysa effekterna av den planerade exploateringen av Signelsö 1:25 för handel. Utredningen syftar till att beskriva nuläget samt bedöma konsekvenserna för trafikflöden, framkomlighet och trafiksäkerhet i området.

Planområdet är i dagsläget oexploaterat och trafikeras endast av en enskild väg med låg belastning. Området angränsar till väg 26, väg 27 och Trafikplats Norra. Gång- och cykelväg finns öster om området, och kollektivtrafiken nås via hållplats vid Smålandia, ca 500 meter bort.

Exploateringen beräknas generera en trafikmängd på cirka 4 500 fordon per dygn på den nya lokalgatan som föreslås inom planområdet. Trafiken kommer ledas in via Trafikplats Norra, där analys visar att cirkulationsplatsen klarar framtida belastning, även med prognoser för år 2045. För att minska köbildning föreslås det att ett vänstersvängfält till Bilemas infart anläggs.

Utredningen visar att den största delen av den tillkommande trafiken (60 %) bedöms utgöras av kedjeresor, vilket innebär att merparten redan finns i trafiksystemet kopplat till andra målpunkter, exempelvis Smålandia. Det innebär att den faktiska ökningen på det statliga vägnätet blir relativt liten.

För gång- och cykeltrafik krävs komplettering av gång- och cykelväg samt minst en säker passage över den nya lokalgatan.

Synpunkter från Miljöenheten Gislaved-Tranemo kommun angående framtagande av ny detaljplan för Bilema, fastighet Signelsö 1:25, del av, Gislaved

En förenklad naturbedömning är framtagen av Gislaveds kommun, 2024-10-15.

Miljöenheten har lämnat synpunkter på det planerade handelsområdet vid Signelsö 1:25, med särskilt fokus på naturmiljö, dagvatten, kulturmiljö och hälsa. Planområdet består idag av delvis avverkad tallskog med inslag av blåbärsris, hålträd och högstubbar. Moa Sågbäck, som ligger norr om området, har höga naturvärden och Nissan är utpekad som riksintresse för naturvård.

Planområdet ligger i närheten av områden med ekologiska och hydrologiska värden. Det finns även ett mindre område som berör strandskydd, vilket kan behöva hanteras i det fortsatta planarbetet. Miljöenheten lyfter vikten av att hantera dagvattnet genom lokala lösningar med fördröjning och rening för att skydda både grundvatten och ytvatten.

Det finns vissa kulturmiljövärden i form av kolbottnar inom området. Dessa bör beaktas i dialog med länsstyrelsen om de berörs av exploateringen. Någon direkt risk för markföroreningar har inte identifierats.

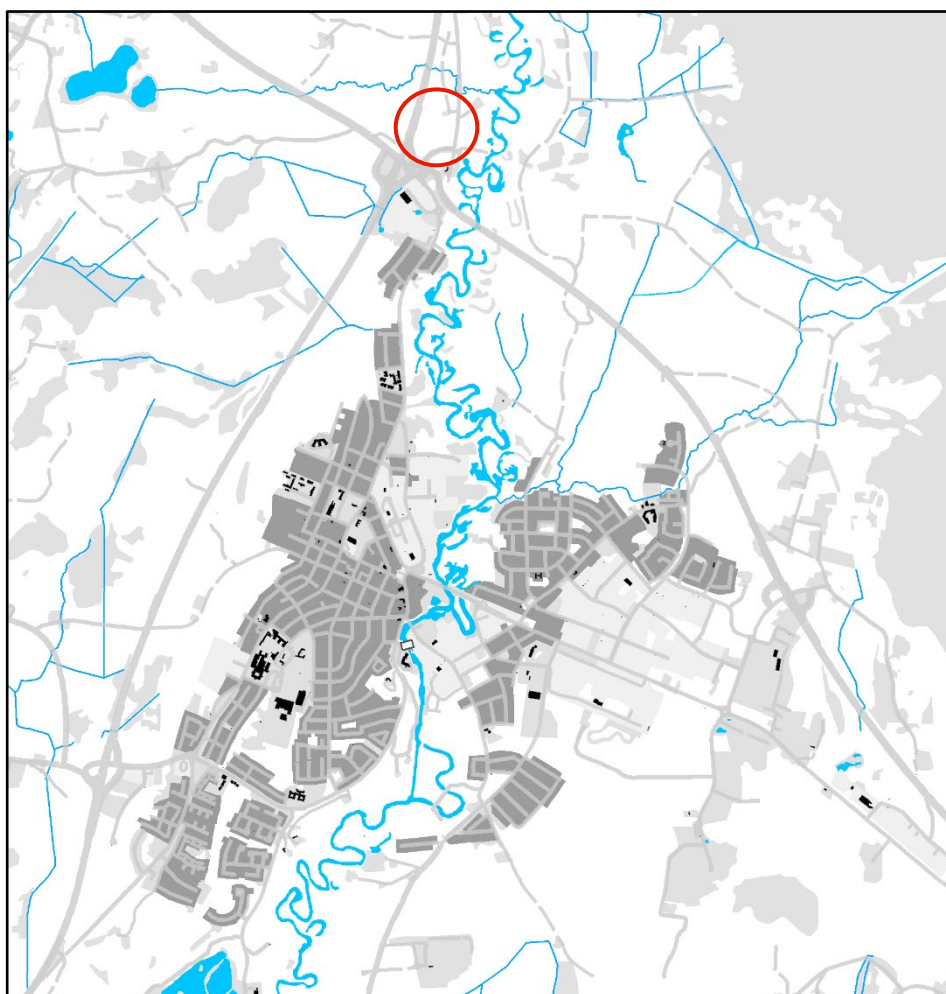
Detaljplan för del av fastigheten Signelsö 1:25 m.fl., i Gislaved



Gislaveds kommun



Flygfoto över planområdet från öster.



Tätortsöversikt – Gislaved

2. Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i norra delen av Gislaveds tätort och gränsar i söder till handelsområdet Smålandia och Trafikplats Norra, även känd som Stjärnfall. I väster avgränsas området av riksväg 26 och i öster av den enskilda vägen Norra Mo ga:5. Planområdet består av delar av den enskilda vägen samt produktionsskog.

Detaljplanen föranleds av ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Biltema Real Estate AB för en del av fastigheten Signelsö 1:25. Området som markanvisats är upp till 3,5 hektar, där marken ska upplåtas för en Biltেমabutik och annan liknande verksamhet. Detaljplanen möjliggör cirka 4 hektar mark för handelsändamål. Exploatören har behov av 3 hektar, och den återstående hektaren tillfaller kommunen som kan sälja marken för annan handelsetablering. Biltema Real Estate AB handelsetablering kommer att bestå av ett varuhus med en byggnadsyta på strax över 7 000 m² samt 190 tillhörande parkeringsplatser. Etableringen placeras närmast riksväg 26 och norr om väg 27 vilket ger ett gott skyltläge mot båda riksvägarna. Det ska även finnas möjlighet att sätta upp en 30 meter hög skyltpylon på exploatörens mark.

Planområdet kan idag nås både via Norra Mo ga:5 genom Trafikplats Norra samt via gång- och cykelvägen som går under väg 27. Ur ett handelsperspektiv är placeringen strategisk då området kan nås på flera sätt. Dock behöver vägen till handelsområdet byggas ut för att klara den ökade trafikmängd som handeln kommer att generera.

Etableringen innebär att handelsområdet i norra Gislaved förstärks och blir en mer attraktiv plats för besökare från hela regionen samt kan locka nya handelsetableringar. Detta skulle stärka handelsområdet kring Smålandia med omnejd ytterligare. Detaljplanen förväntas bidra till ökad handel och service i området samt skapa nya arbetstillfällen. Dessutom kommer den strategiska placeringen nära befintlig infrastruktur, riksvägar, lokalgator och gång- och cykelstråk att underlätta tillgängligheten för kunder och förbättra trafikflödet i området. Trafikplats Norra förväntas dock bli mer belastad av trafik.

3. Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra handel i ett skyltläge längs väg 26 samt att förstärka och öka kapaciteten för anslutande gång-, cykel- och bilvägar, för att knyta ihop dem med det nuvarande Smålandia.

4. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum planen fått laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Både exploatören och kommunen planerar att påbörja byggnationen så snart detaljplanen fått laga kraft. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 21 § PBL.

5. Ställningstaganden

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

Översiktsplaner

Kommunens intentioner för området återspeglas i den översiktliga planeringen, främst i ÖP16:s fördjupning. ÖP16 är den kommunövergripande översiktsplanen som anger övergripande ställningstaganden för mark- och vattenanvändning. Fastigheten är inte särskilt utpekad i översiktsplanen, men bedöms vara relevant för följande ställningstaganden:

- Gislaved är centralorten i kommunen.
- Utgångspunkten i fortsatt planering ska vara ortens specifika förutsättningar.
- Anderstorp och Gislaved ska samplaneras.
- En sammanhållen struktur för gatu- och cykelvägssystem ska finnas.
- Byggbara tomter ska finnas.

Platsen är särskilt utpekad i den gällande fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) för Gislaved och Anderstorp som ett utredningsområde för verksamhet. Enligt FÖP ska hänsynsavstånd till riksvägarna 26 och 27 säkerställas vid planering. Identifierade fornlämningar bör beaktas. I närheten av områdets norra del finns enstaka bostadsbebyggelse samt ett vattenskyddsområde. Det bör göras en bedömning av förutsättningarna för ras, skred och erosion inför detaljpaneläggning. Dagvattenhanteringen bör säkerställas så att påverkan på kemiska kvalitetsfaktorer för både ytvatten och grundvatten undviks.

För att gynna utvecklingen av verksamhetsområdet intill Smålandia behöver infrastruktur för kommunikation och teknik byggas ut i området. Området ska kunna nås med olika transportslag.

Detaljplaner

För aktuell plats finns ingen gällande detaljplan.

Planbesked

Biltema Real Estate AB ansökte den 8 maj 2024 om planbesked angående önskan att påbörja ett planläggningsarbete för en del av fastigheten Signelsö 1:25. Ansökan bedömdes vara komplett och inga kompletteringar begärdes. Kommunen är skyldig att fatta beslut om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett begäran har kommit in. Ett positivt planbesked lämnades av Samhällsutvecklingsnämnden 26 augusti 2024.

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 klassade som riksintressen.

Naturvård

Nissan är utpekad som ett riksintresse med syfte att bevara dess värdefulla naturformationer, såsom meandrar, korvsjöar och nipor (erosionsbranter). Dessa naturvärden är främst kopplade till marken närmast ån, samt spår av tidigare meandersystem som ger landskapet dess unika karaktär. För att skydda dessa värden har en buffertzona om cirka 100 meter från ån upprättats.

Trafikkommunikation

Kommunikationer av nationell betydelse i närheten av planområdet utgörs av riksväg 26 (RV 26) och riksväg 27 (RV 27), båda klassade som riksintressen för kommunikation. RV 26 löper längs planområdets västra gräns och förbinder Gislaved med Halmstad i söder samt Jönköping och riksväg 40 i norr. För RV 26 gäller en byggnadsfri zon om 30 meter från vägområdets kant. RV 27 passerar söder om planområdet och förbinder Gislaved med Borås och Göteborg i nordväst samt med Värnamo och Växjö i sydöst. Dessa vägar utgör viktiga förbindelser för både regional och nationell trafik och spelar en central roll för tillgängligheten till och från planområdet.

Mellankommunala intressen

Det mellankommunala intresset omfattar främst transport av varor och människor längs riksvägarna 26 och 27, vilka utgör viktiga transportleder för både regional och nationell trafik.

