

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

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Inledning

Bygg- och miljönämnden Utskott Gislaved beslutade den 24 mars 2020 att ge bygg- och miljöförvaltningen uppdrag att upprätta detaljplan för del av Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att utveckla området söder om befintligt handelsområde, Smålandia för handels- och bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör även placering av en ny lokalgata genom området. Utökning av ytan för befintlig pendelparkering på östra sidan av Norra Nissastigen också prövas.

Den 22 maj 2023 beslutade Samhällsutvecklingsnämnden att låta sända ut förslag till detaljplan på samråd. Samrådet varade mellan 7 juni – 31 augusti 2023. Myndigheter, sakägare och berörda informerades skriftligen och annonsering om samrådet med inbjudan till samrådsmöte gjordes i ortstidningarna. Samrådsmötet ägde rum 19 juni 2023 i kommunhuset i Gislaved.

### Samrådsmöte (2023-06-19)

Huvudsynpunkter som framfördes av åhörarna:

- Vad är anledningen till avgränsningen av detaljplanen?
- Hur ska vi kunna ta oss ut från infarterna nära ny rondell?
- Nya gatan, kommer den vara öppen dygnet runt?
- Vad är anledningen att välja den inre gatusträckningen?
- Handelsområden försöker flytta ut. Kommer inte bli lika attraktivt att bo här.
- Höjder på byggnader, fyra och åtta våningar, hur tänkte ni? Ni kommer klämma in bostäder på ett otrevligt sätt. Det är väldigt korta avstånd.
- Önskar utredning kring insyn från höghusen. Önskar en sektion för att se höjdskillnaderna och avstånden.
- Sopor från handeln kommer in på tomten. Kan det regleras? Önskar soptunnor.
- Hur är det med kollektivtrafiken till området?
- Hur stor är möjligheten att detta går igenom?
- Kommer det bli mer trafik mellan centrum och Smålandia?

## Skriftliga yttranden inkomna under samrådetiden

Lantmäteriet	2023-09-14	1
Länsstyrelsen Jönköpings län	2023-08-29	2
Trafikverket	2023-08-25	3
E.ON Energidistribution AB	2023-06-07	Ingen erinran
Skanova (Telia Company) AB	2023-06-08	4
Vattenfall Eldistribution AB	2023-06-12	Ingen erinran
Försvarsmakten	2023-07-27	Ingen erinran
SÅM (Samverkan Återvinning Miljö)	2023-08-25	5
Fastighetsägare 1	2023-06-15	6
Fastighetsägare 2	2023-06-22	7
Fastighetsägare 3	2023-07-24	8
Fastighetsägare 4	2023-08-23	9
Fastighetsägare 5	2023-08-27	10
Fastighetsägare 6	2023-08-28	11
Fastighetsägare 7	2023-08-30	12
Fastighetsägare 8 (Boende utmed Grenvägen)	2023-08-31	13
Enter Gislaved AB	2023-08-03	14
Utbildningsnämnden	2023-06-07	Ingen erinran
Räddningsnämnden	2023-09-13	Ingen erinran
Kommunstyrelsen	2023-09-06	15
Socialnämnden	2023-09-18	16

Nedan redovisas synpunkter följt av kommentarer. För fullständiga formulering hänvisas till respektive skrivelse, som finns tillgängliga på samhällsutvecklingsförvaltningen, Gislaveds kommun.

## I. Lantmäteriet (Yttrandet har sammanfattats)

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:**

#### UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. I nuläget är det dessutom kvarterismark i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

### **Delar av planen som skulle kunna förbättras:**

#### MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal kommer att upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det på [lantmateriet.se](http://lantmateriet.se).

#### Kommentar:

*Plankartan har kompletterats utifrån Lantmäteriets synpunkt för att kunna lägga en bestämmelse om utfartsförbud utmed den föreslagna lokalgatan i den norra delen av planområdet.*

*Kommunen har inte i dagsläget någon avsikt att genomföra markanvisningsavtal och/eller teckna exploateringsavtal i denna detaljplan och därmed har tidigare text vid samråd kring markanvisningar och/eller exploateringsavtal tagits bort från i planbeskrivningen. Gällande föreslagna ytor för bostadsändamål har kommunen som avsikt att gå ut med anbudsförfarande efter detaljplanen fått laga kraft. För de föreslagna handelsområdena kommer marköverlåtelseavtal att upprättas mellan kommunen och aktörer när försäljning av mark blir aktuell efter detaljplanens lagakraft.*

## 2. Länsstyrelsen Jönköpings län (Yttrandet har sammanfattats)

### Strandskydd

Länsstyrelsen anser inte att de särskilda skäl som anges i planen är grund nog att upphäva strandskyddet i planen. De särskilda skälen bör därför ses över av kommunen.

Kommunen skriver i planbeskrivningen att cirkulationsplatsen skulle kunna bli en T-korsning. Om trafiksituationen löses med en korsning istället för cirkulationsplats så ter den sig kunna förläggas utanför strandskyddsområdet. Kommunen behöver motivera varför cirkulationsplatsen behöver placeras inom strandskyddat område.

Länsstyrelsen anser att motiveringarna för varför strandskyddet ska upphävas behöver bli tydligare i planen.

### MKN

Länsstyrelsen kan inte bedöma om grundvatten- eller ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status kommer påverkas av planens genomförande. Det framkommer i planen att föroreningskoncentrationerna och mängderna minskar efter rening men det saknas uppgifter om hur mycket.

Länsstyrelsen vill informera att SGU har kommit ut med nya föreskrifter för grundvatten (SGU-FS 2023:1 och SGU-FS 2023:2). Nya ämnen har lagts till föreskrifterna och vissa tröskelvärden har minskat för vissa ämnen. Kommunen behöver ta hänsyn till de nya föreskrifterna.

### Risk för olyckor

I planen har ett svackdike säkerställts i nordöstra delen av planområdet för att fördröja dagvatten. Länsstyrelsen anser det vara positivt att svackdiket är placerat där då det också kommer kunna förhindra att vätska når bebyggelsen vid händelse av en trafikolycka på väg 26. Planhandlingarna kan med fördel även beskriva detta.

### Miljöbalken

I planbeskrivningen lyfter kommunen att grundvattennivån kan komma att sänkas. Länsstyrelsen vill påtala att grundvattensänkning är tillståndspliktigt enligt 11 kap. 9 § miljöbalken alternativt att betrakta som markavvattning enligt 11 kap. 13 § miljöbalken beroende på syfte. I planbeskrivningen framgår inte hur kommunen avser hantera vattenverksamheter. Länsstyrelsen påminner om att till exempel uppförande av anläggning, och fyllning i ett vattenområde samt bortledning av grundvatten är att betrakta som vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § miljöbalken. Även anslutandet av dammar och ledningar för dagvatten till befintliga diken och andra vattenanläggningar är att betrakta som vattenverksamhet. Länsstyrelsen understryker särskilt att ett vattenområde i 11 kap. 2 § miljöbalken definieras som ett område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd. Det innebär att även områden som inte täcks av vatten hela året eller ens varje år kan vara att betrakta som vattenområde.

### Kommentar:

#### Strandskydd

*På den sydöstra delen av planområdet har utformning av gatuområdet utmed Norra Nissastigen justerats. Den föreslagna ytan för cirkulationsplats förläggs utanför strandskyddat område. Därmed har bestämmelsen om att strandskyddet är upphävt tagits bort från plankartan. Texten i planbeskrivningen har också kompletterats. För den nordöstra delen av planområdet har motiveringarna för varför strandskyddet ska upphävas beskrivits på sida 15-19 under rubriken, "Strandskydd" i planbeskrivningen.*

#### MKN

*Efter samrådsskedet uppdaterades dagvattenutredningen för planförslaget. Vid uppdateringen har hänsyn till SGU:s nya föreskrifter för grundvatten (SGU-FS 2023:1 och SGU-FS 2023:2) tagits. Planhandlingarna och tillhörande underlag har kompletterats med uppgifter kring hur mycket föroreningskoncentrationerna och mängderna minskar efter rening.*

### Risk för olyckor

På sidan 57 under rubriken, "Farligt gods" i planbeskrivningen har texten utvecklats med anledning av svackdiket som föreslås att anläggas i naturområde utmed väg 26.

### Miljöbalken

Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet kommer att göras efter att detaljplanen har fått laga kraft, dock senast innan planen börjar genomföras. Anledningen till att det här förfarandet har valts är att man inte vill utföra en ansökan innan man har ett färdigt planförslag. Utifrån länsstyrelsens synpunkter har texten på sidan 39, under rubriken, "Dagvatten", kompletterats.

## **3. Trafikverket (Yttrande redovisat i sin helhet)**

### Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 26 väster om planområdet.

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 30 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

I samrådshandlingarna framgår att närmsta byggrätt är placerad 30 meter från väg 26.

### Dagvatten

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 26. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Av planhandlingarna framgår det att svackdike ska anläggas på naturmark i anslutning till väg 26. Det behöver säkerställas att svackdiket, eller andra dagvattenanläggningar, inte kan placeras så att dagvatten kan ledas till vägområdet.

### Trafikutredning

Enligt trafikutredningen bedöms området få en trafikmängd om runt 5000 fordon/dygn efter exploateringen. Det framgår dock inte vilken andel av trafikmängden som förväntas ledas ut på det statliga vägnätet.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur statliga anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa hur den beräknade trafikstringen påverkar trafikplats Gislaved Norra. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och eventuella åtgärder som kan krävas.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

### Kollektivtrafik

Planbeskrivningen bör utvecklas med ett resonemang kring behov av förändrad kollektivtrafik vid området, exempelvis placeringar av hållplatser.

### Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

### Kommentar:

### Vägar

Efter samrådet har planförslaget justerats. Bredden på det föreslagna naturområdet längs väg 26 har ökat till 30 meter från vägområdesgränsen. Inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka negativt på trafiksäkerheten får placeras inom detta område. Området ska också säkerställa lämplig hantering av dagvatten. Minsta byggnadsfritt avstånd från vägområdesgräns utmed väg 26 har utökats till 36 meter på plankartan.

### Dagvatten

Planförslaget säkerställer anläggning av svackdike på naturmark i anslutning till väg 26. Inom det aktuella området på plankartan finns en bestämmelse, "Svackdike ska finnas". Detta bidrar till att förhindra t. ex, att vätska når bebyggelsen vid en trafikolycka på väg 26.

Dagvatten- och skyfallsutredningen för detaljplaneförslaget har uppdaterats. I rapporten finns en beskrivning av befintlig situation för dagvattenavledning samt förslag på lämplig dagvattenhantering som säkerställer att dagvatten inte avrinner västerut och påverkar avvattningen av väg 26 vid genomförandet av planen.

