

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Inledning

Samhällsutvecklingsnämnden beslutade den 26 augusti 2024 att ge samhällsutvecklingsförvaltningen uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheten Signelsö 1:25 m.fl. i Gislaved.

Den 16 juni 2025 beslutade Samhällsutvecklingsnämnden att låta sända ut förslag till detaljplan på samråd. Samrådet varade mellan 23 juni – 1 september 2025. Myndigheter, sakägare och berörda informerades skriftligen och annonsering om samrådet med inbjudan till samrådsmöte gjordes i ortstidningarna.

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.

Samrådsmöte (2025-08-12)

Huvudsynpunkter som diskuterades:

- Varför just denna plats valdes och om platsen var utpekad i kommunens översiktsplan eller fördjupade översiktsplan.
- Vad som ingår i användningen "H – Handel".
- Hur omgivande skogsområden påverkas och hur området utformas med den nya handelsetableringen.
- Hur den nya vägsträckningen inom planområdet kommer utformas och vilka förutsättningar som finns för gång- och cykeltrafik.
- Tidsplanen för detaljplanen och utbyggnad av kommande handelsetablering.

Skriftliga yttranden inkomna under samrådstiden

Lantmäteriet	2025-09-01	1
Länsstyrelsen Jönköpings län	2025-08-29	2
PostNord Sverige AB	2025-06-24	3
Skanova (Telia Company) AB	2025-06-24	4
Räddningstjänsten Gislaved-Gnosjö	2025-07-07	5
Försvarsmakten	2025-08-18	6
Trafikverket	2025-08-28	7
Privatperson	2025-08-05	8
Naturskyddsföreningen Gislaved	2025-09-01	9
Västbo Pistolskytteklubb	2025-09-02	10
Bygg- och miljönämnden Gislaved- Tranemo	2025-08-26	Ingen erinran
Kommunstyrelsen	2025-09-17	Ingen erinran
Socialnämnden	2025-09-18	Ingen erinran

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

I. Lantmäteriet

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar."

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kommentar:

Egenskapsbestämmelserna "a₁ – Strandskyddet är upphävt" och "n₁ – Marken är avsedd för dagvattenanläggning" avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Denna information har införts i planhandlingarna för att detaljplanen ska bli tydlig i sin reglering.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning

I planbeskrivningen anges att avtal om markanvisning har tecknats med Biltema Real Estate AB. Det anges också att exploatören bland annat har åtagit sig att bekosta utredningar och projektsatser som krävs för att möjliggöra exploatering inom planområdet.

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

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Kommentar:

Planbeskrivningens 8:e kapitel om genomförandefrågor har kompletterats med en beskrivning om det för detaljplanens, aktuella markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll under avsnittet om organisatoriska frågor. I samband med detta beskrivs även de konsekvenser som kan bli av detaljplanen delvis genomförs genom ett markanvisningsavtal.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

I planbeskrivningen framgår att den del som blir planlagt med allmän plats på Signelsö 1:7 kommer bli inlöst. Dock bör det tydliggöras vad som händer med den del av fastigheten som blir planlagd med kvartersmark. Exempelvis om den delen kommer förvärvas av Biltema i samband med deras etablering, eller om den delen av kvartersmarken avses ingå i kommunens ägo.

Kommentar:

I planbeskrivningen har det tydliggjorts att den del av fastigheten Signelsö 1:7 som planläggs för kvartersmark avses ingå i kommunens ägo.

Eventuell ersättning för minskning av ga

Gemensamhetsanläggningen Norra mo ga:5 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. 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 skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Det behöver också tydliggöras vem som ska ansvara för att ansöka och bekosta omprövningen av Norra Mo ga:5.

Påverkan på befintlig ledningsrätt

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt för vatten till förmån för Gislaveds kommun. I planbeskrivningen kan det tydliggöras hur ledningsrätten kommer påverkas av planförslaget.

Kommentar:

I planbeskrivningens 8:e kapitel om genomförandefrågor under avsnittet fastighetsrättsliga frågor har en beskrivning tillkommit om att gemensamhetsanläggningen Norra Mo ga:5 behöver omprövas och vilka regler som gäller enligt 40 a § anläggningslagen till följd av planförslaget. Det har även förtydligats att kommunen ansöker och bekostar omprövningen av Norra Mo ga:5.

