

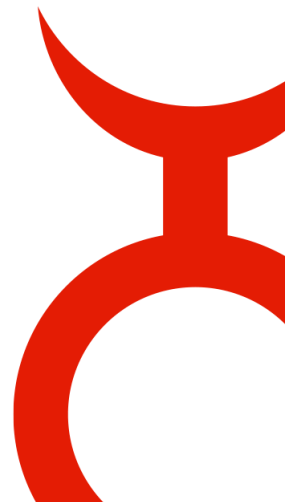


Detaljplan för fastigheten Lida 1:16 i Burseryd

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Samrådshandlingar
September 2026
Begränsat planförfarande
Beslutsprotokoll –
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Diarienummer: PLAN.2022.6
Påbörjad – 2025-12-16
Antagande –
Laga kraft –



Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Daniel Hoffmann och enhetschef detaljplaner, Vigan Oruci på Samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

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



Så här görs en detaljplan – begränsat standardförfarande

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 tecknas ett planavtal som reglerar planens omkostnader och ansvar. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos samhällsutvecklingsnämnden Gislaved, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING Utgår vid begränsat förfarande. Detta är möjligt om planens påverkan är mycket begränsad, om berörda sakägare är väldigt få och om alla berörda sakägare godkänner planen under samrådstiden. Sakägarnas utlåtande sammanställs i ett granskningsutlåtande och inga fler möjligheter till att lämna synpunkter på planen ges.

ANTAGANDE Sker efter samråd vid begränsat förfarande. Då samtliga berörda sakägare godkänner planen kan förslaget antas av samhällsutvecklingsnämnden. Planen publiceras på kommunens digitala anslagstavla (gislaved.se)

ÖVERKLAGANDE Vid begränsat förfarande finns inte möjlighet att överklaga beslutet.

LAGA KRAFT Planförslaget får laga kraft tre veckor efter det att beslut tagits om antagande.



Innehållsförteckning

Så här görs en detaljplan – begränsat standardförfarande	3
1. Handlingar	6
Kommunala underlag.....	6
2. Sammanfattning av detaljplanen	9
3. Planens syfte.....	9
4. Genomförandetid	9
5. Ställningstaganden	9
Översiktsplaner	9
Detaljplaner	10
Planbesked	10
Riksintressen	10
Mellankommunala intressen	10
Inför särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.....	10
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	11
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	12
Natur	12
Geotekniska förhållanden	13
Bebyggelse	14
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning.....	16
7. Miljö, hälsa och säkerhet.....	18
Miljökvalitetsnormer	18
Översvämningsrisker.....	20
Förorenad mark	20
Farligt gods	20
Brand- och explosionsrisk.....	21
8. Genomförandefrågor	22
Huvudmannaskap	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	22

Tekniska frågor.....	22
Ekonomiska frågor.....	22
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande	24
Miljö- och hälsoaspekter	24
Jämlikhet.....	24
Barnperspektiv.....	25
10. Motiv till detaljplanens regleringar.....	26
Användning av mark och vatten.....	26
Egenskapsbestämmelser	26

I. Handlingar

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

Kommunala underlag

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

Kommunomfattande översiktsplan ÖP16

Detta är 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 Burseryd 1993

Fördjupningen från år 1993 omfattar Burseryd med omnejd. Fördjupningen är ett strategiskt underlag för fortsatt planering och lovprövning av mark- och vattenområden inom fördjupningens avgränsning.

Detaljplan för Lida 1:15 och 5:1 m.fl. i Burseryd.

Äldre detaljplan som fick laga kraft år 2001. Detaljplanen har beteckning BU23 och medger olika markanvändningar, såsom bostadsändamål, industri, natur och kontor.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § Miljöbalken. Undersökningen ligger till grund för kommunens och länsstyrelsen bedömning om planens miljöpåverkan, samt för vilka eventuella utredningar som är aktuella.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Utredningar

Inga nya utredningar anses nödvändiga i framtagandet av detaljplanen.