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

Konsekvenser

Planområdet, som gränsar till cirkulationsplats Norra Trafikplats, spelar en viktig roll i det regionala transportnätet. Det är därför avgörande att väginfrastrukturen i anslutning till cirkulationsplatsen samt inom planområdet dimensioneras för att hantera de förväntade trafikflödena utan att negativt påverka de mellankommunala- och riksintressena.

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

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

Jordbruksmark

Kommunen värnar de tätortsnära jordbrukslandskapen så att de fortsatt går att bedriva jordbruk. Kommunen verkar för att bebyggelse på jordbruksmark ska undvikas. Om så sker ska annan jordbruksmark tillskapas (ÖPI6). Jordbruksmark bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Skogsbruk

Den aktuella skogsmarken är en produktionsskog som huvudsakligen består av tallskog, varav delar redan har avverkats. Marken har historiskt brukats för produktion och bedöms sakna större ekologiska värden.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att nästan 4 hektar skogsmark avverkas för att möjliggöra handelsutveckling, vilket leder till att dess tidigare funktion som produktionsskog upphör inom området. Delar av planområdet planläggs dock som naturmark, vilket kan bidra till att skapa en mer attraktiv och hållbar miljö i anslutning till handelsområdet. Det är också viktigt att

säkerställa att avrinning och dagvattenhantering från den tidigare skogsmarken hanteras på ett sätt som förhindrar negativ påverkan på omgivande mark och vatten.

Vattenskyddsområde

Syftet med vattenskyddsområdet är att ge grundvattentäkten ett skydd för att långsiktigt säkerställa råvattnets kvantitet och kvalitet. Den sekundära skyddszonen ligger cirka 470 meter norr om den planerade kvartersmarken, medan den primära skyddszonen ligger över 600 meter norr om samma område. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på skyddsområdet.

Strandskydd

Ett område med en bredd på 100 meter från strandkanten vid Nissan och Moa sågbäck, både mot vattnet och in över land, är reglerat med strandskydd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt säkerställa allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Delar av planområdet omfattas av strandskydd. Oberoende om strandskyddet tidigare har upphävts för området, återinträder det vid ny planläggning.

Konsekvenser

Enligt plan- och bygglagen (4 kap. 17 §) kan kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet enligt miljöbalken (7 kap. 18 §) om det finns särskilda skäl. Strandskyddet inom planområdet kommer att upphävas när detaljplanen vunnit laga kraft.

De delar av planområdet som berörs av strandskyddet omfattar endast markanvändningen allmän platsmark gata enligt detaljplanen. Markbestämmelsen används för att säkerställa att den befintliga vägen regleras som allmän platsmark gata. Kommunen bedömer att detta område redan är ianspråktaget och därmed inte längre uppfyller strandskyddets syften. Upphävandet av strandskyddet i detaljplanen stöds av miljöbalken (7 kap. 18c § 1 p), som anger att: *"Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften."*

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 är oexploaterat och består huvudsakligen av tallskog, som delvis har avverkats. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av isälvsediment med sandig jordart.

Området ligger inom Nissans avrinningsområde, där Nissan är ett meandrande vattendrag med höga naturvärden och är utpekat som ett nationellt värdefullt vatten för naturvård (riksintresse). Cirka 300 meter norr om planområdet (mätt från närmast kvartersmark) rinner Moa Sågback, ett mindre vattendrag som genom biotopkartering har bedömts indikera mycket höga naturvärden.

Vid platsbesöket 16 september 2024 observerades ett visst fågelliv i området, där spillkråka, gröngöling och nötskrika hördes men inte observerades visuellt. Kommunen har även tittat om det eventuellt finns rapporterade arter i SLU:s Artportalen men inte funnit några registrerade fynd inom planområdet. I det omgivande området finns visserligen rapporterade arter, men ingen av dem är klassad som hotad eller rödlistad.

Med hänsyn till att området delvis redan har avverkats, att miljön utgörs av produktionsskog utan särskilda biotopskydd och att inga skyddsvärda eller hotade arter rapporterats, bedömer kommunen att en fågelinventering inte är nödvändig. Planområdet saknar karaktäristiska strukturer som ofta är knutna till häckningsmiljöer för särskilt skyddsvärda fågelarter, såsom våtmarker, äldre lövskog eller död ved i större utsträckning. Det finns därmed inget som tyder på att planområdet hyser höga naturvärden med avseende på fågelliv.

Utöver detta finns det heller inga andra kända naturvärden inom området.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära att den befintliga tallskogen samt vegetation som blåbärsris, lingon, kråkbär och ljung inom områden avsedda för handel och gata avverkas för att möjliggöra handelsetablering. Denna påverkan bedöms som begränsad, då motsvarande biotoper finns i direkt anslutning till planområdet. Därmed förväntas ingen betydande påverkan på de djurarter som nyttjar denna typ av miljö.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts för att bedöma markens lämplighet för byggnation inom planområdet. Utredningen visar att området är relativt plant med en svag lutning från cirka +160,5 meter i öst till +167,6 meter i väst. Enligt SGU:s jordartskarta består jorden huvudsakligen av isälvssediment i form av sand.

De geotekniska undersökningarna visar att marken i huvudsak utgörs av ett tunt lager sandig mulljord ovanpå sand, och i vissa delar påträffas underliggande lager av siltig finsand och sandmorän. Grundvatten påträffades inte inom undersökningsdjupet.

Förhållandena bedöms som goda för byggnation. Grundläggning kan ske med platta på mark eller plintar beroende på byggnadens konstruktion och belastning. Inga indikationer finns på sättnings- eller stabilitetsproblem. Marken bedöms även ha tillräcklig bärighet för framtida exploatering.

När det gäller markradon ligger området i normal- till lågriskzon enligt kommunens översiktliga markradonkartering. Jordarten har begränsad genomsläpplighet för jordluft, vilket ytterligare minskar risken för förhöjda radonhalter. Trots detta bör en radonmätning genomföras inför byggnation för att bedöma behovet av eventuella byggnadstekniska åtgärder.

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt i byggnad 0,36 · 10⁶ Bq/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Förändringar

Planområdet är idag oexploaterat och består huvudsakligen av skogsmark. Genom detaljplanens genomförande möjliggörs ny bebyggelse för handel samt tillhörande infrastruktur, vilket innebär att marken tas i anspråk för byggnation och anläggningar. Inga planbestämmelser krävs specifikt för att säkerställa grundläggning, men de geotekniska förutsättningarna har legat till grund för planområdets utformning och indelning.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan geotekniska hinder. Grundläggning kan ske med konventionella metoder och inga särskilda tekniska lösningar krävs. Risken för sättningar, skred eller stabilitetsproblem bedöms som låg.

Radonhalten i mark bedöms som låg till normal, men mätning bör genomföras vid bygglovsprövning. Planområdet är därmed väl lämpat för den föreslagna markanvändningen utifrån geotekniska och hydrologiska förhållanden.

Vattenområden

Planområdet är beläget inom grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo (SE635951-136632), där grundvattnets strömningsriktning, baserat på områdets topografi, bedöms vara mot den närliggande Nissan.

Grundvattenförekomstens kvantitativa och kemiska status bedöms som god. Inga betydande förändringar i grundvattennivåer orsakade av mänsklig aktivitet har noterats, enligt mätningar från sju övervakningsstationer. Trots den goda statusen är grundvattenförekomsten påverkad av förorenade områden. Inom förekomsten finns ett stort antal förorenade platser där riktvärden för arsenik och nickel överskrids, samt där gränsvärden för krom och trikloret har identifierats som kritiska. Vid ett område har halter av ftalater överstigit holländska riktvärden, och startpunkten för att vända negativa trender för nitrat har överskridits vid en vattentäkt. Dessa bedömningar är baserade på analyser från fem vattentäkter och sex förorenade områden enligt data från VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Det närmaste vattenskyddsområdet ligger cirka 500 meter norr om planområdet (se rubrik "Vattenskyddsområde").

Öster om planområdet rinner Nissan, ett meandrande vattendrag med källa i Månsarps socken. Ån löper genom Småland och Halland och mynnar ut i Laholmsbukten och Kattegatt. Den aktuella delsträckan, belägen mellan Södra Gussjön och Anderstorpån, är biotopkarterad vilket innebär att påverkan på vattendraget har kartlagts genom fältstudier. Sträckan präglas av meandrande drag och omges av barr- och blandskog. Nissan har en god ekologisk status, men kvalitetsfaktorn gällande fisk når inte upp till samma nivå på grund av konstgjorda vandringshinder som hindrar fiskar och bottenlevande djur från att röra sig fritt i vattenförekomsten. Dessa hinder påverkar även transporten av näringsämnen, sediment och organiskt material. Ån uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av överskridna gränsvärden för kvicksilver/kvicksilverföreningar (Hg) och bromerade difenyletrar (PBDE). Föroreningarna är ett resultat av långvariga utsläpp och luftburen spridning, både nationellt och internationellt.

Norr om planområdet, cirka 300 meter från den planerade exploateringen, rinner Moa Sågbäck. Bäckens är cirka 5,5 kilometer lång och rinner från Nässjön och Kyrkesjön innan den mynnar ut i Nissan. Moa Sågbäck har påverkats av vandringshinder som dammar och andra strukturer, vilka fragmenterar vattendraget och hindrar fisk och bottenlevande djur från att röra sig uppströms och nedströms. Dessa hinder påverkar även transporten av näringsämnen och sediment, vilket försämrar vattendragets ekologiska funktion. Ekologisk status för Moa Sågbäck bedöms som sämre än god. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår inte heller god nivå på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar i likhet med Nissan.

Förändringar

Genom detaljplanen möjliggörs exploatering i form av handel med en betydande ökning av hårdgjorda ytor, vilket medför ökad avrinning och potentiellt högre föroreningsbelastning på omkringliggande vattenområden. För att minimera risken för negativ påverkan föreslås i detaljplanen att viss kvartersmark regleras med användningen E₁ – teknisk anläggning (dagvattenanläggning). Denna yta säkerställer att dagvatten kan fördröjas och renas innan det når recipienten.

Konsekvenser

Etablering av ett handelsområde kommer innebära en större mängd transporter till området vilket även kommer resultera i att mängden föroreningar ökar. För att inte försämra Nissans status ska dagvatten från området renas innan det når recipienten.

Kommunen bedömer att detaljplanens utformning inte kommer att ha en negativ påverkan på grundvattnet som dricksvattentäkt. Den nya kvartersmarken utgör en liten del av det totala området och förväntas endast medföra marginella förändringar i infiltrationsflödena. Den planerade markanvändningen antas inte leda till betydande förändringar i markens vattenflöden eller påverka grundvattentäkten.

Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö

I samband med Trafikverkets tidigare planering av ny väg 27 genomförde Jönköpings läns museum en arkeologisk utredning inom del av fastigheten Signelsö 1:25. Utredningsområdet omfattade cirka 5 hektar och täcker huvudsakligen den yta som i denna detaljplan planeras bli kvartersmark för handel.

Vid inventeringen identifierades sex kolbottnar med diametrar mellan 16 och 21 meter. Tre av dessa utgör ett sammanhängande område med skogsbrukslämningar. Med stor sannolikhet kan lämningarna kopplas till verksamheten vid Gyllenfors bruk, beläget ca 2 km öster om området, och dateras till 1700–1800-talet. Lämningarna är inte registrerade som fornlämningar och omfattas därmed inte av automatiskt lagskydd enligt Kulturmiljölagen.

Utredningen omfattade även maskinella sökschakt på platser som utifrån topografi kunde indikera boplatslämningar. Inga förhistoriska lämningar konstaterades.

