



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

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Antagandehandling

Upprättad juni 2025, reviderad februari 2026

Standardförfarande

Beslutsprotokoll –

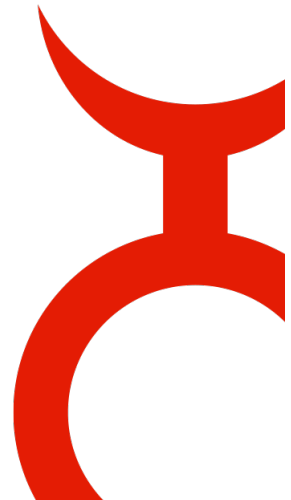
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Aktnummer: PLAN.2024.4

Påbörjad 2024-08-26

Antagande 2026-02-23

Laga kraft –



Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planchef Vigan Oruci, planarkitekt Julia Isberg och 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.

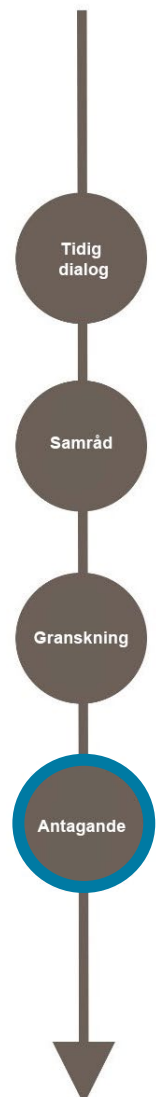
SAMRÅD Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Bygg- och miljöutskottet Gislaved, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på 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	14
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	15
Vattenskyddsområde.....	15
Strandskydd.....	15
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	17
Natur	17
Geotekniska förhållanden	18
Vattenområden.....	19
Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö.	21
Bebyggelse	22
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning.....	28
7. Miljö, hälsa och säkerhet.....	37
Miljökvalitetsnormer	37
Översvämningsrisker.....	39
Förorenad mark	41
Brand- och explosionsrisk.....	42

Farligt gods	43
8. Genomförandefrågor	47
Huvudmannaskap	47
Mark- och utrymmesförvärv.....	47
Fastighetsrättsliga frågor.....	47
Tekniska frågor.....	51
Ekonomiska frågor.....	52
Organisatoriska frågor	53
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande	57
Miljö- och hälsoaspekter	57
Jämlikhet.....	57
Säkerhetsaspekter	58
Barnperspektiv.....	58
10. Motiv till detaljplanens regleringar.....	59

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. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Granskningsutlåtande

Sammanställning och svar på skriftliga synpunkter som kommit in till kommunen i samband med detaljplanens granskningstid.

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.

Kompletterande PM gällande geoteknik

C3S Miljöteknik har i februari 2026 lämnat ett kompletterande PM till tidigare genomförd geoteknisk utredning. Utlåtandet innehåller information om markens lämplighet utifrån risk för skred då delar av planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Informationen bygger på genomförda provtagningar och redovisar vilka konsekvenser som kan ske vid tillåten byggrätt inom aktsamhetsområdet. Utlåtandet innehåller ett tydligare ställningstagande gällande risker kopplat till byggrätter inom aktsamhetsområdet.

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 miljö kvalitetsnormerna för Nissan negativt.

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

Utredningen är framtagen av Gislaveds kommun, 2025-05-16 och uppdaterad 2025-10-17

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 kollektivtrafiknätet nås via hållplats vid Smålandia, ca 500 meter bort.

Exploateringen beräknas generera en trafikmängd på cirka 4 300 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 Biltemas infart anläggs.

Den uppdaterade versionen av utredningen visar att en del av den tillkommande trafiken (30 %) bedöms utgöras av kedjeresor, vilket innebär att en del av trafiken redan finns i trafiksystemet kopplat till andra målpunkter, exempelvis Smålandia.

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 Biltema, 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.

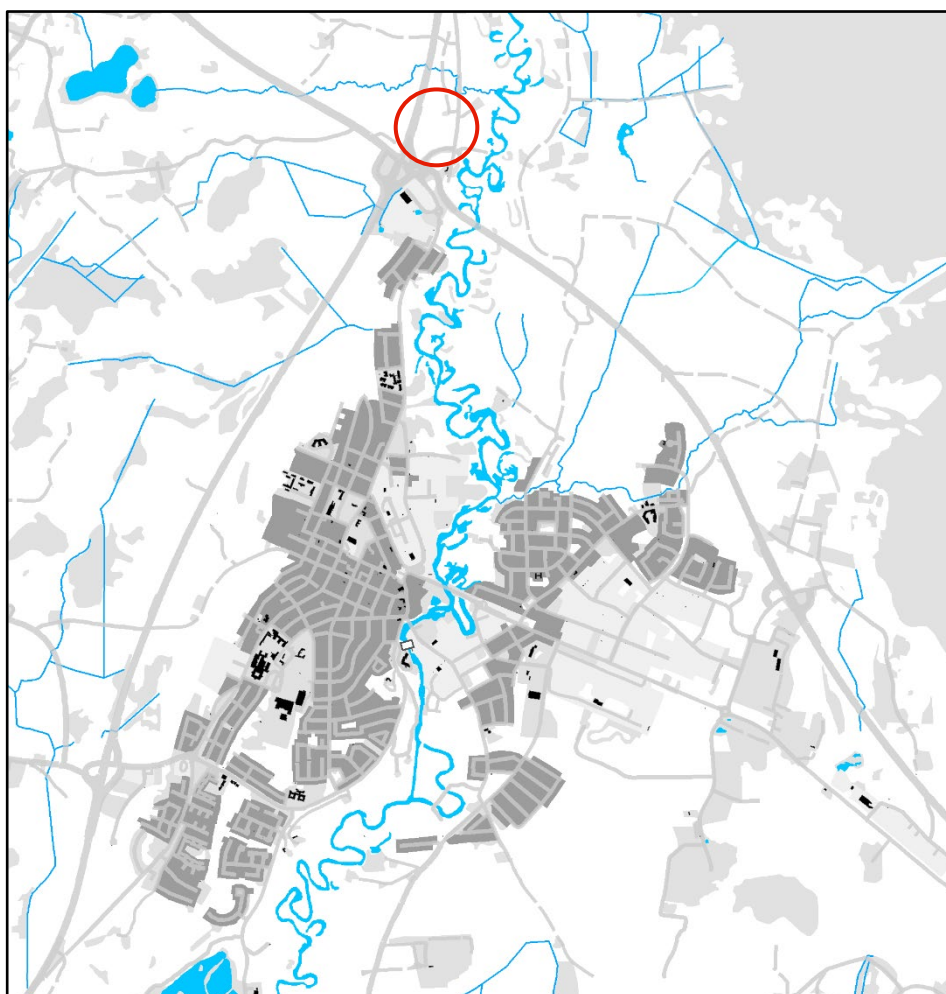
Detaljplan för del av fastigheten Signelsö 1:25 m.fl., i Gislaved



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 cirkulationsplatsen vid Trafikplats Norra. I väster avgränsas området av riksväg 26 och i öster av enskild väg.