Under avsnittet om fastighetsrättsliga frågor har en beskrivning lagts till om befintlig ledningsrätt för vatten inom planområdet och hur den kommer påverkas av planförslaget.

2. Länsstyrelsen Jönköpings län

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågorna som lyfts nedan ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med synpunkterna. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Översvämning

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga i planhandlingarna vilka åtgärder kopplat till hantering av dagvatten och skyfall som kommer genomföras. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen bör införa de åtgärder som de avser genomföra i plankartan för att säkerställa att dessa kommer till.

Kommentar:

I planbeskrivningens 6:e kapitel om förutsättningar, förändringar och konsekvenser under avsnittet om Teknisk försörjning – Dagvatten har beskrivningen förtydligats kring vilka åtgärder som ska genomföras

kopplat till dagvatten och skyfall. Exempelvis beskrivs de möjliga dagvattenanläggningarna samt rinnvägar i området mer ingående. I plankartan har områden avsedda för dagvattenanläggningar reglerats på kvartersmark genom bestämmelse n₁ i planområdets norra och södra delar. Inom allmän plats natur har även en bestämmelse om ett dike för att hantera dagvatten införts. Regleringarna utgår från de skisser på principlösningar som redovisas i dagvattenutredningen och i planbeskrivningen har regleringarna motiverats genom att de säkerställer hanteringen av dagvatten utifrån Gislaveds kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

Geoteknik

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att det inom delar av planområdet finns ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Länsstyrelsen anser att kommunen bör addera ett ställningstagande i planhandlingarna kring riskerna kopplat till aktsamhetsområdet.

Kommentar:

I planbeskrivningens 6:e kapitel om förutsättningar, förändringar och konsekvenser under avsnittet om geotekniska förhållanden har en komplettering med ett ställningstagande införts om att det inte finns någon risk för skred inom planområdet. Detta har gjorts med anledning av att delar av planområdet ligger inom ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart.

Övrigt

Strandskyddslagstiftning

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att det från den 1 juli 2025 har skett vissa ändringar kring paragrafer rörande strandskyddslagstiftningen i Miljöbalken (1998:808). Kommunen bör se över sina hänvisningar så att de blir korrekta i planhandlingarna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Hänvisningar till paragrafer rörande strandskyddslagstiftningen i Miljöbalken (1998:808) har uppdaterats i planbeskrivningen efter lagändring 1 juli 2025.

3. PostNord Sverige AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Yttrandet har noterats. Placering av postlådor regleras inte med detaljplanering men detaljplanen möjliggör utrymme med plats för postlådor för en standardiserad utdelning. Dialog om placering av postlådor tas i samband med nybyggnation.

4. Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

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

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar:

Yttrandet har noterats. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att kostnader för ändring eller flytt av befintliga ledningar inom kommunal mark regleras i ett gällande avtal mellan kommun och ledningsägaren.

5. Räddningstjänsten Gislaved-Gnosjö

Räddningsväg in till fastigheten

Räddningstjänsten har under framtagande av planen belyst behovet av alternativ tillträdesväg till fastigheten för räddningstjänsten i händelse av olycka.

Fastigheten nås med fordon endast via Trafikplats Norra. Om brand skulle uppstå ser räddningstjänsten att det sannolikt blir stopp i trafiken när många personer väljer att försöka lämna platsen med sin bil. Är det stopp i trafiken på den enda tillfartsvägen till området kan räddningstjänsten inte komma fram för att påbörja en insats för att rädda liv och egendom. Något som kan resultera i allvarliga konsekvenser.

Räddningstjänsten ser att alternativt tillträde till området kan ske norrifrån på den väg som idag går öster om fastigheten. Tillträde till denna väg skulle i sin tur vara från RV26 norr om fastigheten. Möjliga alternativ som räddningstjänsten ser är via väg vid N 6355178, E 412573 eller via Bårarydsby Vattenverk. För att det ska vara möjligt för räddningstjänsten att använda vägarna behöver det säkerställas att de håller bärighetsklass I och är utformade för att lastbilar ska kunna komma fram.