I anslutning till detaljplaneområdet finns en ett gravfält (LI974:829). Enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök är gravfältet sparsamt dokumenterat. Läget vid Nissan antyder att fler lämningar kan finnas i

närheten, men området har redan genomgått en täckande arkeologisk utredning.

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



Blå symboler är fornlämningar inom planområdet.

Konsekvenser

Kolbottnarna har, efter samråd mellan kommunen och Länsstyrelsen, bedömts kunna avlägsnas utan särskilt tillstånd, då de inte är registrerade fornlämningar. När de tas bort ska Länsstyrelsen informeras så att uppdatering kan ske i Kulturmiljöregistret.

Vad gäller gravfältet (LI974:829) finns viss risk för att dess upplevelsemiljö påverkas i takt med att omgivande mark bebyggs. Den gång- och cykelväg samt gata som löper öster om gravfältet utgör dock en tillgänglig passage för allmänheten, och i samband med planens genomförande planeras dessa förstärkas. Därmed kan tillgängligheten till gravfältet förbättras trots ökad exploatering i dess närhet.

Marken närmast Nissan omfattas dessutom av strandskydd och har begränsade exploateringsmöjligheter, vilket bidrar till att bevara gravfältets öppna karaktär. För att långsiktigt säkerställa tillgången till kulturmiljön är det angeläget att kommunen fortsatt möjliggör passage till området och beaktar upplevelsevärden i det fysiska genomförandet.

Bebyggelse

Omgivningen präglas huvudsakligen av barrskog. I nordlig riktning, längs den enskilda vägen, finns fem småhus samt en skytteförening. Den närmsta

bostadsfastigheten ligger cirka 30 meter från kvartersmarken, medan övriga bostäder är belägna på avstånd mellan 700 och 1 000 meter.

Söder om planområdet, cirka 300 meter bort, ligger det etablerade handelsområdet Smålandia. Gislaveds centrum ligger ytterligare 2,5 kilometer söderut. Inom nuvarande Smålandia finns handelsetableringar inom både livsmedel, sällanköpsvaror och restaurangverksamhet. Volymmässigt ska den nya bebyggelsen harmonisera med det befintliga handelsområdet.

Biltema, som initierat detaljplanen, planerar att uppföra ett varuhus med en byggnadsyta om cirka 7 000 m² och 190 tillhörande parkeringsplatser. Byggnaden placeras öster om riksväg 26 och norr om riksväg 27, vilket ger god exponering mot båda riksvägarna. Etableringen förstärker platsens roll som entré till handelsområdet och ger området en tydlig visuell identitet. Detaljplanen möjliggör även uppförandet av en skyltpylon med en totalhöjd på 30 meter, vilken placeras på en särskilt angiven yta och med säkerhetsavstånd till riksväg 26. Högsta nockhöjd för byggnader inom planområdet är 12 meter.

När pågående och gällande detaljplaner för området kring Smålandia har genomförts fullt ut, förväntas den sammanlagda ytan för handel uppgå till cirka 20 hektar. Denna detaljplan, tillsammans med detaljplanen för Gislaved 2:29 m.fl. (Smålandia 2.0), står för hälften av denna utökning.

Den stora utökningen av handelsområde innebär att kommunen och kommande exploatörer har ett gemensamt ansvar att utveckla området långsiktigt och hållbart. Eftersom vissa kvaliteter är svåra att reglera i detaljplan, särskilt inom kvartersmark, har kommunen tagit fram ett gestaltungsprogram som fungerar som vägledning för bebyggelsens utformning. Syftet är att skapa en attraktiv, trivsam och grönskande handelsmiljö med långsiktigt hållbara kvaliteter. Även om dokumentet inte är juridiskt bindande, är ambitionen att det ska vara tillämpningsbart inom planområdet.

Förändringar

För att skapa tydliga strukturer och en god anpassning till det befintliga handelsområdet, begränsas byggrätterna i detaljplanen vad gäller exploateringsgrad och byggnadshöjd. Den maximala byggnadsarean är satt till 30 % av fastighetsarean (e_1 30,0).

Biltemas markanvisade yta uppgår till cirka 31 500 m², vilket ger en byggrätt på 9 450 m². Resterande kvartersmark som kommunen äger, cirka 11 000 m², kan säljas vidare och ger en byggrätt på cirka 3 300 m². Det ger en total möjlig exploateringsvolym om cirka 12 750 m² inom planområdet.

Byggnadshöjden regleras genom högsta nockhöjd, satt till 12 meter (h_1 12,0). I övriga delar av Smålandia gäller 10 meters maximal byggnadshöjd. Genom att använda nockhöjd får planen en tydligare reglering av den

faktiska byggnadsvolymen, vilket ger bättre förutsägbarhet över det visuella intrycket.

För skyltpylonen regleras en separat egenskapsyta med en totalhöjd på 30 meter (h_2 30,0) och ett säkerhetsavstånd på minst 30 meter till riksväg 26.

Konsekvenser

Planen möjliggör uppförande av ett nytt handelsvaruhus samt ytterligare bebyggelse inom kvartersmark. Bilemas planerade byggnad är cirka 7 000 m², vilket innebär att hela byggrätten inte kommer att tas i anspråk direkt. Samtidigt har detaljplanen utformats för att möjliggöra en flexibel utveckling, där kvarvarande byggrätt kan användas i framtiden.

Den ökade volymen för handel bedöms bidra till att utveckla Gislaveds norra handelsområde på ett sätt som är samordnat, strategiskt och tillgängligt, utan att ge upphov till negativ påverkan på närboende eller trafikflöden.

Gator och trafik

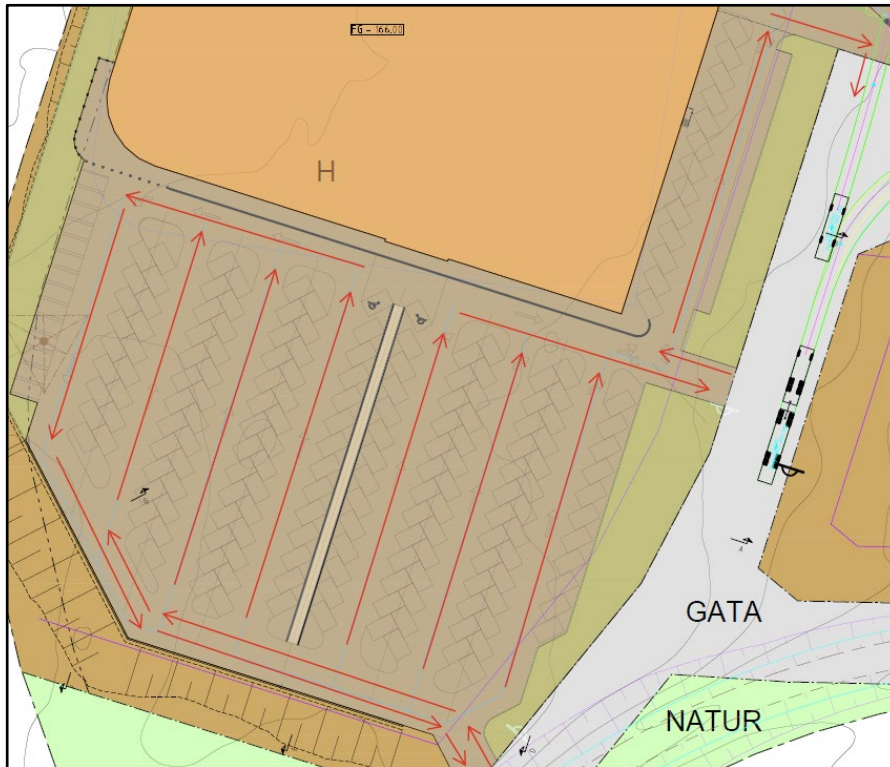
Planområdet är beläget i direkt anslutning till Trafikplats Norra i Gislaved, där riksvägarna 26 och 27 möts. Dessa vägar utgör riksintresse för kommunikation och har stor regional betydelse för både gods- och persontransporter. Den huvudsakliga infarten till planområdet sker via en ny lokalgata som ansluts till Trafikplats Norra i nordost.

Området är idag oexploaterat och nås i dagsläget via en enskild väg. Planområdet ligger i närheten av det befintliga handelsområdet Smålandia och gränsar till cirkulationsplatsen Trafikplats Norra. Trafikutredningen visar att planområdet har ett strategiskt läge med god tillgänglighet för biltrafik, varutransporter, gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik.

Bilema planerar två separata in- och utfarter för besöks trafik till den nya lokalgatan, medan varutransporter kommer att angöra området via planerad vändplan. Denna uppdelning förväntas bidra till att trafiken fördelas jämnare över dygnet och över lokalgatans båda körfält, vilket minskar belastningen på Trafikplats Norra och bidrar till bättre flöde i området.

Den planerade parkeringslösningen är utformad för enkelriktad trafik med två huvudsakliga körslingsor. Besökare som anländer från söder kan välja att parkera antingen på den västra eller den östra halvan av parkeringsytan. Besökare som i stället angör området från den östra infarten hänvisas till parkering inom den norra delen. Fordon som parkeras på östra sidan kan endast lämna området via den östra utfarten. Denna uppdelning bidrar till att fördela trafikflödet jämnt inom parkeringsområdet och minskar risken för köbildning ut mot Trafikplats Norra. Den valda trafiklösningen förbättrar

därmed områdets interna logistik och stärker tillgängligheten till handelsområdet som helhet.



Biltemas planerade trafikförföring inom kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gång- och cykelvägen öster om planområdet är en viktig koppling till handelsområdet Smålandia i söder. Detaljplanen säkerställer kopplingen som allmän platsmark och den kommer att integreras i det nya gatunätet. För att förbättra tillgängligheten planeras gång- och cykelpassager inom planområdet, varav minst en säker passage över den nya lokalgatan krävs för att nå Biltemas verksamhet. Cykelparkering i nära anslutning till entréer rekommenderas.

Kollektivtrafik

Gislaved har ingen stadsbusstrafik, men regionaltrafiken passerar Norra Nissastigen, med närmaste hållplats (Smålandia) cirka 500 meter från planområdet. Gislaveds busstation ligger cirka 1,3 kilometer bort. Det finns i dagsläget inga planer på hållplats inom planområdet.