Gislaveds kommun, Burseryds läge inringat i rött

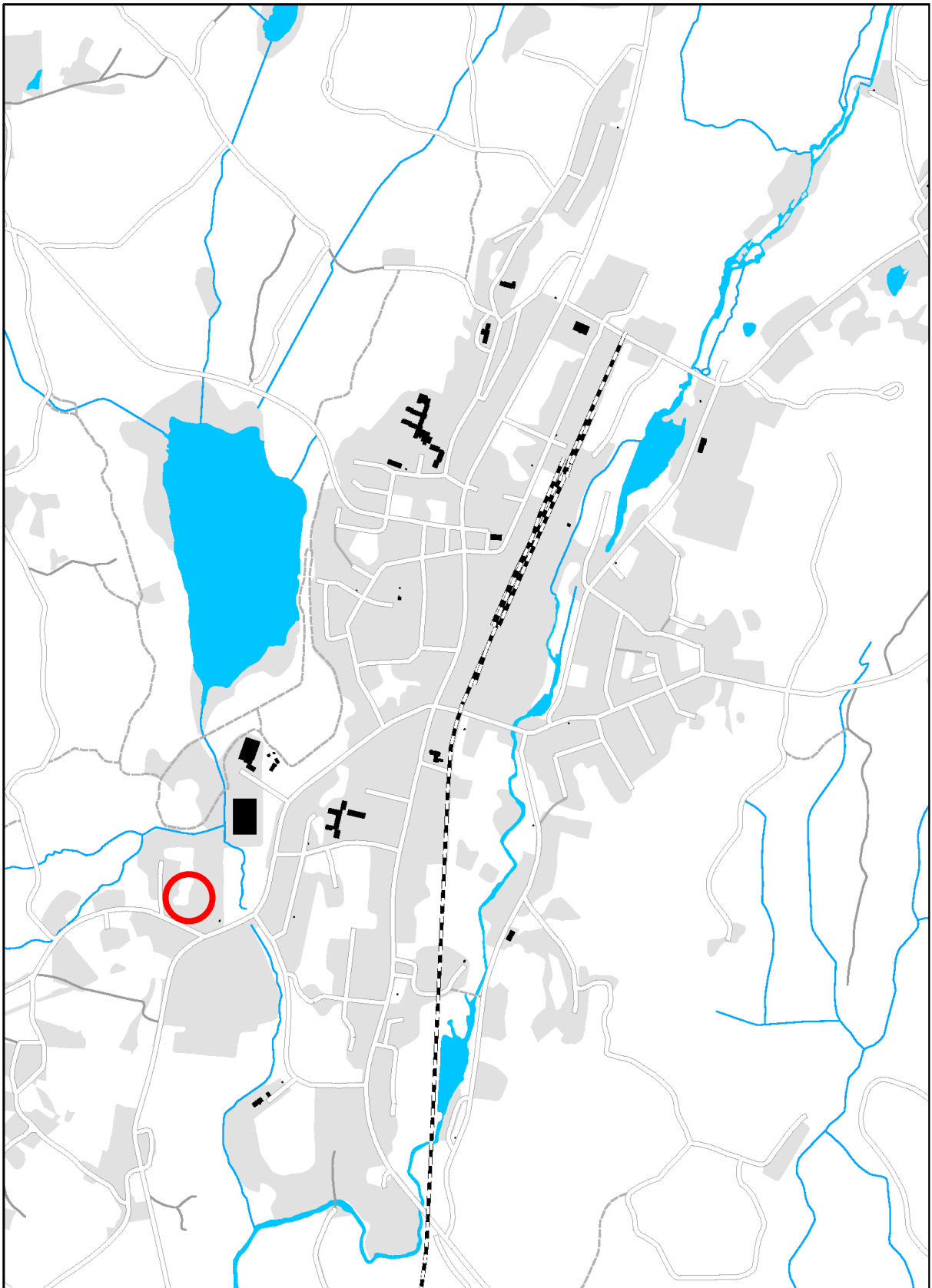


Inzoomat flygfoto över planområdet från sydväst.



Flygfoto över planområdets omgivning från sydväst.

Burseryd



Tätortsöversikt – Burseryd

2. Sammanfattning av detaljplanen

Planen möjliggör användning för kontor- och bostadsändamål samt en definierad byggrätt på fastigheten Lida 1:16 i södra Burseryd. Planområdets storlek uppgår till cirka 3000 kvadratmeter. Intentionen är att möjliggöra industrins utveckling, som är i behov av utökade kontorsytor. Samtidigt finns ett behov av att hålla detaljplanen flexibel. I arbetet har platsens förutsättningar och karaktär format detaljplanen. Vidare har hänsyn till omgivande bebyggelse och miljö vägts in i planens utformning och befintlig dagvattenhantering säkerställts.

3. Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra användning för kontor- och bostadsändamål på fastigheten Lida 1:16 och definiera dess byggrätt. Detta är ett led i att möjliggöra industriverksamhet på orten som är i behov av utökade kontorsytor. Samtidigt finns det behov av att hålla detaljplanen flexibel. Hänsyn till omgivande bebyggelse och miljö ska forma detaljplanen. En fortsatt god dagvattenhantering ska säkerställas.

4. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum planen fått laga kraft. Anledningen till den satta genomförandetiden är att förhållandena förändras långsamt i denna del av kommunen, därmed finns inget behov av flexibel planläggning. 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 med fastigheten berörs i kommunens översiktliga planering, ÖP16. Planområdet är inte särskilt utpekad i översiktsplanen men bedöms vara särskilt berörd av följande ställningstaganden:

- Otidsenliga detaljplaner ska ändras.
- Befintliga detaljplaner ska ses över med avseende på klimatanpassning

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Burseryd antogs år 1993. I plankartan ingår fastigheten Lida 1:16 i ett område benämnt som "befintlig industri detaljplaneläggs" men är inte beskrivet mer än så.