Räddningsväg runt fastigheten

Räddningstjänsten vill tidigt flagga för att Biltemas byggnad ska vara placerad på så sätt att det är möjligt att anlägga en räddningsväg runt hela byggnaden för räddningstjänstens fordon. Detta för att möjliggöra korta avstånd till angreppspunkt vid en insats.

Kommentar:

De föreslagna vägarna i yttrandet har undersökts med syfte att kunna hänvisa till som alternativa räddningsvägar. Vägarna har tillräcklig bärighet för tyngre fordon men dessa vägar är enskilda vägar och därför kan kommunen inte säkerställa att vägarna underhålls eller snöröjs vid vinterväglag.

Vägarna spärras även av med grindar. Efter samrådstiden har dialog förts med Räddningstjänsten Gislaved – Gnosjö om att frågan har utretts men att det inte finns några lämpliga alternativa vägar att hänvisa till. Räddningstjänsten Gislaved – Gnosjö har accepterat utredningen och anser att den tillfartsväg som finns till planområdet får vara tillräcklig.

Utformningen av lokalgatan som fungerar som tillträdesväg till fastigheten har en bredd på 14,5 meter. Vid en olycka på fastigheten finns möjligheten att skapa utrymme för utryckningsfordon att ta sig fram även vid trafikstopp.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning om att byggnader inom planområdet ska vara placerade så att det är möjligt att anlägga en räddningsväg runt hela byggnaden för räddningstjänstens fordon. Prickmark, mark som inte får förses med byggnad, inom användningsområdet säkerställer också oexploaterade ytor där räddningsväg kan anläggas.

6. Försvarsmakten

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

7. Trafikverket

Generellt

Detaljplanen ligger i nära anslutning till väg 26 och väg 27 som båda är utpekade som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Båda vägarna ingår även i det funktionellt prioriterade vägnätet (FPV) samt utgör primära färdvägar för farligt gods.

Trafikverket välkomnar fortsatt dialog gällande detaljplanen utifrån våra synpunkter.

Väginfrastruktur

Trafikverket delar kommunen syn att väginfrastrukturen i anslutning till cirkulationsplatsen vid Trafikplats Norra samt inom planområdet behöver dimensioneras för att hantera de förväntade trafikflödena som planen bedöms generera.

Kommunen rekommenderar att Trafikverket genomför en kompletterande analys av Trafikplats Norra. Trafikverket anser att denna analys behöver genomföras inom ramen för framtagandet av detaljplanen. Kompletterande beräkningar behövs för att säkra att genomförandet av detaljplanen inte medför kapacitets- eller trafiksäkerhetsproblem på statligt vägnät och därmed påverkan på riksintressena. Trafikverket efterfrågar redovisade belastningsgrader för samtliga ben, inklusive av- och påfartsramperna från väg 26. Detta är möjligt att beräkna i CapCal genom att slå ihop trafik från benen i cirkulationen stegvis.

Kommentar:

Trafikutredningen som var framtagen inför samråd har uppdaterats inför granskning för att säkerställa att kapacitets- eller trafiksäkerhetsproblem inte uppstår på det statliga vägnätet vid genomförande av planen. Uppdateringen innebär bland annat att belastningsgrader har omprövats för samtliga ben i cirkulationsplatsen vid Trafikplats Norra. Vid denna omprövning har beräkningar gjorts för år 2045 och utan hänsyn till kedjeresor vilket visar på ett ”värsta scenario”. I detta scenario visar beräkningarna på att den högsta belastningsgraden på ett av benen i cirkulationsplatsen bli 0,77 och för den kommunala gatan in i planområdet blir belastningsgraden 0,67. Planbeskrivningen har uppdaterats med de uppdaterade beräkningarna och tillhörande beskrivningar.

Trafikverket önskar förtydliganden gällande vad antagandet om 60 % kedjetrafik baseras på. Finns erfarenhet från liknande områden som ligger till grund för detta antagande?