Planområdet består av delar av den enskilda vägen samt produktionsskog.

Detaljplanen föranleds av ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Biltéma 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 Biltémabutik 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. Biltéma 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 enskild väg från 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, lokalvägar 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 buffertzon om cirka 100 meter från ån upprättats.

Trafikkommunikation

I anslutning till planområdet sträcker sig riksväg 26 (RV) och riksväg 27 (RV) som båda är klassade som riksintresse för kommunikation. RV 26 går längs planområdets västra gräns och förbinder Gislaved med Halmstad i söder och Jönköping via riksväg 40 i norr. Vägen ingår även i stråket Inlandsvägen syd. På RV 26 är arbetspendlingen stor och trafikmängden är störst kring Gislaved samt sträckan mellan Gislaved och Smålandsstenar. För RV 26 gäller en byggnadsfri zon om 30 meter från vägområdets kant.

RV 27 sträcker sig söder om planområdet och är ett viktigt stråk i öst-/västlig riktning. Vägen förbinder Gislaved med Borås och Göteborg i nordväst samt Värnamo och Växjö i sydöst.

Både RV 26 och RV 27 utgör viktiga förbindelser för både regional och nationell trafik och spelar en central roll för tillgängligheten till och från planområdet.

Konsekvenser

RV 26 och RV 27 möts via cirkulationsplatsen vid Trafikplats Norra och blir en viktig punkt i det regionala transportnätet. Planområdet som ansluts till cirkulationsplatsen behöver därför ha en rätt dimensionerad anslutningspunkt mellan det kommunala och statliga vägnätet för att köbildning inte ska uppstå på riksvägarna. En projektering av anslutningspunkten tas fram under detaljplaneprocessen. Denna projektering tillsammans med framtagna trafikutredningar ska visa att den trafik som uppstår vid utbyggt detaljplaneområde inte ska ha någon negativ konsekvens för cirkulationsplatsen eller vidare ut på de statliga vägarna klassade som riksintresse för kommunikation. En mer detaljerad beskrivning av trafikflöden och trafikallsträng finns i kapitlet *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*, avsnitt *Gator och trafik*.

Nissan som utpekats som riksintresse för Naturvård påverkas inte negativt av detaljplanen. Regleringar i detaljplanen säkerställer att dagvattenhantering och avrinning sker på ett lämpligt sätt så att vatten fördröjs och renas innan det når Nissan. På så vis försämrats inte vattenkvaliteten i vattendraget då föroreningar inte når vattendraget.

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

RV 26 och RV 27 som möts genom cirkulationsplatsen vid Trafikplats Norra är viktiga vägar 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 intressena.

Det är viktigt att regleringar görs i detaljplanen så att vattenkvaliteten i Nissan inte påverkas negativt av detaljplanen. Försämrade vattenkvalitet i Nissan inom Gislaveds kommun påverkar nedströms liggande kommuner dit föroreningar och dålig vattenkvalitet kan dras med. För att skydda Nissans vattenkvalitet tas särskild hänsyn 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.



Bilden visar gräns för strandskyddslinje (blå linje) och inom dessa områden upphävs strandskyddet genom egenskapsbestämmelse "a1 – Strandskyddet är upphävt". Planområdet är markerat med röstreckad linje.

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. Området där strandskydd upphävs regleras med egenskapsbestämmelse "a1 – Strandskyddet är upphävt" och avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

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 i anspråktaget och därmed inte längre uppfyller strandskyddets syften. Upphävandet av strandskyddet i detaljplanen stöds av miljöbalken (7 kap. 18e § 1 p), som anger att: "Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får det beaktas 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 Sångbäck, 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 +167,6 meter i väst till +160,5 meter i öst. 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. Då planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart har provtagningspunkterna inom detta område beaktats särskilt genom ett kompletterande PM till den geotekniska utredningen. Provpunkter i planområdets nordvästra del visar på siltig sand som skulle kunna vara erosionskänslig om den schaktas fram. Provtagningen visar dock att den siltiga sanden är fast lagrad. Byggnation anses lämplig och ämnas även genomföras med höjning av mark varvid det erosionskänsliga materialet längre ner i marken skyddas än mer mot erosion. Det konstateras att nuvarande förhållande eller byggnadstekniska åtgärder inte leder till någon ökad risk för sättningar eller stabilitetsbrott och skredrisken anses vara acceptabel.

I planområdets södra delar tillåts även byggrätter inom utpekad aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart då provtagning visar att inga erosionskänsliga jordar har påträffats. Vid beredning och sänkning av mark finns det snarare risk för morän och berg i schakterna. Bedömningen görs att det finns en låg risk för erosion och stabilitetsbrott i både befintliga och eventuella nya slänter.

Inom aktsamhetsområdet för skred i finkornig jordart löper även en slänt mot väg 26 samt en avfartsramp till väg 26. I det kompletterande PM:et belyses det att jordarter i dessa slänter består av morän och överblivet krossmaterial från sprängning. Krossmaterial från sprängning visar på att sprängning krävts för rampen vilket stämmer överens med utförda provtagningar som visar på ytligt berg 1-1,5 m under markytan. Slänten anses därför inte vara erosionskänslig.

Sammantaget visar utredningen på att det endast finnas en acceptabel och låg risk för erosion och skred inom aktsamhetsområdet utifrån tillåtna byggrätter och byggnation i samband med genomförande av detaljplanen.

Inom övriga planområdet bedöms även dessa geotekniska förhållanden 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.

En mindre del av planområdet ligger även inom samma typ av aktsamhetsområde som är klassat som strandnära område. Den aktuella delen för detta är endast en liten yta för planlagd gång- och cykelväg som idag är befintlig och förekommer inom en buffertzona från Nissan. Ingen risk för skred i detta strandnära aktsamhetsområde ska uppkomma utifrån detaljplanen.