Detaljplaner

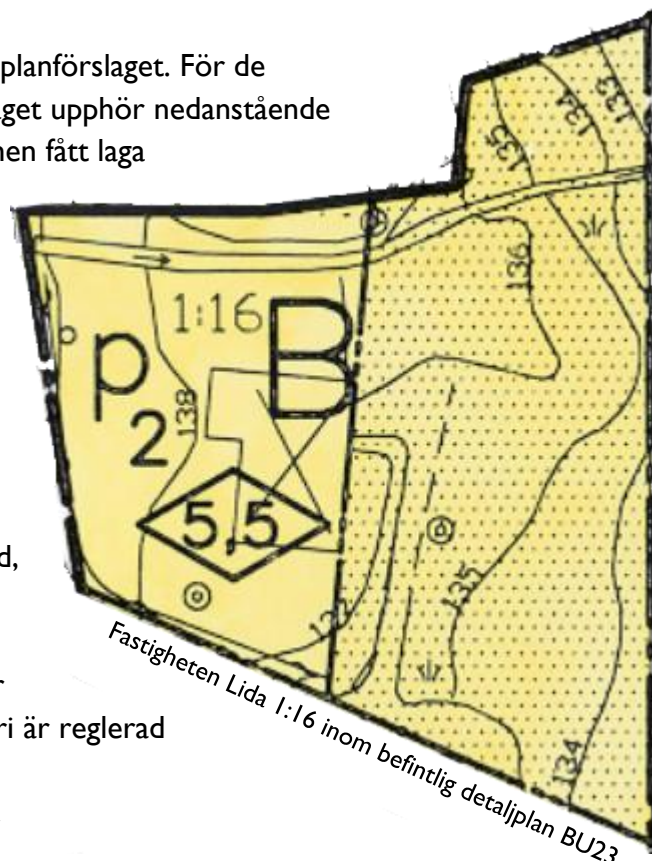
Nedanstående befintlig detaljplan berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående plan att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen fått laga kraft.

BU23 - Detaljplan för fastigheten Lida 1:15 och Lida 5:1 m.fl. fastigheter i Burseryd, antagen den 27 september 2001.

Beskrivning av den gällande planens innehåll i den del som omfattas av den nya planen är följande:

Detaljplan för Lida 1:5 och 1:15 m.fl. tillåter bostadsändamål på Lida 1:16, med egenskapsbestämmelser som reglerar byggnadshöjd, mark som ej får bebyggas samt tillåtet avstånd från byggnad till fastighetsgräns. Planen tillåter även industriändamål för markområden öster och söder om fastigheten. Marken som är planlagd för industri är reglerad med egenskapsbestämmelsen

”m – verksamheten får inte vara störande ej heller farlig för omgivningen”.



Planbesked

Den 1 februari 2022 fick den sökande, Bäckegårds Fastigheter AB, planbesked. Uppdragets syfte är att pröva markens lämplighet och möjliggöra kontors- och bostadsanvändning, samt en utökad byggrätt. Uppdraget bedöms vara i linje med kommunens gällande fördjupade översiktsplan (FÖP) för Burseryd samt kommunövergripande översiktsplan ÖP16.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av och påverkar inget närliggande riksintresse.

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen berörs av planen.

Inför särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning är framtagen för att komma fram till om genomförandet av förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i

5 kap. 11 a § PBL. Kommunen beslutar att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutet togs med stöd av följande skäl:

- Avsaknad av dokumenterade kulturminnen och fornlämningar inom och nära planområdet.
- Planen har viss påverkan på skyddsvärda träd men därutöver ingen påverkan på objekt eller områden som är känsliga eller skyddsvärda utifrån naturvärden.
- Planen bedöms inte ha någon påverkan på sociala värden.
- Materiella värden som påverkas bedöms som ringa då det handlar om en enskild väg som kommer få en något ökad trafikbelastning.
- Påverkan på värden bedöms som begränsad och obetydlig.
- Planen påverkar inga andra planer.
- Planen medför inga ökade risker för människors hälsa eller miljö.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Planen omfattar eller påverkar varken *jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden* eller *ekologiskt särskilt känsliga områden*. Planområdet omfattas inte heller av strandskydd. Därför har dessa rubriker strukits från planbeskrivningen.

Inom, eller i närheten av området finns inga utpekade objekt eller miljöer som är kategoriserat som skyddat eller utpekat inneha skyddsvärda naturvärden. *Ett undantag är dock två skyddsvärda träd inom planområdet som beaktats i planen.* Ingen ny inventering av området har gjorts i samband med den här detaljplanen. Information har hämtats från naturvårdsverkets kartor samt artdatabanken.

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

Inom planområdet finns det två särskilt skyddsvärda träd, vars status härleds från stamdiameter och håligheter. Det ena är en björk med håligheter i nordvästra planområdet och det andra är en gammal grov ek 10 meter öster om befintlig byggnad. Särskilt skyddsvärda träd är ovanliga i landskapet och viktiga för djur- och växtliv. Förekomsten av grova, gamla och ihåliga träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Åtgärder som kan påverka särskilt skyddsvärda träd, även indirekt genom markarbeten, schaktning eller förändrade marknivåer, omfattas av samrådsplikt enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Vidare krävs samråd om åtgärder riskerar att skada särskilt skyddsvärda träd. Exempel på sådana åtgärder är avverkning, kraftig beskärning av kronan samt grävarbeten, körning med tunga maskiner eller upplag av massor inom två meter från trädkronans ytterkant. Samråd ska i samtliga fall hållas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Planområdet består av en 3000 kvadratmeter stor villatomt med gräsmatta och ett flertal träd varav björkar och ekar är vanligast. Marken går från att vara flack i västra delen av området till att slutta kraftigt österut, ned mot fabriken Bäckegårds List. Längs planområdesgränsen i norr och öst finns en ridå av träd som ger insynsskydd, framför allt mot listfabriken. Längs södra planområdesgränsen finns ett stråk av nyplanterade träd som kommer ge insynsskydd i framtiden. Utöver ovannämnda finns ytterligare lövträd i olika storlekar utspridda i planområdet. Värdefull gräsmark gränsar till planområdet i norr. En behovsbedömning av planområdet har gjorts av kommunens miljöenhet. Utifrån bedömningen har det konstaterats att en naturvärdesinventering inte behövs göras.