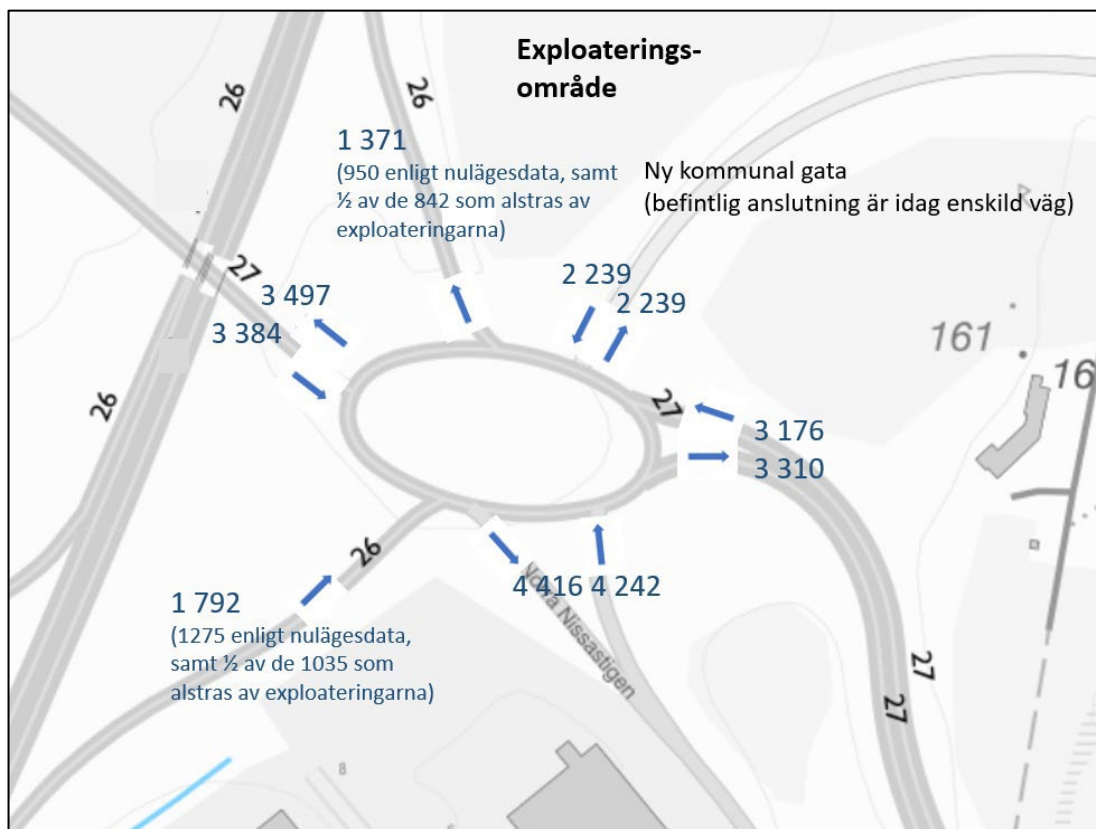
Trafikflöden och trafikallstring

Planområdet har idag låg trafikbelastning. Enligt trafikutredningen kommer den nya handelsgatan som tillskapas inom planområdet att få en trafikmängd på cirka 4 500 fordon per dygn. Trafiken kommer att bestå av både personbilar, tung trafik och nyttotrafik.

Trafikalstring har gjorts med utgångspunkt att 60 % av de resor som görs på det statliga vägnätet, och som alstras av exploateringsområdet, är kedjeresor. Alltså utgår beräkningar utifrån att ca 40 % av de resor som alstras av exploateringen, påverkar det statliga vägnätet. Den totala trafikökningen på det statliga vägnätet bedöms bli cirka 7 %, vilket enligt utredningen inte bör kräva kapacitetshöjande åtgärder.

Ett försök har också gjorts för att analysera cirkulationsplatsen Trafikplats Norra Gislaved, med hjälp av CapCal. Beräkningar har gjorts för en maxtimma för en cirkulationsplats med 4 ben för prognosår 2045, och där får ingen tillfart en högre belastningsgrad än 0,61. Cirkulationsplatsen har dock ytterligare ett ben som är avfart från väg 26 och ett som är påfart till samma väg, vilket kan kräva ytterligare analyser.

Den planerade infarten till Biltemas parkering placeras cirka 80 meter från cirkulationsplatsen. Analysen visar att ett vänstersvängfält kan vara fördelaktigt för att minska köbildning och säkerställa god framkomlighet utan att belasta Trafikplats Norra.



Det förväntade trafikflödet efter full exploatering av både Signelsö 1:25 och detaljplanen för handelsområdet Smålandia 2.0

Ställningstagande

Trafikutredningen visar att den tillkommande trafiken från planområdet hanteras inom planerad infrastruktur. Trafikplats Norra bedöms klara belastningen utan kapacitetshöjande åtgärder. Dock behöver anpassning av den kommunala gatan som planeras ansluta mot trafikplatsen, anpassas för att klara Trafikverkets krav på anslutningen.

Den sammanvägda trafikökningen på det statliga vägnätet bedöms vara cirka 7 %. Trafikverket rekommenderas dock att genomföra en kompletterande analys av Trafikplats Norra.

Planens trafiklösningar, inklusive utformning av ny lokalgata och gång- och cykelvägar, bedöms inte påverka riksintresset för kommunikation på ett negativt sätt.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en ny lokalgata med kommunalt huvudmannaskap, samt gång- och cykelväg inom allmän platsmark. Gatans utformning är anpassad för att klara planerad handelsverksamhet och trafikvolymen enligt utredningen.

Allmän platsmark gata har säkerställts med en bredd om 14,5 meter, vilket möjliggör god trafiksäkerhet för både fordonstrafik och oskyddade trafikanter.

Vid infarten till Biltemas parkering föreslås ett vänstersvängfält för att förhindra köbildning och påverkan på det statliga vägnätet.

Parkering, varumottagning och lastning sker inom kvartersmark och regleras inte i detaljplanen, men ska uppfylla kommunens riktlinjer

Konsekvenser

Detaljplanen bidrar till att förbättra tillgängligheten till området utan att orsaka negativ påverkan på Trafikplats Norra eller det statliga vägnätet. Cirka 60 % av trafiken utgörs av kedjeresor kopplade till det befintliga handelsområdet eller annan målpunkt, vilket innebär att belastningen på väg 26 och 27 ökar marginellt.

Utbyggnaden kräver att anslutningen till Trafikplats Norra anpassas för att möta framtida trafikflöden. Den nuvarande utformningen har karaktär av enskild väg och behöver byggas om i enlighet med *Vägars och gators utformning* (VGU). Detaljplanen har tagit höjd för detta genom att säkerställa tillräcklig markreserv i anslutning till trafikplatsen, vilket möjliggör erforderliga justeringar i dialog med Trafikverket. Dessa förutsättningar innebär att detaljplanen inte bedöms påverka riksintresset för kommunikation på ett negativt sätt, då anpassningar kan genomföras utan att det statliga vägnätets funktion eller kapacitet äventyras.

För gång- och cykeltrafik förstärks tillgängligheten genom nya stråk och säkrade passager inom planområdet. Det gynnar ett hållbart resande och minskar behovet av korta bilresor.

Teknisk försörjning

Ledningar

Inom och i anslutning till planområdet finns flera befintliga ledningar som behöver beaktas vid utbyggnad. Gislaveds kommun är en av huvudaktörerna, med en befintlig vattenledning som passerar genom området och idag förser bebyggelse norr om planområdet med dricksvatten. Denna ledning planeras att tas bort eller ledas om i samband med genomförandet av detaljplanen för att möjliggöra byggnation inom kvartersmark.

Utöver kommunala VA-ledningar finns el-, tele- och fiberledningar inom och i anslutning till området. Dessa kommer att förlängas och anpassas i takt med att den nya bebyggelsen etableras. Samtliga försörjningsledningar kommer att dras in till fastigheter via samordnad teknisk utbyggnad i samband med att gator och allmän plats anläggs.

Söder om planområdet, inom det befintliga handelsområdet Smålandia, finns fjärrvärme framdraget. Möjlighet att ansluta även det nya handelsområdet till fjärrvärmenätet finns men kräver samordning med aktuell nätägare i det fortsatta genomförandeskedet.

Energi

Elledningsägare och fjärrvärmedistributör i Gislaveds tätort är Gislaved Energi. Bolaget ansvarar för eldistribution inom planområdet, vilket sker i nära samverkan med kommunen. I samband med utbyggnaden av den nya lokalgatan kommer elledningar att dras in och kopplas till befintlig infrastruktur i området. Gislaveds Energi bedömer att befintlig kapacitet är tillräcklig för att försörja det nya handelsområdet och behov av ny transformatorstation finns i nuläget inte.

Söder om planområdet, inom det befintliga handelsområdet Smålandia, finns fjärrvärmenät framdraget. Biltoma har dock uppgett att de planerar att värma sin anläggning genom en kombination av bergvärme och solceller installerade på taket. Detta tillvägagångssätt är i linje med bolagets övergripande strategi för hållbar energiförsörjning och innebär att anslutning till fjärrvärmenätet inte är aktuellt.

Etableringen av anläggningar med egenproducerad förnybar energi (såsom solceller) är förenlig med kommunens strategi för hållbar utveckling och klimatneutral energiförsörjning. Gislaveds kommun verkar, enligt den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp (antagen 2024), för

ökad användning av förnybara och fossilfria energikällor samt en robust och långsiktigt trygg energiförsörjning.

Kommunens ställningstagande är att etableringar inom tätorten bör bidra till minskad klimatpåverkan, bland annat genom energieffektiva lösningar och lokalt producerad energi. Den planerade anläggningen inom planområdet bidrar därmed till att uppfylla dessa mål.

Förändringar

Planområdet är idag obebyggt och saknar anslutning till el- och fjärrvärmenät. Genomförandet av detaljplanen medför att ny elförsörjning behöver anläggas i samband med utbyggnad av gator och teknisk infrastruktur. Detaljplanen möjliggör detta genom att samordna tekniska ledningsstråk med utformningen av allmän plats.

Konsekvenser

Eftersom framtida etablerare, utöver Biltema, ännu inte är kända, finns viss osäkerhet kring framtida effektbehov. Det kan därför uppstå behov av att anlägga en transformatorstation inom planområdet, särskilt om en större laddinfrastruktur för elfordon skulle etableras. Sådan anläggning kan inrymmas inom kvartersmark för handel.

Det är dock en fördel om prövning och lokalisering av eventuell transformatorstation beaktas redan i tidiga skeden av genomförandet.

Eftersom den största etableraren inom planområdet valt att försörja sin anläggning med bergvärme och solceller, finns i nuläget inget incitament att dra fjärrvärme till området. Det utesluter dock inte att framtida aktörer kan efterfråga detta, vilket kan hanteras i genomförandeskedet i samråd med nätägare.

Vatten och avlopp

Detta avsnitt omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning.

Planområdet ligger i dagsläget utanför kommunens fastställda verksamhetsområde för vatten och avlopp enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV). Inom östra delen av området finns befintliga kommunala VA-ledningar. En allmännyttig vattenledning korsar även planområdet inom kvartersmark, vilket utgör en begränsning för exploatering. Denna ledning kommer att tas bort eller ledas om i samband med genomförandet av detaljplanen för att möjliggöra rationell bebyggelse.

För att möjliggöra anslutning till kommunalt dricks-, spill- och dagvattensystem kommer det kommunala ledningsnätet att byggas ut i samband med att en ny lokal gata anläggs. Kommunen planerar även att uppföra en ny underjordisk pumpstation i anslutning till planområdet för att säkerställa kapacitet och funktion i VA-systemet.

Förändringar

Detaljplanen medför att det kommunala VA-nätet byggs ut till att omfatta även det nya exploateringsområdet. Befintliga ledningar som idag går genom kvartersmark kommer att avlägsnas eller ersättas. Samtidigt kommer vissa delar av VA-nätet att förläggas inom allmän platsmark, vilket innebär att kommunen även formellt blir huvudman för ledningsytorna.

Planområdet kommer därmed att omfattas av kommunalt verksamhetsområde för VA i samband med genomförandet, vilket ger rätt till anslutning enligt gällande lagstiftning.

Konsekvenser

Utbyggnaden av VA-nätet inom planområdet möjliggör anslutning till kommunalt vatten, spillvatten och dagvattenhantering. Kommunen ansvarar för att dra fram ledningar och anlägga anslutningspunkter fram till fastighetsgräns, vilket sker i samband med utbyggnad av gator. Anslutande fastighetsägare kommer därefter att erlägga anslutningsavgift enligt kommunens VA-taxa.

Eftersom det i nuläget endast är Bilemas etablering som är fastställd och övriga framtida aktörer ännu inte är kända, finns viss osäkerhet kring det framtida behovet av anslutningar och ledningsdimensionering. Detta hanteras genom flexibel utformning av VA-systemet, där ytterligare kapacitet kan byggas ut i takt med utvecklingens framdrift.