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 krav på 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 trikloretin har identifierats som kritiska. Vid ett område har halter av ftalater överstigit internationellt använda riktvärden (riktvärdena är framtagna av nederländska myndigheter men används även av svenska vatteninformationssystemet VISS). 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. Vattenförekomsten Nissan: Anderstorpån – Södra Gussjö uppnår inte god ekologisk status utan är bedömd som måttlig ekologisk status. Att vattenförekomsten endast uppnår måttlig ekologisk status beror på kvalitetsfaktorn gällande fisk där konstgjorda vandringshinder som hindrar fiskar och bottenlevande djur från att röra sig fritt i vattenförekomsten påverkar vattenförekomsten negativt. 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 måttlig. 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 egenskapsbestämmelsen n_1 (– Marken är avsedd för dagvattenanläggning). Denna bestämmelse pekar ut områden som är lämpliga för att säkerställa 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

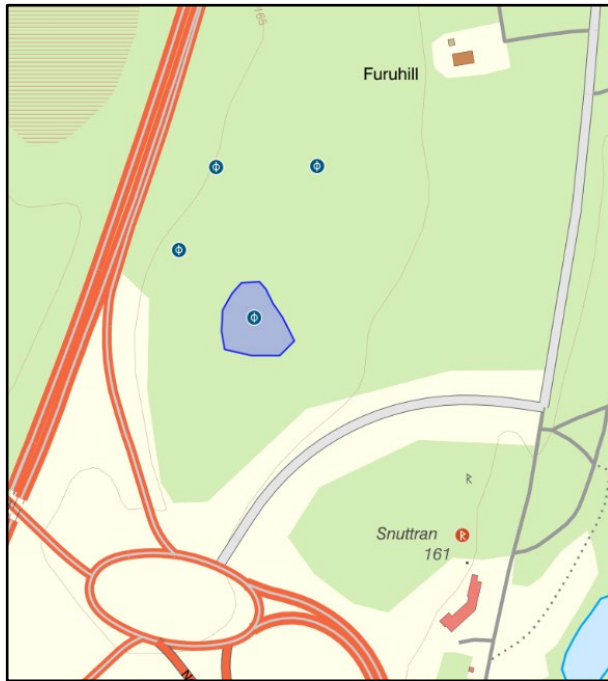
I samband med Trafikverkets tidigare planering av ny väg 27 genomförde Jönköpings läns museum en arkeologisk utredning inom del av fastigheten Signelsö 1:25. Utredningsområdet omfattade cirka 5 hektar och täcker huvudsakligen den yta som i denna detaljplan planeras bli kvartersmark för handel.

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 genomgått en 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 är registrerade som övrig kulturhistorisk lämning och inte 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 efterlikna 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 yta och med säkerhetsavstånd till riksväg 26 och riksväg 27. 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, trivsamt 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 10 600 m², kan säljas vidare och ger en byggrätt på cirka 3 200 m². Det ger en total möjlig exploateringsvolym om cirka 12 650 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.

Skyltpylonens placering och höjd regleras genom en placeringsbestämmelse (p_1) om att pylon ska placeras minst 45 m från väg

26:s och väg 27:s beläggningskant och höjdbestämmelsen (h_2 30,0) med en totalhöjd på 30 meter.

Övrig skyltning inom planområdet ska bidra till en god helhetsverkan. Elektroniska bildväxlande skyltar ska inte förekomma utefter statliga vägar då de kan innebära en stor distraktion för förarna. Sådana skyltar ska därför undvikas inom planområdet då det ligger i direkt anslutning till väg 26 och väg 27. Övriga skyltar bör placeras med avstånd från beläggningskant av statlig väg som motsvarar minst 1,5 gånger anordningens höjd av säkerhetsskäl. Placering av skyltar ska inte leda till att trafiksäkerheten påverkas negativt.

Konsekvenser

Planen möjliggör uppförande av ett nytt handelsvaruhus samt ytterligare bebyggelse inom kvartersmark. Biltemas 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.

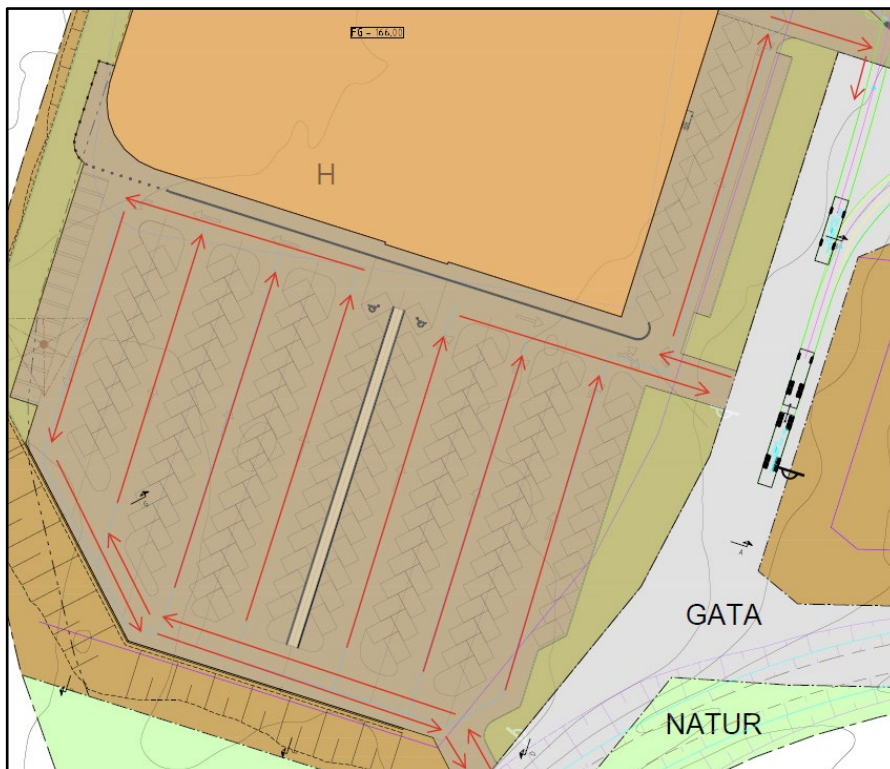
Området är idag oexploaterat och nås i dagsläget via en enskild väg. Planområdet ligger i närheten av det befintliga handelsområdet Smålandia och gränsar till cirkulationsplatsen Trafikplats Norra. Trafikutredningen visar att planområdet har ett strategiskt läge med god tillgänglighet för biltrafik,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

Biltema 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 då det bland annat sker en uppdelning av ytor för angörande av personbilar och varutransporter.