### Trafikutredning

Utifrån Trafikverkets yttrande har kommunen uppdaterat trafikutredningen. Rapporten redovisar hur den beräknade trafiklastningen påverkar trafikplats Gislaved Norra till följd av exploatering. Enligt rapporten förväntas trafikökningen på det statliga vägnätet bli ca 13 %. Kommunen anser att väg 26 och väg 27 har kapacitet att klara ökningen utan åtgärder. Därmed bedöms det att några särskilda åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av en exploatering enligt planförslaget inte är nödvändiga.

### Kollektivtrafik

Texten på sidan 37-38 i planbeskrivningen har utvecklats med resonemang kring behov av förändrad kollektivtrafik.

### Buller

Kommunen har tagit fram en trafikbullerutredning som underlag för att utreda den föreslagna exploaterings påverkan på närliggande bostäder. Hastigheten på Norra Storgatan och Norra Nissastigen är idag reglerad till 60 km/tim där den nya cirkulationsplatsen planeras. För att klara de riktvärden som kravställs i Trafikbullerförordningen, dvs. "dygnsekivalent ljudnivå, maximal ljudnivå dagtid samt maximal ljudnivå nattetid mot nämnda bostadens fasader och uteplatser", krävs att hastigheten på Norra Storgatan och Norra Nissastigen regleras ner till 40 km/tim vid genomförande av planen. Kommunen bekostar den här nödvändiga åtgärden. I planbeskrivningen, på sidan 48 har texten kompletterats utifrån trafikverkets synpunkt.

## **4. Skanova (Telia Company) AB (Yttrandet har sammanfattats)**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

### Kommentar:

Det finns ett befintligt markavtal avseende ledningar för elektronisk kommunikation mellan Gislaveds kommun och Svenska Stadsnät Biggnet AB (del av Telia Sverige AB). Avtalet omfattar upplåtelse för ledningsändamål i kommunens allmänna platsmark. Avtalet reglerar flyttkostnaden mellan parterna.

Vid eventuell flytt av ledningar som inte är säkrade med servitut eller ledningsrätt, och inte heller omfattas av avtal som reglerar flyttkostnaden mellan parterna, är det ledningsägaren som bekostar undanflyttningsåtgärder, skydd av telekablar och som ansvarar för ansökning om servitut för nytt läge för kabel.

Kommunen har noterat synpunkter från Skanova (Telia Company) AB. För att kunna påbörja en tidig dialog för eventuella lösningar skickades synpunkterna även vidare till kommunens tekniska avdelning som kommer att vara delaktig i genomförandet av projektet.

## 5. Samverkan Återvinning Miljö (SÅM) (Yttrandet har sammanfattats)

SÅM lämnar följande synpunkter på planbeskrivningen för detaljplan.

För renhållningsfordonens framkomlighet måste vägar och vändplatser vara utformade enligt mått nedan.

Renhållningsfordon är ca 10m långa med en vikt runt 32 ton. Det är fastighetsägaren som måste se till att farbar väg och vändplats finns.

Områdets storlek och karaktär gör att avfallshämtning kommer att ske flera gånger varje vecka.

Risk för olyckor i samband med avfallshämtning bör minimeras, varför renhållningsfordonen i största möjligaste mån inte ska behöva backas eller framföras vid gång- och cykelvägar. Det är inte lämpligt att placera avfallsbehållare så att renhållningsfordon ska vistas inne på parkeringar där risk för olyckor mellan fordon och oskyddade trafikanter är stor.

Vid befintligt handelsområde finns väg för tung trafik mot väg 26. Detta saknas i den nya detaljplanen. I den nya detaljplanen är föreslagen väg mot väg 26 uppdelad i två bitar. Ändring föreslås, att väg för tung trafik byggs ihop längs väg 26 istället. Det vill säga byggnader 1,2 till byggnader 3,4,5 byggs ihop och dagvattenmagasinets yta justeras. Den tunga trafiken styrs bort från personbilstrafiken och minskar därmed både olyckor och tillbud för personbilar och oskyddade trafikanter.

Genom att placera containrar och komprimatorer samt personalparkering mot väg 26, kommer förutom ökad säkerhet för personbilstrafik och oskyddade trafikanter även buller minskas mot bebyggelsen.

På sidan 28 stycke 2 önskar SÅM att även avfallshantering nämns. Förslag:

”En exploatering av området förutsätter att man kan klara ytor för kundtrafik, lastning/lossning av gods, avfallshantering samt parkering för anställda och kunder. Det förutsätts dock att man i samband med bygglov kan redovisa att man kan lösa övriga funktioner.”

På sidan 26 vill SÅM upplysa om att även parker enligt 2022:1227 Producentansvar för förpackningar, har krav på sorteringsmöjlighet. SÅM upplyser om att även kommunens samhällsutvecklingsförvaltning behöver vidtalas för att säkerställa en säker tömning av avfall från parker och allmänna platser.

2024 kommer de återvinningsstationer som finns att drivas av SÅM utifrån en lagförändring som skett. I den nya lagstiftningen finns också krav på att SÅM från den 1 januari 2027 ska samla in skrymmande förpackningar via lättillgängliga insamlingsplatser. Med skrymmande förpackningar avses fraktionerna papper, kartong och plast men SÅM, som ansvarig för kommunens renhållning, har även möjlighet att ställa ut fler behållare för insamling t.ex. glas, textilier med mera.

I detaljplanen finns en avsatt yta (E- Tekniska anläggningar) för en lättillgänglig insamlingsplats och SÅM tillstryker att denna behövs.

Ytterligare krav för avfall finns i kommunens avfallsföreskrift, Boverkets regler och Naturvårdsverkets föreskrifter.

Innan bygglov beviljas vill SÅM att en remiss skickas för yttrande. Att anpassa nybyggnation med hämtning av avfall flera gånger per vecka med olika hämtningsfordon kräver tidig planering för att få en säker miljö för både renhållningsarbetaren, trafiken och de oskyddade trafikanterna.

### Kommentar:

De föreslagna nya kommunala lokalgatorna kommer att utformas så att det angivna måttet klaras av.

Vid framtagande av planförslaget har alternativen till gatuplacering utmed väg 26 för tung trafik diskuterats och övervägts. I detaljplanen vill kommunen skapa ett varierat stadslandskap genom att anlägga en ny lokalgata som möjliggör bil-, gång- och cykeltrafik, tillsammans med nya handelsbyggnader, grönområden med växtlighet och varierande byggnadshöjd och exploateringsgrad för nya bostäder. Kommunen har gjort bedömningen att den föreslagna placeringen av en ny lokalgata är lämplig.

Angående trafiksäkerheten och trafikförsörjningen inom planområdet anser kommunen att dessa frågor kan lösas tekniskt på lämpligt sätt genom mer detaljerad projektering i ett senare skede. Gatan/körytan mellan handelsbyggnaderna och väg 26 inom befintligt handelsområde är en privatägd interngata för transporter och har egen funktion inom området idag. Det bedöms inte vara lämpligt att denna gata byggs ihop med nya handelsområdet också med tanke på skillnaden i marknivå mellan de två handelsområdena.

När det gäller trafikbuller klarar planförslagets utformning alla riktvärden som lagstiftningen anger för trafikbuller enligt den framtagna trafikbullerutredningen, under förutsättning att hastighetsbegränsningen på Norra Nissastigen och Norra Storgatan sänks till 40 km/tim (idag reglerad till 60 km/tim).

Information från SÅM har lagts till i planbeskrivningen under rubriken, "Återvinning och avfallshantering" på sidan 42-43. Önskemålet, "Vid bygglovsprövning önskar SÅM att en remiss skickas för yttrande." har också beskrivits i planbeskrivningen och informerats till kommunens bygglovsavdelning.

Efter samrådsskedet har plankartan justerats. Placering av återvinningsstation har möjliggjorts inom hela det föreslagna området för handelsändamål. På plankartan finns en planbestämmelse med beteckning E<sub>2</sub>, Avfallsanläggning - Återvinningsstation.

## **6. Fastighetsägare I (Yttrandet har sammanfattats)**

Vi har valt att bo vid denna del av Gislaved av olika skäl. Vi har sett Smålandia förändras. Vi tycker att räcker med affärer som finns här.

Vi flyttade hit för mer än 10 år sedan och då hade man precis börjat bygga t ex Willys, och vi tänkte att det kan vara bra med affärer i närheten. Men fler affärer och restauranger har gjort att det har blivit mer rörelse och oroligt här. Tyvärr har det lett till att många stör, skräpar ner och förstör vår egen dom.

Vi har valt att bo i närheten till skogen för lugnet. Hade vi velat bo i närheten av bostäder och affärer, och mycket rörelser av människor hade vi valt att bo inne i centrum.

Väldigt tråkigt att ni vill ta bort skogen bakom oss. Sedan man avverkade en del skogen, har bullret från trafiken från väg 26 ökat. Skogen här gör att det blir svalare och skyddar växter, djur och människor. Vi ser inget syfte med att bygga ut ett handelsområde. Vi tycker att man ska satsa på centrum inne i Gislaved än att satsa på det ni vill idag.

Kort sagt vi vill inte ha fler byggnader i närheten av oss och vi vill behålla skogen.

### Kommentar:

Kommunens avsikt med att planlägga det aktuella området är att öka samhällets attraktivitet och samtidigt bidra till en hållbar utveckling. Den ändrade markanvändningen kommer att bidra till ekonomisk tillväxt, förbättrad service, infrastrukturutveckling samt ökad attraktivitet som gynnar både invånarna och samhället som helhet. Samhället behöver kunna leva vidare med en blandning av bostäder, handel, gator och grönytor som gynnar en framtida utveckling i positiv riktning. Genomförande av planförslaget innebär att den befintliga miljön inom och kring området förändras och del av befintlig skogsyta kommer att försvinna.



Kommunen har i arbetet med planläggningen sett till att naturmarken med växtlighet och vattendrag bevaras i möjligaste mån. Föreslagen naturmark kommer att hanteras enligt kommunens skogsbruksplan.

Planförslaget bygger på politiska beslut såsom Gislaveds kommuns översiktsplan (ÖP16), Fördjupning av översiktsplan för Gislaved, Beslut av Kommunfullmäktige (Protokoll, Kf §167) samt Kommunplan (KS.2023.47). Kommunens ambition kring gestaltungsfrågor har beskrivits i tillhörande gestaltungsprogram och åtgärderna ska även följa intentionerna i "Stadsmiljöprogram för Gislaved, Anderstorp och Smålandsstenar" (Antagen av KF 2020-12-09).

Detaljplanering är en lagstyrd process som är framtagen för att säkerställa den demokratiska rättigheten att vara med och påverka. Kommunen ansvarar för planläggning, därmed kan kommunen bestämma att pröva markens lämplighet för ändrad markanvändning. Under detaljplaneprocessen prövas markens lämplighet för att möjliggöra önskad utveckling. Berörda intressenter har rätt att yttra sig under samrådtiden och även granskningstiden om man har synpunkter på detaljplaneförslaget.