Kommentar:

Antagandet om andel kedjeresor har omprövats och slutsatsen har tydligare motiverats i planbeskrivningen. I den uppdaterade trafikutredningen har hänsyn tagits till en omräkning för kedjeresor kring det närliggande planerade handelsområdet Smålandia2.0. För det området har ett antagande gjorts om att 30 % är kedjetrafik till det området. Samma beräkning har sedan gjorts på den aktuella detaljplanen för del av fastigheten Signelsö 1:25 m.fl.

Beräkningen om att kedjetrafik bedöms till 30 % för respektive handelsområde grundar sig på ett antagande om 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.

I trafikutredningen nyttjas data från trafikflödeskartan. Trafikverket vill uppmärksamma kommunen på att mätpunkt 2 är en uppskattning av ÅDT och inte baserat på en trafikmätning vilket medför osäkerheter i tillförlitligheten.

Kommentar:

Detta är noterat men data som finns från mätpunkt 2 används ändå då en uppskattning visar på något slags värde istället för att inte utgå från något värde alls. Det finns en notering i den uppdaterade trafikutredningen om osäkerheten kring denna punkt.

Den planerade infarten till Bilemas parkering är tänkt att placeras cirka 80 meter från cirkulationsplatsen. Trafikverket anser att anslutningen ska placeras längre bort än 80 m för att minska risken för köbildning som kan påverka cirkulationen.

Kommentar:

Beräkningar har gjorts i CapCal för år 2045 och kommunen anser inte att det bör bli något problem med köbildning ut mot cirkulationsplatsen. Belastningsgraden är som högst 0,29 och kölängden (90-percentilen) 0,4 fordon.

Den planerade kommunala anslutningen till cirkulationsplatsen ska enligt handlingarna byggas om i enlighet med Vägars och gators utformning (VGU) för att anpassas till framtida trafikflöden. Trafikverket anser att anslutningen behöver detaljprojekteras innan detaljplanen ställs ut på granskning, tänkt utformning ska godkännas av Trafikverket. Ett bevakningsavtal behöver även tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas för bevakning av arbetet.

Kommentar:

En detaljprojektering av anslutningspunkten mellan cirkulationsplatsen och den kommunala gatan i planområdet tas fram under detaljplaneprocessen. Utifrån denna projektering ska ett bevakningsavtal tas fram som ska tecknas innan detaljplanen antas. Detta har beskrivits i planbeskrivningens 8:e kapitel om genomförandefrågor.

Gång och cykel

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar att förbättra tillgängligheten för gång och cykeltrafik till planområdet genom nya stråk och säkrade passager. Ett gent och säkert gång- och cykelvägnät är väsentligt för att underlätta för val av hållbara transportmedel.

Farligt gods

Trafikverket vill lyfta att de siffror på årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för tunga fordon är högre än vad som anges i planbeskrivningen. För mätår 2022 var ÅDT för tunga fordon 552 norrut på väg 26 och 748 söderut på väg 26, för väg 27 österut var ÅDT 666 tunga fordon. Det saknas även en prognos för framtida trafikmängder enligt basprognos 2045 vilket bör tas med i bedömningen enligt *Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods* framtagna av Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med rätt data för ÅDT för tunga fordon utifrån uppdaterad trafikutredning. För prognoser över framtida trafikmängder har beräkningar gjorts för år 2045 och även för alternativet där inga kedjeresor förekommer (värsta scenario). För uppräknings av trafik beräknas att personbilstrafiken ökar med 0,9 %/år och tung trafik med 1,3%/år.

Dagvatten

Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar för hantering av dagvatten är dimensionerade för vägen och inte för exploatering i dess närhet. Utflödet mot Trafikverkets trummor och diken får inte öka när området är utbyggt, varken mängd eller hastighetsmässigt.

Enligt förslaget i dagvattenutredningen ska dagvatten från Biltomas parkering ledas till en damm i det södra grönområdet och vidare via ledning till en damm i norr. Dock regleras enbart användningen dagvattenanläggning i norra delen av planområdet. Trafikverket önskar förtydligande gällande varför planförslaget inte fullt ut följer dagvattenutredningens rekommendationer.