Vid den södra infarten planeras ett vänstersvängfält från den kommunala gatan in mot Biltemas parkering, vilket minskar risken för köbildning ut mot cirkulationsplatsen. Den korsning som uppstår vid den södra infarten till Biltema har analyserats för år 2045, med hjälp av CapCal. Resultatet påvisar

inga kapacitetsproblem, men för att säkerställa god framkomlighet bör ett vänstersvängfält planeras på den kommunala gatan. Med åtgärden minimeras risken för köbildning och säkerställer att det inte blir störningar på det statliga vägnätet.

Den planerade parkeringslösningen är utformad för enkelriktad trafik med två huvudsakliga körslingor. 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 norra infarten hänvisas till parkering inom den norra delen. Fordon som parkeras på östra sidan kan endast lämna området via den norra utfarten. Denna uppdelning bidrar till att fördela trafikflödet jämnt inom parkeringsområdet och på den kommunala gatan. Den valda trafiklösningen förbättrar därmed områdets interna logistik och stärker tillgängligheten till handelsområdet som helhet.



Biltemas planerade trafikföreläggning 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 trafikalstring

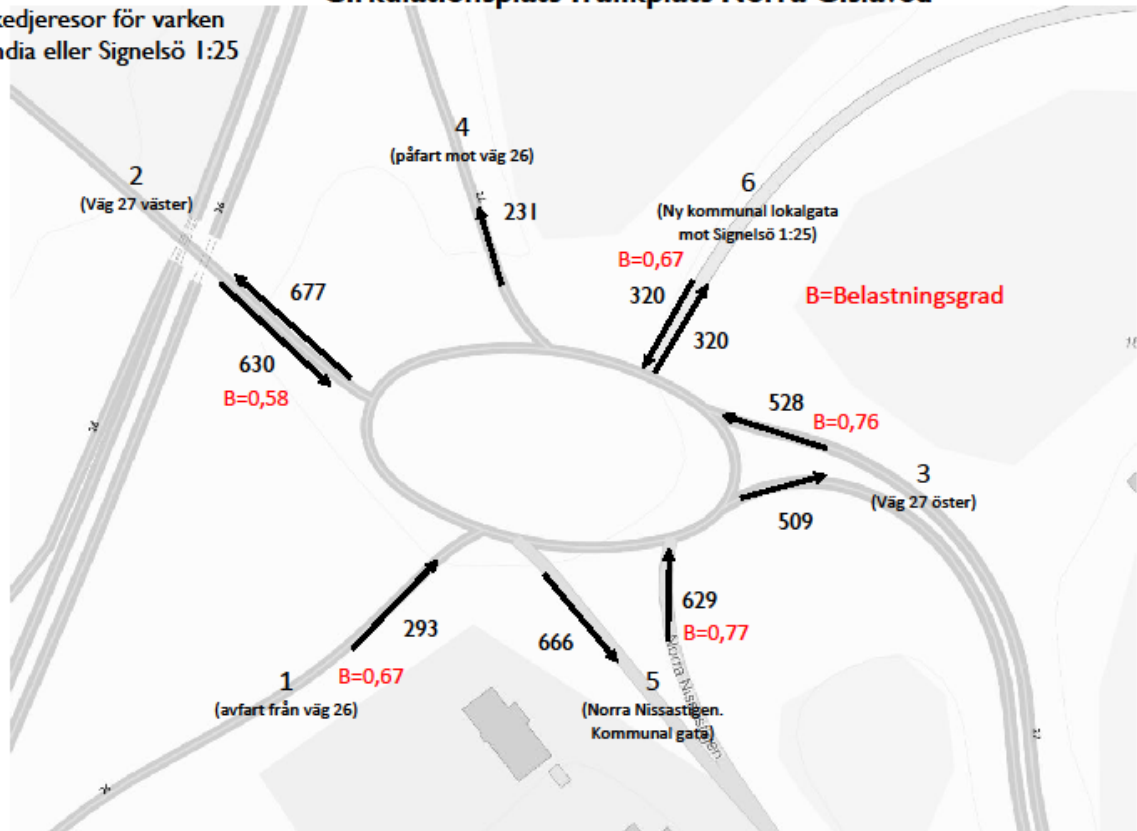
Planområdet har idag låg trafikbelastning. Genom en trafikutredning har en trafikprognos tagits fram för full utbyggnad av detaljplanen, effekter av planerat handelsområdet Smålandia 2.0 samt ett antagande om kedjeresor på det statliga vägnätet respektive den kommunala gatan Norra Nissastigen är 30 %. Beräkningen av kedjeresor grundar sig på ett antagande att hälften av besökarna besöker 2-3 butiker, och varje planerad verksamhet alstrar då inte ensam sin förväntade trafik. Det ger sammantaget att ca 30 % kan antas vara resor som inte är att betrakta som tillkommande ny trafik. 70 % av den beräknade alstringen påverkar då trafikflödet på det statliga vägnätet. Den totala trafikökningen på det statliga vägnätet bedöms bli cirka 10 %, vilket enligt utredningen inte bör kräva kapacitetshöjande åtgärder.

Enligt trafikutredningen kommer den nya handelsgatan som tillskapas inom planområdet att få en trafikmängd på cirka 4 300 fordon per dygn. Trafiken kommer att bestå av både personbilar, tung trafik och nyttotrafik. I beräkningarna ingår en prognos för framtida trafikmängder år 2045 där beräkningar visar att personbilstrafiken ökar med 0,9 % per år och tung trafik med 1,3 % per år.

Cirkulationsplatsen Trafikplats Norra har studerats utifrån flera olika scenarier och belastningsgrader har beräknats för en maxtimma efter full exploatering av både Signelsö 1:25 och handelsområdet Smålandia 2.0 år 2045. Analysen är gjord utan hänsyn till kedjeresor, vilket får representera ett "värsta scenario" för att testa cirkulationsplatsen och dess kapacitet. Enligt dessa beräkningar klarar cirkulationsplatsen det förväntade flödet för år 2045. Ingen av tillfarternas belastningsgrad överstiger 0,77 år 2045 och kölängden uppgår till högst 5,2 fordon vid den kommunala gatan Norra Nissastigen vid maxtimma år 2045. Vid beräkning av kedjeresor för Smålandia 2.0 minskar belastningsgraden.