I arbetet med att pröva och säkerställa markens lämplighet tar kommunen fram olika typer av utredningar och undersökningar gällande geoteknik, naturvärde, trafikflöde, trafikbullerpåverkan, dagvattenhantering samt misstänkta miljöföroreningar m.m. I rapporterna används de lagstadgade riktvärdena i olika undersökningsområden för att redovisa att planförslaget klarar av olika gränsvärden. Efter samrådtiden har vissa utredningar (Bullerberäkning, trafikutredning samt dagvattenutredning) uppdaterats i samband med justering av utformning inom planområdet.

I samråd med Länsstyrelsen i Jönköping har kommunen genomfört en undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har en vägledande roll i förhållande till kommunernas arbete med miljöbedömningar. Under samrådtiden delade Länsstyrelsen kommunens åsikt av att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Därmed kan det bedömas att planförslaget är genomförbart när det gäller frågor kring miljöpåverkan och planen möjliggör en lämplig markanvändning inom området. Kontakta kommunen om åtkomst till undersökningar eller utredningar önskas.

## **7. Fastighetsägare 2 (Yttrande redovisat i sin helhet)**

Vi mot strider er detaljplan för detta området.

Handel är klart viktigt för Gislaved som samhälle men inte till detta pris.

Vi håller inte med om att detta är det bästa sättet att knyta ihop handelsområdet Smålandia 2.0. med resten av Gislaved. I form av ny handelsmark och bostäder. Vårt så kallade centrum är så gått som utdöende.

Vart är stadsarkitektur i denna plan? Höghus kontra 1.5 plans hus/villor från 30,40 talet.

Enligt er detaljplan har ni planerat in bostadsområde runt hela vår tomt. På dessa har ni planerat för 6 st flerfamiljs höghus (8vån) och 4 lägenhetslängor. (5vån) men även möjlighet till handel framför tomten i form gym eller restaurang enligt er plan.

Varför har ni valt att höja husen ytterligare 3 och 2 vån, utifrån tidigare plan?

Vi förstår faktiskt inte hur alla dessa höghus kommer passera in i den så natursköna miljön, som råder nu.

Vi ska ju värna om vår vackra miljö med närheten till Nissan.

Finns det människor som vill bosätta sig vid en matar led? Vi vill inte ha detta själva.

Varför inte bygga mer bostäder på de detaljplansområde som redan finns? och där kanske det lämpar sig med höghus av den sorten ni föreslagit.

Vi valde en gång i tiden att köpa tomten för dess läge och idyll med just ingen insyn. Detta kommer försvinna, totalt!!

Vi kommer beröras av att solen skymms pga av höghusen över alla årstider.

Vår tomt o fastighet kommer tappa sitt värde, vem skulle köpa ett hus som har flera höghus till grannar??

Trots närhet till handeln.

Ljudnivån från trafiken kommer öka från 26:an och nya mata leden. Sedan det gallrats mot 26:an har ljudet från trafik ökat, betydligt.

Bus körningen, uppmanar leden till.

Den tunga trafiken kommer öka rejält då den ska förse handeln med varorna de behöver.

IN och UT farten har ni ritat in att den ligger i svängen på nya leden. Är det trafiksäkert?

Barnen som skall ta sig till skolan men även andra cyklister och gående måste korsa mata leden för att komma till rätt sida mot centrum då lägenhetsområdet ligger på fel sida om nya vägen. Nedskräpningen kommer öka. Det har den redan gjort. Åk ner och se er om hur det ser ut just nu. Vår norra infart är en skam fläck ur nedskräpnings synpunkt och ni vill ha ditt mer handlare ... Har under alla år vi bott här inte haft problem med brottslighet, kommer denna öka??

#### Kommentar:

Läs kommunens kommentar under yttrande 6 "Fastighetsägare 1".

#### Om bostadsutveckling:

Kommunen har ett lagstadgat bostadsförsörjningsansvar och den 22 september 2022 antogs riktlinjer för bostadsförsörjning av kommunfullmäktige i syfte med att utgöra grund för kommunens strategiska planering av den framtida bostadsförsörjningen. Riktlinjerna utgör underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL). Vid framtagande av ny översiktsplan, fördjupad översiktsplan eller detaljplan ska riktlinjerna för bostadsförsörjning vara utgångspunkten för frågor som rör bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i kommunen. Kommunen behöver vara beredd med detaljplanelagda marker för bostadsändamål för att på ett effektivt sätt kunna möta framtidens bostadsefterfrågan.

#### Om centrumutveckling:

Läs kommunens kommentar under yttrande 6 "Fastighetsägare 1".

#### Planförslag till granskning:

Efter samrådsperioden har kommunen uppdaterat tillhörande utredningar och undersökningar gällande trafikflöde, trafikbullerberäkning samt dagvattenhantering. Skuggförhållande och insynpåverkan på angränsande bostäder har analyserats vidare. Utifrån resultaten av de kompletterande underlagen har planförslaget justerats. Tillåtna maximala höjder på nya bostadshusen har sänkts. Justeringarna avser högsta nockhöjd för flerbostadshusen som planeras sydväst om det befintliga bostadsområdet, Rödjan, och begränsas till 14 meter, vilket motsvarar en byggnad med 4 våningar. För flerbostadshusen söder om befintliga bostäder föreslås att den högsta nockhöjden för flerbostadshus begränsas till 14 meter på den norra halvan och till 20 meter på den södra halvan, vilket motsvarar en byggnad med 4 våningar respektive 6 våningar. Vinden får inredas i båda fallen.

Det finns inga specifika regler och Boverket har inte heller någon rekommendation om exakt hur mycket skugga som är tillåtet, men generellt sett för att skapa en god bostadsmiljö anses det vara acceptabla värden att beakta mellan 4-6 timmar solljus per dag som goda. Detta ger tillräckligt med naturligt ljus för att skapa en ljus och trivsam utemiljö, exempelvis på en bostadsfastighet. Avståndet mellan befintliga bostäder och de föreslagna markerna för flerbostadshus är minst 25 meter. Denna yta planläggs som naturmark och kommer att användas även för dagvattenhantering. Enligt den uppdaterade solstudien bedömer kommunen att skuggpåverkan inte utgör en betydande olägenhet för närboende och att planen möjliggör för acceptabla skuggförhållanden inom och kring planområdet. Goda skuggförhållande säkras vid bygglovgivning.

#### Om befintliga fastigheternas värde:

Kommunens uppfattning är att utvecklingen stärker områdets attraktivitet.

#### Bullersituation efter planens genomförande:

Den uppdaterade bullerberäkningen, som är prognostiserade fram till år 2040, visar att inga skyddsåtgärder kopplade till buller behöver utföras mot befintlig bebyggelse längs den föreslagna lokalgatan. Samtliga hus klarar de riktvärden som ställs vid fasad vid nybyggnation av trafikinfrastruktur.

#### Trafikmiljö:

Kommunen ansvarar för planering, projektering, byggnation, drift samt underhåll på allmän platsmark (natur, park, gata, gång- och cykelvägar och pendelparkering). Kommunen strävar alltid efter att skapa en trafiksäker och harmonisk miljö där olägenheter från fordon minimeras och där boende kan känna sig trygga och bekväma. En detaljplan kan inte styra den exakta utformningen och inte heller människors beteende.

Å andra sidan inom kvartersmark (mark för handels- och bostadsändamål) är det fastighetsägarens ansvar att skapa en säker och trygg trafikmiljö där "buskörningar" förebyggs och ordning upprätthålls. För att förhindra

buskörningar kan någon form av fysiska åtgärder, t.ex. grindar, bommar eller vägbulor m.m. övervägas. Kommunen avsikt är sälja planlagd mark för handels- och bostadsändamål till externa intressenter.

#### Oron över nedskräpningen och brottslighet:

Nedskräpning är en utmaning i dagens samhälle. Det är ett gemensamt ansvar för både kommunen och invånarna att hålla rent och snyggt. Kommunen har ansvar för att tillhandahålla lämplig sophantering, genomföra städsinsatser och skapa förutsättningar för en ren miljö inom allmän platsmark. Exempelvis bidrar uppsättning av sopkorgar till att minska nedskräpning och främja en ren och trivsamt miljö. Inom kvartersmark behöver fastighetsägarna bidra till att skapa en ren och trivsamt miljö och minska förekomsten av nedskräpning. Sopkorgar kan placeras vid strategiska platser såsom entréer, gångstråk, parkeringsplatser och utomhusserveringar för att underlätta för människor att slänga sitt avfall. Det är också viktigt att regelbunden tömning och underhåll av sopkorgarna genomförs.

Det också invånarnas ansvar att respektera regler och använda sopkorgar samt att inte skräpa ner. Genom ett samarbete mellan kommunen och invånarna kan man gemensamt arbeta för att bevara och vårda det offentliga rummet för att skapa en trivsamt och ren miljö för alla.

Kommunen har ansvar för att skapa trygga och säkra miljöer genom att planera och utforma områden på ett sätt som minskar brottslighet. Detaljplanen tar hänsyn till säkerhetsaspekter och inkluderar åtgärder för att förebygga brottslighet, såsom god belysning, skapa platser för ökad social samvaro samt trygga gång- och cykelvägar. Trots att en detaljplan inte kan lösa alla utmaningar, kan man minska risken genom att integrera säkerhetstänkande under planeringsprocessen. Invånarna i kommunen kan också spela en viktig roll genom att vara vaksamma, rapportera misstänkta aktiviteter och samarbeta med myndigheterna (polisen, kommunen m.m.) för att förebygga brottslighet och skapa en säkrare och tryggare omgivning inom planområdet.

### **8. Fastighetsägare 3 I (Yttrandet har sammanfattats)**

Utvecklingen går framåt och den ska inte bromsas.

Boende behövs, handel och entreprenörskap ska främjas.

I kommunen som helhet finns ett problem med industri insprängt i bostadsområden. Därför förordar vi en servicegata längs Rv26 som en förlängning av befintlig gata. Detta pga att de tunga transporter oftast sker tidig morgon och sen kväll.

Ur bullersynpunkt bör ej dessa transporter ske på den "nya" samhällsgatan.

Vi önskar även att byggrätten på de nya bostadsområdet utformas så att minsta möjliga olägenhet för befintliga bostäder beaktas. I synnerhet ljus och buller samt nedskräpning. Finns det en möjlighet att påverka nya etableringar att "påminna" sina kunder om att "Hålla Rent"?

Fler sopkärl längs cykel/gångväg som entreprenörer betalar en renhållningsavgift till kommunen tex?

Och med nya bostadsområden hur är planen för barn och ungdomar?

Har ni inkluderat barn och ungdomar i vad som saknas, vad de skulle önska sig?

Barn och ungdomar är vår framtid.

#### Kommentar:

Det har diskuterats olika alternativ för placering av ny lokalgata har under planarbetet i arbetsgruppen där även kommunens näringslivsbolag (Enter Gislaved) ingår. Kommunen har bedömt att den föreslagna placeringen av ny lokalgata är ett lämpligt val som bidrar till en mer attraktiv stadsmiljö samt ökad trafiksäkerhet för både boende och besökare.