Kommunens utbyggnad av en pumpstation bidrar till att upprätthålla god funktion och trycknivåer i systemet, även vid framtida belastning. Planen möjliggör därmed en långsiktigt hållbar VA-försörjning för hela det planlagda handelsområdet.

Dagvatten

För att marken ska anses lämplig för den användning som detaljplanen medger, krävs det att dagvattenhanteringen är anpassad till platsens fysiska och hydrologiska förutsättningar. Enligt kommunens översiktsplan (ÖPI 6) och kommunens *Riktlinjer för dagvattenhantering* (antagen 2025-04-14) ska ytor reserveras för lokal dagvattenhantering, särskilt med hänsyn till recipienter, vattenskyddsområden och översvämningssoner.

Planområdet utgörs idag av obebyggd skogsmark med genomsläppliga jordarter. Enligt geoteknisk utredning består markprofilen av ett tunt lager mulljord ovan siltig sand med varierande mäktighet (1–5 meter), underlagrad av berg. Området sluttar naturligt mot Nissan, som är ett nationellt utpekad vatten av riksintresse med gällande miljökvalitetsnormer.

I och med att området exploateras för handel, förändras markanvändningen från i princip oexploaterad skogsmark till hårdgjorda ytor med byggnader, vägar och parkering. Detta innebär en ökad mängd

dagvatten och högre risk för föroreningar, särskilt kopplade till trafikytor och takavrinning.

Planområdet omges av riksväg 27 i söder och riksväg 26 i väster, vilka fungerar som naturliga barriärer mot tillrinning. Lokalgatan i öster ligger lägre än området och fungerar som naturlig lågpunkt för avrinning. Inga kända avvattnings- eller dikesföretag finns i området.

För att hantera dessa förutsättningar och säkerställa att detaljplanen inte påverkar omgivande vattenmiljöer negativt, har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen bygger på kommunens riktlinjer för dagvattenhantering (2025-02-07), som anger att:

- Avrinning ska ledas till planerat kommunalt system
- Belastningen inte får öka jämfört med dagens markanvändning
- Anläggningen ska dimensioneras för 20- och 30-årsregn med klimatfaktor 1,25
- 100-årsregn ska hanteras med klimatfaktor 1,4.

Dagvattenhanteringen i detaljplanen är utformad för att uppfylla dessa krav.

Flödesberäkning

Dagvattenflöden och utjämningsvolymerna har beräknats i programmet StormTac, med avrinningskoefficienter enligt Svenskt Vatten P110. Underlaget utgörs av kommunens baskarta, satellitbild och det planförslag som ligger till grund för detaljplanen.

För 20-årsregn utan klimatfaktor har det maximala flödet beräknats till cirka 70 l/s och för 30-årsregn cirka 80 l/s. Klimatfaktorer har tillämpats enligt kommunens riktlinjer: 1,25 för 20- och 30-årsregn samt 1,4 för 100-årsregn.

Beräkningarna utgår från att dagvattenflödet från planområdet inte ska överstiga dagens nivåer. För detta krävs en total utjämningsvolym på cirka 1 300 m³, beräknad för regn med statistisk återkomsttid på 20 respektive 30 år. Vid dimensioneringen har klimatfaktorn 1,25 tillämpats både på regnmängden och fördröjningsvolymen. Avrinningsberäkningar har genomförts för regn med olika varaktigheter, där det regn som ger störst volym blir dimensionerande.

Beräkningarna är översiktliga och syftar till att säkerställa planens lämplighet. Slutlig dimensionering och utformning fastställs i detaljprojekteringen.

Principlösning

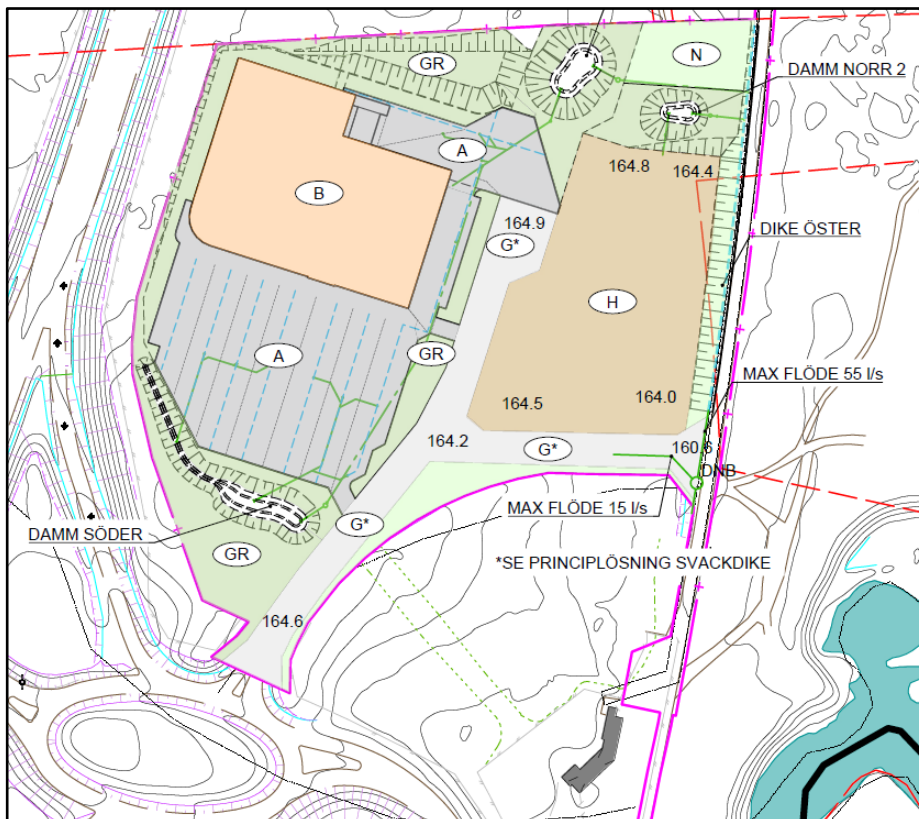
Dagvattenutredningen redovisar en principlösning för hanteringen av dagvatten inom planområdet (se figur nedan). Systemet utformas platsanpassat och följer naturliga höjdskillnader i terrängen. Hanteringen sker lokalt genom ett kombinerat system av öppna diken, fördröjningsdammar och kontrollerade utlopp.

Dagvatten från Biltemas parkering leds till en damm i det södra grönområdet och vidare via ledning till en damm i norr. Takvatten, vatten från asfaltsytor längs östra fasaden och lastområdet kopplas till samma ledning mellan den södra och norra dammen.

Dagvatten från den östra delen av planområdet, avsedd för framtida handel, avleds separat till en egen dagvattendamm i norr. Från de norra dammarna leds vattnet vidare till ett dike längs östra lokalgatan och därifrån till kommunens anvisade anslutningspunkt.

Avrinning från gator sker via svackdiken. I dikesbotten placeras kupolbrunnar för uppsamling, där vatten leds vidare i rörledning kopplad till systemet längs lokalgatan.

Den föreslagna lösningen möjliggör effektiv fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet och är i linje med kommunens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering.



Bilden visar en principlösning för dagvattenhantering inom planområdet.

Nedan redovisas beräknade utjämningsvolym för respektive anläggning.

Anläggning	Dim. Varaktighet (min.)	Utgjämningensvolym (m ³)	Volym kombinerad rening/utjämning (m ³)	Max frånflöde (l/s)	Total frånflöde (l/s)
Damm söder	120	280	360	20	Till damm norr 1
Damm norr 1	270	480	590	35	Till dike öster
Damm norr 2	140	250	270	20	Till dike öster
Dike öster	-	-	-	55	55
Svackdike	70	120	-	15	15
Summering	-	1130	-	-	70

Tabell. Utjämningsvolym 20-årsregn

Anläggning	Dim. Varaktighet (min.)	Utgjämningensvolym (m ³)	Volym kombinerad rening/utjämning (m ³)	Max frånflöde (l/s)	Total frånflöde (l/s)
Damm söder	90	280	370	30	Till damm norr 1
Damm norr 1	360	640	740	40	Till dike öster
Damm norr 2	100	270	290	25	Till dike öster
Dike öster	-	-	-	65	65
Svackdike	90	150	-	20	15
Summering	-	1300	-	-	80

Tabell. Utjämningsvolym 30-årsregn

Rening

Omvandlingen från skogsmark till handelsområde medför ökad belastning av föroreningar, särskilt från trafikytor. För att uppskatta påverkan på dagvattenkvaliteten har beräkningar utförts i StormTac baserat på schablonvärden och empiriska data för liknande områden.

Beräkningarna i denna utredning är översiktliga och påvisar endast en indikation på föroreningspåverkan och ska inte ses som ett exakt resultat. Förväntad föroreningsgrad från respektive område vilar i slutändan på vilken lösning av dagvattenhantering som implementeras.

Åtgärderna som föreslås med dagvattendammar som är kopplade i serie samt svackdiken medför en effektiv rening av dagvattnet för området. Halter och mängder av studerade ämnen för utförd föroreningsberäkning presenteras i tabellerna nedan.

I VISS indikeras att PBDE, Kvicksilver har dålig status i recipienten och därmed får belastningen från dessa ämnen inte öka. För att avgöra om planerad anläggning uppnår de riktlinjer som är uppsatta av Gislaveds kommun gällande hantering och rening av dagvatten refereras till riktvärden framtagna av IM Riktvärdesgruppen 2009 för mycket känsliga recipienter.

Dessa används som jämförelsevärden.

		Dagvattendamm	Gator	Sammanställning
Ämne	Riktvärden	Föroreningshalter (µg/l)	Föroreningshalter (µg/l)	Föroreningshalter (µg/l)
P	160	32	68	36
N	2000	1000	730	950
Pb	8,0	2,1	2,3	2,1
Cu	18	7,6	7,0	7,5
Zn	75	20	12	18
Cd	0,40	0,18	0,12	0,17
Cr	10	1,3	3,9	1,7
Ni	15	1,6	3,0	1,8
Hg	0,030	0,014	0,051	0,019
SS	40 000	11 000	19 000	12 000
Oil	4000	33	120	45
BaP	0,030	0,0050	0,018	0,0067
BDE 47	0,0001	0,000076	0,000080	0,000078

Tabell. Sammanställda föroreningshalter (µg/l) för planerad utformning

Resultat

Dagvattenlösningen uppfyller nivå 3 enligt kommunens dagvattenriktlinjer, vilket innebär att både fördröjning och rening ska ske innan utsläpp till recipient. Anläggningarna är dimensionerade för återkommande regn med klimatpåverkan, och försedda med stängningsmöjligheter i händelse av t.ex. släckvattenutsläpp.

Dagvattenflöden hanteras lokalt och hålls inom nivåer som inte ökar belastningen jämfört med dagens markanvändning. Föroreningsnivåerna understiger gällande riktvärden, vilket gör att miljö kvalitetsnormerna för både yt- och grundvatten bedöms kunna uppfyllas.

Vid skyfall leds vatten kontrollerat via sekundära avrinningsvägar mot lågpunkt i öster, utan att risk för översvämning uppstår vid byggnader eller känslig infrastruktur. Planens dagvattenhantering stödjer därmed både klimatanpassning och god ekologisk status i mottagande vatten.

Förändringar

Planområdet övergår från naturligt genomsläpplig skogsmark till huvudsakligen hårdgjorda ytor i form av byggnader, vägar och parkeringar. Detta innebär att den naturliga infiltrationen minskar avsevärt och behovet av teknisk dagvattenhantering ökar.

För att möta detta regleras en yta inom kvartersmark med användningen E₁ – teknisk anläggning, dagvattenanläggning. Här inryms ett fördröjningsmagasin och reningsstruktur i form av öppna diken och dammar.