Enligt handlingarna måste höjdsättningen utformas i bygglovs- och projekteringsskedet för att förhindra översvämning vid 100-årsregn, då inga plushöjder regleras. Det behöver säkerställas att avrinning inte sker mot statliga vägar vid höjdsättning i bygglovs- och projekteringsskedet.

Kommentar:

I planbeskrivningens 6:e kapitel om förutsättningar, förändringar och konsekvenser under avsnittet om Teknisk försörjning – Dagvatten har beskrivningen förtydligats kring vilka åtgärder som ska genomföras kopplat till dagvatten och skyfall. Exempelvis beskrivs de möjliga dagvattenanläggningarna samt rinnvägar i området mer ingående. I plankartan har områden avsedda för dagvattenanläggningar på kvartersmark reglerats genom bestämmelse n₁ i planområdets norra och södra delar. Inom allmän plats natur har även en bestämmelse om ett dike för att hantera dagvatten införts. Regleringarna utgår från de skisser på principlösningar som redovisas i dagvattenutredningen och i planbeskrivningen har regleringarna motiverats genom att de säkerställer hanteringen av dagvatten utifrån Gislaveds kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

Detaljplanen ska inte innebära någon påverkan på Trafikverkets dagvattenanläggningar i anslutning till planområdet. De statliga vägarna ska inte heller påverkas av dagvatten från planområdet. Att avrinning inte sker mot statliga vägar ska säkerställas vid höjdsättning i bygglovs- och projekteringsskedet

Geoteknik

Genomförandet av detaljplanen får inte orsaka sättningar på statlig väg eller försämrade stabilitetsförhållanden som kan leda till skred av Trafikverkets anläggning eller närliggande mark. Trafikverket vill särskilt lyfta fram att den slänt som löper längsmed väg 26 och avfartsrampen inte får påverkas av etableringen.

Kommentar:

I planbeskrivningens 6:e kapitel under avsnittet om geotekniska förhållanden har texten kompletterats med ett ställningstagande om att slänten längs väg 26 samt avfartsrampen inte påverkas av framtida etablering inom planområdet.

Skyltning

Detaljplanen möjliggör uppförandet av en skyltpylon med en totalhöjd på 30 meter som är tänkt att placeras 30 meter från riksväg 26. Trafikverket anser att skyltar ska placeras på ett avstånd från beläggningsskant som motsvarar minst 1,5 gånger anordningens höjd av trafiksäkerhetsskäl.

Kommunen beskriver att platsen har ett gott skyltläge från väg 26 och väg 27. Trafikverket är generellt sett restriktiva till skyltning som riktar sig mot trafikanter av trafiksäkerhetsskäl. I det fall ytterligare skyltar utöver skyltpylonen kan bli aktuella inom planområdet anser Trafikverket att det bör framgå av planbeskrivningen vilka utformningsprinciper skyltningen ska följa för att säkerställa att trafiksäkerheten på väg 26 och väg 27 inte påverkas negativt.

Kommentar:

Plankartan har ändrats genom att en placeringsbestämmelse har införts, p₁. Bestämmelsen reglerar att pylonen ska placeras minst 45 meter från väg 26:s beläggningsskant. I planbeskrivningens 6:e kapitel under avsnittet om bebyggelse har en beskrivning av utformningsprinciper för skyltning inom planområdet lagts till.

Flyghinder

Planområdet ligger inom MSA-ytan för Jönköpings flygplats som utgör riksintresse för kommunikationer. Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten negativt. Då planen medger en skyltpylon högre än 20 m ska flygplatsen och LFV ges möjlighet att yttra sig.

Kommentar:

Under granskningstiden ska Jönköpings flygplats och Luftfartsverket höras för att undvika eventuell negativ påverkan på luftfarten.