Läs kommunens kommentar under yttrande 5 "Samverkan Återvinning Miljö (SÅM)" i det här dokumentet.

Angående byggrätten på de nya bostadsområdet och frågor kring ljus, buller samt nedskräpning, läs kommentaren under yttrande 7 "Fastighetsägare 2".

Kommunens utbildningsförvaltning och socialförvaltning som arbetar för skolbarn och ungdomar har under processen haft möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Deras synpunkter är inarbetade i planförslaget.

Ungdomar är en av kommunens prioriterade målgrupper. Under 2023 genomfördes en "målgruppsanalys av unga". Denna typ av analyser är återkommande för att få in synpunkter till kommunens långsiktiga planeringsarbete.

## 9. Fastighetsägare 4 (Yttrandet har sammanfattats)

Efter kontakt med Trafikverket har jag fått information om hur det bedöms när något skall anläggas i närhet av en Riksväg i detta fall RV 26 kallad Nissastigen förbi Gislaved. Trafikverket säger att en avgörande betydelse för avstånd från bebyggelse beror på hur stor risken på vägen är och hur mycket transporter av farligt gods som sker. Hur är RV 26 förbifart Gislaved klassad då det gäller farligt gods och i vilken klass är det då?

Enligt Trafikverket behöver/kan man vid varje ny Byggnation utmed en riksväg begära en syn på plats för bedömning av Trafikverket. Kommer detta att göras? då det i ett beslut från Trafikverket också har betydelse om det handlar om typ av bebyggelse eller parkeringsplats intill RV 26 utanför Gislaved. Det verkar finnas en hel del frågetecken som bör utredas då man läser Trafikverkets underlag för tillämpning av kap 3-5 Miljöbalken och plan och Bygglagen. Kommer detta att göras angående Smålandia 2.0?

Jag yrkar att det undersöks möjligheter att flytta byggnaderna på Smålandia 2.0 närmare RV 26 samt att om detta inte är möjligt undersöka att lägga Parkeringsplatsen mot RV 26 och på det sättet minska avverkningen av skog mot de närboende på Ljungvägen och då kan den tänkta vägen istället hamna kanske 40m eller mer istället för tänkta 20m.

8 vånings höghus passar inte i området där det idag både i söder och i norr består av villor. Att ett hus som med Gislaveds mått mätt kan jämföras med Turning Torso i Malmö är oacceptabelt och detta projekt skall hamna i det runda arkivet och aldrig tillåtas. Det är inte försvarbart att bygga upp Gislaveds Turning Torso mitt i ett stort villaområde bara för att det kanske är billigare att bygga på höjden och att hyror då skulle kunna bli en aning lägre. Att delvis förändra trivsel och miljö för de boende får inte ha en avgörande orsak på grund av ev. något mindre ekonomisk kostnad för projekt Smålandia 2.0 samt eventuella Byggbolags hyresintäkter som kanske skulle bli aning högre och svårare att hyra ut.

### Sammanfattning

-Att sträckningen av ny väg ändras till att gå på ett absolut minimum av 40 meter från husen på Ljungvägen samt att detta utreds till absoluta sista möjliga lösning oavsett kostnad.

-Bullret och oväsendet från RV 26 och RV27 är redan idag en olägenhet och förstärka detta med en ny väg c:a 20 m från tomtgränsen förbättrar inte situationen utan tvärtom.

-Att 8 våningshus icke tillåts byggas

-Att handelsområdet genomgår en ny planering som tar full hänsyn till de boende utmed området samt hänsyn till natur och miljö för de boende.

Mina synpunkter vill jag gärna ha svar på och om några förändringar har gjorts enligt min skrivelse. Genom att detta då kan vara orsaker till att om man senare överklaga eller inte i olika instanser.

### Kommentar:

Sträckning av ny gata är densamma som föreslogs i samrådsskedet. Kommande handelsbyggnader föreslås att placeras utmed väg 26 (Nissastigen) och bilparkeringar placeras på östra delar inom handelsområden.

Se kommentarer under yttrande 5 "Samverkan Återvinning Miljö (SÅM)" och yttrande 8. "Fastighetsägare 3".

Efter samrådet har föreslagen naturmarksyta mellan lokalgatan och befintliga bostäder ökats. Det minsta avståndet mellan ny lokalgata och befintliga bostäder är 28 meter. Vid justering av planförslaget har kommunen tagit hänsyn till de närliggande befintliga bostäderna så att genomförande av planen inte utgör en betydande olägenhet. Kommunens avsikt med att planlägga nya strukturer i kombination med en blandning av bostäder, handel, gator och grönytor är att öka samhällets attraktivitet. Kommunen anser att planförslaget bidrar till en positiv utveckling.

Länsstyrelsen har den övergripande tillsynen som säkerställer att detaljplaner är välgrundade och följer gällande lagar och regler. I prövningen av en detaljplan kan Länsstyrelsen bland annat bedöma om planen följer plan- och bygglagen samt övrig relevant lagstiftning, om den tar hänsyn till miljö- och naturvärden, om den främjar en hållbar samhällsutveckling samt om den är förenlig med andra regionala intressen.

Byggnadshöjder på nya bostäder har sänkts. Läs kommunens kommentar vid punkt 7. "Fastighetsägare 2".

Enligt information från Trafikverkets hemsida är väg 26 en statlig väg och klassad för genomfartstrafik med farligt gods - "Primär transportväg", vilket innebär att det finns särskilda risker i samband med olyckstillbud. Under detaljplaneprocessen granskar Trafikverket planförslaget och ställer krav på att säkerställa en lämplig markanvändning utmed vägen. Kraven från Trafikverket har uppfyllts på det uppdaterade planförslaget och genomförande av förslaget är möjligt.

Läs yttrande från Trafikverket och kommunens kommentarer under yttrande 3 "Trafikverket".

### **10. Fastighetsägare 5** (Yttrandet har sammanfattats)

Som synpunkt på er detaljplan önskar vi (fastighetsägare till Ängsdal 3 samt Ängsdal 4) bli erbjudna utökad mark (mot Rosegarden) samt att man från kommunens sida omedelbart stänger av pågående "genomfartsled" som pågår väster om Ängsdal 4. Där bör endast cykelväg vara och ej trafik. Idag använder allmänheten och tung trafik vår mark som genomfartsled för att ta sig vidare men även buskörning pågår, detta då det finns flera infarter. Vi anser därmed inte att vår fastighet skall vara någon genomfartsled som det idag verkar.

#### Kommentar:

Efter samrådstiden har fastighetsägaren och kommunen haft ett gemensamt platsbesök för förtydligande av yttrandet. I dialogen med fastighetsägaren har plankartan kompletterats. Fastighetsägaren har rättighet att stänga av den aktuella delen väster om Ängsdal 4 för biltrafik. Angående ovan nämnda mark norr om Ängsdal 3 så är den privatägd. Vid markfrågor ta en dialog med aktuell fastighetsägare.

### **11. Fastighetsägare 6** (Yttrandet har sammanfattats)

Vi anser att planen skadar flera allmänna intressen, särskilt när det gäller klimatet. Medan många städer runt om i världen blir grönare av klimatskäl, väljer Gislaved att satsa på mer bebyggda områden. Detta trots de stora klimatutmaningar som kommunen står inför. Förutom dessa allmänna invändningar anser vi också att planen begränsar vår livsglädje, eftersom den nästan ligger på vår bakgård.

Vi skickar därför våra synpunkter till er genom detta dokument. Dessa är kategoriserade enligt följande:

1. Minska hårdgjorda ytor.
2. Bevara så mycket skog som möjligt.
3. Förbättra uppsamling och hantering av vatten.
4. Motverka biltrafik.
5. Undersök om planen är i linje med kommunens klimatmål.
6. Bevara områdets karaktär så mycket som möjligt.
7. Gör bättre forskning om skyddade arter.

På de följande sidorna följer en motivering och några punkter och förslag som vi vill gärna ha ett konkret svar på för varje punkt.

#### Synpunkt 1: Minska hårdgjorda ytor

Detaljplanen för Smålandia 2.0 innebär att den nuvarande skogen avverkas till en stor del för att ge plats åt ett stort antal hårdgjorda ytor såsom stora affärer, många parkeringsplatser och en gata. I planen ingår även en utökning av samåkningsplatsen i ett naturskyddsområde.

Det finns flera studier som visar att hårdgjorda ytor har en stor negativ inverkan på områdets motståndskraft mot klimatförändringar. Det innebär bland annat att temperaturen i området kommer att stiga, att dagvatten blir svårare att leda bort och att grundvattennivån blir för lågt. Det är därför som många städer runt om i världen väljer att göra sina bebyggda områden grönare. Gislaveds Kommun har erkänt att det finns redan stora utmaningar kring klimatförändringar och har målet att vara mer motståndskraftigt mot klimatförändringar. Därför är det viktigt att hårdgjorda ytor är så liten som möjligt. Detta kan uppnås på flera sätt, till exempel:

- Minska bebyggda ytor för handel: mindre byggnader som arrangeras mer effektivt.
- Minska parkeringsplatserna: parkeringsnormen bör inte vara ett minimumantal platser, utan ett maximum. Helst ännu färre. Smålandia 1.0 har redan för många parkeringsplatser. Vi behöver inte fler oanvända hårdgjorda ytor.
- Använd befintliga parkeringsplatser i Smålandia 1.0 som samåkningsplatser, till exempel framför Balders och gamla Elgiganten. Kommunen kan skriva ett avtal med markägaren så att parkeringsplatserna kan användas som samåkningsplatser.
- Bygga gröna parkeringsplatser. Detta bidrar även till synpunkt 3: förbättra uppsamling och hantering av vatten.