Dessutom styrs markens lutning genom planbestämmelser så att avrinning leds till lågpunkt i öster. För delar av planområdet regleras en minsta lutning på en promille (1:1000), vilket säkerställer att skyfallsvattnet leds bort. Detta är viktigt för att undvika olägenheter och risker för byggnader samt för människors hälsa och säkerhet. Den angivna lutningen bedöms vara tillräcklig för att säkerställa avrinning.

Planens utformning säkerställer att dagvatten hanteras inom området och att utsläpp till recipient sker först efter nödvändig rening och fördröjning.

Konsekvenser

Med den föreslagna lösningen bedöms detaljplanen inte medföra negativ påverkan på närliggande vattenmiljöer. Dagvattenflöden hanteras inom området, och beräkningar visar att föroreningshalter efter rening understiger riktvärden för känsliga recipienter enligt IM Riktvärdesgruppen. Därmed bedöms miljö kvalitetsnormerna för både yt- och grundvatten kunna uppfyllas.

Dagvattenlösningen bidrar till att uppfylla kommunens mål för klimatanpassning och hållbar vattenhantering. Genom att kombinera tekniska lösningar med platsanpassad höjdsättning möjliggör planen en robust dagvattenhantering som är långsiktigt hållbar och miljömässigt säker.

Det är fortsatt möjligt att anlägga dagvattenhantering inom annan del av kvartersmark om det visar sig lämpligt vid genomförande. Den reglerade E₁-ytan har dock avsatts eftersom platsen bedömts som mest lämplig, både funktionellt och gestaltningsmässigt. Den fungerar även som en buffertzona mellan handelsområdet och närliggande bostäder.

Byggnation och drift av dagvattenanläggningarna ligger på respektive fastighetsägare.

7. Miljö, hälsa och säkerhet

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

Miljökvalitetsnormer

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

Den tänkta markanvändningen medför inte att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Utomhusluft

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

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

På Norra Nissastigen uppgår dagens trafikflöde till cirka 6 050 fordon per dygn. I samband med den planerade exploateringen förväntas trafiken öka, men även med denna ökning är trafikmängderna fortsatt långt under de nivåer som kräver särskild bedömning enligt Naturvårdsverkets vägledning. På öppna vägar krävs ett trafikflöde om cirka 30 000 fordon per dygn för att en närmare analys av miljökvalitetsnormer för luft ska vara motiverad.

Den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp konstaterar att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids i kommunen. Detaljplanens förändringar är inte av sådan omfattning att de förväntas påverka luftkvaliteten så att normerna riskerar att överskridas. Utifrån tillgänglig kunskap och befintliga underlag bedöms detaljplanen vara förenlig med gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft riskerar inte att överskridas inom aktuellt planområde då det ligger långt ifrån större källor till

luftföroreningar. Planförslaget bedöms inte heller medföra att MKN för utomhusluft överskrids även om planen bedöms leda till ökad trafik och ökade luftutsläpp som är skadliga för människors hälsa och miljön i och med tillkommande industrier och verksamheter.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ån Nissan och avvattnas via diken och bäckar som rinner ut i Moa Sågback och därefter till Nissan. Den aktuella ytvattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status, bland annat på grund av vandringshinder för fisk och försurning.

Vattenförekomsten har inte god kemisk status, främst på grund av kvicksilver och PBDE. Dessa ämnen härstammar till stor del från långväga atmosfärisk deposition och påverkas i mindre grad av lokal exploatering.

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Gislaved–Alabo. Denna har enligt VISS god kvantitativ och kemisk status, men anses vara påverkad av punktkällor såsom förorenade områden i andra delar av förekomsten. Inga sådana källor finns inom aktuellt planområde.

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

Förändringar

Större delar av planområdet omvandlas från tallskog till hårdgjord yta, vilket innebär att dagvattenflöden ökar både i volym och föroreningsinnehåll. För att hantera detta säkerställs mark för dagvattenhantering inom kvartersmark, där dagvattnet kan fördröjas, renas och styras bort från känsliga vattenområden, E₁ – teknisk anläggning, dagvattenhantering. Denna reglering säkerställer att tillräckligt utrymme reserveras för en funktionell lösning inom planområdet.

Konsekvenser

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

Omgivningsbuller

Det finns miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller och kan definieras som ett återkommande oönskat ljud (buller) från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. MKN finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt 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.

Inom planområdet planeras endast verksamheter inom handelsändamål. Den primära bullerkällan i området är riksväg 26, som har en dominerande påverkan på den omgivande ljudmiljön.

Den verksamhet som etableras inom planområdet, med Biltema som första aktör, bedöms inte ge upphov till buller som påverkar närliggande bostäder. Avståndet mellan planerad inlastningsytan för Biltema och närmaste bostadsfastighet är över 100 meter. Dessutom kommer eventuella överskottsmassor att placeras mellan byggnaden och grannfastigheten, vilket fungerar som ett bullerskydd. Biltema har även aviserat att ett plank ska uppföras i anslutning till inlastningszonen, vilket ytterligare reducerar eventuellt buller från verksamheten.

Varutransporter kommer att ske under dagtid och med begränsad frekvens, vilket minskar risken för störningar. Sammantaget bedöms därför inte någon överskridning av gällande riktvärden eller olägenhet för närboende uppstå. Detaljplanen är därmed förenlig med miljö kvalitetsnormerna för omgivningsbuller.

Översvämningssrisker

Planområdet är inte beläget inom något översvämningsskänsligt område enligt översvämningsskarteringar från varken Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) eller kommunens översvämningsskarteringar. Enligt MSB:s skartering påverkas området inte ens vid ett beräknat högsta flöde (10 000-årsflöde) i Nissan.

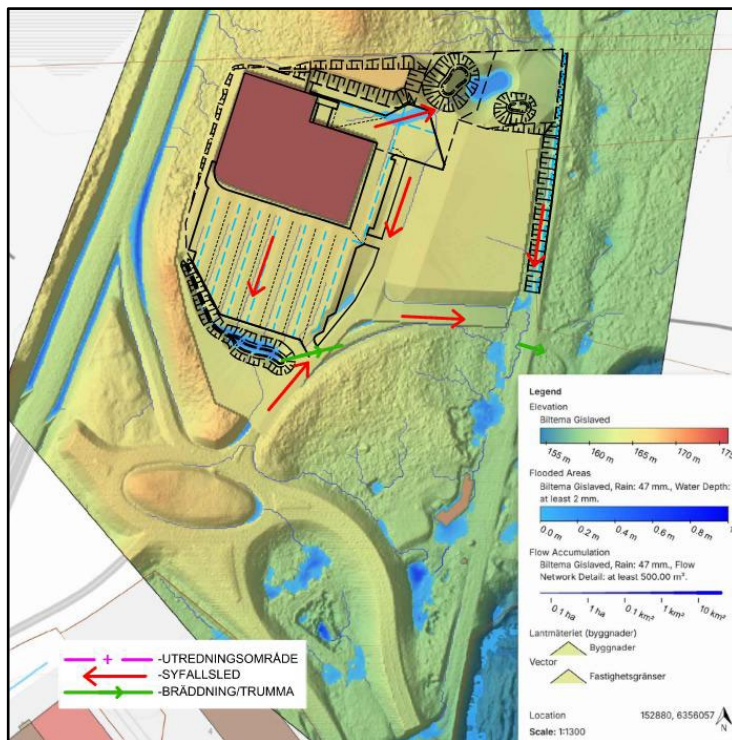
Marken inom planområdet sluttar naturligt i östlig riktning mot Nissan, vilket är huvudriktningen för både daglig avrinning och skyfallsvatten. I väster avgränsas området av väg 26, som ligger i skärning och fungerar som en fysisk barriär mot eventuella inflöden. Även södra delen avgränsas delvis av påfart till väg 26. Statliga diken kommer därmed inte ta emot varken dagvatten eller skyfallsvatten som kommer från planområdet. I norr finns skogsmark med en tydlig höjdrygg som också styr vattenflöden österut, vilket bidrar till att skydda intilliggande fastigheter från eventuell påverkan.

Dagvattensystemet är dimensionerat för att hantera nederbörd med en återkomsttid på upp till 20 år. Vid kraftigare regn, såsom 100-årsregn, kommer kapaciteten i ledningar och fördröjningsytor att överskridas. Då leds överskottsvattnet via så kallade sekundära avrinningsvägar – markytor som tillfälligt fungerar som skyfallsleder.

För att minska risken för översvämning vid extrem nederbörd krävs att höjdsättningen inom området utformas så att lokala lågpunkter undviks och att vatten på ett kontrollerat sätt kan ledas mot lågpunkt i öster, där dagvattenanläggningarna placeras. Den interna gatan genom området är särskilt viktig i detta avseende. Genom att utforma gatans lägsta punkt vid den planerade T-korsningen i öster, kan vägen fungera som en styrd skyfallsled som avleder vatten mot Nissan.

I nordvästra delen av planområdet föreslås en vall längs plangränsen för att bland annat styra eventuellt ytvatten från norr mot nordöstra delen av området. Härifrån leds vattnet vidare till dagvattenanläggningen och därefter till recipient.

Dagvattenutredningen visar att det genom marklutning, öppna avrinningsvägar och reserverad yta för fördröjning är möjligt att hantera även extrema regnmängder utan att bebyggelse eller teknisk infrastruktur riskerar att översvämmas.



Avrinningsvägar vid skyfall.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av handelsverksamhet, vilket medför en ökning av hårdgjorda ytor och förändrade avrinningsförhållanden. För att hantera detta regleras en yta inom kvartersmark med planbestämmelsen E₁ – teknisk anläggning, dagvattenanläggning. Dessutom används planbestämmelser för delar av planområdet som säkerställer marklutning för säker avrinningsväg vid skyfall.

Detaljplanen reglerar inte specifika plushöjder. Istället ska dagvattenhantering och skydd mot översvämning säkerställas genom att ta tillvara områdets naturliga lutning mot öster. Det ger flexibilitet i genomförandet, där höjdsättning kan anpassas efter byggnaders placering och tekniska behov.

Dagvattenutredningen visar att överskottsvatten även vid extrem nederbörd kan ledas till lågpunkt i öster utan att orsaka skador. Gatan in till handelsområdet får funktionen som sekundär avrinningsväg. För att säkerställa denna funktion regleras en minsta lutning om en promille (1:1000) mot lågpunkter. Detta bedöms tillräckligt för att undvika olägenheter för byggnader och risker för människors hälsa och säkerhet.

Konsekvenser

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

Avrinning från planområdet styrs mot anvisade lågpunkter utan att risk uppstår för att byggnader eller människor påverkas negativt, även vid extrema väderhändelser. Kommunen är ansvarig för att säkerställa att rinnvägen på närliggande gator fungerar för att förebygga eventuell översvämning.

Då inga plushöjder regleras, måste höjdsättningen utformas i bygglovs- och projekteringsskedet för att förhindra översvämning vid 100-årsregn. Generellt ska byggnader placeras på en nivå högre än anslutande gata. Kommunen ansvarar för att säkerställa att avrinning från allmän plats fungerar enligt syftet.

Förorenad mark

Inga konstaterade föroreningar har identifierats inom planområdet och området är inte utpekad som riskklassat i Länsstyrelsens eller kommunens register över förorenade områden. Marken har tidigare använts som produktionsskog, med vissa skogsbrukslämningar såsom kolbottnar. Vid miljöenhetens granskning har inga misstänkta eller konstaterade föroreningskällor noterats.