8. Privatperson

Vi tycker att del planerade etableringen av Biltema är till stor glädje för vår kommun. Med tanke på den ekonomiska situation vi befinner oss i så skapar vi här massor av arbetstillfällen samt att den ekonomiska kommersen bidrar till fler besökare i vår kommun, ev kanske det på sikt gör att vi får en inflyttning och kanske fler barn som föds. Det är en långsiktigt fantastisk möjlighet som vår kommun inte har råd att tacka nej till.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

9. Naturskyddsföreningen Gislaved

Vi ser ogillande på planerna att fälla så mycket skog för att göra plats för den betong och asfaltsöken som detaljplanen innebär. Trots att kommunens utredning visar att området inte har höga naturvärden så värdesätter Naturskyddsföreningen "natur framför ingen natur".

Vi tycker också att detaljplanen leder till ett ökat bilberoende för kommunens medborgare vilket i sin tur leder till ökade utsläpp. Att ytterligare förstärka det bilberoende som redan finns är ingenting som gör Gislaved till en mer attraktiv plats att bo på.

Vi på Naturskyddsföreningen jobbar aktivt med att minska bilberoendet därför att det är bra för alla parter. Mer om hur detta hänger ihop i nästa stycke.

Alternativa sätt att bygga

Det bör byggas där bra alternativ till bilen finns och i närheten av människor. När detta inte är möjligt bör förbindelser som underlättar för folk att ta sig dit på ett klimatsmart sätt skapas. Detta gör att mindre mark måste användas och mer natur kan sparas. Detta kan även ligga i investerarnas intresse då mindre mark behöver köpas in och underhållas. Det blir till exempel färre parkeringsplatser att skotta på vintern och mindre ytor att hålla rent under sommaren för investerarna.

Detaljplanen idag

Kollektivtrafik:

Området ligger i utkanten av Gislaved med endast en busslinje som går igenom området. Tidtabellen för denna busslinje är bristfällig och lämpar sig inte för shopping på helgerna och med bristande möjlighet till shopping vardagar efter kl 16. För resenärer med kollektivtrafik från Anderstorp, Smålandsstenar och Gnosjö så är shopping i området riktigt besvärligt och innebär väntetider och bussbyten som för många gör att resan inte är värt besväret. Ett exempel på lösningar hade varit att busslinjerna 235 och 241 gått hela vägen ut till Smålandia.

Cykelvägar:

Från området till Gislaved Centrum är det 2,6 km. Det tar ca 30 minuter att gå vilket är en rejäl promenad. Dock bor alla inte i Centrum och promenaden från både Sörgården och Henja tar ca 1 timme. Shoppingområden i utkanten av stan leder således till ökad bilism och bilberoende då det blir ohållbart att ta sig ut till området till fots. Samtidigt blir området otillgängligt för de utan körkort eller cykel. Ett exempel på lösning är även här att busslinjerna 235 och 241 gått hela vägen ut till Smålandia.

Kommentar:

Den typ av etablering som möjliggörs med detaljplanen är ytkrävande och är därför svår att lokalisera till de centrala delarna av Gislaved. Platsen för detaljplanen har valts utifrån utpekanden i den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp där området pekats ut som utredningsområde för verksamheter. Med etableringen utökas även det redan etablerade handelsområdet Smålandia och enligt trafikutredningar blir en del av bilresorna till planområdet del av befintliga kedjeresor. Gång- och cykeltrafik främjas i detaljplanen genom anslutning till gena gång- och cykelvägar mot centrum. Inom detaljplaneområdet ska separata gång- och cykelvägar byggas ut för ökad trafiksäkerhet och framkomlighet.

Närmsta busshållplats ligger idag ca 500 m från planområdet och kan nås via gång- och cykelväg från planområdet. Kommunen äger inte frågan om kollektivtrafik men för löpande dialog med Jönköpings Länstrafik för utveckling av kollektivtrafiken.

Grönområden:

På plankartan över området ser vi i utkanten tre stycken mycket små grönområden. Det är en dyster syn och vi befår att området blir mer sterilt än dagens Smålandia då Biltema varken pyntar sina butiker med blomsterarrangemang eller utspridda träd på parkeringen. En parkeringsplats utan träd eller grönområden leder till värmeöar på sommaren och brist på skuggiga platser för de med barn eller hundar i bilarna. Alternativa lösningar är att planera in mer grönområde i detaljplanen, minska behovet av parkeringsplatser så att mer natur får stå kvar eller ställa krav på Biltema om träd och buskar på området.