#### Kommentar:

*Efter samrådet har kommunen justerat planförslaget utifrån inkomna synpunkter. Ytor för handelsområdet har efter justeringarna minskat något och ytor för naturmark har ökat.*

*Angående parkeringsplatserna är kommunens parkeringsnorm för bilar 11 platser/1000 m<sup>2</sup> (BTA: bruttoarea) på bostäder respektive 34 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> (BTA) för exempelvis livsmedelsbutiker. Utöver resor till och från arbete för besökare och personal tillkommer även transporter för material med mera till de handelshus som kommer att finnas inom planområdet.*

*Parkeringsnormen ska uppfyllas inom egen fastighet vid genomförande av planen. Det är fastighetsägarens ansvar att planera, bygga och tillhandahålla tillräckligt med parkeringsplatser för de besökare och kunder som besöker handelsområdet samt för de boende på bostadsområde. Detta hanteras i samband med bygglovsprövning. Angående punkten kring pendelparkering så är synpunkten noterad.*

*Klimatförändringarna är allvarliga och uppmärksammas vid planering och de utgör en stor utmaning även för nästa generationer. Fler och fler människor värdesätter idag grönskans betydelse för hälsan, samhällets ekonomi, den biologiska mångfalden och för att mildra effekterna av ett förändrat klimat. Att ”bygga gröna parkeringsplatser” är en viktig del av en hållbar samhällsplanering och bidrar till att skapa mer attraktiva och trivsamma områden. Genom att inkludera grönområden på parkeringsplatser kan man bidra till att öka den biologiska mångfalden, minska värmeöar och skapa mer hållbara och hälsosamma utemiljöer för människor. Det kan också vara ett sätt att hantera dagvatten och främja hållbar vattenhantering.*

*Utifrån dessa aspekter har kommunen tagit fram ett gestaltningsprogram för att beskriva hur kommunen vill skapa miljöer inom planområdet. I dokumentet har kommunens ambition beskrivits gällande utformning av kvartersmark och offentliga ytor vid genomförande av handelsplatsen, Smålandia. Avsikten är att programmet ska användas som ett vägledande dokument vid försäljning och exploatering av kvartersmark. Läs det separata dokumentet, ”Gestaltningsprogram för handelsplatsen Smålandia”.*

#### Synpunkt 2: Bevara så mycket skog som möjligt

Skogar har en betydande positiv effekt på motståndskraften mot klimatförändringar. En skog kan till exempel sänka temperaturen med 0,4 – 1,0 grader, utgöra en bra kolsänka och hålla kvar (dag)vatten väl. Dessutom säkerställer en skog bra förutsättningar för angränsande fastigheter. En skog ger alltså skydd mot passanter och buller samt mer njutning av livet för både boende och besökare.

Det är därför viktigt att bevara så mycket skog som möjligt. Vi föreslår följande åtgärder:

- Behåll mogna träd i de delar av skogen som kommer att finnas kvar. Om träd måste fällas kommer de att ersättas av nya mogna träd. Det tar nämligen för lång tid för unga träd att ge skydd och att bli koldioxidneutralt.
- Utöka skogen mellan den nya gatan och tomtgränserna för grannfastigheterna i Ljungvägen. Detaljplanen visar att den nämnda skogen endast är 25 meter bred. Den är till och med mindre än en vanlig trädgård. Detta bör därför utökas till minst 40 meter. Helst ännu mer.
- Avverka träd endast när och där enskilda handelstomter säljs. Det finns alltför många exempel på övergivna tomter som är en sorglig syn. Titta till exempel på vad som ligger på Smålandia 1.0 mellan paddelarenan och Dollar Store. Vi vill helst inte ha detta här.

Kommentar:

Planförslaget har justerats efter samrådstiden och kommunen har sett till att naturmark med växtlighet och vattendrag bevaras i möjligaste mån. Den föreslagna naturmarksytan mellan ny lokalgata och befintliga bostäder har ökat något. Det minsta avståndet mellan ny lokalgata och befintliga bostäder är 28 meter. Naturmarken mellan de två föreslagna handelsområdena har ökat med avseende på hantering av dagvatten, främjande av biologiska mångfald samt dess temperatursänkande effekt. Kommunen fortsätter sköta skogsmarken (med gallring, röjning och liknande) i naturområdet enligt kommunens skogsbruksplan så länge det inte beslutas att marken ska bebyggas.

Läs kommunens kommentar under yttrande 6 "Fastighetsägare 1" och yttrande 9 "Fastighetsägare 4".

Synpunkt 3: Förbättra uppsamling och hantering av vatten

Ovanstående källor visar att det finns en ökad risk för översvämningar, inte minst i området där Smålandia 2.0 planeras. Det är inte en framtida risk, utan det händer redan nu. Detta framgår av följande egna bilder tagna den 16 augusti 2023 mellan den nuvarande cykelvägen och en tomt på Fridens väg. Dessutom bör kommunen dra lärdom av tidigare och aktuella stormar, till exempel år 2018 och stormen Hans i år.

Vi är bekymrade över den vattenavrinning som sannolikt kommer att ske längs med eller till och med på våra och våra grannars tomter. Detta kommer att ske enligt Översiktlig geoteknisk undersökning och Dagvatten- och skyfallsutredning som gjorts för detaljplanen Smålandia 2.0. Detaljplanen verkar följa de åtgärder som rekommenderas i dagvatten- och skyfallsutredningen, men vi anser att dessa åtgärder endast är ett minimum, inte ett maximum.

Därför föreslår vi att kommunen går utöver de redan föreslagna åtgärderna, till exempel:

- Utöka vattenuppsamlingsmöjligheter i området Smålandia 2.0.
- Låt tomtköpare av mark i Smålandia 2.0 samla in och återanvända regnvatten själva. Det finns redan nu gott om tekniska möjligheter för detta. Denna åtgärd bidrar även till att minska belastningen på kommunens avloppssystem och därmed minska kostnader.
- Främja installation av gröna tak på byggnader i Smålandia 2.0.

Inspiration till gröna projekt kan hittas till exempel på The Green Cities – Bästa praxis.

Kommentar:

Efter samrådstiden har dagvatten- och skyfallsutredning uppdaterats till följd av justeringen av utformningen inom planområdet. Avsikten med justeringen var att bevara befintlig växtlighet som finns mellan ny byggnation och befintliga bostäder. Inom den aktuella ytan kommer inte någon form av fördröjningsdamm att anläggas. Nytt förslag på möjlig lösning för dagvattenhanteringen har beskrivits i granskningshandlingarna.

Kommunen har enligt Plan- och bygglagen möjlighet att bestämma hur marken ska användas så länge användningen är lämplig. Markens lämplighet prövas under detaljplaneprocessen för att möjliggöra önskad utveckling. Detaljerade tekniska lösningar analyseras och hanteras i projekterings skede.

I det framtagna gestaltungsprogrammet har kommunen beskrivit sin ambition att handelsområdet ska uppfattas som attraktivt, trivsamt och grönskande samt att de miljöer som skapas är långsiktigt hållbara.

#### Synpunkt 4: Motverka biltrafik

När handelsområdet och gatan på Smålandia 2.0 är och har varit byggda kommer trafiken att öka enormt jämfört med den befintliga situationen. Planbeskrivningen visar att bilen fortfarande är förstavalet för de flesta besökare, trots anläggningen av en separerad cykel- och gångväg.

Vi är oroad över att den ökade biltrafiken – både lätt och tung – har en stor negativ inverkan på både klimatet i området och vår och våra grannars livsnjutning. Även utanför affärernas öppettider kan biltrafik orsaka olägenhet. Därför föreslår vi följande åtgärder:

- Gör mer för att främja cykling och gång i stället för biltrafik. Till exempel med en så kallad cykelgata. I stället för en separat cykel- och gångväg kan gatan vara en cykelgata där bilar bara är "gäst". Det finns flera exempel i Nederländerna och Belgien som har visat sig vara säkra och attraktiva. Detta bidrar även till synpunkter 1 och 2 och gör det möjligt att utöka skogen mellan Ljungvägen och handelsområdet.
- Vidta hastighetsbegränsande åtgärder såsom farthinder, ramper och avsmalningar.
- Stäng parkeringsplatser utanför öppettiderna, till exempel med bommar. På kvällen och natten är parkeringen till Smålandia 1.0 ibland ett störningsmoment från bilförare som använder parkeringen som lekplats (drifting med bil) eller diskotek (hög musik). Vi vill helst inte ha det direkt bakom vårt hus.

#### Kommentar:

*Gatan som tillskapas inom planområdet kommer att nyttjas för både personbilstrafik, tung trafik och övrig nyttrafik är en utmaning.*

*Med tanke på att samhället ska kunna leva vidare med en blandning av bostäder, handel, gator och grönytor som ökar samhällets attraktivitet anser kommunen att planförslaget kan möjliggöra inom det aktuella området för en hållbara trafiklösningar såsom cykelvägar och gångstråk. Trafikutredningen som beskriver dagens trafiksituation och förändringens konsekvenser på trafiksituationen har kompletterats efter samrådet. Detaljerad utformning av exempelvis körbanor, gång- och cykelvägar, diken samt trafiksäkerhetshöjande åtgärder med mera, hanteras av kommunens samhällsutvecklingsförvaltning i projekteringsskedet.*

*Enligt Plan- och bygglagen (PBL) är det kommunen som ansvarar för att skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik inom kommunens mark. Kommunen planerar och bygger gång- och cykelvägar för att främja hållbara och säkra transportalternativ samt för att främja folkhälsan och minska biltrafiken. Kommunen arbetar ständigt för att förbättra tillgänglighet och säkerhet för gående och cyklister.*

*Gång- och cykelvägar och kollektivtrafik bör i första hand användas och framtida gång- och cykelvägar behöver anläggas så att oskyddade trafikanter kan ta sig till och från sina hem till fots eller med cykel på ett tryggt och säkert sätt. Det gynnar både hälsan och miljön om invånare väljer cykeln framför bilen.*

*Inom kvartersmark (mark för handels- och bostadsändamål) är det fastighetsägarens ansvar att skapa en säker och trygg trafikmiljö och ordningen upprätthålls. Läs kommunens kommentar under yttrande 7 "Fastighetsägare 2".*

#### Synpunkt 5: Undersök om planen är i linje med kommunens klimatmål

De ovannämnda synpunkterna pekar på att detaljplanen för Smålandia 2.0 innebär risker för en försämrad motståndskraft mot klimatförändringarna. Trots att flera utredningar har genomförts och vissa åtgärder verkar ha vidtagits, anser vi att planen kommer att ha en stor negativ inverkan på det omgivande området.

Kommunen har dock också ambitioner att bli mer motståndskraftig mot klimatförändringar. Detta kan bland annat läsas på webbsidan Klimat och miljö:

"Gislaveds kommun har tillsammans med klimatrådet i Jönköpings län tagit fram en koldioxid-budget. Budgeten visar vilket utsläppsutrymme som finns inom kommunens gränser och vilka utsläppsminskningar som måste göras för att kunna uppnå parisavtalets överenskommelse."

"Transport är den största utsläppssektorn inom kommunens gränser."

Verktyget Gislaveds koldioxidbudget visar att det nuvarande scenariot inte är i linje med Parisavtalet. Scenariot tar heller ännu inte hänsyn till denna detaljplan, vilket kommer att förvärra situationen.



Vi tror att detaljplanen för Smålandia 2.0 bryter mot kommunens klimatmål och skulle därför vilja se en ny granskning av om planen är i linje med kommunens klimatmål.

#### Kommentar:

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte bryter mot kommunens klimatmål. Kommunens klimatmål omfattar många olika aspekter. Exempelvis att minska koldioxidutsläppen, främja användningen av förnybara energikällor, minska transportbehovet genom att främja kollektivtrafik, gående och cykling, skapa grönområden för att öka biologisk mångfald, samt att anpassa samhället till effekterna av klimatförändringar såsom översvämningar och extremväder. Kommunens uppfattning är att dessa frågor omhändertas i planarbetet.