Närmaste potentiella föroreningskälla är Västbo Pistolklubb, belägen cirka 300 meter öster om planområdet. Bedömningen är att denna inte har någon påverkan på aktuellt område.

Överskottsmassor som uppstår i samband med schaktning bedöms kunna återanvändas inom planområdet. I norra delen planeras en vall som kan anläggas med dessa massor. Vallen fyller flera funktioner, bland annat att skapa en visuell avskärmning mot intilliggande fastigheter. Återanvändning av

överskottsmassor på plats minskar behovet av transporter och extern deponi och bidrar till en mer hållbar och resurssnål genomförandeprocess.

Konsekvenser

Planområdet bedöms som lågrisk vad gäller markföroreningar. Inga särskilda saneringsinsatser krävs, men om misstänkt förorenad mark påträffas vid markarbeten gäller anmälningsskyldighet enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Fastighetsägare eller exploatör är då skyldig att omedelbart underrätta tillsynsmyndigheten och vidta nödvändiga åtgärder för att skydda hälsa och miljö.

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig utifrån befintliga markförhållanden. Planen uppfyller därmed kravet om att mark som tas i anspråk ska vara lämplig för ändamålet.

Brand- och explosionsrisk

Detaljplanen ska möjliggöra en trygg och säker miljö både för personer som vistas inom området och för räddningstjänstens insatser. Kraven på tillgänglighet för utryckningsfordon och möjligheter till utrymning styrs av gällande byggregler och ska tillämpas vid bygglovs- och projekteringskedet.

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

I samband med planens genomförande kommer även behovet av brandposter att tillgodoses inom planområdet. Placering av brandposter och utformning av räddningsvägar ska ske i samråd med räddningstjänsten i det fortsatta genomförandeskedet.

Biltema hanterar vissa brandfarliga produkter i sina varuhus, såsom gasol, aerosoler och brandfarliga vätskor. Dessa ämnen förvaras i särskilda kemikalielager eller butiksutrymmen, ofta med invallning och enligt gällande föreskrifter. Biltema följer etablerade rutiner och säkerhetskrav för hantering, lagring och intern logistik av brandfarliga varor i enlighet med Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) föreskrifter. Automatiserade lösningar används för att minimera risker och förbättra säkerheten.

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

Planområdet bedöms inte medföra någon oacceptabel risk för brand eller explosion. Inga särskilda riskobjekt finns i eller intill området och

verksamheter inom planområdet (såsom Bilema) förutsätts hantera brandfarliga varor enligt gällande regelverk och med erforderliga skyddsåtgärder. Hanteringen är tillståndspliktig och prövas i det fortsatta genomförandet. Riskbedömningen visar att brand- och explosionsrisker inte utgör något hinder för den planerade utvecklingen.

Hantering av släckvatten

Vid brand kan släckvatten innehålla föroreningar som riskerar att påverka mark, grundvatten och närliggande vattendrag negativt. För att minska risken för spridning ska släckvatten i största möjliga utsträckning hanteras och omhändertas inom den aktuella fastigheten.

I genomförandet av handelsområdet är det lämpligt att arbeta med marklutningar så att eventuellt släckvatten kan styras bort från känsliga ytor och omhändertas lokalt. Den föreslagna dagvattenanläggningen inom kvartersmark (E₁) är inte avsedd för hantering av släckvatten, och släckvatten bör därför inte ledas till dessa dammar eller till det kommunala ledningsnätet utan särskild prövning.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ta fram en teknisk lösning för omhändertagande av släckvatten i samband med bygglovsprövning. I detta skede ska samråd ske mellan byggherre, kommunen och räddningstjänsten för att bedöma behovet av skyddsåtgärder samt eventuell utformning av avstängningsfunktioner.

För att förhindra att förorenat släckvatten oavsiktligt leds ut i dagvattensystemet ska detta förses med avstängningsmöjlighet. Den bör placeras i nära anslutning till fastighetsgränsen för att tydligt reglera ansvarsfördelningen mellan berörda aktörer.

Farligt gods

Transport av farligt gods sker på både väg och järnväg och omfattar ämnen och produkter som kan innebära risker för människors hälsa, säkerhet och miljö. Planområdet ligger i anslutning till transportleder, både väg 26 och väg 27, där farligt gods transporteras. Det innebär att detaljplanen behöver beakta dessa risker för att säkerställa en trygg exploatering.

Det saknas nationella riktlinjer för exakta skyddsavstånd, men Länsstyrelsen i Jönköpings län har tagit fram rekommendationer baserade på Hallands läns riskanalys. Generellt bör risker beaktas vid planering inom 150 meter från en transportled för farligt gods. Behovet av skyddsåtgärder avgörs av faktorer som trafikmängd, bebyggelsens känslighet samt möjligheten att införa riskreducerande åtgärder.

Platsens förutsättningar – såsom bebyggelsetyp, tillåten hastighet, trafikmängd, vägkvalitet samt mängd och frekvens av farligt gods-transporter – påverkar risknivån och behovet av skyddsavstånd. Enligt vägledningen

kategoriseras handel som bebyggelse typ "tätort". Eftersom olika vägar har olika egenskaper skiljer vägledningen mellan större vägar med höga godsflöden och vägar med lägre trafik. Kategorin väg-hög omfattar exempelvis E4:an och väg 40, medan väg-låg avser sträckor med lägre trafikmängder och därmed mindre mängd tung trafik och farligt gods.

I analysen har både riksväg 26 och riksväg 27 beaktats. Enligt Nationella vägdata basen (NVDB) har båda vägarna en årsdygnstrafik (ÅDT) för tunga fordon på mellan 201 och 400, vilket placerar dem inom kategorin väg-låg. Enligt vägledningen bör vägar som överskrider 800 tunga fordon per dygn kategoriseras som väg-hög. Att väg 26 och 27 ligger i det nedre spannet för väg-låg bedöms vara positivt för den övergripande risknivån.

Längs delar av väg 26, från påfartsleden och ett antal meter norrut parallellt med planområdet, finns avåkningsskydd. Från vägdiket upp till planområdet finns dessutom en brant slänt med en höjdskillnad på cirka 2–4 meter. Mellan släntkrön och planområdesgräns finns ett markområde som inte planläggs utan förblir oförändrat. Avåkningsskyddet – även om det inte täcker hela sträckan – samt höjdskillnaden mellan väg och planområde bildar tillsammans en fysisk barriär. Dessa fysiska förutsättningar är viktiga faktorer som bidrar till att begränsa påverkan och konsekvenser vid en eventuell olycka.

Förändringar

För planområdet innebär närheten till transportleder med farligt gods att särskilda hänsyn har behövt tas vid detaljplanens utformning. Det är avgörande att säkerställa att bebyggelse och verksamheter som etableras inom området inte utsätts för oacceptabla risker. Kombinationen av bebyggelse typ och vägkategori avgör vilket skyddsavstånd (basavstånd eller reducerat avstånd) som ska tillämpas samt vilka grundkrav och skyddsåtgärder som behöver beaktas. I detta fall regleras detaljplanen utifrån bebyggelse typen "tätort" och vägkategorin "väg-låg" för att säkerställa god motståndskraft hos byggnader.

Vid planering av byggnation inom 150 meter från farligt godsled, mätt från vägkant, ska enligt vägledningen tre grundkrav beaktas: att förhindra att vätska rinner in på området, att minska risken för punktering av tank och att reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas. De transportleder som berör planområdet är statliga vägar, och Trafikverkets utformning av vägområdet uppfyller redan de två första grundkraven genom avskärande diken och frånvaro av föremål som kan punktera tankar vid olycka. Det tredje grundkravet, att begränsa konsekvenser vid gasutsläpp, har beaktats i detaljplanen genom planbestämmelser för placering av friskluftsintag, b_1 och b_2 .

Skyddsavståndet avser det rekommenderade avståndet mellan föreslagen markanvändning och riskkälla, och mäts från närmaste vägkant. Enligt vägledningen gäller ett basavstånd på 60 meter för bebyggelse i tätort, men om särskilda åtgärder vidtas kan detta reduceras till 30 meter. Ett bebyggelsefritt område om minst 30 meter från närmaste vägkant har säkerställts inom planområdet. Detta har genomförts genom att reglera ytor som prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas, samt genom att lämna vissa delar oplanlagda. Syftet med detta är att säkerställa tillgänglighet för räddnings- och bärgningsfordon, minska risken för direkt kollision mellan fordon och byggnader samt begränsa antalet personer som kan påverkas vid en olycka.

För att uppfylla funktionskravet i vägledningen om att förhindra kollisioner bedömer kommunen att platsens fysiska förutsättningar är tillräckliga. Dels finns avåkningsskydd längs delar av väg 26, dels skapar höjdskillnaden mellan väg och slänt en naturlig fysisk barriär som skyddar planområdet från eventuella avåkningar. Marken där denna barriär återfinns är kommunägd, ligger utanför planområdet och kommer inte att förändras. Den bebyggelsefria zonen kommer inte att utformas på ett sätt som bjuder in till stadigvarande vistelse.

För byggnation som tillåts inom 30–50 meter från farligt gods-led har planen kompletterats med ytterligare säkerhetsreglering. Detaljplanen innehåller bestämmelser om att fasader ska vara i obrännbart material, och att fönster och ingående komponenter ska uppfylla brandklass E 30 enligt planbestämmelse b₃. Som ytterligare säkerhetshöjande åtgärd har detaljplanen också reglerats för att begränsa antalet människor som kan påverkas samt underlätta utrymning. Samtliga byggnader inom 50 meter från transportled ska ha minst en utrymningsväg som inte vetter mot leden, vilket säkerställs genom planbestämmelserna b₄ och b₅.

Konsekvenser

Med utgångspunkt i att både väg 26 och väg 27 klassificeras som väg-låg enligt vägledningen, samt att ett reducerat skyddsavstånd på minst 30 meter säkerställts genom prickmark och oplanlagd mark, bedöms detaljplanen inte medföra oacceptabla risker kopplade till transport av farligt gods.

De befintliga fysiska förutsättningarna på platsen, såsom höjdskillnaden mellan väg och planområde samt förekomsten av avåkningsskydd längs delar av väg 26, skapar i sig ett visst skydd mot kollision och spridning av ämnen vid en eventuell olycka. Att denna buffertzona dessutom förblir oförändrad och utanför detaljplaneområdet stärker dess funktion som barriär. En konsekvens av bevarandet av buffertzona är att platsens ”skyltläge” mot främst väg 26 är begränsad.

Genom att införa särskilda planbestämmelser om byggnaders fasadmaterial, teknisk prestanda för fönster och utrymningslösningar samt placering av friskluftsintag, har risken för personpåverkan ytterligare reducerats. Dessa åtgärder, tillsammans med säkerställda skyddsavstånd, bedöms sammantaget uppfylla vägledningens rekommendationer för planering i anslutning till farligt gods-led. Samtidigt innebär åtgärderna ökade krav på byggnaders tekniska utformning, vilket kan vara kostnadsdrivande för exploatörer. Detta ställer krav på att åtgärderna vägs mot funktion, gestaltning och ekonomiska förutsättningar i det fortsatta genomförandeskedet.

Mot denna bakgrund bedöms detaljplanen kunna genomföras utan att ge upphov till oacceptabla konsekvenser för människors hälsa och säkerhet i relation till transporter av farligt gods.

8. Genomförandefrågor

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

Huvudmannaskap

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

Mark- och utrymmesförvärv

För att möjliggöra planens genomförande krävs att mark tillförs kommunen för anläggande av allmän platsmark. Denna mark ska överföras till kommunal ägo genom avtal eller lantmäteriförrättning. Förändringen påverkar inte allmänhetens tillträde, utan säkerställer tillgänglighet och rörelse i området genom att gator, gång- och cykelvägar samt naturmark regleras som allmän plats.