Särskilt skyddsvärt träd öster om byggnaden, ek, diameter = 102 cm



Särskilt skyddsvärt hålträd nordväst om byggnaden, björk, diameter = 50 cm

Förändringar

Den öppna ytan nära befintlig byggnad kan komma att bebyggas för att utöka kontorslokalerna i takt med ökande behov. Planen skyddar de särskilt skyddsvärda träden och definierar byggrätten för att undvika kraftig omgivningspåverkan.

Konsekvenser

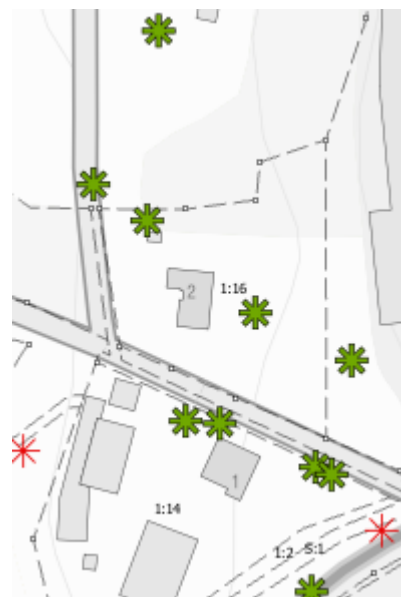
Planen innebär positiva konsekvenser för den befintliga gröna infrastrukturen i området eftersom de skyddsvärda träden skyddas och synliggörs. I övrigt regleras inte naturen i planen, övriga träd kan tas bort och nya kan tillkomma. Beroende på vilka förändringar som görs kan det innebära en positiv utveckling för biologisk mångfald, exempelvis om de övriga träden bevaras. Det kan även handla om nyplantering av växter.

Geotekniska förhållanden

Detaljplanen har stöd av en tidigare utförd geoteknisk utredning av Geotema från år 1997. I utredningen undersöktes bland annat grannfastigheterna Burseryd 2:52 och 2:88. Dessa fastigheter består av samma jordart som den del av planområdet som avses för bebyggelse. Slutsatserna från undersökningen var att marken har god bärighet och är lämplig för bebyggelse. Enligt SGU:s jordartskarta består västra halvan av planområdet av morän och den sluttande östra delen av älvsediment, grovsilt till finsand. På en kommunövergripande nivå finns det inte hög risk för markradon. Kommunen bedömer att det ej finns risk för förhöjda radonhalter. Angående hydrologi förekommer det lågpunkter i nordvästra delen av fastigheten samt sydvästra, intill befintlig byggnad. I norra delen av planområdet finns ett dike som avleder dagvatten från fastigheterna Burseryd 2:52 och Lida 1:16. Befintlig byggnad ligger något högre.

Förändringar

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande förändringar för de geotekniska förhållandena. Marken i området har tidigare bedömts lämplig för industribyggnation, vilket innebär att det finns goda marginaler för en mindre kontors- eller bostadsbyggnad.



Skyddsvärda träd status:

- * Dött, stående träd
- * Friskt

Bebyggelse

Inom planområdet står idag ett 1,5-våningshus byggt i mexisten och trä med sadeltak i tegel. Byggnaden tillhör den modernistiska arkitekturen. Huset har en byggnadsarea på cirka 150 kvadratmeter och har en källarvåning, entréplan och ovanvåning. Vidare besitter huset ett allmänt bebyggelsevärde som åsyftas i 8 kap. 17§ PBL, som stadgar följande: "Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden."

Enligt en kulturmiljöinventering från år 2024 är ett större fönsterparti samt skorsten på baksidan bevarade. De flesta fönster har bytts ut mot modernare sådana, bortsett från källarfönstren som är bevarade. Skyddsbehovet är att hantera dessa äldre detaljer med varsamhet. Säkerställande av att om- och nybyggnad uppfyller krav och rekommendationer för en god bebyggelse hanteras i bygglovsskedet.

Planområdet ligger i ett utspritt lugnt villaområde med varierande placering av byggnader i förhållande till vägen. Bebyggelsen består av fristående villor i ett till två plan, blandat med gårdsbebyggelse. Området är kuperat och tomterna upplevs inpassade i det skogsbetonade landskapet. Husen har fasader i träpanel och sadeltak.



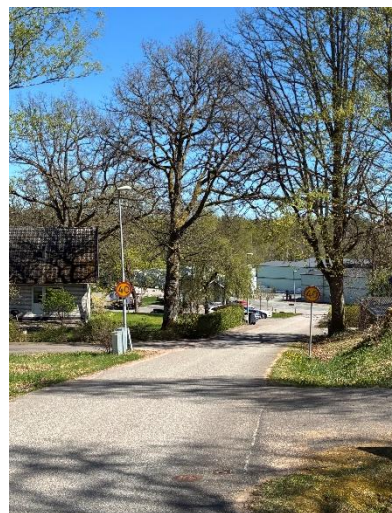
Nuvarande huvudbyggnad inom planområdet

Förändringar

Till följd av planen definieras en för området lämplig byggrätt för kontor och bostad i västra delen av planområdet. Planbestämmelser om nockhöjd, byggnads placering i förhållande till fastighetsgräns samt maximal bruttoarea säkerställer att nybyggnation harmoniserar med skalan och byggnadsvolymen i resten av området.