#### Synpunkt 6: Bevara områdets karaktär så mycket som möjligt

Vi och de flesta av våra grannar på Ljungvägen och Grenvägen köpte våra hus för områdets karaktär, vilket också beskrivs i kommunens bebyggelseinventering om Rödjan

”Området kännetecknas av många uppvuxna träd och närhet till naturen.”

Vi anser att detaljplanen för Smålandia 2.0 bryter mot denna karaktär. Att ha sådana stora butiker, ökad trafik och lägenheter så nära våra tomter gör det mindre attraktivt att bo här.

Enligt planen kan de planerade flerbostadshusen bli så höga som 8 våningar. Detta är en enorm skillnad jämfört med den nuvarande bebyggelsen, som huvudsakligen består av villor. Därför passar detta inte in i Rödjans karaktär. Dessutom ger det för mycket skugga och utsikt för husen omedelbart intill. Detta ger dem mindre privatliv och färre möjligheter till exempelvis att installera solpaneler.

Dessutom oroar vi oss för luftföroreningar på kvällen och natten på grund av gatubelysningen och butikernas ljus. Därför föreslår vi följande åtgärder:

- Minska gatubelysningen utanför butikernas öppettider. Använd till exempel dämpade ljuskällor eller belysning som endast tänds när det finns trafikanter.
- Förbjud belysta reklamskyltar kvälls- och nattetid. Det finns redan en stor billboard på Smålandia 1.0 som är mycket starkt belyst. Vi vill inte ha sådant ljus direkt bakom vår tomt.
- Bygg lägre flerbostadshus med upp till 5 våningar i stället för 8 våningar.
- Förse området med fler uppsamlingsplatser för avfall, till exempel papperskorgar. Sedan Smålandia 1.0 byggdes har föroreningarna i området ökat markant. Ser våra egna bilder i figur 4 och 5. Hur kommer kommunen att agera för att se till att föroreningar från förbipasserande inte hamnar i våra fram- och bakgårdar?

#### Kommentar:

Det stämmer att planförslaget innebär en stor förändring av nuvarande markanvändning. Enligt Plan- och bygglagen (PBL) har kommunen möjlighet att pröva lämpligheten av markanvändning. Planförslagets intention är att utveckla den aktuella marken inom området med en blandning av bostäder, handel, gator och grönytor som gynnar en framtida utveckling. Markens lämplighet för att möjliggöra önskad utveckling prövas under detaljplaneprocessen. Enligt den nya fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp (Antagen av Kommunfullmäktige 20240617) är området som ligger söder om befintligt bostadsområde, Rödjan utpekat för ”Nytt område för bostäder (villor, parhus och flerbostadshus)”. Läs kommunens kommentar under yttrande 6 ”Fastighetsägare 1”.

Planförslaget har justerats efter samråd. Med hänsyn till omgivningen har en planbestämmelse, m4 ”Bildväxlande och blinkande skyltar tillåts ej. Reklamskyltar ska inte belysas under nattetid.” lagts till på plankartan. Angående oron över ljusföroreningar är det viktigt att använda energieffektiva och miljövänliga ljuskällor för att minska ljusstörningar. Dessa frågor hanteras vid bygglovsprövningar.

Planförslaget möjliggör även placeringen av återvinningsstation inom hela handelsområdet. För de justerade punkterna på planförslaget och åtgärder för nedskräpning m.m. läs kommunens kommentar under yttrande 7 ”Fastighetsägare 2” och yttrande 9 ”Fastighetsägare 4”.

### Synpunkt 7: Gör bättre forskning om skyddade arter

Det finns en naturvärdesinventering (NVI) av Calluna och sedan har en naturvärdesbedömning gjorts.

Det är bra att dessa har gjorts, men vi har fortfarande en del frågetecken kring detta.

Groddjursinventeringen fokuserar på åkergrodan, vanlig grodan och paddan. Naturvårdsverkets Manual för uppföljning i skyddade områden anges "[Åkergrodan] är företrädesvis aktiv i skymningen, men kan även uppträda mitt på dagen under molniga dagar" (sida 83). Inventeringen genomfördes dock vid ett dag- och nattbesök 12 april 2021 och ett dagsbesök 5 maj 2021. Det är inte klart exakt vid vilka tidpunkter undersökningen gjordes och hur vädret var vid den tidpunkten. Manualen anges också vad som bör antecknas, till exempel lufttemperatur och vattenstånd utöver tidpunkt och koordinater. Vi skulle vilja ha denna information och veta varför inventeringen inte utfördes i skymningen.

Dessutom anges manualen att områden måste besökas var 5:e dag om det finns möjlighet att områden utnyttjas av både vanliga grodor och åkergrodor. I övriga fall måste områden besökas var 8:e dag. Vi skulle vilja veta varför detta inte skedde.

På sidan 22 i planbeskrivningen anges följande: "Området bedöms framför allt ha ett värde i att vara spridningsväg mellan den stora mossmarken väster om väg 26 och Nissan". Motiveringen för denna bedömning saknas. Dessutom har denna spridningsväg brutits med den nya planen: med ökad byggnation och trafik är detta knappast möjligt längre, om ens alls.

Det är helt oklart varför andra skyddade arter inte beaktades. Till exempel fladdermöss. På sida 32 i Naturvårdsverkets manual står: "16 av de 18 fladdermusarter som påträffats i Sverige omfattas av denna manual (Tabell 11), varav tre arter är obligatoriska att följa upp". Av detta kan man dra slutsatsen att fladdermöss också bör inventeras eller att det åtminstone bör anges varför de inte inventeras.

Ett annat exempel är spillkråkor. I våras och tidigt i somras hörde vi en spillkråka i skogen bakom Ljungvägen där Smålandia 2.0 är planerat. Ljudet var exakt som "Locklåte I" på Artfaktans sida om Spillkråkan. Eftersom spillkråkan är rödlistad (NT, nära hotad), bör den också inventeras, precis som eventuella andra skyddade arter som är rödlistade.

### Kommentar:

*Angående synpunkten kring groddjursinventeringen, har texten kompletterats med ytterligare information. Läs texten på sidan 23 i planbeskrivning. Huruvida området fungerar som spridningsväg beror på vilka arter som avses. För vissa arter kan spridningen bli begränsad med ökad byggnation, men planförslaget möjliggör att spridningsvägar finns kvar genom trummor och över träd via luften.*

*Naturvärdesinventeringen (NVI) utfördes av kommunens anlitade konsult inom det aktuella området. De arter som man vanligtvis utreder i naturvärdesinventeringar inkluderar: hotade och sällsynta arter, skyddsvärda arter, indikatorarter, invasiva arter och nyckelbiotopsarter. Eftersom det inte har framkommit några indikationer i naturvärdesinventeringen att området ska vara särskilt bra för fladdermöss, kolonier av fladdermöss och även spillkråkor, har en inventering och artskyddsutredning inte utförts för dessa.*

## **12. Fastighetsägare 7 (Yttrande redovisat i sin helhet)**

Som boende på Ljungvägen vill vi gärna lämna några synpunkter på den tilltänkta utvecklingen under den senaste tiden och märker att vi störs mer och mer av verksamheten på Smålandia.

På den positiva sidan är förstås att det är väldigt smidigt att handla när något saknas i kylskåpet eller om man behöver en målarpensel eller liknande. Förhoppningsvis kan också Ljungvägen bli mindre attraktiv som transportväg för dem som besöker snabbmatställena på kvällstid då detta skapar mycket nedskräpning på vår gata. Det talades om på samrådsmötet om sätta upp papperskorgar för att avhjälpa detta men dessa har ännu ej setts till.

Ni presenterade en bullersimulering för trafiken på samrådsmötet och som säkert är korrekt utförd, så detta är vi inte speciellt oroliga för, men det finns så mycket andra bullerkällor som vi inte tror att en sådan simulering tar hänsyn till. Ett exempel är att dessa stora parkeringsplatser är inbjudande för de bilister och Epatraktor förare som tycker att det är roligt att sladda runt med sina bilar, detta förekommer så gott som varje kväll året om. Därför är det viktigt att man också tänker på dessa aspekter när

man utformar parkeringarna. Exempelvis så verkar de kantstens rader som har lagts ut vid Stadium gjort parkeringen något mindre inbjudande för sladdarna. Ett annat fenomen som inträffar då och då är att lastbilar som är kyltransporter kommer och ställer upp sig för att övernatta nära våra bostäder. Dessa kylbilar har kompressorer som bullar väldigt mycket och stör.

Därför anser vi att det är ett absolut minimikrav att det införs i kommande byggregler för de nya affärsfastigheterna att alla intill liggande parkeringar ska vara försedda med bommar som är stängda efter affärstid. Detta för att förhindra att t ex kyltransporter spenderar natten där i väntan på att lossa sin last nästa morgon.

En annan olägenhet är att det kommer en kraftig lukt av matos från snabbmatsställena när vinden ligger på från det hållet. Här vet vi inte vad som anses vara acceptabelt, eller vilken kontroll som kommunen gör av dessa ställen, men otrevligt luktar det i alla fall.

Det känns lite tråkigt att vara en gnällspik, men samtidigt känns det viktigt att framföra väldigt enkla åtgärder som bommar och att dela in parkeringarna i mindre sektioner kan göra stor skillnad på buslivet som bedrivs där på kvällar och nätter.

Vi vill gärna att vår kvarter ska fortsätta vara ett lugnt och trevligt bostadsområde.

#### Kommentar:

*Det är av vikt att få in synpunkter och tankar från berörda fastighetsägare under detaljplaneprocessen då planförslaget innebär förändringar för närboende.*

*Kommunen strävar efter att skapa en trafiksäker och harmonisk miljö där olägenheter från fordon minimeras och där boende kan känna sig trygga och bekväma. Det är fastighetsägarens ansvar att skapa en säker och trygg trafikmiljö inom kvarteretsmark där "buskörningar" förebyggs och ordningen upprätthålls.*

*Inom befintligt handelsområde har del av privat mark använts som parkeringsplats för lastbilar under dag- och nattetid under en lång period. I samband med genomförande av detaljplanen kommer denna plats att på sikt försvinna. Planförslaget har skickas ut till alla berörda fastighetsägare inom planområdet för att informera om planförslaget och ge möjlighet att lämna synpunkter.*

*Läs kommunens kommentarer under yttrande 7 "Fastighetsägare 2" och yttrande 10 "Fastighetsägare 5".*

*Bullerberäkningen har uppdaterats och visar att planförslaget klarar av de lagstadgade riktvärdena.*

*Att det luktar matos kan vara en olägenhet som kommunen kan utreda med miljöbalken. Om någon form av bedömning eller utredning önskas så kan man kontakta kommunens Bygg- och miljöavdelning. Det finns möjlighet för kommunens invånare att lämna in sina synpunkter, tips och även klagomål via kommunens hemsida.*

### **13. Fastighetsägare 8 (Yttrandet har sammanfattats)**

Att man tänkte sig att bygga 8-våningshus i ett gammalt villakvarter är ganska förvånansvärt. Att man dessutom väljer att bygga husen i det djupaste och blötaste hålet som finns just här är ännu mer förvånansvärt.