Flöde under maxtimma 2045
Utan kedjeresor för varken
Smålandia eller Signelsö 1:25

Cirkulationsplats Trafikplats Norra Gislaved



Förväntat trafikflöde under maxtimma Trafikplats Norra år 2045 (utan kedjeresor).

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 ske så att den uppfyller Trafikverkets krav på anslutningen. En detaljprojektering för denna anslutningspunkt tas fram under detaljplaneprocessen.

Den sammanvägda trafikökningen på det statliga vägnätet bedöms vara cirka 10 %.

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 30 % av trafiken antas utgöras av kedjeresor kopplade till det befintliga handelsområdet eller annan målpunkt, vilket innebär att belastningen på väg 26 och 27 ökar i något mindre omfattning.

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 *Vägar och gators utformning* (VGU). Detaljplanen har tagit höjd för detta genom att säkerställa tillräcklig markreserv i anslutning till trafikplatsen. 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 försämras.

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 nätagare 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. Biltema 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 lokalgata anläggs. Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet och kapaciteten säkerställs vid utbyggnad.

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 Biltemas 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. 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 översvämningsszoner.

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 miljö kvalitetsnormer.

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 trafik ytor 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 utjämningsvolym har beräknats i programmet StormTac, med avrinningskoefficienter enligt Svenskt Vatten PI 10.

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

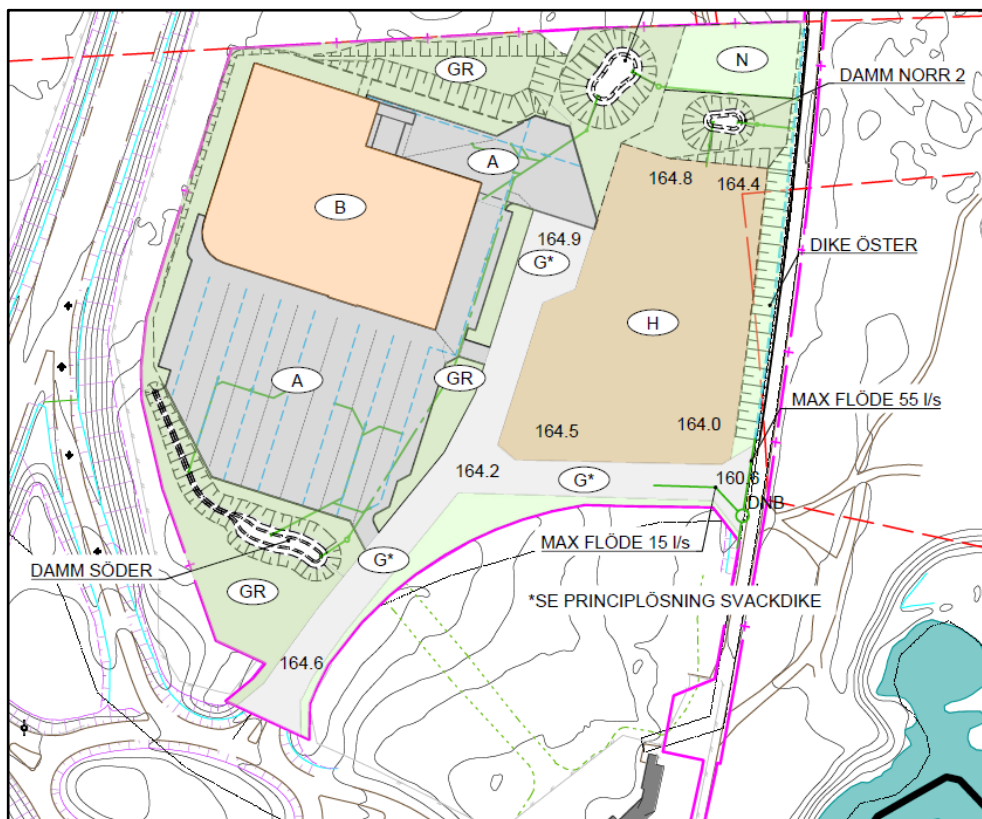
Dagvattenutredningen redovisar en principlösning för hanteringen av dagvatten inom planområdet (se figur nedan). Systemet utformas platsanpassat och följer naturliga höjdskillnader i terrängen. Hanteringen sker lokalt genom ett kombinerat system av öppna diken, fördröjningsdammar och kontrollerade utlopp. I enlighet med dagvattenutredningen ska respektive exploatör hantera sin dagvattenvolym inom den egna fastigheten genom lokala fördröjningsåtgärder. Det dimensionerande flödet får inte överskrida vad som framgår i utredningens beräkningar, och hanteringen ska följa Gislaveds kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

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.)	Utvämningsvolym (m ³)	Volym kombinerad rening/utjämning (m ³)	Max frånflöde (l/s)	Totalt 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.)	Utvämningsvolym (m ³)	Volym kombinerad rening/utjämning (m ³)	Max frånflöde (l/s)	Totalt 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 miljökvalitetsnormerna 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 markens utformande för att säkerställa att dagvattenanläggningar anordnas inom kvartersmarken. Detta görs med bestämmelsen n₁ om markens anordnande inom områden där marken är avsedd för dagvattenanläggningar. Dagvattenanläggningarna kan anordnas som dammar som föreslås i framtagna dagvattenutredning men kan även tillåta andra anläggningar som fördröjer och renar dagvattnet. Korrekt hantering av dagvatten inom kvartersmark ska följa detaljplanens regleringar men säkerställs även i bygglovsskedet där Gislaveds kommun riktlinjer för dagvatten ska följas. Inom allmän plats natur regleras det även för ett dagvattendike genom bestämmelse dike₁ för att säkerställa att ett dike enligt dagvattenutredningen anordnas. Diket tar emot dagvatten från kvartersmark och leder vidare vattnet till angiven anslutningspunkt.

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 (1:1 000), 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.

De reglerade ytorna på plankartan genom bestämmelsen n₁ för dagvattenhantering har avsatts eftersom platserna bedöms som mest lämpliga, både funktionellt och gestaltningsmässigt. Den norra ytan fungerar även som en buffertzona mellan handelsområdet och närliggande bostäder. Lösningar för dagvattenhantering kan däremot anläggas även inom andra delar av kvartersmarken om det krävs vid genomförande.

Ansvaret för byggnation och drift av dagvattenanläggningarna ligger på respektive fastighetsägare. Att dagvattenanläggningar anordnas enligt detaljplanens bestämmelser säkerställs i bygglovsskedet.