Gator och trafik

Planområdet omges av enskild väg i söder och väster med direkt angoring från Valltomtavägen. Den södra vägen heter Valltomtavägen och leder ut ur tätorten i västlig riktning och knyter an till den statliga Hestravägen i öster. Valltomtavägen och Hestravägen är hastighetsbegränsade till 40 km/h vid planområdet. Den västra vägen består av fastigheterna Burseryd 2:52 och S:I. Den västra vägen nyttjas enbart av fastigheten Burseryd 2:88. Trafikmängden är så låg på vägarna att en trafikräkning inte behövs utföras.



Valltomtavägen, sett västerifrån

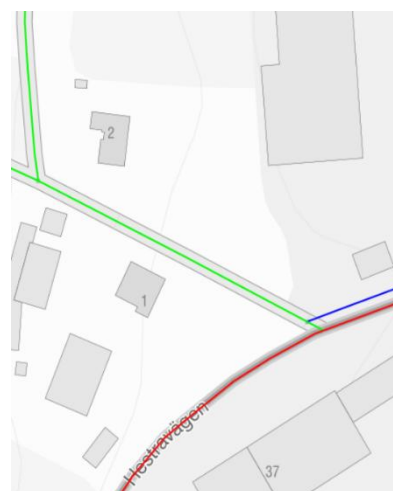
Trafikinfrastruktur

Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska:

- en angöringsplats för bil finnas.
- en parkeringsplats avsedd för fordon till rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Till planområdet går det att ta sig delar av färdsträckan med cykel söderifrån. Längs Hestravägen löper en kommunal gång- och cykelväg (blå) ut ur tätorten som slutar på fastigheten Lida 1:15. Vidare är det möjligt att ta sig till planområdet med kollektivtrafik. Den närmaste busshållplatsen trafikeras av linje 246 och ligger cirka 25 meter från planområdet, nere i korsningen mot Hestravägen. Vid bilresor nås planområdet från Valltomtavägen.

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. På Lida 1:16 finns det en befintlig infart samt parkeringsplatser längs med Valltomtavägen på kvartersmark. Vidare finns det utrymme för att kunna anlägga parkering för både cyklar och bilar.



Teckenförklaring, väghållare

—	Statlig
—	Kommunal
—	Enskild

Förändringar

Inom planområdet finns det tillräckligt med utrymme att anordna fler parkeringsplatser för såväl cykel som bil.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på infrastrukturen som sådan. Förslaget är utformat med den enskilda vägens dimensionering i åtanke.

Varumottagning, utfarter

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Utifrån syftet och tillåten användning i detaljplanen uppfyller platsen dessa krav. Det finns en infart som leder in till huset samt parkering mot Valltomtavägen som kan användas för detta ändamål.

Teknisk försörjning

All teknisk försörjning som behövs för fastigheten finns etablerat på området. Den nya verksamhetens försörjningsbehov bedöms inte överskrida befintlig kapacitet.

Ledningar

En elledning som tillhör e-on löper inuti planområdet och vidare till andra fastigheter. Vidare har Gislaveds Energi och Skanova ledningar nära gränsen till planområdet. De ledningar som löper inom och längs med planområdet måste beaktas under genomförandet. Detta gäller såväl de allmännyttiga som de privata ledningarna.

Vatten och avlopp

Detta avsnitt omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning.

Fastigheten Lida 1:16 är anslutet till det kommunala VA-nätet och ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Fastigheten omfattas av VA-tjänsterna dricksvatten och spillvatten, vilka också är de tjänster som finns framdragna till fastigheten. Befintliga VA-ledningar överensstämmer med gällande VA-verksamhetsområde.

Dagvatten

Gislaveds kommun har ett styrdokument vid namn "Riktlinjer för dagvattenhantering" beslutat av Kommunstyrelsen 2025-04-14. Styrdokumentet beskriver hur kommunen avser tillämpa berörd lagstiftning inom ämnet samt hur vattenhantering ska ske för dagvatten, skyfall och vid översvämning av vattenförekomster.

För att marken som ska tas i anspråk ska vara lämplig för den användning detaljplanen medger måste hantering av dagvatten vara genomtänkt. När Lagen om allmänna vattentjänster inte är relevant, ligger ansvaret på den enskilde fastighetsägaren att ta hand om dagvattnet på sin fastighet. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan den når recipienten om möjligt redan vid föroreningskällan. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP16) ska ytor planeras in som möjliggör dagvattenhantering vid utveckling av bebyggelsen. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske utanför vattenskyddsområde och översvämningszon.

Dagvatten avleds med dike och underjordisk ledning i norra delen av planområdet ned till en allmännyttig ledning som för det vidare till Tyngelbäcken. I Tyngelbäcken finns anläggning för filtrering av förorenade partiklar. Dagvattenanläggningen på Lida 1:16 tar främst hand om dagvattnet på fastigheten Burseryd 2:52 och Lida S:1. Det kommunala verksamhetsområdet för VA omfattar enbart tjänsterna dricks- och spillvatten för fastigheten Lida 1:16. Det åligger fastighetsägaren att ta hand om dagvattnet på sin fastighet.



Dagvattendike på Burseryd 2:52, Lida 1:16 syns på andra sidan vägen.