Vem skulle vilja ha ett 8-våningshus endast 4 meter från sin tomtgräns? Ingen skulle vilja detta. Att bygga bostäder är helt OK, men så höga hus passar in med övrig gammal byggnation. Det finns gott om plats på västra sidan av gång och cykelvägen, men man väljer att klämma in allt på en pytteliten yta. Vi som fastighetsägare får absolut inte ens göra några förändringar på våra fastigheter utan att fråga kommunen om lov. Hur kan man då få tillstånd att bygga så höga hus och endast 4 meter från närmsta villa?

Vad gäller dagsljus så kommer höga husen att ta det mesta av ljuset. Det ljus vi alla så väl behöver. På gamla marknadsplatsen finns utrymme för höghus och allt är färdigt med VA. Var finns den homogena och genomtänkta miljön med god arkitektur till närboende och besökande till området när man ska bygga upp höghus tätt inpå gammal bebyggelse. Det finns även prickmärkta tomter där vi fastighetsägare ej får bygga något. Här planeras att bygga t.ex. pizzeria, gym eller närbutik. Detta finns redan på Smålandiaområdet. Prickmärkt betyder parkmark. Får man bygga här?

Vi tycker att parkeringsplatserna som kommer att tillhöra affärscentralt ska ligga längst ut mot väg 26. Vi har redan väldigt mycket trafikbuller här och en hel del problem med bilträffar på Smålandias parkering. Man burrar och gasar och gör så att vi som bor på området inte kan sova. Även om bilträffarna är på kvällen och nattetid så finns det många som jobbar helger och skift m.m. Man behöver kunna sova. Kan tänka att den stora parkeringsytan som är tänkt utanför affärerna också blir ett ställe att burra och gasa och träffas på. Här talar vi om höga ljudnivåer. Har det gjorts bullermätningar samt trafiktäthetsmätningar på nuvarande trafik? Hur aktuella är dessa mätningar? När gjordes dessa mätningar? Vem utförde mätningarna? Vi vill se dokument på detta.

När man väljer bygga så höga hus utmed en redan starkt trafikerad gata så tycker vi inte det kan bli säkert för barnen att vistas här och att ta sig till och från förskola – skola. Det bor dessutom familjer med många små barn och dessa kommer att bo precis bredvid rondellen.

Är det vad man kallar en trafiksäker plats för barnen?

Har man överhuvudtaget tänkt på parkeringsplatser till alla som ska bo här?

Var ska parkeringarna ligga? Vi talar om väldigt många lägenheter och vi får räkna med i snitt 2 bilar/lgh.

Risken blir att många kommer att parkera på vändplatsen på Grenvägen.

Vi undrar om prover tagits på vattnet från Kvistbäcken? När är de proverna tagna och vem har gjort det?

Här vill vi se dokument igen?

Många här upplever att husdjur som druckit av vattnet blivit sjuka och fått njurproblem. Känner ni till detta?

Vi undrar också om man verkligen får påverka naturliga vattenflöden? Vilka lagar och regler säger att detta är lagligt?

Får man lagligen upphäva strandskyddet?

Finns en klar risk med föroreningar i Nissan.

Ni skriver också att man gjort jordprov med spadar. Varför har dessa endast gjorts på västra sidan av banvallen? Jordprov behöver tas där husen ska byggas samt tas djupare än med spade. Så när tänker ni ta jordprov (riktiga jordprov) där höghusen ska byggas?

Hur tänker ni med luftföroreningar när trafiken kommer att öka?

Vi ser redan en stor ökning av trafik och vi kan räkna med en fördubbling.

Sedan kommer vi till nästa grej: Nedskräpning. Vem ska sköta detta? Hela norra infarten, som bör vara välkommande för de som kommer hit, börjar mer och mer likna en soptipp. På kommunen säger man att fastighetsägarna ska plocka upp utanför sina tomter, men då måste kommunen föregå med gott exempel och städa upp t.ex. Blomstervägen och största delen ut mot Smålandiarondellen. Hur blir det med nedskräpning när ännu fler människor ska flytta till ett jätte litet område och många handelshus byggas.

Ska kommunen sköta sopplöskningen? Titta på hur dammen vid Smålandia ser ut. Som en soptipp. Vi tycker det är tråkigt att man faktiskt aktivt väljer att slänga och avfolka Gislaveds centrum till Smålandia. Risken är att de affärer som fortfarande hänger sig kvar i centrum kommer att flytta till Smålandia så fort det bebyggas, Tråkigt med ett dött centrum.

#### Kommentar:

Angående platsen för nya bostäder, är marken utpekad för nytt bostadsområde i kommunens fördjupade översiktsplan för Gislaved, antagen 2011 (Kf § 76). Kommunen ansvarar enligt Plan- och bygglagen (PBL) för planläggning, därmed kan kommunen bestämma att pröva markens lämplighet för att möjliggöra önskad utveckling. Läs även kommunens kommentarer under yttrande 6 ”Fastighetsägare 1”.

För justering av planförslaget efter samrådtiden, läs kommunens kommentarer under yttrande 7 ”Fastighetsägare 2”.

#### Bullerberäkningar:

Den kompletterade rapporten redovisar att planförslaget klarar av riktvärdena som lagstiftning anger. Trafikutredningen har också uppdaterats och använts till bullerberäkningen. Ett externt konsultföretag har utfört bullerberäkningar och kommunen tog fram trafikutredningen. Kontakta kommunen om åtkomst till bullerutredning m.m. önskas.

För att kontrollera miljöpåverkan och berör luft, vatten och omgivningsbuller finns det ett styrmedel i svensk lagstiftning kallat Miljökvalitetsnormer (MKN). MKN reglerar krav på miljökvalitet som kommuner och myndigheter ska följa vid planering och planläggning för att i huvudsak skydda människors hälsa och naturmiljö. Läs kapitel 7 under rubriken, "Miljö, Hälsa och säkerhet" i planbeskrivningen. Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra till att MKN enligt 5 kapitlet MB (Miljöbalken) överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

#### Parkeringsplatser:

Reglering av parkering i en detaljplan är viktigt för att säkerställa att det finns tillräckligt med parkeringsplatser för de boende, besökare och verksamheter i området. Inom de föreslagna ytorna för handels- och bostadsändamål är det även den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Frågan hanteras vid bygglovsprövning.

#### Bestämmelsen om "prickmark":

Inom det befintliga bostadsområdet, Rödjan gäller stadsplan (S75) sedan 1960. Inom det aktuella stadsområdet är vissa delar av marken reglerad med en planbestämmelse om prickmark, "Mark som ej får bebyggas." En förklaring från Boverkets hemsida är att "Bestämmelse avseende förgård utmed gata eller annan allmän plats även som annan del av byggnadskvarter eller specialområde, vilken avses att helt undantagas från bebyggelse och av denna anledning betecknats med punktprickning på stadsplanekartan."

Kommunen har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning för denna detaljplan. I det här dokumentet beskrivs exempelvis följande,

- Hur dagvatten från området ska samlas in, ledas bort och rensas för att minimera påverkan på recipienter och för att undvika översvämningar.
- Beräkningar av hur mycket vatten som kan samlas in och hur det påverkar vattendrag, mark och befintliga ledningar.
- Beräkningar av hur vattenflöden rör sig genom området och hur det påverkar markförhållanden, byggnader och infrastruktur.
- Bedömning av risker för översvämningar och hur dessa kan hanteras och minimeras.
- Förslag på åtgärder och tekniska lösningar för att hantera dagvatten och minska risken för översvämningar.

Angående texten i yttrandet, "Många här upplever att husdjur som druckit av vattnet blivit sjuka och fått njurproblem. Känner ni till detta?" är det oklart vilket vatten som avses. Kommunen har ingen kännedom om att vattnet i Rödjan-området skulle orsaka t. ex, njurproblem. Om ni upplever samma problem idag så ska ni kontakta kommunen omedelbart. Om det är något smittsamt kan djurägarna kontakta jordbruksverket.

#### Upphävande av strandskyddet:

Det är kommunen som anger vad det finns för särskilda skäl som motiverar att strandskyddet upphävs för ett specifikt område i en detaljplan. Granskning av beslutet att upphäva strandskyddet sker av länsstyrelsen, som har en tillsynsroll och kan överpröva kommunens beslut om det finns anledning till det. Länsstyrelsen granskar om beslutet är förenligt med gällande lagstiftning och om det finns tillräckliga skäl för att upphäva strandskyddet i det aktuella fallet. Genom denna process säkerställs att eventuella upphävanden av strandskyddet sker på ett välgrundat sätt.

#### Jordprovtagning:

Kommunen har med hjälp av externa konsulter tagit fram en geoteknisk undersökning och en miljöteknisk undersökning för denna detaljplan. För båda undersökningarna togs jordprover. Vid en geoteknisk undersökning är jordprover en viktig del eftersom de ger information om markens egenskaper (bärighet, stabilitet och även riskbedömning m.m.) och hjälper till att säkerställa säkra och hållbara konstruktioner. Provtagningen utfördes genom mekaniskt arbete.

När det gäller den miljötekniska undersökningen är jordprover en viktig del eftersom de ger information om förekomsten av eventuella föroreningar i marken, vilket är avgörande för att kunna bedöma risker, planera åtgärder och säkerställa en hållbar hantering av misstänkt förorenad mark. Jordprover uttogs manuellt med hjälp av spade

alt. auger (spadborr) maximalt ner till ca.0,5 meter under markytan. Sedan skickade samtliga prover till ackrediterat laboratorium för analys. Utifrån utförd miljöteknisk markundersökning bedöms sammantaget föroreningsnivån vara låg och i nuläget bedöms inga ytterligare undersökningar eller åtgärder vara nödvändiga för planerad markanvändning.

#### Om utveckling av centrumdel:

För kommunens vision för centrumutveckling i Gislaved, trafikmiljö samt hantering av nedskräpning m.m. läs kommunens kommentarer under yttrande 6 "Fastighetsägare 1" och yttrande 7 "Fastighetsägare 2".

Kontakta kommunen om åtkomst till utredningar eller undersökningar m.m. önskas.

### **14. Enter Gislaved AB (Yttrande redovisat i sin helhet)**

Enter Gislaved AB anser att det i detaljplanen för Smålandia 2.0 ska skrivas in rätt förutsättningar för etablering av verksamheter som erbjuder tillfällig vistelse/övernattnig.