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 huvudavrinningsområdet Nissan. En mindre del av planområdet avvattnas till delavrinningsområdet Moa Sågbäck medan en större del av planområdet avvattnas till delavrinningsområde vid mätstation Nissan, nedströms Gislaved avr. Moa Sågbäck är belägen norr om planområdet och är klassat som ett regionalt värdefullt vatten med höga naturvärden och befintlig öringstam. I gällande fördjupade översiktsplan för Gislaved – Anderstorp pekas bäcken ut som ekologiskt känsligt område. Moa Sågbäck rinner österut mot Nissan. Ytvattenförekomsten för Nissan: Anderstorpån – Södra Gussjö 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 miljö kvalitetsnormerna 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 med planbestämmelsen ”n₁ – Marken är avsedd för dagvattenanläggning”. Dagvatten från planområdet styrs genom dagvattenlösningar och skyfallsvägar åt sydöst. 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 miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller.

Översvämningsrisker

Planområdet är inte beläget inom något översvämningskänsligt område enligt översvämningskarteringar från varken Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) eller kommunens översvämningskarteringar. Enligt MSB:s kartering 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

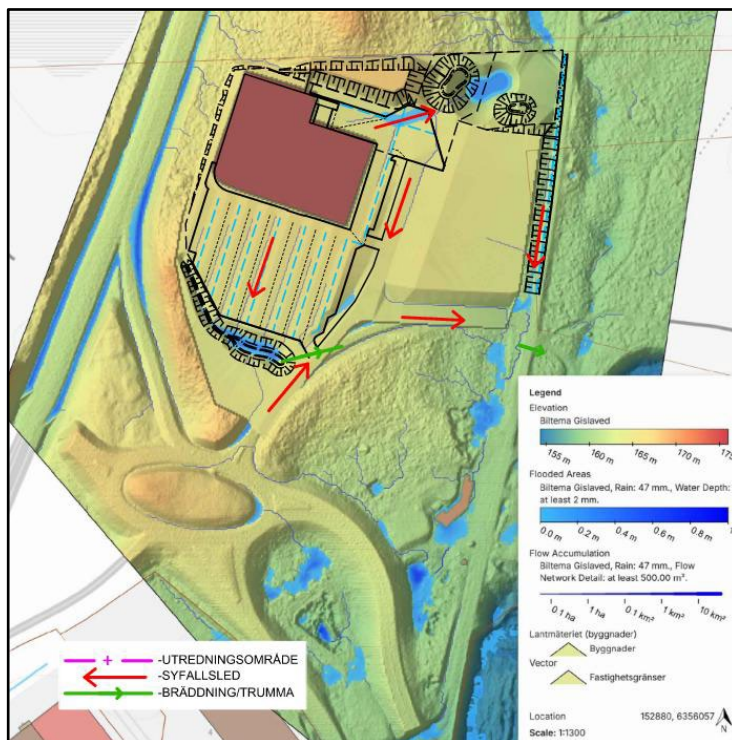
dagvatten eller skyfallsvatten som kommer från planområdet. I norr finns skogsmark med en tydlig höjdrygg som också styr vattenflöden österut, vilket bidrar till att skydda intilliggande fastigheter från eventuell påverkan.

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 n₁ – Marken är avsedd för 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 (1:1 000) 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 rinnvägar 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. Planerad bebyggelse ska även placeras så att det är möjligt att anlägga en räddningsväg runt hela byggnaden för räddningstjänstens fordon. På så vis möjliggörs korta avstånd till angreppspunkt vid en insats av räddningstjänsten.

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 Biltema) förutsätts hantera brandfarliga varor enligt gällande regelverk och med erforderliga skyddsåtgärder. Hantering av 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. De föreslagna ytorna för dagvattenanläggningar inom kvartersmark är inte avsedda 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 bebyggelse, tillåten hastighet, trafikmängd, vägkvalitet samt mängd och frekvens av farligt gods-transporter – påverkar risknivån och behovet av skyddsavstånd. Enligt vägledningen kategoriseras vägar som bebyggelse "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 vägdatabasen (NVDB) har båda vägarna en årsdygnstrafik (ÅDT) för tunga fordon på mellan 504 och 778, 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 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 bebyggelsekategorin "tätort" och vägkategorin "väg-låg" för att säkerställa god motståndskraft hos byggnader.

Vid planering av byggnation inom 150 meter från farligt gods-led, 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 EI 30 enligt planbestämmelse b_3 . 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 b_4 och b_5 .

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

säkerställt genom prickmark och icke planlagd 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 buffertzons dessutom förblir oförändrad och utanför detaljplaneområdet stärker dess funktion som barriär. En konsekvens av bevarandet av buffertzonen är att platsens "skyltläge" mot främst väg 26 är begränsad.

Genom att införa särskilda planbestämmelser om byggnaders fasadmateriell, 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 exploaterare. 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 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. Vid inlösen ska fastighetsägaren få ersättning för det

markområde som blir inlöst, detta i enlighet med 4 kap Expropriationslagen (1972:719). 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 (Gislaveds kommun)	Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark eller allmän platsmark. Del av fastigheten var tidigare under detaljplaneprocessen privatägd men kommunen har nu förvärvat marken för allmän plats och kvartersmark inom planområdet. Kommunen har bekostat 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

Då gemensamhetsanläggningens omfattning minskar som en följd av detaljplanens genomförande krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen (ga). Det krävs även en omfördelning/minskning av de upplåtna områdena. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter

som deltar i ga:n om det uppkommer en negativ konsekvens gällande ökat eller minskat värde eller funktion av gemensamhetsanläggningen. Kommunen ansvarar för att ansöka och bekosta en omprövning av Norra Mo ga:5.

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 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 första hand genom markupplåtelseavtal eller andra civilrättsliga överenskommelser. I undantagsfall kan det bli aktuellt med ledningsrätt.

Befintliga servitut och andra särskilda rättigheter redovisas i fastighetsförteckningen. Ansvaret för att säkerställa rätt till befintliga och nya ledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Sådan rättighet kan tryggas genom markupplåtelseavtal, avtalsservitut eller liknande 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.

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt för vatten till förmån för kommunen. Ledningsrätten ligger inom allmän plats – gata och kommer inte påverkas eller behöva omprövas på grund av detaljplanen.

Eventuell omförhandling eller flytt av ledning utan gällande rättighet ska i första hand lösas mellan ledningshavaren och berörd fastighetsägare. Om en ledning saknar rättighet 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 ytor lämpliga för dagvattenanläggningar. 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. God dagvattenhantering säkerställs inom respektive fastighet i bygglovsskedet.