Kommunen bekostar både markförvärv för allmän plats och tillhörande lantmäteriförrättningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget föranleder ett antal förrättningsåtgärder, bland annat fastighetsbildning, ledningsrätter och eventuella anläggningsåtgärder. Dessa åtgärder krävs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

I detta avsnitt redovisas vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas samt vilka konsekvenser planens genomförande kan få för kommande fastighetsbildning.

Rätt till att lösa in mark m.m.

Inlösen av allmän plats

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att enligt gällande detaljplan lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att om fastighetsägaren inte på egen hand initierar inlösen av mark som ska användas som allmän plats, har kommunen rätt att lösa in denna mark. Kommunen har rätt att genomföra inlösen utan att en överenskommelse behöver finnas på plats. Fastighetsägare förlorar inte sin mark utan

ersättning. Lagstiftningen ger kommunen möjlighet att säkerställa att den allmänna platsen kan tillgängliggöras och utvecklas enligt planens syfte.

Skyldighet att lösa in allmän plats

Enligt 14 kap. 14 § PBL har kommunen en skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som i detaljplanen avsätts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att om en fastighetsägare önskar att kommunen ska ta över ägandet och underhållet av sådan mark, kan fastighetsägaren begära detta och kommunen är då förpliktigad att genomföra inlösen. Syftet med denna regel är att undvika att fastighetsägare förblir ansvariga för mark som är avsedd för allmän användning och som kommunen har huvudmannaskap över.

Konsekvenser

Om berörda fastighetsägare önskar utnyttja sina rättigheter eller om kommunen behöver genomföra inlösen av mark enligt de angivna paragraferna, kommer processen att följa gällande lagstiftning i PBL. Detta förfarande är till för att både säkerställa att kommunen kan utveckla de allmänna platserna i enlighet med detaljplanen och att fastighetsägarna får en rättvis behandling.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Fastighetsbildning och reglering ska genomföras i enlighet med detaljplanens intentioner. Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in mark som regleras som allmän plats, men strävar i första hand efter att nå frivilliga överenskommelser med berörda fastighetsägare.

Vid fastighetsreglering för allmän plats ansöker och bekostar kommunen lantmäteriförrättningen. Fastighetsägare ansvarar och bekostar motsvarande åtgärder inom kvartersmark. Ersättning för inlöst mark utgår enligt fastighetens marknadsvärde med ett tillägg om 25 procent (4 kap § 1 2st. Expropriationslag).

Fastighetsinnehav

Marken inom planområdet omfattar flera fastigheter med olika ägare. Störst markinnehav hålls av Gislaveds kommun, som äger huvuddelen av den mark som regleras som allmän plats och delar av kvartersmark.

Konsekvenser

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

<u>Fastighet</u>	<u>Fastighetsrättslig konsekvens</u>
Signelsö 1:25 (Gislaveds kommun)	Delar av fastigheten planläggs som allmän platsmark och kvartersmark. Kvartersmarken avses säljas.
Signelsö 1:7 (privat)	Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark och allmän platsmark. Kommunen kommer att förvärva marken för allmän plats och bekostar fastighetsregleringen.

Inom planområdet finns även en gemensamhetsanläggning för väg – Norra Mo ga:5 – som idag används av flera fastigheter. Delar av vägen planläggs som allmän plats med kommunen som huvudman. Följande fastigheter är idag anslutna till Norra Mo ga:5 och berörs av förändringen:

- Båraryd 2:20
- Båraryd 3:1
- Gislaved 5:4
- Norra Mo 1:11
- Norra Mo 1:12
- Norra Mo 1:19
- Norra Mo 1:21
- Norra Mo 1:30
- Norra mo 1:8
- Signelsö 1:21
- Signelsö 1:23
- Signelsö 1:25
- Signelsö 1:7

Fastighetsbildning

När detaljplanen har fått laga kraft ska fastighetsbildning genomföras i enlighet med planens syfte. Det innefattar bland annat avstyckning av ny fastighet för handelsetablering, överföring av mark till allmän plats samt eventuella anpassningar av rättigheter, såsom servitut eller ledningsrätter. Fastighetsbildningen sker genom lantmäteriförrättning och bekostas av kommunen eller exploatör, beroende på marktyp och ansvarsfördelning.

Delar av fastigheten Signelsö 1:25 och en mindre del av Signelsö 1:7 planläggs som kvartersmark för handelsändamål. Denna mark ägs idag av Gislaveds kommun och kommer att säljas. Biltema är markanvisad större delen av kvartersmarken inom planområdet. Resterande kvartersmark kommer att kvarstå i kommunens ägo men kan säljas för framtida handelsetablering i enlighet med detaljplanen.

Servitut och ledningsrätt

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

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

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

Tekniska frågor

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

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

Elförsörjning sker via Gislaveds Energi. Eldistributionen i området ska samordnas med exploatörer och dimensioneras efter verksamheternas behov. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att säkerställa

tekniska lösningar, inklusive anslutningar och eventuella anläggningar för exempelvis bergvärme eller solenergi.

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

Utbyggnad allmän plats

Gislaveds kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark inom planområdet, vilket innefattar gator samt gång- och cykelvägar. Utformningen av dessa ytor projekteras och genomförs av avdelningen inom kommunen som ansvarar för tekniska frågor.

I samband med genomförandet bedömer kommunen att särskild vikt bör läggas vid reglering och utformning av in- och utfarter, särskilt i anslutning till korsningar. Detta är avgörande för att säkerställa en god trafikfunktion och trygghet för både biltrafik och oskyddade trafikanter. Eventuella justeringar eller kompletteringar ska samordnas i projekteringsskedet i dialog mellan kommunen och berörda fastighetsägare eller exploatörer.

Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanens genomförande medför behov av utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet till nya exploateringsområden. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av huvudledningar inom allmän platsmark fram till fastighetsgräns. Anslutningen till respektive fastighet sker i samband med utbyggnaden av den nya gatan inom planområdet.

Utbyggnaden samordnas med övrig teknisk infrastruktur för att säkerställa en effektiv och funktionell försörjning. Inom kvartersmark är det fastighetsägarnas ansvar att anlägga och bekosta interna ledningar samt eventuella pumpstationer och anslutningspunkter. Alla åtgärder ska utföras i enlighet med kommunens tekniska anvisningar och gällande VA-policy.

Övriga ledningar

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

Ledningsdragningar ska anpassas till den planerade bebyggelsens struktur och samordnas med övrig infrastruktur för att uppnå en effektiv och hållbar teknisk försörjning. Eventuella justeringar hanteras i projekterings- och

genomförandeskedet, i dialog mellan kommunen, exploatörer och ledningsföretag.

Ekonomiska frågor

Detta avsnitt redovisar en övergripande bedömning av de ekonomiska konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra för berörda parter.

Planekonomi

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

Delar av den enskilda vägen Norra Mo ga:5 planläggs som allmän platsmark gata med kommunen som huvudman. Det innebär att kommunen ansvarar för både drift och underhåll för den delen som planläggs för allmän platsmark. Kommunen bekostar fastighetsreglering och inlösen.

Den framtida exploatören eller fastighetsägaren ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark, inklusive anpassning mot angränsande allmän plats. Det innefattar även kostnader för lantmäteriförrättningar såsom avstyckning och fastighetsreglering, samt eventuella särskilda undersökningar som krävs inför byggnation. Dessa åtgärder ska genomföras i samråd med kommunen.

Kommunens intäkter kopplade till planens genomförande består främst av markförsäljning av kvartersmark och anslutningsavgifter till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planavgift

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

Organisatoriska frågor

Detta avsnitt redogör för de organisatoriska åtgärder som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det omfattar även de organisatoriska konsekvenser som planens genomförande medför för berörda fastighetsägare, exploatörer och andra aktörer.

Genomförandet förutsätter att ansvarsfördelningen mellan kommunen, fastighetsägare, exploatörer och ledningsinnehavare är tydlig och följs upp i det fortsatta arbetet. För att säkerställa en fungerande process behöver

samverkan ske i flera led, särskilt i fråga om teknisk försörjning, marköverlåtelse, fastighetsbildning och anläggning av allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år och räknas från den dag planen får laga kraft. Under denna period får detaljplanen i regel inte ändras, ersättas eller upphävas utan särskilda skäl. Detta innebär att fastighetsägare har en tryggad rätt att genomföra åtgärder i enlighet med planen.

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

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och ska efter genomfört samråd och granskning antas av samhällsutvecklingsnämnden. Planen får laga kraft tre veckor efter att den antagits, förutsatt att den inte överklagas.

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

Markanvisning

Ett markanvisningsavtal tecknades den 12 december 2024 mellan Gislaveds kommun och Biltema Real Estate Sweden AB. Genom avtalet har Biltema fått ensamrätt att planlägga, förbereda och exploatera upp till 3,5 hektar mark inom fastigheten Signelsö 1:25, i enlighet med detaljplanens syfte och inriktning. Avtalet ger även exploatören förhandlingsrätt om förvärv av den aktuella kommunala marken.

Utöver de kostnader som rör framtagandet av detaljplanen har exploatören åtagit sig att bekosta de utredningar och projekteringsinsatser som krävs för att möjliggöra exploatering inom planområdet.

Avtal

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

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

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

Planområdet består idag av skogsmark med genomsläpplig jord. Genom detaljplanen omvandlas området till ett handelsområde med hårdgjorda ytor, vilket ökar dagvattenavrinningen och föroreningsbelastningen. För att hantera detta säkerställs att dagvatten renas och fördröjs lokalt innan det når recipienten Nissan, i enlighet med kommunens riktlinjer och miljökvalitetsnormer. De beräkningar som tagits fram visar att dagvattnet efter rening understiger riktvärden för mycket känsliga recipienter.

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

Genom tekniska lösningar, naturlig höjdsättning och tydligt reglerade ytor för fördröjning, rening och skydd vid skyfall, skapas förutsättningar för att uppnå kommunens klimatmål och samtidigt säkerställa goda villkor för människors hälsa.

Jämlikhet

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. Det är viktigt att platsen erbjuder sociala värden och möjligheter till möten. Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskynda platser motverkas samt att bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

En viktig grund för trygghet i stadsmiljön är den generella trafiksäkerheten och upplevelsen av denna. Inom planområdet finns viktiga

funktioner som har en påverkan på den sociala aspekten. 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 viktigt. Frågorna bevakas vid lovprövning.

Säkerhetsaspekter

Planområdet ligger intill två riksvägar där farligt gods transporteras. För att säkerställa människors hälsa och trygghet har särskilda åtgärder vidtagits i detaljplanen: säkerhetsavstånd, fasadkrav, reglering av utrymningsvägar och placering av friskluftsintag. Bedömningen är att planområdet inte utsätts för oacceptabel risk.

Tillgängligheten för räddningstjänsten säkerställs genom reglering av vägstandard och krav på brandposter. Släckvattenhantering ska utredas av varje exploatör i bygglovsskedet för att skydda mark och vattenmiljö. Planens utformning möjliggör även utrymning och räddningsinsatser utan hinder.

Trafiksäkerheten stärks genom tydlig gatustruktur, begränsade korsningar och separata gång- och cykelvägar. Dessa aspekter kommer att följas upp vid projektering.

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.

Inom och intill planområdet finns inga skolor eller förskolor. Mellan planområdet och det befintliga handelsområdet Smålandia säkerställs en gång- och cykelväg som kan användas av barn och unga. Genom detaljplanen säkras denna som allmän plats och utvecklas till ett tryggt och framkomligt stråk.



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