Förändringar

Planförslaget innebär inga förändringar för nuvarande dagvattenhantering. Den enda ändringen som sker är att den befintliga dagvattenanordningen säkerställs med planbestämmelse.

Konsekvenser

En fortsatt god dagvattenhantering säkerställs i detaljplan som förebygger framtida problem med dagvatten på intilliggande väg och fastighet, samt inom planområdet.

Återvinning och avfallshantering

Återvinning- och avfallshantering förblir oförändrad. Eventuella justeringar i avfallshanteringen är fastighetsägarens ansvar.



Tyngelbäcken löper öster om fabriken Bäckegårds List.

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 miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet i miljöbalken överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Utomhusluft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda miljön och människors hälsa.

I Gislaveds kommun genomförs regelbundet modellberäkningar/mätningar av luftkvaliteten för att kontrollera att luftkvalitetsnormen inte överskrids. Inom planområdet finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten. Närmast gjord mätning av luftkvaliteten finns i Gislaveds tätort år 2020. Alla uppmätta halter klarade miljö kvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft.

Luftkvaliteten i området bedöms som god. Inom planområdet har inga luftmätningar utförts, men de ämnen som bidrar mest till försämrad luftkvalitet i länets tätorter är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Dessa föroreningar skapas av fordonstrafiken. På en öppen väg krävs fordonstrafik på ca. 30 000 fordon/dygn för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering av luftkvaliteten med avseende på kvävedioxid och partiklar. På angränsande bilvägar intill planområdet är trafikmängden så låg att en trafikmätning ej behövs göras. Trafikens påverkan på luftkvaliteten inom planområdet bedöms därför underskrida de nivåer som är skadliga enligt miljö kvalitetsnormen.

Förändringar

Detaljplanen kan komma att leda till mer trafik än förut till planområdet. Däremot bedöms ökningen som marginell då det enbart handlar om ett fåtal fler bilar per dag än nuvarande trafiksituation.

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.

Vatten

Området omfattas av huvudavrinningsområdet för ån Nissan. Som recipient har ån Nissan en måttlig ekologisk status eftersom konstgjorda vandringshinder förekommer och hindrar fiskarter att förflytta sig genom vattenförekomsten. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver/kvicksilverföreningar (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE) överstigs. Utsläpp av Hg och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Områdena som berörs av MKN närmast planområdet är grundvattenförekomsten Stenbrohult-Betarp samt Västerån. Stenbrohult-Betarp är en grundvattenförekomst för sand och grus som ligger ungefär 170 meter från planområdet och sträcker sig söderut från tätorten. Den uppfyller kvalitetskraven för god kemisk status och god kvantitativ status. Västerån är en å som slingrar sig genom Burseryd i nord-sydlig riktning, ungefär 700 meter från planområdet. Den uppfyller kvalitetskraven för god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus. Detaljplanen bedöms inte påverka MKN negativt.

Buller

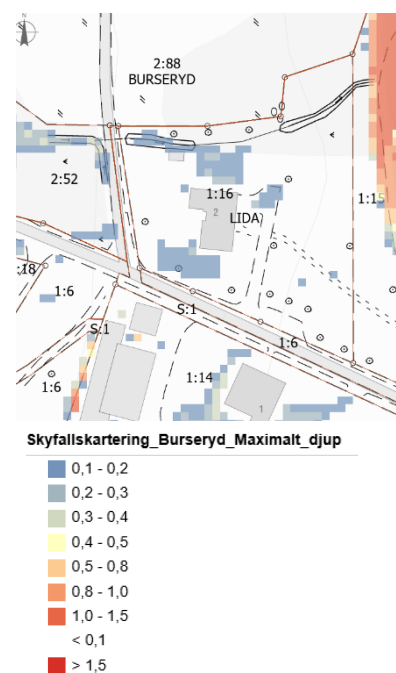
Det finns miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller och kan definieras som ett återkommande oönskat ljud (buller) från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. MKN finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt förordningen (2015:216) 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 m² men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Potentiella bullerkällor som undersökts i planarbetet är fabriken Bäckegårds List AB på fastigheten Lida 1:15, samt Lida Timber AB på Lida 5:1. Enligt detaljplanen BU23 är Lida 1:15 och 5:1 planlagda för industri med störningsskydd "Verksamheten får ej vara störande ej heller farlig för omgivningen". I BU23 är all mark öster om huset på fastigheten Lida 1:16

reglerad av så kallad prickmark, fram till industribyggnaden på Lida 1:15. Detta innebär ett skyddsavstånd på cirka 40 meter. Ett skyddsavstånd på 35 meter tillgodoses i den nya detaljplanen eftersom den fortfarande tillåter bostadsanvändning. Avståndet till Lida 5:1 är ungefär 65 meter från tillåten byggnadsplacering i den nya planen. Vid undersökningar på aktuell plats har det konstaterats att platsen är tyst och fri från buller och störningar, trots dess närhet till ovannämnda verksamheter. Vidare har Boverkets tabell för bullerpåverkan från trafik använts. Tabellen ger en indikation på trafikbullrets påverkan utifrån trafikmängd och avstånd. Den trafikmängd som förekommer vid planområdet ligger långt under de exempelvärden som anges i tabellen. Bedömningen är att bullret inte överstiger 65 dBA. Sannolikheten att trafiken i framtiden skulle öka så pass mycket att bullernivåerna blir oacceptabla är icke-befintlig. Överskridna bullernivåer är sällsynt i kommunen och därav finns inga uppmätta bullernivåer eller miljökvalitetsnormer i det aktuella området.