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. Kommunen ansvarar även för att anlägga dike i planområdets östra naturmark för att säkerställa omhändertagande av dagvatten på kommunal mark.

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

Övriga ledningar

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

Ledningsdragningar ska anpassas till den planerade bebyggelsens struktur och samordnas med övrig infrastruktur för att uppnå en effektiv och hållbar teknisk försörjning. Eventuella justeringar hanteras i projekterings- och genomförandeskedet, i dialog mellan kommunen, exploatörer och ledningsföretag. Skanova (Telia Company) AB har ledningar inom planområdet. Vid ändring eller flytt av befintliga ledningar inom kommunal mark regleras kostnaderna kring åtgärden enligt gällande avtal mellan kommun och ledningsägaren.

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 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 lantmåteriförrättningar 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. Detaljplanen var ute på samråd 23 juni 2025 – 1 september 2025. Granskningstiden pågick mellan den 22 december 2025 – 11 januari 2026. Detaljplanen förväntas antas första kvartalet 2026.

Avtal

Planavtal

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.

Bevakningsavtal

Inför antagandet av detaljplanen ska ett bevakningsavtal tecknas mellan Gislaveds kommun och Trafikverket. Bevakningsavtalet reglerar bevakningen av utbyggnaden av anslutningspunkten mellan Trafikverkets vägar vid cirkulationsplatsen vid Trafikplats Norra och den kommunala gatan som ansluter in i planområdet. Bevakningsavtalet bygger på den projektering som tas fram under detaljplaneprocessen.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal finns tecknat mellan Gislaveds kommun och Biltema Real Estate Sweden AB. Avtalets innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med stöd av ett markanvisningsavtal beskrivs nedan.

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. Det ungefärliga området som omfattas av markanvisningsavtalet redovisas i kartan nedan. När detaljplanen fått laga kraft ska kommun och exploatör teckna ett separat marköverlåtelseavtal som reglerar exakt utbredning av mark som överläts till exploatör.

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.



Området med röd skraffering på kartan visar det ungefärliga området som omfattas av markanvisningsavtalet

Exploatören ska, enligt avtal, upplåta verksamhet i form av Biltemabutik eller annan passande verksamhet inom området. Exploator ska vara införstådd med de föreskrifter som respektive myndighet tillämpar i samband med bygglov. Eventuella utredningar som krävs för anläggningen ska tas fram och bekostas av exploatören.

Utöver eventuella utredningskostnader bekostar exploatören detaljplanen enligt ett separat planavtal mellan exploatören och Samhällsutvecklingsnämnden i Gislaveds kommun. Utredningar ska överlämnas till kommunen utan särskild ersättning. Exploatören står även för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Exploatören betalar VA-anläggningsavgift samt framtida kostnader som omläggningar av ledningar, VA, el och tele som krävs för att byggnation och bruk av anläggningen. Vid bygglov betalar exploatören bygglovsavgift enligt gällande taxa till kommunen.

När detaljplanen fått laga kraft upprättas ett separat marköverlåtelseavtal där kostnadsfördelningen för marken redovisas. Följande lantmåteriförrättning betalas av exploator.

Markanvisningen är tidsbegränsad till två år från det datum avtalet undertecknades. Förlängning av markanvisningsavtalet kan förlängas om exempelvis detaljplanen överklagas, undersökningar krävs för detaljplanen, kommunens handläggning fördröjer planprocessen eller om exploatören anger sakliga skäl för en förlängning. Kommunen kan även återta markanvisningen om exploatören inte sökt bygglov inom 12 månader från

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

Konsekvenser

Genom markanvisningsavtalet är exploatören ansvarig för att bekosta eventuella utredningar och detaljerade undersökningar som är direkt kopplade till byggnation inom exploateringsområdet. Exploatören ska även ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom det anvisade exploateringsområdet. VA-anläggningsavgift betalas av exploatören. Eventuella omläggningar av ledningar gällande VA, energi, och kommunikation som krävs för att exploateringsområdet ska kunna bebyggas bekostas av exploatören.

Markanvisningsavtalet följs upp av ett separat marköverlåtelseavtal gällande det anvisade exploateringsområdet för exploatören. Genom marköverlåtelsen och regleringarna i markanvisningsavtalet ansvarar exploatören för alla kostnader i samband med genomförandet av detaljplan i anvisat område.

Om det uppstår en tvist gällande tolkningen av markanvisningsavtalet ska det avgöras av allmän domstol. Kommunen får återta markanvisningen om det är uppenbart att exploatören inte avser bebygga området. I det fall markanvisningen återtas av kommunen eller markanvisningsavtalet upphör äger exploatören ingen rätt till ersättning för skador eller nedlagda kostnader. Kommunen kan gå ut med ett nytt anbudsförfarande där intressenter får lämna förslag på möjlig byggnation inom exploateringsområdet. Genom en urvalsprocess kan kommunen sedan välja en ny exploatör bland inkomna förslag. Om planarbetet avbryts på grund av beslut av kommunen under planprocessen ger det inte exploatören någon ny rätt till ny markanvisning från kommunen.

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.

10. Motiv till detaljplanens regleringar

Plankartan är upprättad efter Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Planen följer även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8, dessa ska tillämpas inför detaljplanens antagandeskede.

Användning av allmän plats

GATA – Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Reglerad användning säkerställer gatumark med anslutning från planområdet till cirkulationsplatsen vid Trafikplats Norra.

NATUR – Natur

Användningen ”natur” ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Användningen säkerställer grönområde inom planområdet för hantering av dagvatten.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Användningen ”gång- och cykelväg” innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Det kan handla om separata gång- och cykelvägar. Användningen kan också användas för gång- och cykelbanor längs med gator eller vägar. Regleringen säkerställer att gång- och cykelväg finns inom planområdet och uppfyller detaljplanens syfte om att koppla samman planområdet med befintliga handelsområdet Smålandia söder om planområdet.

VÄG – Väg

Användningen ”väg” bör medge god framkomlighet för fordonstrafik och används för stråk som ingår i det sammanhängande huvudtrafiknätet. Väg används främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. Staten är ofta väghållare. Det handlar till exempel om infarts- och genomfartsvägar. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. Inom detaljplanen regleras användningen i del av anslutningen till Trafikplats Norra enligt vägområdet för väg 27.