Smålandia är ett attraktivt område för handel men även för resenärer på grund av sin strategiska placering i krysset av riksväg 26 och 27. Vi ser att i andra kommuner med liknande externa handelsområden så finns det alltid övernattningsmöjligheter i någon form. Därav vill vi med denna synpunkt säkerställa att kommunen i detaljplanen för Smålandia 2.0 skapar förutsättning för etablering av hotell, motell eller liknande övernattningsmöjligheter och komplement till dessa.

#### Kommentar:

Kommunen anser att etablering av övernattningsmöjligheter inom planområdet är möjlig med villkor på vissa begränsningar. På plankartan har användningsbestämmelse, O<sub>1</sub> (Hotell) lagts till. Hänsyn till säkerhetsavstånd och skyddsåtgärder vid eventuella olyckor med transport av farligt gods på väg 26 har tagits.

### **15. Kommunstyrelsen (Yttrandet har sammanfattats)**

Detaljplaneförslaget följer till största delen den översiktliga planeringens föreslagna inriktning för markanvändningen. Ett mindre område i anslutning till Norra Nissastigen planläggs med bestämmelserna H och C för handel och centrum, pekas i den fördjupade översiktsplanen ut för sammanhängande bostadsbebyggelse. Enstaka handels- och servicefunktioner kan dock ingå i ett sådant område men omgivningspåverkan på befintlig bebyggelse bör beaktas.

I planarbetet har omfattande utredningsarbeten angående buller, naturvård, markförhållanden, dagvatten, mm gjorts. Under planarbetets gång har planens utformning förändrats vilket medför att vissa utredningar hänvisar till förhållanden som inte helt stämmer överens med det slutliga samrådsförslaget. En förändring av BTA medför förändrade förutsättningar som exempelvis trafikalstring, buller, skuggning på omgivande bebyggelse som bör beaktas i utredningar inför granskning.

I förslaget till antagandehandling av den fördjupade översiktsplanen för Gislaved- Anderstorp anges i riktlinjerna att byggnadshöjd för bostäder ska begränsas till högst fyra våningars höjd. I förslaget till detaljplan anges i ett område en byggnadshöjd som motsvarar åtta våningar. En sådan avvikelse ger avsevärt större omgivningspåverkan.

Planförslaget möjliggör placering av en återvinningsstation på två ställen i planområdet där kvartersmark för handel, H, kompletterats med beteckningen tekniska anläggningar, E. I det fortsatta planarbetet bör det övervägas om användningen behöver preciseras ytterligare och om det är lämpligt att återvinningsstation lokaliseras på mark som i förlängningen inte kommer att vara i kommunens ägo.

Det bör också tydliggöras i planbeskrivningen vem som ansvarar för de ledningar som behöver flyttas som en konsekvens av planens genomförande.

I planförslaget föreslås att mark som i befintlig detaljplan för nuvarande Smålandia utgörs av kvartersmark för handel ska ändras till allmän platsmark med beteckningen natur. Markområdet utgörs av prickmark som gränsar till vägområdet för väg 26. Avsikten är att få ett enhetligt kommunalt ansvar för skötsel av området. Denna förändring bör i det fortsatta planarbetet utredas noga så att den inte medför oönskade kommunalekonomiska konsekvenser.

#### Kommentar:

Angående att mindre del av området planläggs med bestämmelserna H och C för handel och centrum i anslutning till Norra Nissastigen, är avsikten att ge denna mark lite bredare användningsmöjlighet för att öka platsens attraktivitet. Men omfattningen av markanvändning behöver begränsas med hänsyn till omgivningen. Exempelvis bedöms användningen för kontor, gym, små butiker samt lättare form av hälsovård m.m. vara möjlig.

Efter samrådstiden har de relaterade undersökningarna uppdaterats. Justeringen av planförslaget gjordes utifrån de kompletterade underlagen.

I det justerade planförslaget har maximal byggnadshöjd för nya bostäder sänkts till 6 våningar. Hänsyn till omgivningspåverkan på befintlig bebyggelse (placering av byggnader, skuggning och insyn m.m.) har tagits. Planförslaget bedöms inte ge betydande olägenhet för närboende och att acceptabla livsmiljöer kan skapas.

I det justerade planförslaget möjliggörs placering av återvinningsstation inom hela handelsområden. Utifrån en lagförändring som skett 2024 kommer återvinningsstationer som finns i Gislaveds kommun att drivas av SÅM (Samverkan Återvinning Miljö).

I planbeskrivningen på sidan 61 underrubriken, "Tekniska frågor" har texten kring ansvarsfördelningen för de ledningar som behöver flyttas förtydliggjorts. Eventuella kostnader vid planens genomförande så som flyttningar, skador eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören. När ledningsägare saknar rättigheter för sin ledning ska ledningsägaren stå för flyttkostnaden. I samband med genomförande av planen behöver de befintliga fjärrvärmeledningarna ledas om. Då det inte finns något avtal eller överenskommelse för befintliga ledningar mellan kommunen och ledningshavaren (Gislaved Energi AB) bekostas normalt flyttning av ledningarna av ledningshavaren. Frågan löses mellan parterna. För nya ledningar som kommer att anläggas i kommunal mark kommer samarbetsavtal och generellt markavtal att tecknas mellan de två parterna.

Bredden på det naturområdet längs väg 26 har ökat med tanke på att inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka negativt på trafiksäkerheten placeras inom detta område, samt för att säkerställa lämplig hantering av dagvatten. Ytorna kommer att skötas med kommunalt huvudmannaskap och det bedöms att någon form av oönskade ekonomiska konsekvenser inte kan tillkomma från den här ändringen. Den norra delen av tidigare föreslagna naturmark utmed väg 26 vid samråd har tagits bort från granskningsförslaget.

## **15. Socialnämnden (Yttrande redovisat i sin helhet)**

Utifrån socialnämndens grunduppdrag har följande identifierats som är viktigt att ta hänsyn till. Utöver dessa synpunkter har socialnämnden inget att invända på detaljplanen.

### Tillgänglighet

Inom området är det viktigt att beakta tillgängligheten för alla till byggnader, på platsmark och kvartersmark. Området anpassas så att det är tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Anpassa miljön för att enkelt kunna angöra parkering och entréer till butiker, restauranger och bostäder oavsett om man förflyttar sig till fots, med hjälpmedel eller med transportmedel som cykel eller bil.

### Trygghet och säkerhet

Det är viktigt att skapa platser som upplevs trygga och säkra. Bland annat genom att bygga bort undanskymda platser som kan upplevas otrygga.

Med god tillgängligheten till, från och inom området för såväl gående, cyklister som för bilister kan det skapas en attraktiv stadsmiljö som upplevs trygg och säker. Genom ökad tillgänglighet och trivsel i området ökar möjligheterna till att människor rör sig mer frekvent i området och på så sätt kunna öka upplevelsen om att platsen känns trygg och säker.

### Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar i området stimulerar till rörelse. Att skapa förutsättningar för att man på ett naturligt sätt kan förflytta sig till fots eller med cykel är viktigt utifrån ett folkhälsoperspektiv. Och att där det är möjligt kunna välja bort att transportera sig med bil till förmån för att kunna förflytta sig till fots eller med cykel. Med fler gång- och cykelvägar är det viktigt att skapa trafiksäkra överfarter och passager där fordon, cyklister och gångtrafikanter möts.

En annan aspekt att beakta med fler gång- och cykelvägar är att det finns tillgång till utrymmen för att parkera cyklar på ett säkert sätt.

### Kollektivtrafik

Då det inom planområdet planeras för fler bostäder och ett större handelsområde än vad som finns idag bör möjligheten till att kunna åka kollektivt ses över genom att utöka antalet busshållplatser samt att se över antalet turer.

### Övriga synpunkter

Då det inom planområdet planeras för fler bostäder är det viktigt att ta i beaktande att skapa förutsättningar för olika typer av boendeformer anpassade för olika målgrupper.

Med attraktiva utemiljöer och grönytor skapas förutsättningar som uppmuntrar till rörelse, rekreation och gemenskap. Detta är sådant som kan bidra till trivsel, god folkhälsa och motverka utanförskap.

### Kommentar:

*Utifrån Socialnämndens synpunkter har texter kompletterats i planbeskrivningen.*

*Det föreslagna bostadsområdet som betecknas på plankartan med B är avsedd i första hand för flerbostadshus men det kan även innefatta LSS-boende (Bostad med särskild service för vuxna enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade), HVB-hem (Hem för vård och boende) samt trygghetsboende eller seniorboende som kommunen har ansvar för.*

*Detaljplan reglerar inte hur allmän platsmark utformas, men ett gestaltungsprogram för denna detaljplan är framtaget för att ge råd och vägledning gällande materialval och utformning av de offentliga ytor vid ett genomförande av detaljplanen.*

## **Övrigt**

- Bygg- och miljönämnden Gislaved-Tranemo har lämnat en synpunkt att planförslaget skulle kunna kompletteras med ett gestaltungsprogram med rekommendationer om öppna dagvattenlösningar, så långt som det är möjligt, med tanke på klimatförändringarna.

### Kommentar:

*Utifrån Bygg- och miljönämndens synpunkt har planförslaget kompletterats med ett gestaltungsprogram med tanke på att beskriva kommunens ambition gällande utformning av kvartersmark och offentliga ytor vid genom-*



*förande av detaljplanen. Kommunens ambition är att handelsområdet ska uppfattas som attraktivt, trivsamt och grönskande samt att de miljöer som skapas är långsiktigt hållbara. Programmet ska läsas ihop med detaljplanen och användas som ett vägledande dokument vid försäljning och exploatering av kvartersmark.*

- Luftfartsverket (LFV) har blivit tillfrågade och har lämnat synpunkter (2023-06-20).

### **Sammanfattning av förändringar efter samrådstiden**

- Tidigare föreslagna naturmark utmed väg 26 (väster om nuvarande Smålandia handelsområdet) har tagits bort från plankartan.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för nya bostäder har sänkts till 20 meter motsvarande sex våningars höjd.
- På plankartan har ytterligare markanvändningar, O<sub>1</sub> (Hotell), O<sub>2</sub> (Konferensanläggning) och K (Kontor) lagts till inom ytan för handelsändamål (H).
- Placeringen av återvinningsstationen med beteckningen E<sub>2</sub> har möjliggjorts inom hela handelsområdet.
- Ytan för naturmarken mellan de två handelsområdena har ökats.
- Bredden på gatuområde för den nya lokalgatan har ökats.
- Vägsträckning för den nya lokalgatan har justerats i norra delen. Befintliga byggrätter utmed ny lokalgata inom befintliga Smålandia har reglerats med "prickmark" utifrån trafiksäkerhetsaspekter.
- Ytan för cirkulationsplats vid korsningen av Norra Nissastigen har minskats.
- Kommunen har tagits fram ett gestaltungsprogram som hör till detaljplanen.
- Kommunen har tagits fram namnförslag till nya kvarter och gator inom planområdet.

Gislaved 2024-08-14

Seigo Oguni  
Planarkitekt

Sven Hedlund  
Stadsarkitekt