Översvämningssrisker

Skyfallskarteringen visar att lågpunkter finns i västra delen av fastigheten. Dessa lågpunkter är dock så grunda att de inte anses orsaka betydande risk för översvämningar. Vattenmängderna bedöms vara hanterbara och inte utgöra något problem för planens genomförande, ej heller så att det kan utgöra risk för människors hälsa eller för miljön. Högsta vattenansamling vid skyfall uppgår idag till 0,4 meters djup i lågpunkterna inom planområdet. Samtliga värden befinner sig på den lägre skalan.



Förorenad mark

Inom planområdet finns inga uppmätta föroreningar i marken. Fastigheten har ingen historia av industri eller övrig verksamhet. Tre potentiellt förorenade markområden finns i närheten av planområdet, Lida 1:15, 5:1 och 1:14. På fastigheten Lida 5:1, tillhörande riskklass 3, finns en historik av kemikalisk dopping av virke samt en befintlig dieselcistern. De övriga fastigheterna är outredda. En bedömning har gjorts av kommunens miljöenhet. Planområdet ligger på en höjd i förhållande till samtliga EBH-objekt och sluttar åt söder och öster. Avståndet från planområdet till EBH-objektet med riskklass 3 på Lida 5:1 är godtagbart. Risken för spridning av föroreningar till planområdet är med alla faktorer inräknade väldigt låg.

Farligt gods

Ingen farligt-godsled finns i närheten av planområdet.

Brand- och explosionsrisk

Planområdet anses inte vara föremål för särskild brand- eller explosionsrisk. Öster om planområdet ligger Bäckegårds List som klassas som trävaruindustri utan doppning eller impregnering av virke. Verksamheten ligger på mark planlagd för icke-störande och ofarlig industri. Skyddsavstånd till industrins byggrätt som skapas i den nya detaljplanen med så kallad "prickmark" är cirka 35 meter. Cirka 65 meter söder om den på Lida 1:16 tillåtna byggrätten ligger Lida Timber AB som bedriver tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet. Slutligen kvarstår den äldre anläggningen från 30-talet på fastigheten Lida 1:14. Marken är detaljplanelagd för bostadsändamål och idag bedrivs ingen farlig verksamhet. Vid samråd med räddningstjänst har bedömningen gjorts att det inte föreligger någon särskild brand- eller explosionsrisk, med tanke på avstånden från riskkällor till den yta som enligt planen får bebyggas.

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

Fråga om huvudmannaskap är inte aktuellt för planen då den inte omfattar någon allmän plats. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 7 § PBL.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar inga allmänna platser. Området ägs och nyttjas i sin helhet av Bäckegårds Fastigheter AB som också är beställare av planen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen Stora Hålgryte ga:1 angränsar planområdet. Fastigheten Lida 1:16 som omfattas av planen har andelstal i gemensamhetsanläggningen. Andelstalen kan komma att behöva justeras då fastighetens användning går från permanentbostad till kontor. Detta görs av styrelsen till den förvaltande samfällighetsföreningen i enlighet med anläggningsbeslutet (akt 0662-1049). I övrigt påverkas inte gemensamhetsanläggningen på grund av planen.

Tekniska frågor

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

Tekniska åtgärder

VA-anläggningar, dagvattenanläggningar och anläggning för eldistribution är saker som ska till för att planerad markanvändning ska vara lämplig. Alla dessa åtgärder är redan utbyggda för planområdet. Energiförsörjningen är tillgodosedd med befintligt nät.

Ekonomiska frågor

Eftersom samtliga tekniska anläggningar som är nödvändiga för markens användning redan är utbyggda och i tillfredsställande dimension och skick, samt att området har en enskild markägare, blir de ekonomiska frågorna inte aktuella.

Planekonomi

Ett plankostnadsavtal har tecknats 13 mars 2026 mellan Bäckegårds Fastigheter AB och Gislaveds kommun. Detta är en externt initierad och finansierad detaljplan utan utbyggnad av allmän plats, eller övriga kommunala ansvarsområden.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov, omkostnad kring planen har hanterats i ett plankostnadsavtal, se avsnittet om Avtal.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med begränsat planförfarande. Beslut om antagande sker i nämnden efter samråd utan granskningsperiod. Detta förutsätter att planen godkänns av samtliga sakägare under samrådsperioden. Kommunen verkar för att planen blir antagen 4:e kvartalet 2026. Efter att planen vunnit laga kraft står det fastighetsägaren fritt att ansöka om bygglov för planerade åtgärder.

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 möjliggör en utökad användning från bostad till kontor och bostad. Ombyggnationen kan komma att medföra visst störande buller och ökad trafik till och från området under byggskedet. När planen är genomförd kommer trafiken till platsen förmodligen att ha ökat. Den värdefulla gräsmarken som sträcker sig in i planområdet består. Risk för olyckor med trafikfordon kommer vara på ungefär samma nivå som tidigare. Utsläpp från motortrafik kommer att öka något, i det stora hela rör det sig dock fortfarande om en ökning av ett fåtal bilars utsläpp. De utökade utsläppen ska dock ställas mot att planen ger ett utökat skydd för de särskilt skyddsvärda träderna än i tidigare plan, vilket är en positiv konsekvens för miljön. Dessa träd har en viktig funktion i miljön, bland annat i att rena luften från koldioxid och bidra till god luftkvalitet, vilket gynnar såväl miljön som människors hälsa. Sammantaget bidrar detaljplanen till positiva konsekvenser för miljö och hälsa.