Användning av kvartersmark

H – Detaljhandel

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel, sällanköpshandel och tjänster. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus. I användningen ingår, förutom butiksytan, även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats:

Minsta lutning är 1:1 000.

Regleringen om minsta lutning säkerställer att mark lutar åt önskat håll för att säkerställa avrinning till utpekad lågpunkt. Regleringen om en minsta lutning på en promille (1:1000) säkerställer att skyfallsvattnet leds bort och är viktig för att undvika olägenheter och risker för byggnader samt för människors hälsa och säkerhet. *Lagstöd: 4 kap 10 § PBL, 4 kap 12 § PBL.*

dike₁ – Dike för omhändertagande av dagvatten ska anordnas.

Bestämmelsen reglerar att dike för omhändertagande av dagvatten ska finnas inom allmän plats natur. *Lagstöd: 4 kap 10 § PBL, 4 kap 12 § PBL.*

Upphävande av strandskydd:

a₁ – Strandskyddet är upphävt. (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns).

Upphävande av strandskydd är en bestämmelse som anger var strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. *Lagstöd 4 kap 17 § PBL.*

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande:

Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen om att mark inte får förses med byggnad regleras på kvartersmark längs all gatumark inom planområdet. På så vis säkerställs det att hänsyn tas till behovet av en god trafikmiljö. Regleringen syftar även till att säkerställa en obebyggd yta i planområdets norra del för att skapa ett hänsynsavstånd till bebyggelse norr om planområdet. Inom samma yta kan även lämpliga åtgärder för dagvattenhantering lösas. *Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.*

Höjd på byggnadsverk:

h_1 12,0 – Högsta nockhöjd är 12,0 meter.

Bestämmelsen om att högsta nockhöjd är 12 meter reglerar bebyggelsens höjd inom egenskapsytorna. Syftet är att säkerställa lämpliga byggnadshöjder som både tar hänsyn till landskapsbilden och möjliggör för etablering av handelsändamål. *Lagstöd: 2 kap 6 § PBL, 4 kap 16 § PBL.*

h_2 30,0 – Högsta totalhöjd på pylon är 30,0 meter.

Bestämmelsen om högsta totalhöjd på pylon är 30 meter regleras för att endast inom reglerat egenskapsområdet tillåta en pylon med en skylt på 30 meter. Genom att bestämmelsen endast tillåts inom utpekat egenskapsområde säkerställs en harmoniska landskapsbild i resten av planområdet men även för omgivande områden. *Lagstöd: 2 kap 6 § PBL, 4 kap 16 § PBL.*

Utnyttjandegrad:

e_1 30,0 – Största byggnadsarea är 30,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen om utnyttjandegrad reglerar exploateringsens största omfattning inom fastighetsarean inom användningsområdet.

Utnyttjandegraden tydliggör för fastighetsägaren hur mycket som får byggas inom den egna fastigheten. En reglerad utnyttjandegrad säkerställer bland annat att stads- och landskapsbilden blir harmoniserad utan alltför omfattande exploatering och att dagvattenhantering kan säkras inom planområdet. *Lagstöd: 2 kap 6 § PBL, 4 kap 11 § PBL.*

Utförande:

b₁ – Friskluftsintag ska placeras så högt som möjligt på motsatt sida av väg 26 och väg 27, alternativt på byggnadstak.

Regleringen om utförande säkerställer byggnaders utformning för att människors liv och hälsa inte ska påverkas negativt vid olyckor eller risker som kan uppkomma vid transporter för farligt gods längs riksväg 26 och riksväg 27. *Lagstöd: 2 kap 6 § PBL, 4 kap 16 § PBL.*

b₂ – Friskluftsintag ska placerad så högt som möjligt på motsatt sida av väg 27, alternativt på byggnadstak.

Regleringen om utförande säkerställer byggnaders utformning för att människors liv och hälsa inte ska påverkas negativt vid olyckor eller risker som kan uppkomma vid transporter för farligt gods längs riksväg 26 och riksväg 27. *Lagstöd: 2 kap 6 § PBL, 4 kap 16 § PBL.*

b₃ – Ytterväggar inklusive dörrar och fönster mot väg 26 ska utföras i obrännbart material och i lägst brandteknisk klass EI 30.

Regleringen om utförande säkerställer byggnaders utformning för att människors liv och hälsa inte ska påverkas negativt vid olyckor eller risker som kan uppkomma vid transporter för farligt gods längs riksväg 26 och riksväg 27. *Lagstöd: 2 kap 6 § PBL, 4 kap 16 § PBL.*

b₄ – Minst en utrymningsväg som inte vetter mot väg 26 eller väg 27 ska finnas.

Regleringen om utförande säkerställer byggnaders utformning för att människors liv och hälsa inte ska påverkas negativt vid olyckor eller risker som kan uppkomma vid transporter för farligt gods längs riksväg 26 och riksväg 27. *Lagstöd: 2 kap 6 § PBL, 4 kap 16 § PBL.*

b₅ – Minst en utrymningsväg som inte vetter mot väg 27 ska finnas.

Regleringen om utförande säkerställer byggnaders utformning för att människors liv och hälsa inte ska påverkas negativt vid olyckor eller risker som kan uppkomma vid transporter för farligt gods längs riksväg 26 och riksväg 27. *Lagstöd: 2 kap 6 § PBL, 4 kap 16 § PBL.*

Markens anordnande och vegetation

n_1 – Marken är avsedd för dagvattenanläggning. (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns).

Bestämmelsen syftar till att säkerställa god dagvattenhantering inom planområdet. Med regleringen fördröjs dagvatten inom kvartersmarken innan det leds vidare till kommunala dagvattenanläggningar. Kapaciteten för dagvattenanläggningen ska följa framtagna dagvattenutredning. *Lagstöd: 2 kap 5 § PBL, 4 kap 12 § PBL.*

Placering

p_1 – Pylon ska placeras minst 45 meter från väg 26:s och väg 27:s beläggningsskant.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckligt hänsynsavstånd mellan skyltpylon och Väg 26. *Lagstöd: 2 kap 5 § PBL, 4 kap 16 § PBL.*

Stängsel, utfart och annan utgång:

Utfartsförbud.

Bestämmelsen reglerar var utfart eller annan utgång får eller inte får anordnas mot allmän plats. Regleringen syftar till att skapa en trafiksäker miljö. *Lagstöd: 4 kap 9 § PBL.*

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. *Lagstöd: 4 kap 21 § PBL.*



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