Naturskyddsföreningen vill därför:

Att: Andelen grönområden inom detaljplanen ökas drastiskt.

Att: Justeringar görs i detaljplanen för att minska bilismen till området

Kommentar:

I samband med beslut och utpekande av utredningsområdet för verksamheter i den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp har avvägningar gjorts där minskade naturområden blir en följd av handelsutvecklingen. För att kunna genomföra detaljplanen krävs markarbeten och avverkning av skog. Avverkningen ska ske ansvarsfullt och endast skog som är nödvändig att avverka ska avverkas. Naturområden runt planområdet ska inte påverkas av detaljplanen. Inom kvartersmark ska dagvattenhantering lösas av fastighetsägaren och inom planområdet föreslås enligt dagvattenutredningen dammar. Övrig gestaltning av fastighetsägarens utemiljöer kan inte regleras i detaljplan men vid en etablering av en verksamhet för kommunen dialog med tänkt exploatör för att försöka påverka gestaltning och utformning som främjar växtlighet och trivsamma platser.

I samråd med Länsstyrelsen i Jönköping har kommunen genomfört en undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har en vägledande roll i förhållande till kommunernas arbete med miljöbedömningar. Under samrådstiden delade Länsstyrelsen kommunens åsikt av att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

10. Västbo Pistolskytteklubb

Västbo Pistolskytteklubb härnäst benämnd VPK lämnar följande synpunkter på planförslaget rörande Bilemas etablering.

VPK arrenderar sedan lång tid tillbaka mark av Gislaveds kommun där vår pistolskytteanläggning är belägen. Klubbens sekreterare närvarade på samrådsmötet tisdagen den 12 augusti och lämnade en rapport till VPK styrelse. Enligt bedömningen i utredningen kommer VPK inte beröras av planförslaget men styrelsen i VPK bestämde vid styrelsemöte onsdagen den 13 augusti att klubbens sekreterare skulle lämna in ett yttrande med VPK synpunkter och påpekande angående planförslaget.

VPK utgår från kommunens bedömning att vår verksamhet inte kommer påverkas av etableringen. VPK ställer sig positiv till Bilemas etablering i området men har vissa synpunkter. I samband med att handelsområdet Smålandia etablerades fick VPK information att området som nu är aktuellt i planförslaget inte skulle exploateras då det inte var lämpligt att bygga på denna del. VPK har utgått från dessa uppgifter i samband med investeringar och underhåll av anläggningen. En ny plan för området har senare antagits som ändrade förutsättningarna. Det kan noteras att VPK inte fick någon information om planändringen och inte hade möjlighet att komma med synpunkter innan planändringen genomfördes.

Kommentar:

En fördjupning av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp antogs av kommunfullmäktige 13 juli 2024 och i denna plan är planområdet utpekade som "utredningsområde för verksamhet". I processen för att ta fram den fördjupade översiktsplanen ställdes planförslaget ut för samråd och i senare skede även granskning. Under både samråd och granskning informerades allmänheten om möjligheterna att yttra sig om planförslaget och fysiska samrådsmöten hölls i Gislaved och Anderstorp. Under samråd och granskning för den fördjupade översiktsplanen hade myndigheter, sakägare, föreningar och andra berörda möjlighet att komma med synpunkter på planförslaget. Kommunen har alltid som avsikt att informera om kommunens utveckling och välkomnar dialog och beklagar därför om det upplevts som att det inte funnits möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

I samband med markbearbetning för etableringen är det viktigt att man inte tar ner mer skog än vad som är nödvändigt. Växande skog är viktigt för närmiljön men skogen fungerar också som ett bullerskydd och stora ändringar skulle kunna påverka upplevelsen av vår verksamhet. I

samband med markarbetena kommer man behöva göra sig av med jord och grus. Enligt planen ska man anlägga en bullervall mot fastigheterna på samma sida av vägen som etableringen av Biltemas byggnad. Om det finns mer material som behöver flyttas skulle VPK välkomna möjligheten att kommunen, i samråd med VPK, anlägger vallar vid vår anläggning som kan förstärka bullerskyddet. Om det skulle vara tillåtet och materialet lämpligt skulle man även kunna höja befintliga skjutvallar. Om man ska arbeta med skjutvallarna behöver man dock ha tillstånd innan man gör ändringar men vallar som inte används för permanenta skjutplatser utan fungerar som bullerskydd borde kunna anläggas. Det är kommunens mark som VPK arrenderar så skulle behov av att flytta ytterligare jord och sand finnas ställer sig VPK positiva att massorna placeras på vår anläggning om vi kan bestämma var de placeras och att eventuella skador på mark och väg repareras utan att kostnaden belastar VPK.