Jämlikhet

Planområdet ligger i en utspridd villabebyggelse med närhet till skog, öppna naturområden och till tätorten. Genom området eller i dess närhet finns inga vägar med stora trafikflöden. Områdets gator är väl upplysta vilket skapar uppsikt och ökad trygghet. Närliggande industrier är anpassade för att inte störa eller utgöra fara för omgivningen. Området anses både materiellt och socialt tryggt för såväl barn som vuxna, vilket är bra för att uppnå jämlikhet. Utifrån platsens förutsättningar är tillgängligheten god. Det går att ta sig till platsen till fots, med kollektivtrafik och på cykel, även om det lättaste sättet är att ta bilen. Planområdet ligger nära grundläggande samhällsservice, så som skola, vård och livsmedelsbutik. Beställaren av detaljplanen har för avsikt att skapa en bättre belägen parkeringsplats för rörelsehindrade än i nuläget, vilket kommer öka tillgängligheten ytterligare.

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen (FN:s konvention om barns rättigheter) lag i Sverige. Barnrättslagen slår fast att barn är individer med egna rättigheter och inte föräldrars skyddsobjekt där föräldrarätten väger tyngre. I statens Barnrättsutredning kan vi genomgående se att barn inte kommer till tals i frågor och ärenden som rör dem själva, och där beslut tagits saknas ofta uppgifter på hur barnets bästa beaktats. Arbetet på den lokala nivån är ytterst avgörande för hur väl Sverige lever upp till barnrättslagen och dess principer. 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 tar med barnperspektivet till grund för våra utföranden skapas trygga, goda och stimulerande miljöer för barn.

Områdets placering och omgivning anses ge en trygg och stimulerande miljö för barn i alla åldrar. Området är lugnt, upplevs som tryggt och saknar påtaglig risk för olycka. Tillgång till skog, öppna grönytor och varierande terräng ger utrymme för stimulerande lek. Närheten till grannar skapar också förutsättningar för en socialt trygg miljö.

10. Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

K

kvartersmark kontor

I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten. Reglering av markanvändning kontor stämmer med syftet att möjliggöra kontor och bostad på fastigheten Lida 1:16.

B

kvartersmark bostäder

Användningen Bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även boenden som innefattar viss omsorg kan ingå om inte vårdinslaget är för stort. Reglering av markanvändning bostäder stämmer med syftet att möjliggöra kontor och bostad på fastigheten Lida 1:16.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande



Inom planområdet regleras mark så den inte förses med byggnad. Anledningen är att det inte är lämpligt att bebygga marken då den behöver vara byggnadsfri. Motivet till att låta marken vara byggnadsfri är för att skapa ett skyddsavstånd till industrin. Detta görs för att skapa skydd för eventuella olyckor och verksamhetsbuller enligt 2 kap. 6 § PBL.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 8,0 Högsta nockhöjd är satt till 8,0 meter. Bestämmelsen införs för att bebyggelsen inom planområdet ska harmoniera i skala med befintlig bebyggelse runtom. Detta stämmer med syftet att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Utnyttjandegrad

e₁ 35,0 Största bruttoarea, angivet till 35% av fastighetsarean inom användningsområdet. Regleringen innebär att fastigheten inte får bebyggas till en bruttoarea motsvarande högst 35% av fastighetens totala area i kvadratmeter. Motiveringen till regleringen är att säkerställa att exploateringen inom planområdet blir skälig i förhållande till omgivningen och inte orsakar för hög omgivningspåverkan. Regleringen säkerställer vidare att byggnation på fastigheten bibehåller en proportion som stämmer med områdets övriga bebyggelse och uppnår en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken är avsedd för dagvattenanläggning (avgränsas av sekundär egenskapsgräns). Marken som idag upptas av dagvattendike med trumma på fastigheten Lida 1:16 ska fortsätta användas för anläggning som avleder dagvattnet från fastigheterna Burseryd 2:52, Lida S:1 och Lida 1:16. Med anledning av att diket löper in på fler fastigheter än Lida 1:16, samt att det tjänar att avleda fler fastigheters dagvatten och hålla dessa översvämningsfria, innehar diket en allmännyttig funktion som säkerställs i detaljplanen. Regleringen har stöd i 4 kap 10 § PBL.

n₂ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (avgränsas av sekundär egenskapsgräns). Bestämmelsen säkerställer att det markerade trädet ska skyddas. Motiveringen är att trädet är särskilt värdefullt för området av ekologiska skäl. Regleringen har stöd i 4 kap. 10 § PBL.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen görs för att den tillkommande bebyggelsen ska ha minst samma indrag från gatan som befintlig bebyggelse i detaljplan. Regleringen har stöd i 4 kap. 16 § PBL och tar hänsyn till stads- och landskapsbilden utmed angränsande väg i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Tio års genomförandetid

Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja, enligt 4 kap 21 § PBL.



GISLAVEDS
KOMMUN

SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved

BESÖKSADRESS Stortorget | TELEFON 0371-810 00, kontaktcenter

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