Kommentar:

För att kunna genomföra detaljplanen och möjliggöra planerad etablering krävs markarbeten och avverkning av skog. Avverkningen ska ske ansvarsfullt och endast skog som är nödvändig att avverka ska avverkas. Naturområden runt planområdet ska inte påverkas av detaljplanen.

Vid genomförande av planen kan överskott av massor uppkomma vid olika markarbeten. I aktuellt projekt kommer det både vara en extern exploatör och kommunen som genomför markarbeten och respektive aktör har ansvar för massor inom respektive fastighet. Information om att det finns utomstående intressen för att motta massor tas med till skedet för genomförande av detaljplanen och förmedlas till berörd aktör. Vid flytt av massor kan provtagning eller tillstånd av myndighet krävas.

Sammanfattning av förändringar efter samrådstiden

- I planhandlingarna har det tydliggjorts att "a₁ – Strandskyddet är upphävt" och "n₁ – Marken är avsedd för dagvattenanläggning" avgränsas av sekundär egenskapsgräns.
- Information om vad som gäller vid flytt eller ändring av befintliga ledningar har förtydligats i planbeskrivningen.
- I planbeskrivningen har hänvisningar till paragrafer rörande strandskyddslagstiftningen i Miljöbalken (1998:808) uppdaterats efter lagändring 1 juli 2025.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning om att en omprövning av Norra Mo ga:5 krävs som följd av planförslaget samt att eventuell ersättning kan krävas vid en minskning av en gemensamhetsanläggning. Det förtydligas genom en hänvisning till 40 a § anläggningslagen. Det har även förtydligats att kommunen ansöker och bekostar en omprövning av ga:n
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av, för detaljplanen, aktuellt markanvisningsavtal och vilka konsekvenser som kan uppstå genom att delvis genomföra detaljplanen med stöd av ett sådant avtal.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att del av fastigheten Signelsö 1:7 som planläggs som kvartersmark tillfaller kommunens ägo.
- I planbeskrivningen har det förtydligats att befintlig ledningsrätt för vatten hamnar inom allmän plats - gata och inte påverkas av planförslaget.
- Trafikutredningen har uppdaterats efter efterfrågade uppgifter från Trafikverket och informationen har förts in i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ställningstagande om att planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Det har även motiverats att slänter längs riksväg 26 och dess av- och påfartsramper inte kommer påverkas av tänkt exploatering.

- Plankartan har uppdaterats med reglering som inte gör det möjligt att placera en skyltopylon närmre än 45 meter från beläggningsskantz av riksväg 26 och riksväg 27.
- Den tänkta hanteringen av dagvatten som utgår från dagvattenutredningen har tydliggjorts i planbeskrivningen. I plankartan har de tänkta åtgärderna preciserats genom bestämmelse "n₁ – Marken är avsedd för dagvattenanläggning" på kvartersmark samt "dike₁ – Dagvattendike ska finnas" inom allmän plats.
- I planbeskrivningens 8:e kapitel beskrivs processen kring detaljprojekteringen för anslutningspunkten mot cirkulationsplatsen från planområdet. Här beskrivs även det bevakningsavtal som ska tas fram innan detaljplanens antagande.
- Planområdet och användningsområdet för "Gata" justeras utifrån utrymmen som krävs enligt detaljprojekteringen. I samband med detta införs även markanvändningen "Väg" som följer vägområdet för riksväg 27.

Gislaved 2025-11-27

Julia Isberg
Planarkitekt

Vigan Oruci
Enhetschef detaljplan